

**FOKUS WOHNEN
DEUTSCHLAND**

INDUSTRIA | Publikumsfonds

JAHRESBERICHT zum 30. April 2022

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND AUF EINEN BLICK

+3,4%	+34,3%	> 927	44	1,30
BVI-Rendite im Berichtsjahr	BVI-Rendite seit Auflegung (03.08.2015)	Mio. EUR Nettofondsvermögen	Immobilien im Portfolio	Ausschüttung je Anteil in EUR am 07.10.2022

Die Anlegerinnen und Anleger können sich über ein weiteres erfolgreiches Jahr freuen: Der offene Immobilien-Publikumsfonds hat das Geschäftsjahr 2021 / 2022 (1. Mai 2021 bis 30. April 2022) mit starken Zuwächsen abgeschlossen. Lesen Sie mehr zu den wichtigsten Aktivitäten und Veränderungen beim FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND!

Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2022

Fondsvermögen (netto) in EUR	927.988.878,34
Immobilienvermögen in EUR	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	675.538.318,66
– davon direkt gehalten	675.538.318,66
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00

Fondsobjekte

Anzahl der Fondsobjekte gesamt	44
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	97,8 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	15,8 %

An- und Verkäufe

Ankäufe	5
Verkäufe	0
Mittelzufluss/-abfluss (netto) in EUR	250.265.549,92

Ausschüttung

Endausschüttung am	04.10.2021
Endausschüttung je Anteil/EUR	1,35
BVI-Rendite	3,4 %
Rücknahmepreis/EUR	57,77
Ausgabepreis/EUR	60,66

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.

INHALT

BERICHT DES FONDMANAGEMENTS	4
TÄTIGKEITSBERICHT	
Anlageziele und Anlagepolitik	7
Marktbericht 2022	8
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	15
Portfoliostruktur	18
Vermietungsinformationen	22
Kreditübersicht	25
Entwicklung des Fonds	26
ZAHLEN UND FAKTEN	
Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung Teil I:	
– Immobilienverzeichnis	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	38
Vermögensaufstellung Teil II:	
– Liquiditätsübersicht	38
Vermögensaufstellung Teil III:	
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung	41
Verwendungsrechnung	44
Entwicklung des Fondsvermögens	45
ANHANG	47
VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	52
SONSTIGES	
Renditen des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	56
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	57
Steuerrechnung	60
Gremien	69
IMMOBLIENBESTAND	70

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

die wichtigste Nachricht zuerst: Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND geht weiterhin einen erfolgreichen Weg. Mit einer Wertentwicklung von 3,4 % (nach BVI-Methode) hat das Fondsmanagement erneut ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet. Die Grundlage dafür sind ein sich bestens entwickelnder Immobilienbestand und zukunftsfähige Zukäufe.

Damit zeigt sich einmal mehr, wie Anlagen in Wohnimmobilien zu Vermögensaufbau und -sicherung beitragen können. Das gilt gerade auch angesichts der rasant gestiegenen Inflation: Denn Immobilien sind Sachwerte – anders als Geld auf dem Sparsbuch oder Festgeldkonto. Zudem fließen dem Fonds aus vermieteten Immobilien monatliche Mieteinnahmen zu, was für stabile regelmäßige Erträge sorgt. Daher erstaunt es nicht, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr etliche Anleger ihre Anteile aufgestockt haben. Auch viele neue Investoren haben den „Cash-Call“ genutzt und sich für den Fonds entschieden.

Diese Entwicklung ist eine gute Grundlage für das Wachstum des Fonds. Zum Ende des siebten Geschäftsjahres legte der Bestand erneut zu – auf nunmehr 44 Objekte. Das Immobilienvermögen wuchs um rund 20 %. Es betrug damit insgesamt mehr als 675 Mio. EUR.

Welche Immobilien sind dazugekommen? Zum einen haben wir ein Bestandsobjekt in Mönchengladbach erworben. Zum anderen erhielten wir den Zuschlag bei vier Neubauobjekten: in Ketzin (Raum Berlin), Wolfsburg, Friedrichsdorf (Rhein-Main-Gebiet) und in Krefeld (Rhein-Ruhr). Hinzu kommt das Bestandsobjekt in Pinneberg bei Hamburg, das seit diesem Geschäftsjahr vollständig Teil des Immobilien-Sondervermögens ist.

Für die Neubauobjekte in Ketzin und in Friedrichsdorf haben wir die erste Kaufpreisrate bereits geleistet. Damit gehen sie in das Fondseigentum über. Dasselbe gilt für zwei Objekte in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden und in Langen (Rhein-Main-Gebiet).

Für das nächste Geschäftsjahr haben wir uns ebenfalls viel vorgenommen.

Zum einen begleiten wir die Bauphasen der Neubauobjekte in Rüdersdorf bei Berlin, Wiesbaden, Langen, Ketzin, Wolfsburg, Friedrichsdorf und Krefeld. Die Fertigstellung der Neubauten in Rüdersdorf bei Berlin und Wiesbaden ist bereits vor Ende April 2023 geplant.

Zum anderen beobachten wir fortlaufend, ob auf dem Markt interessante Objekte auftauchen. Diese prüfen wir sehr genau auf Werthaltigkeit und Entwicklungsperspektiven. Denn jede neue Immobilie soll die Chance auf attraktive Erträge und auf Wertsteigerungen eröffnen: für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND und damit auch für Sie.

Doch lesen Sie selbst: Alles Wichtige zur Fondsentwicklung erfahren Sie auf den folgenden Seiten. Im letzten Kapitel dieses Berichts finden Sie auch 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

 **INDUSTRIA**

INTREAL

Für die Anlegerinnen und Anleger hat sich unser Kurs erneut ausgezahlt. Für das abgelaufene Geschäftsjahr schüttet der Fonds 1,30 EUR je Anteil aus. Die kumulierte BVI-Rendite seit Auflage am 3. August 2015 wächst auf 34,3 %.

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat den offenen Immobilien-Publikumsfonds Mitte 2015 aufgelegt. Das Asset Management verantwortet die INDUSTRIA. Machen Sie sich ein Bild von der erfolgreichen Fondsentwicklung vom 1. Mai 2021 bis 30. April 2022: Auf den folgenden Seiten haben wir Ihnen alle Informationen transparent zusammengestellt.

A man in a dark suit is shown in profile, looking out over a city skyline from a balcony. The city features a mix of modern skyscrapers and older buildings. The sky is a pale blue with some light clouds. The man's hands are clasped in front of him.

„Das Immobilienvermögen wuchs um rund 20 %.“

TÄTIGKEITS- BERICHT

Anlageziele und Anlagepolitik	7
Marktbericht 2022	8
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	15
Portfoliostruktur	18
Vermietungsinformationen	22
Kreditübersicht	25
Entwicklung des Fonds	26



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 dieses Vorgehens ist die Vermeidung von zu hohen Liquiditätszuflüssen, die im heutigen Zinsumfeld die Fondsperformance belasten würden.

Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

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

Schwerpunkt des Sondervermögens sollen Investitionen in klassische Wohnangebote darstellen, sei es für Familien, für Singlehaushalte, für junge Leute oder Senioren. Dabei soll Wohnraum in seiner Gesamtheit betrachtet werden: Investitionen können durch altengerechte Wohnangebote, durch Immobilien, in denen Betreuung- und Beratungsangebote bereitgestellt werden, sowie Praxen, Läden oder Kindergärten ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Geweranteil 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 wurde an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

MARKTBERICHT 2022

Basierend auf dem „Marktbericht 2022 – Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland“ von Bulwiengesa AG, Berlin, 07.07.2022

1 Hintergrund

Von der Corona-Krise in den Ukraine-Krieg

Gerade zeichnete sich eine Erholung nach der Corona-Krise ab, da schlitterte die Welt in die nächste Krise: Im Februar 2022 begann Russland seinen Angriffskrieg auf die Ukraine. Das dämpfte die Hoffnung, schnellstmöglich wieder auf den früheren Wachstumspfad einzuschwenken. Die zuvor erwartete konjunkturelle Erholung wird erneut geschwächt. Lieferengpässe, Inflation, Zinsanstieg und steigende Energiepreise sind die Schlagworte der Stunde. Sie beschäftigen nicht nur die Weltwirtschaft stark, sondern auch die Immobilienwirtschaft.

Zinswende wird eingeläutet

Die Erwartung höherer Zinsen hat sich schon auf die Verzinsung der Bundesanleihe ausgewirkt: Sie ist deutlich über die Prognose des namhaften Beratungs- und Analysehauses bulwiengesa von Anfang April 2022 gestiegen. Aktuell werden für 10-jährige Bundesanleihen 1,5% verlangt. Damit ist der Risikoaufschlag für Immobilieninvestments im Langfristvergleich sehr niedrig. Angesichts dessen wird es zu sinkenden Kaufpreisfaktoren kommen.

In den Vorjahren hatte die lockere Geldpolitik die Nachfrage nach Immobilien steigen lassen. Auch die Preise kletterten in die Höhe. Aktuell ändert sich die Lage auf dem Immobilienmarkt deutlich. Die Projektentwickler spüren die Effekte bereits. Steigende Baukosten, höhere Zinsen und ein Wegfall der KfW-Förderung erschweren das Geschäft erheblich.

Nachhaltigkeitsanforderungen sind herausfordernd

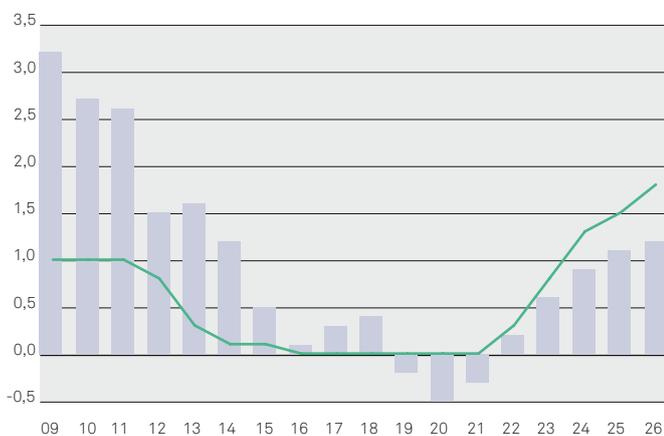
Die Immobilienbranche muss nachhaltiger werden: Dieses Thema steht weit oben auf der Agenda. Ein Schritt in diese Richtung war die Verabschiedung der EU-Taxonomie. Seit März 2021 wird es durch die beschlossene ‚Offenlegungsverordnung‘ konkret. Sie verlangt eine transparente Darstellung der ESG-Kriterien, zu Umwelt, sozialen Aspekten und zur Unternehmensführung.

Für Projektentwickler werden die Neubaustandards steigen. Energieeffizienz und nachhaltige Baustoffe sind gefordert. Auch bei Bestandsimmobilien wächst der Druck zu sanieren – gesetzliche Vorgaben werden folgen. Für das Wohnsegment werden vor allem die Themen energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen die Zukunft bestimmen. Dies wiederum wird sich in Preis- und Mietsteigerungen niederschlagen.

Wer in Wohnimmobilien investieren will, steht also vor stark veränderten Rahmenbedingungen. Viele Projektentwickler und Investoren müssen im Jahr 2022 ihre bisherigen Kosten- und Investitionsansätze anpassen. Vor allem Grundstückspreise müssen sinken, um das Bauen weiterhin möglich zu machen.

Entwicklung des Zinsniveaus

2009 bis 2026*



■ 10-Jahres-Anleihen
 ■ Zinssatz der EZB für Hauptrefinanzierungsgeschäfte*

*ab 2022 Prognose der bulwiengesa
 (Stand April 2022), Jahreswert

Quelle: Eurostat, Deutsche Bundesbank

„Für das Wohnsegment werden vor allem die Themen energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen die Zukunft bestimmen“

Immobilienklima leidet unter dem Ukraine-Krieg

Eine monatlich durchgeführte Befragung spiegelt die Stimmung in der Immobilienbranche wider. Sie zeigt ab Mitte 2021 einen Aufwärtstrend. Der Beginn des Krieges in der Ukraine hat allerdings zu einer erneuten Trendumkehr geführt: Die Stimmung hat sich deutlich eingetrübt.

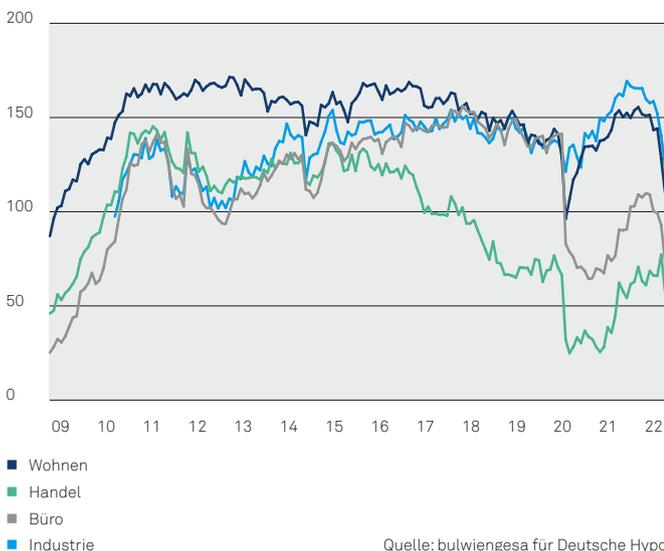
Die jüngsten Zahlen aus dem Juni 2022 geben ebenfalls wenig Anlass zum Optimismus. Das Immobilienklima ist im Vergleich zum Mai um 17,5 % eingebrochen. Zinsanstieg, hohe Inflationsraten, steigende Energiepreise, Lieferengpässe, die Verfügbarkeit von Materialien: Das sind die wichtigsten Gründe für die Verunsicherung. Im Wohnsegment haben auch steigende Zinsen und höhere Baukosten dazu beitragen.

Festzuhalten bleibt jedoch auch: Das Wohnklima zeigte sich während der andauernden Krise im Jahr 2021 robust. Es gibt weiterhin Nachfrageüberhänge.

„Mehrere Homeoffice-Tage pro Woche: Da werden auch weiter vom Arbeitsplatz entfernte Wohnorte interessant.“

Immobilienklima nach Segmenten

2009 bis 2022



2 Markttrends

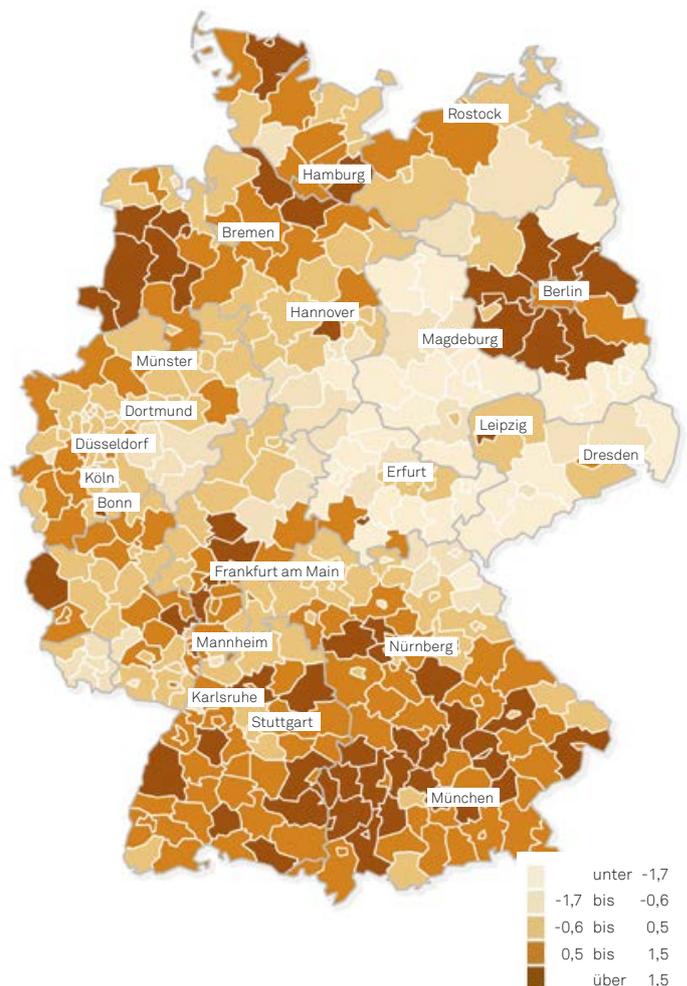
Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die Pandemie hat Homeoffice und mobiles Arbeiten salonfähig gemacht. Flexible Arbeitszeitmodelle mit Präsenzzeiten im Office haben sich in vielen Unternehmen durchgesetzt.

Doch das Arbeiten von zuhause aus wirkt sich auch im privaten Bereich aus. Mehrere Homeoffice-Tage pro Woche: Wenn Arbeitnehmer nicht mehr täglich in die Kernstädte pendeln müssen, werden auch weiter vom Arbeitsplatz entfernte Wohnorte und kleinere Städte interessant. Zudem wünschen sich viele Menschen ei-

Einwohnerentwicklung

2017 bis 2020 in %



nen „richtigen“ Arbeitsplatz zuhause – der Flächenanspruch steigt. Damit rücken die Speckgürtel der Städte noch stärker in den Fokus. Auch naturnahes Wohnen und günstigere Preise locken Städter in die Umlandsgemeinden.

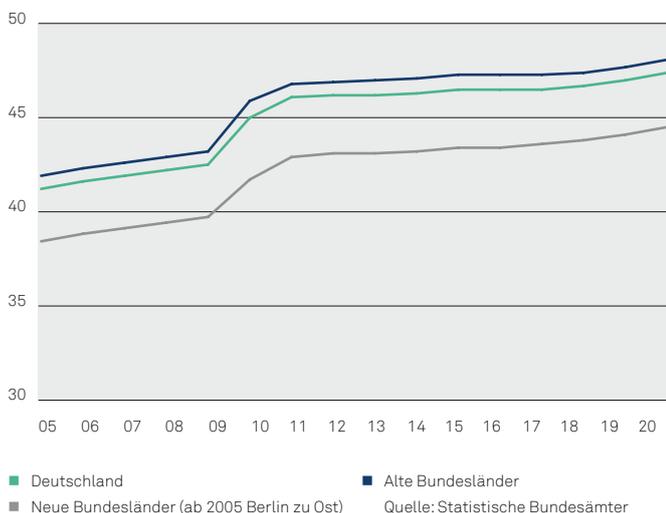
Demografie beeinflusst Immobilienbranche

Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage in Deutschland verändern. In Großstädten mit Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten wird die Zahl der Wohnungssuchenden weiter steigen. Bei den Mikroapartments steht – auch angesichts des oben skizzierten Trends in die Speckgürtel – eine vollständige Erholung allerdings noch aus. Naturnahes Wohnen, günstigere Preise und mehr Fläche locken Städter in den Speckgürtel.

Der gesellschaftliche Wandel erfordert zudem immer öfter flexibel geplante Neubauten. Moderne Haustechnik und smarte Technologien werden künftig ihren Teil dazu beitragen. Das beginnt bei stabilen und schnellen Internetverbindungen – sie werden für jede Projektentwicklung zum „must have“. Auch die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen steigt infolge des demografischen Wandels weiter. Das macht barrierefreies Bauen wichtiger. Auch verschiedene Konzepte vom betreuten Wohnen bis zu Pflegeheimen gewinnen an Bedeutung.

Wohnflächenkonsum

2005 bis 2020 (Ø Wohnfläche in qm pro Einwohner)



Einpersonenhaushalte als häufigster Haushaltstyp

Im Jahr 2021 waren die Einpersonenhaushalte mit 42,0% der häufigste Haushaltstyp. Das waren 0,8% mehr als im Vorjahr.

Warum ist das so? Dafür gibt es mehrere Gründe: Das Durchschnittsalter steigt stetig, die Familiengründung findet immer später statt und die Lebensstile wandeln sich. Unter dem Strich steht eine steigende Zahl von Singles. Diese Entwicklungen werden sich aufgrund demografischer und sozialer Entwicklungen wahrscheinlich weiter fortsetzen.

Die Wohnfläche pro Kopf steigt

Die Menschen in Deutschland belegen mehr Wohnflächen. Der Durchschnittswert steigt seit Jahren an – jüngst sogar in etwas schnellerem Tempo. Ein Grund dafür ist die schon angesprochene wachsende Anzahl der Einpersonenhaushalte. Wer alleine wohnt, verbraucht pro Kopf mehr Fläche als Haushalte mit mehreren Personen. Zudem steigt angesichts des demografischen Wandels der Anteil älterer Haushalte. Diese wohnen häufig in größeren Wohnungen. Zweitwohnsitze, der Boom beim temporären Wohnen und der steigende Homeoffice-Anteil stützen diesen Trend.

Hoher Wohnungsbedarf in Metropolregionen

Wo werden künftig Wohnungen gebraucht? Die Prognose zeigt, dass die Nachfrage vor allem in den Metropolregionen wächst. Doch das gilt nicht nur in den Kernstädten selbst: Auch im Umland ist Baubedarf vorhanden. Doch bezahlbare Grundstücke sind Mangelware und die Baukapazitäten sind knapp. Daher hinkt die Neubautätigkeit dem zusätzlichen Bedarf hinterher. Im Jahr 2021 wurden 4,2% weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt – der Bauüberhang nimmt also weiter zu. Besonders die Zahl der Sozialwohnungen sinkt stetig. Hier sind daher starke politische Anstrengungen notwendig.

„Im Jahr 2021 wurden 4,2% weniger Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt – der Bauüberhang nimmt also weiter zu.“

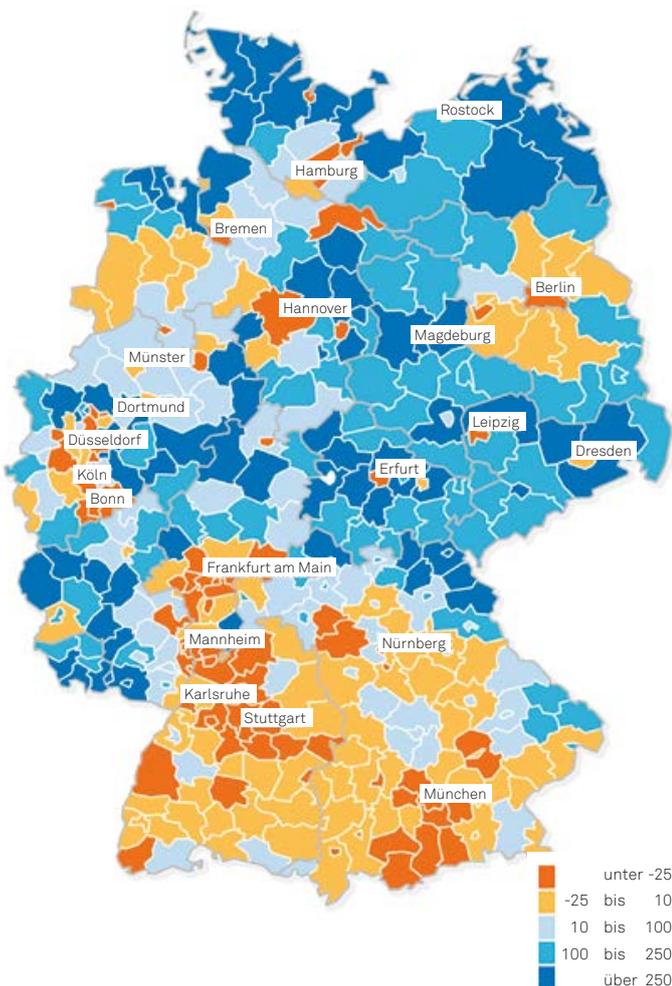
Insgesamt kann man sagen: In den ländlichen Regionen in Mittel- und Ostdeutschland fehlen angesichts sinkender Einwohnerzahlen keine Wohnungen. In den wachsenden Städten dagegen zieht der Neubau derzeit stark an.

Umland kann hohe Flächennachfrage befriedigen

Immer mehr kleine Haushalte, demografischer Wandel: Das macht es notwendig, neue Wohnungstypen zu entwickeln. Die Nachfrage nach „Micro-Living“ hat sich durch die Corona-Krise eingetrübt, erholt sich aber gerade. Für Familien wird der Speckgürtel zunehmend interessanter und voraussichtlich größer.

Wohnungsbedarfsprognose 2041

In %



Konstantes Wachstum auf dem Wohnungsmarkt

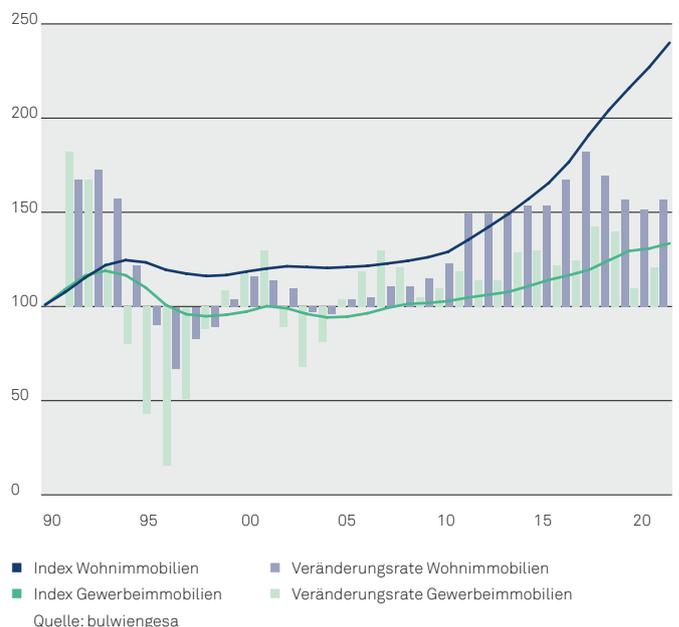
bulwiengesa ermittelt seit über 40 Jahren den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Mieten sowie Kaufpreise und damit der Index legen seit 17 Jahren zu. Die Steigerungsrate von +4,6% übertrifft die des Vorjahres leicht (+3,8%).

Weiterhin prägend ist der Teilindex Wohnen mit einem Anstieg von +5,7% (Vorjahr: +5,2%). Der Teilindex legt seit drei Jahren gleichmäßig zu. Er bleibt jedoch hinter den Spitzenwerten von 2016 bis 2018 zurück. Kaufobjekte sind die Preistreiber. Egal ob Reihenhäuser (+7,8%), Grundstücke für Einfamilienhäuser (+7,6%) oder Neubau-Eigentumswohnungen (+6,4%): Die Kaufpreise klettern weiter in die Höhe. Dagegen ist der Mietanstieg bei neugebauten (+3,6%) und bestehenden Wohnungen (+2,2%) vergleichsweise gering.

Im Wohnsegment wird bis 2026 von leicht steigenden Mieten ausgegangen. Besonders in Ballungsräumen wird die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigen. Doch die Zinsen steigen. Bei den Kaufpreisen und Multiplikatoren werden daher wenig Veränderungen oder leichte Rückgänge erwartet.

Bulwiengesa-Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

1990 bis 2021 (Index 1990 = 100)



Debatten um bezahlbares Wohnen bleiben

Der Corona-Krise zum Trotz: Auch im Jahr 2021 stiegen die Mieten im Bestand vor allem in A-Städten an. Die Wachstumsraten sind ähnlich wie im Vorjahr. Es wird mehr neu gebaut – doch das deckt im gesamten Bundesgebiet weiterhin nicht den Bedarf. Daher sinkt der Anteil von leerstehenden Wohnungen. Besonders in den Metropolregionen ist die Lage auf den Mietwohnungsmärkten angespannt.

„Wohnungsmarktengpässe“, „Mietpreisbremse“, „geförderter Wohnungsbau“: Solche Schlagworte begleiten den deutschen Wohnungsmarkt seit Jahren medial. Staatliche Eingriffe in den hochregulierten deutschen Wohnungsmarkt verfolgen zwei wichtige Ziele: Den Anstieg der Mietpreise zu dämpfen und den Bau neuer Wohnungen zu fördern.

Das hat sich auch im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung Ende 2021 gezeigt. Danach soll unter anderem die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert und verschärft werden. Mieterhöhungen sollen nur noch um 11 % in drei Jahren möglich sein – statt den bisherigen 15 %. Zudem wird das Gebäudeenergiegesetz geändert. Jede neu eingebaute Heizung soll ab 2025 zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Anpassungen gibt es auch bei Standards für wesentliche Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen in Bestandsgebäuden: Die auszutauschenden Teile sollen dem Effizienzhaus 70-Standard entsprechen (ab Januar 2024).

Während Regulierungen die Mietexplosionen stoppen sollen, führen die neuen Gesetze und Standards eher zu steigenden Preisen. Das Volumen an Fördermitteln wird nach aktuellen Ankündigungen tendenziell sinken.

„Besonders in Ballungsräumen wird die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigen.“

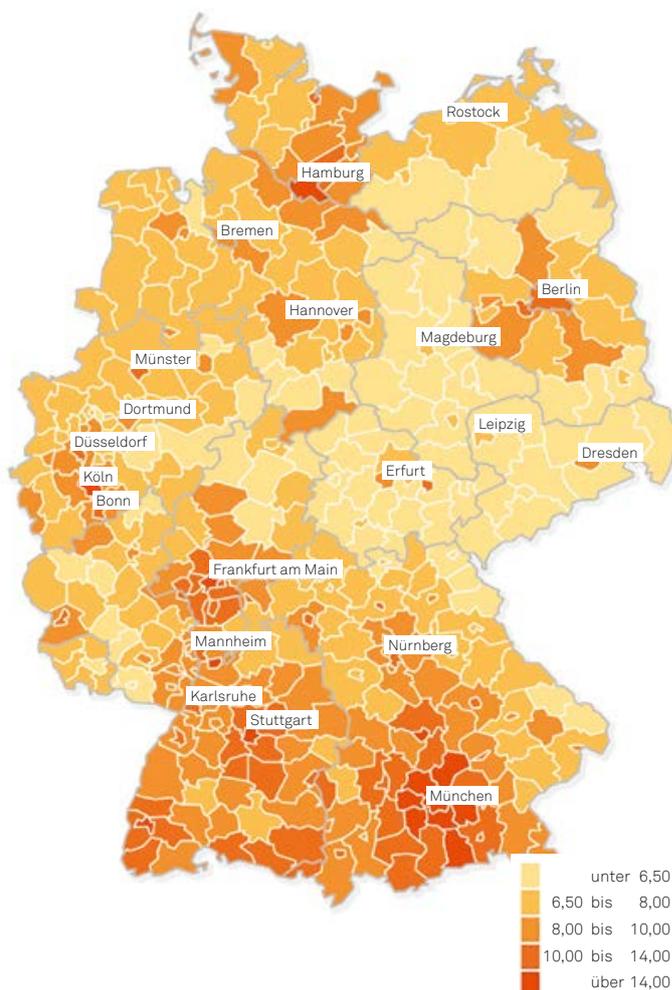
Mietanstieg abseits der Metropolen

In kleineren Städten sind die Mietniveaus niedriger. Daher gab es die höchsten Mietanstiege auch im Jahr 2021 abseits der A-Städte. Eine Ausnahme bilden Stuttgart und München: Sie sind mit einer Veränderung von 59 % bzw. 51 % seit 2012 in den Top 10.

Der demografische Wandel wird die regionalen Unterschiede in der zukünftigen Mietentwicklung verschärfen. Viele Städte werden weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf haben. Einige D-Städte – vor allem in Nordrhein-Westfalen und den neuen Bundesländern – werden dagegen Einwohner verlieren. Bevölkerungsrückgänge dürften den Anstieg der Mietpreise dämpfen.

Durchschnittliche Bestandsmieten 2021

In EUR/qm



Eingeführt wurde 2021 auch die CO₂-Bepreisung von fossilen Brennstoffen. Das führt zu steigenden Wohnnebenkosten für die Mieter. Vermieter müssen sich ab 2023 daran beteiligen. Dann wird der CO₂-Preis zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Dafür gilt ein Stufenmodell, das den energetischen Zustand der Gebäude berücksichtigt. Dies wird Modernisierungen anstoßen – doch diese wiederum werden sich preissteigernd auf die Kaltmiete auswirken.

„Viele Städte werden weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf haben.“

3 Fazit

Mehr Nachfrage als Angebot: Das wird den Wohnungsmarkt auch in den kommenden Jahren prägen. Der Wohnungsbedarf bleibt groß, besonders in den A-Städten. Dieser wird auch durch Geflüchtete aus der Ukraine weiter steigen. Allerdings ist es um die Erschwinglichkeit schlecht gestellt; das wird weitere Steigerungen bei Miet- und Kaufpreisen begrenzen. Auch die steigenden Zinsen werden die Kaufpreise unter Druck setzen. Dabei wird es voraussichtlich Unterschiede zwischen gefragten und weniger attraktiven Lagen geben.

Der Wohnungsmarkt wird zudem immer herausfordernder. Dazu trägt besonders der weiterwachsende Regelkatalog bei. Er macht das Bauen und auch die Bestandshaltung kompliziert und kostenintensiv. Energetische Vorgaben – Stichwort ESG – stellen alle Akteure vor Herausforderungen. Zudem wird der Wohnungsmarkt immer stärker reguliert.

„Die Verwerfungen im Wohnungsmarkt sind im Vergleich zu anderen Anlageklassen gering.“

Zum einen werden im Bestand Kappungsgrenzen gesenkt. Zugleich sollen Vermieter aufwändige energetische Sanierungen durchführen. Regulierungen sollen die Mietexplosionen stoppen – doch neue Gesetze führen eher zu steigenden Preisen. Hinzu kommt, dass Neubauten vielfältige energetische Anforderungen erfüllen sollen. Parallel dazu müssen Bauherren auch den sozialen Wohnungsbau und Teile der Infrastruktur finanzieren. Die höheren Kosten werden auf den frei-finanzierten Wohnungsbau umgelegt. Die Folge sind wiederum höhere Preise.

Trotz dieser Verschärfungen, Schwierigkeiten und Ansprüche hat der Wohnimmobilienmarkt einen hohen Stellenwert. So gab es zwar eine starke Zäsur im Immobilienmarkt. Der befürchtete Paradigmenwechsel ist jedoch nicht eingetreten. Zudem bietet eine weitere Konsolidierung des Marktes auch neue Chancen.

Der wichtigste langfristige Einflussfaktor auf den bundesweiten Markt für Wohnimmobilien bleibt der demografische Wandel. Dieser wird die Nachfrage nach Wohnraum nachhaltig verändern. Dabei gibt es Unterschiede zwischen Ost und West, zwischen Stadt und Land. Die Entwicklungen in den einzelnen Regionen werden durchaus verschiedene Folgen haben.

Die Corona-Krise hat die Bedeutung des Wohnens gestärkt. Auch die Zahlungsbereitschaft ist gestiegen. Die Qualität von Wohnort und Wohnung gewinnt an Bedeutung. Die Nachfrage nach mehr Fläche, einem Balkon oder Garten nimmt zu. Dennoch bleibt festzuhalten: Die Verwerfungen im Wohnungsmarkt sind im Vergleich zu anderen Anlageklassen gering.



„Die Qualität von Wohnort und Wohnung gewinnt an Bedeutung.“

ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum hat das Fondsmanagement eine ganze Reihe von Objekten angekauft bzw. bis zur Fertigstellung begleitet.

Direkt gehaltene Immobilien:

- » Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158: Der Eigentumsübergang erfolgte am 28.07.2021. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreisraten) belief sich auf 9,3 Mio. EUR;
- » Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1: Der Eigentumsübergang erfolgte am 02.08.2021. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreisraten) belief sich auf 21,5 Mio. EUR;
- » Ketzin an der Havel, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinienweg 1, 2, 3: Der Eigentumsübergang erfolgte am 01.09.2021. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreisraten) belief sich auf 21,9 Mio. EUR;
- » Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b: Der Eigentumsübergang erfolgte am 01.10.2021. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 21,2 Mio. EUR;
- » Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c: Der Eigentumsübergang erfolgte am 23.11.2021. Das Transaktionsvolumen (Kaufpreisraten) belief sich auf 8,5 Mio. EUR.

Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe von Immobilien getätigt.

Notariell beurkundete Immobilien:

- » Wolfsburg, Steimker Promenade / Arnikaweg / Lavendelweg (Kaufvertrag vom 03.08.2021, Geplante Fertigstellung: Q4/2024);
- » Krefeld, Inrather Straße 197, 199, 201, 203 / Wilmendyk (Kaufvertrag vom 22.12.2021), Geplante Fertigstellung: Q2/2024;
- » Mönchengladbach, Fliethstraße 51, 53, 55, 57 (Kaufvertrag vom 19.04.2022), Übergang von Nutzen und Lasten am 01.06.2022

Im Berichtszeitraum wurden Kaufpreisraten für folgende Projektentwicklungen gezahlt:

Projektentwicklung	Kaufpreisraten im GJ in EUR
Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158	9.336.702,90
Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße	21.520.869,00
Ketzin an der Havel, Baumschulwiese	21.921.897,76
Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c	8.548.849,00

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

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 927.988.878,34 EUR (i.Vj. 668.545.538,01 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 16.060.767 Stück (i.Vj. 11.687.494 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 57,77 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (57,20 EUR) um 0,57 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 3,4 % (i.Vj. 4,9 %) erzielt.

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

Hauptanlagerisiken

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

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

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (**Adressenausfallrisiko**). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als **gering** eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der

auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als **gering** eingestuft.

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 darüber hinaus 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. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein **geringes Liquiditätsrisiko**.

Sonstige Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, wird zum Abschlussstichtag als **gering** eingestuft. Zudem können Risiken durch Objekte entstehen, für die ein Kaufvertrag bereits vor dem Stichtag abgeschlossen wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch erst nach dem Stichtag erfolgt. Dazu können u.a. Abwertungsrisiken durch den Rückgang des Verkehrswerts während der Zeit zwischen Unterschrift und Übergang zählen.

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

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das **Fremdwährungsrisiko** wird daher zum Abschlussstichtag als **nicht vorhanden** eingestuft.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Restlaufzeit der Darlehen und Zinsbindung als hoch eingestuft, wobei die **Risikokonzentration** im Bereich Länder als **strategiekonform** angesehen wird.

Das **Risiko aus der Altersstruktur** der Objekte wird als **mittel** eingestuft. Die **Klumpenrisiken** aus den Orten, der Mieterbranchen, der Nutzungsarten und der Restlaufzeit der Mietverträge werden als **gering** eingestuft.

Mehrere Grundstücke befinden sich zum Abschlussstichtag im Zustand der Bebauung. Hieraus können Projektentwicklungsrisiken entstehen. Neben dem Vermietungsrisiko kann es zu Kostensteigerungen kommen, insbesondere durch Verzögerungen im Rahmen der Bautätigkeiten oder den Ausfall des Projektentwicklers. Rückforderungen von bereits geleisteten Zahlungen an den Projektentwickler können im Falle eines Ausfalls uneinbringlich werden. Das **Projektentwicklungsrisiko** ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Risiken zum Abschlussstichtag als **gering** einzustufen.

Durch den Ausbruch der Corona-Pandemie kann es aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen Schutzmaßnahmen zu negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität im Fonds kommen. Darüber hinaus ist eine Unsicherheit auf den Immobilienmärkten in Bezug auf die Transaktionszahlen, Veräußerungsgewinne und Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt möglich. Insgesamt kann der Wert der vom Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld weiterhin sinken. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteil

scheinrücknahme führen. Der dann ausgezahlte Anteilpreis kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.

Durch den Krieg in der Ukraine ergeben sich aktuell neue Risiken für Europa, die insbesondere im Zusammenhang mit politischen Unruhen, den Sanktionen gegen Russland und der Unterstützung der Ukraine durch NATO-Mitgliedsstaaten stehen. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft können derzeit nicht abschließend und klar identifiziert werden. Infolge des Krieges und der bisher gegen Russland verhängten Sanktionen ergeben sich negative Auswirkungen auf Geschäfte mit Partnern aus der Ukraine und Russland bzw. solchen Geschäftspartnern, deren Geschäftstätigkeiten einen hohen Bezug zu den beteiligten Ländern haben. Diese können z.B. bei einzelnen Mietern, Transaktionen, Bankgeschäften oder im Zusammenhang mit dem Risiko steigender Energiepreise, die ggf. mieterseitig nicht kompensiert werden können, zu negativen Auswirkungen auf die Performance des Fonds führen.

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 Rechtstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten **keine wesentlichen operationellen Risiken** identifiziert.

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

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Das Portfolio ist im Berichtszeitraum erneut gewachsen: Zum Stichtag 30. April 2022 enthält es 44 Objekte – fünf mehr als ein Jahr zuvor. Hierbei handelt es sich zum großen Teil um Objekte mit Wohnnutzung. Im Portfolio befinden sich zum Stichtag 2.698 Wohneinheiten und 150 Gewerbeeinheiten, weiterhin 2.351 Parkplätze sowie 77 sonstige Einheiten. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 188.000 m², die gewerblich genutzte Fläche ca. 45.000 m².

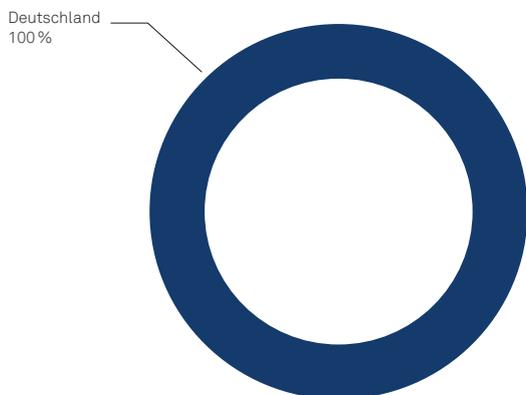
Die Immobilien des Fonds verteilen sich zum Berichtstichtag auf 36 Standorte. Der Ankauf von weiteren Fondsobjekten ist geplant und wird die Portfoliostruktur zunehmend diversifizieren.

Machen Sie sich ein eigenes Bild vom Immobilienvermögen des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Die folgenden Grafiken zeigen Ihnen wichtige Merkmale und Besonderheiten. Im Kapitel „Immobilienbestand“ im Abschlusskapitel dieses Berichts finden Sie Fotos und nähere Informationen zu den einzelnen Objekten.

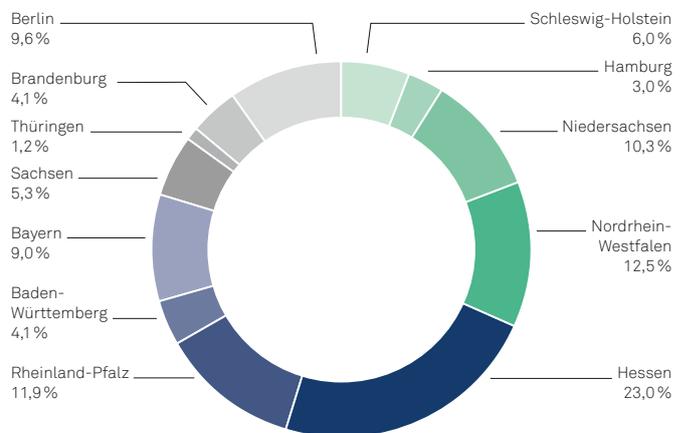
Geografische Verteilung der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)

Länderallokation



Regionalallokation

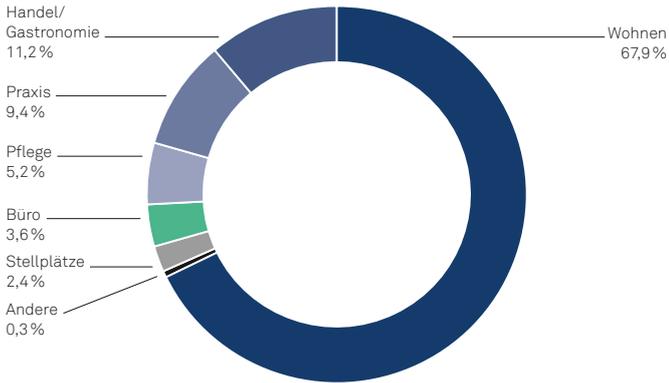


Standortverteilung der Immobilien



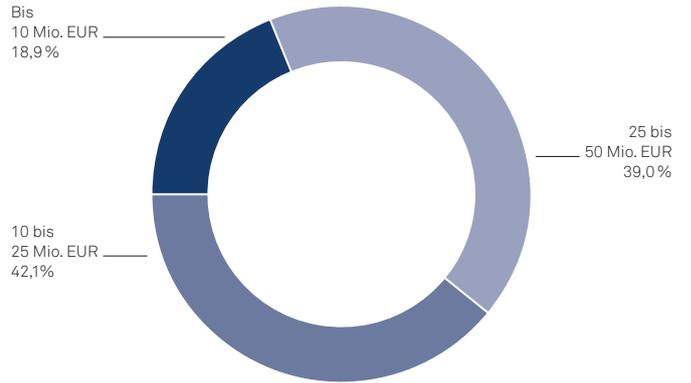
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten

(in % der Jahresnettosollmiete)



Verteilung der Immobilien nach Größenklassen

(in % der Verkehrswerte)



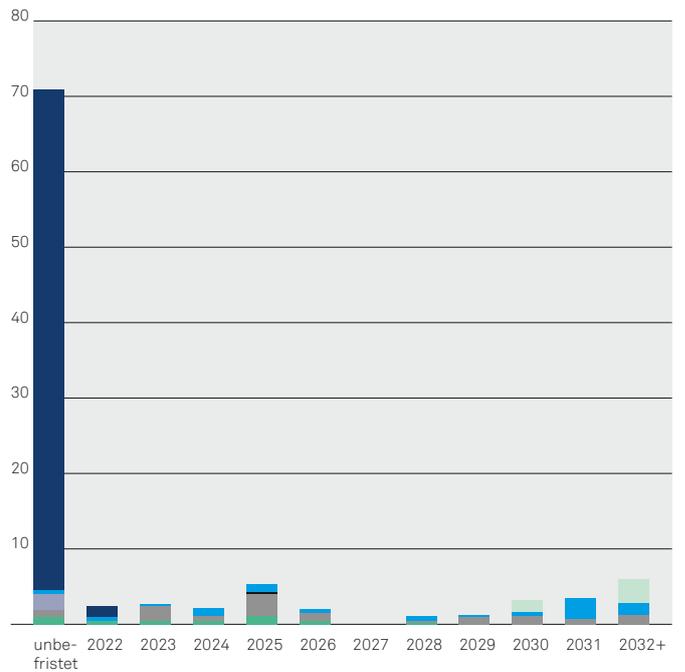
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge

(in % der Jahresnettosollmiete)



- Büro
- Handel/Gastronomie
- Wohnen
- Stellplätze
- Andere
- Praxis
- Pflege



„Zum Stichtag 30. April 2022
enthält das Portfolio 44 Objekte.“

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

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

Management. An Standorten, die in weiterer Entfernung zum Hauptsitz liegen, werden ortsansässige Verwaltungen als Mieter-Ansprechpartner eingesetzt. Die Vermietungsquote in Bezug auf die Nettosollmiete beträgt zum Stichtag 97,8 %.

Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt* in EUR/m ²		
Ahrensburg	Pomonaring 1, 3, 5	7,93
Berlin	Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	10,98
Berlin	Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	10,82
Braunschweig	Noltemeyerhöfe 5–12	10,43
Dietzenbach	Offenbacher Straße 28–40	11,58
Dortmund	Hermannstr. 147–153 / Hans-Tombrock-Str. 2, 4	10,35
Dresden	Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	10,17
Erfurt	Anger 61	7,02
Frankenthal	Mahlastraße 93a–d / Matthias-Grünwald-Straße 1a–d	5,41
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz 1–2	6,41
Frankfurt	Heisterstraße 44	15,50
Frankfurt	Lyoner Str. 19	14,41
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße 1	20,57
Fulda	Heinrichstraße 9, 11	6,78
Fürth	Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	8,82
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8	4,99
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	5,59
Hamburg	Neuenfelderstraße 14a–b	6,70
Hannover	Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellerbuschfeld 3a–7g	9,31
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße 2–18	9,24
Horneburg	Lange Straße 11	9,83
Leipzig	Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	6,27
Mannheim	Neues Leben 82, 84	12,71
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	5,28
Nußloch	Hauptstraße 98–100 / Sofienstraße 2–4 / Walldorfer Straße 1	11,36
Pinneberg	An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	6,00
Rüsselsheim	Im Hasengrund 46	5,50
Schönefeld	Attilastraße 2–12	8,17
Wentorf	Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	5,80
Wesseling	Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	5,41
Wesseling	Kastanienweg 3–9, 2–48	6,70
Wesseling	Ulmenstraße 2–10	6,37
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	11,02

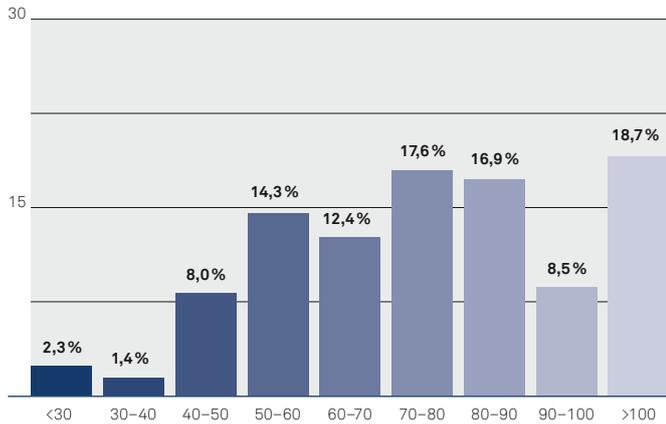
* auf Basis der Mietflächen (Wohnungen)

Vermietungsquote pro Objekt*		
Ahrensburg	Pomonaring 1, 3, 5	97,4
Berlin	Müllerstraße 34a	100,0
Berlin	Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	100,0
Berlin	Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	100,0
Bonn	Kasernenstraße 5 / Friedensplatz 16 / Oxfordstraße 21	100,0
Braunschweig	Noltemeyerhöfe 5–12	99,7
Dietzenbach	Offenbacher Straße 28–40	89,0
Dortmund	Hermannstr. 147–153 / Hans-Tombrock-Str. 2, 4	95,7
Dreieich	Frankfurter Straße 70–72	100,0
Dresden	Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	98,6
Erfurt	Anger 61	98,2
Frankenthal	Mahlastraße 93a–d / Matthias-Grünewald-Straße 1a–d	99,3
Frankenthal	Mina-Karcher-Platz 1–2	99,6
Frankfurt	Heisterstraße 44	93,8
Frankfurt	Lyoner Str. 19	95,5
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße 1	91,8
Fulda	Heinrichstraße 9, 11	100,0
Fürth	Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	99,8
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8	100,0
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	97,2
Hamburg	Neuenfelderstraße 14a–b	97,3
Hannover	Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellerbuschfeld 3a–7g	96,5
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße 2–18	97,5
Horneburg	Lange Straße 11	98,6
Köln	In der Höhle 4	100,0
Leipzig	Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	100,0
Mainz	Haifa-Allee 20	100,0
Mannheim	Neues Leben 82, 84	99,0
Münster	Weseler Straße 111, 113	100,0
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	99,4
Nußloch	Hauptstraße 98–100 / Sofienstraße 2–4 / Walldorfer Straße 1	98,4
Pinneberg	An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	100,0
Recklinghausen	Markt 11	91,8
Rüsselsheim	Im Hasengrund 46	97,5
Schönefeld	Attilastraße 2–12	100,0
Wentorf	Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	96,3
Wesseling	Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	98,4
Wesseling	Kastanienweg 3–9, 2–48	98,3
Wesseling	Ulmenstraße 2–10	95,7
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	99,4

* auf Basis der Nettosollmiete

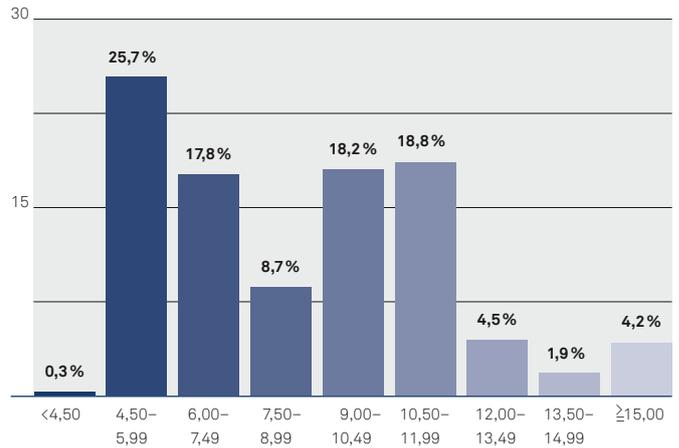
Verteilung der Wohnungsgrößen* in m²

* auf Basis der Mietflächen



Verteilung der Mieten* in EUR/m²

* auf Basis der Mietflächen (Wohnungen)



„Die Vermietungsquote in Bezug auf die Nettosollmiete beträgt zum Stichtag 97,8%.“



KREDITÜBERSICHT

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite Währung	Kreditvolumen in EUR		in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	106.512.771,26		15,8
Gesamt	106.512.771,26		15,8

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.

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)	0,0	0,0	15,3	68,5	16,2	100,0
Gesamt	0,0	0,0	15,3	68,5	16,2	100,0

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (106,5 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 106,5 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

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

WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

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

RISIKOPROFIL

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

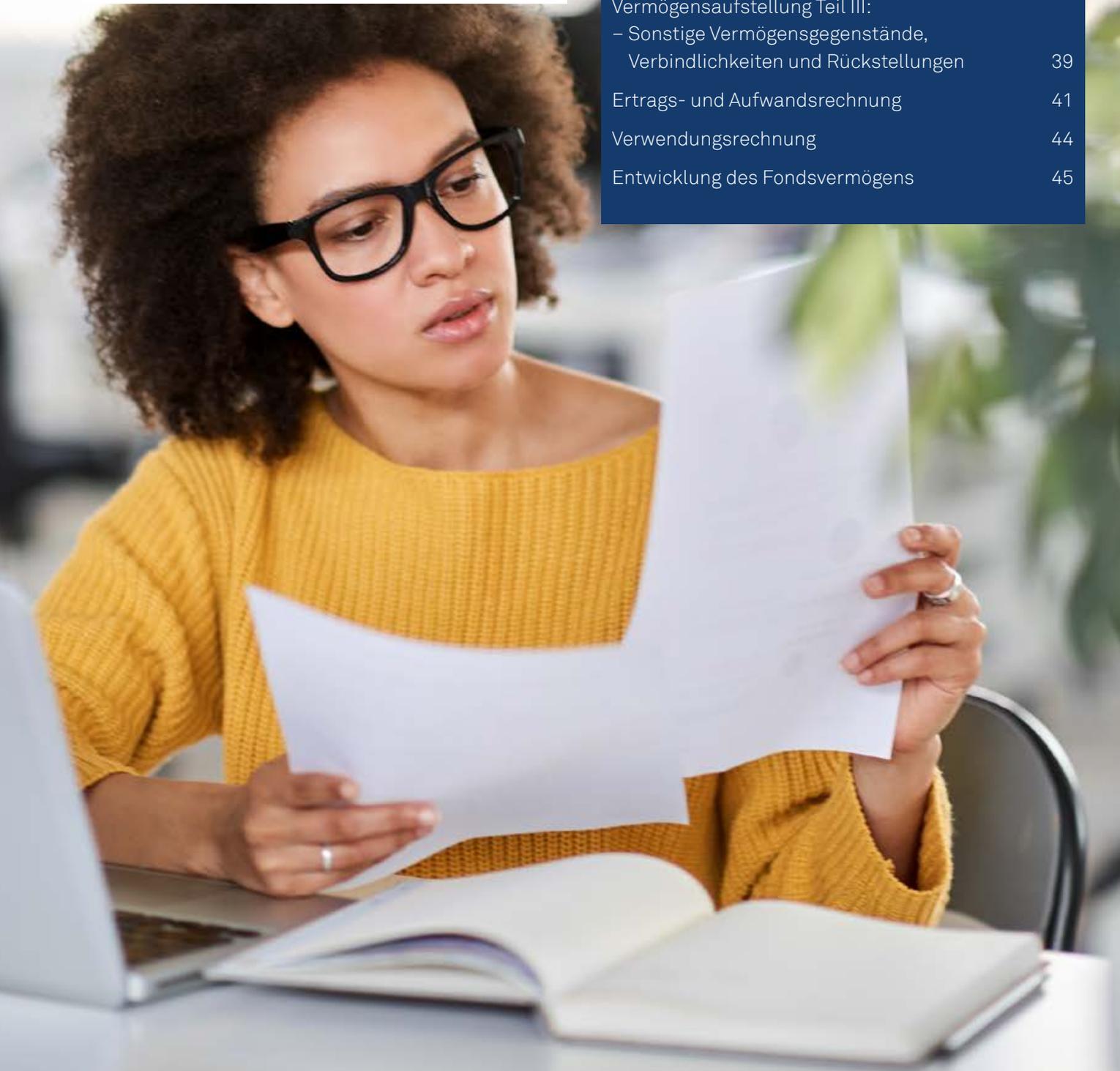
ENTWICKLUNG DES FONDS

Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

in Mio. EUR	GJ-Ende 30.04.2019	GJ-Ende 30.04.2020	GJ-Ende 30.04.2021	GJ-Ende 30.04.2022
Immobilien	237,4	460,6	564,4	675,5
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0	0	0
Liquiditätsanlagen	43,2	24,2	190,8	304,6
Sonstige Vermögensgegenstände	42,0	91,3	58,9	84,7
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-69,2	-159,9	-145,6	-136,8
Fondsvermögen	253,4	416,2	668,5	928,0
Anteilumlauf (Stück)	4.648.070	7.459.672	11.687.494	16.060.767
Anteilwert (EUR)	54,51	55,79	57,2	57,77
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,30	1,30	1,35	1,30
Tag der Ausschüttung	02.10.2019	02.10.2020	04.10.2021	07.10.2022

ZAHLEN UND FAKTEN

Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung Teil I: – Immobilienverzeichnis	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	38
Vermögensaufstellung Teil II: – Liquiditätsübersicht	38
Vermögensaufstellung Teil III: – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	39
Ertrags- und Aufwandsrechnung	41
Verwendungsrechnung	44
Entwicklung des Fondsvermögens	45



VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 30. April 2022

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke	460.118.849,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Geschäftsgrundstücke	103.815.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	58.825.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	52.779.469,66		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		675.538.318,66	72,80
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen			
1. Bankguthaben	304.586.194,04		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		304.586.194,04	32,82
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	13.491.544,08		
(davon in Fremdwährung)	0,00		

	EUR	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsansprüche	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten	36.122.662,80		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Immobilien	36.122.662,80		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	35.099.427,44		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		84.713.634,32	9,13
Summe Vermögensgegenstände		1.064.838.147,02	114,75

B. SCHULDEN

I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten	-106.512.771,26		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-3.354.957,26		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung	-12.924.103,33		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen	-1.965.898,92		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		-124.757.730,77	-13,44
II. Rückstellungen			
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Summe Schulden		-136.849.268,68	-14,75
C. FONDSVERMÖGEN		927.988.878,34	100,00
umlaufende Anteile (Stück)	16.060.767		
Anteilwert (EUR)	57,77		

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	01067	Dresden, Maternistraße 20 / Rosenstraße 28	EUR	M	Pf 78,5%; W 20,2%	-	01.08.16	2018	2.839	6.420 / 1.628
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	Ha 77,2%; W 19,1%	-	30.08.19	1913 / 1998	664	1.309 / 1.425
DE	12529	Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2–12	EUR	M	W	-	01.10.15	1996	2.761	0 / 2.575
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	3.723	0 / 6.982
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	4.086	0 / 7.654
DE	13353	Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	G	Ha 69,8%; Px 22,6%	-	31.01.20	1960	728	1.225 / 0
DE	14669	Ketzin an der Havel, Baumschulwiese	EUR	GB	-	ja	01.09.21	2023	11.807	1.424 / 8.929
DE	21109	Hamburg, Neuenfelderstraße 14 a–b	EUR	M	W	-	12.03.19	2020	1.892	0 / 5.109
DE	21465	Wentorf, Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	EUR	M	W	-	20.04.18	2018	1.960	0 / 2.054
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	-	30.01.19	2019	1.785	153 / 1.362
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.800	0 / 3.880
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	4.571	0 / 5.599

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	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 abgeschrieben ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
BM / FW / G / L	20,3	1,4	0,0	20.810 / 20.600 [20.705]	960	986 / 986 [986]	56 / 56 [56]	1.530 / 7,6	913 / 616	151	896	51
B / BM / FW / L / LA /SZ	2,9	0,0	19,4	15.250 / 15.000 [15.125]	604	561 / 561 [561]	39 / 46 [42,5]	981 / 6,6	604 / 377	98	711	87
BM	-	0,0	0,0	5.840 / 5.300 [5.570]	242	252 / 252 [252]	54 / 54 [54]	239 / 7,3	192 / 47	24	82	41
FW / L / SZ	-	0,0	41,2	26.310 / 28.000 [27.155]	900	915 / 915 [915]	79 / 78 [78,5]	2.387 / 9,6	1.595 / 792	239	2.048	103
FW / L / SZ	-	0,0	40,7	28.630 / 30.400 [29.515]	979	994 / 994 [994]	79 / 78 [78,5]	2.612 / 9,6	1.748 / 864	261	2.263	103
B / BM / FW / G / L / RO / SZ	5,8	0,0	0,0	7.740 / 8.000 [7.870]	317	348 / 330 [339]	39 / 38 [38,5]	585 / 9,0	426 / 159	59	449	92
FW / L	-	-	-	42.590 / 42.200 [21.922]	-	1.564 / 1.679 [1.580]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
B / BM / FW / L	-	2,7	28,8	20.240 / 20.600 [20.420]	599	797 / 524 [660]	78 / 78 [78]	1.735 / 9,1	1.075 / 660	174	1.331	82
B / BM / G / L	-	3,7	58,2	7.140 / 7.300 [7.220]	156	295 / 160 [228]	76 / 76 [76]	709 / 9,8	548 / 160	70	412	71
B / BM / G / L	6,8	1,4	0,0	4.400 / 4.400 [4.400]	177	184 / 184 [184]	77 / 77 [77]	343 / 9,4	226 / 117	34	228	80
B / G / L	-	2,6	30,0	13.780 / 14.200 [13.990]	380	511 / 392 [452]	77 / 77 [77]	1.309 / 9,5	1.059 / 249	129	881	72
L	-	0,0	0,0	19.040 / 20.200 [19.620]	228	773 / 410 [591]	79 / 79 [79]	2.062 / 9,7	1.492 / 570	120	1.942	113

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	30539	Hannover, Neherfeld 2-32 / Liethfeld 19-47 / Ellernbuschfeld 3a-7g	EUR	M	W	-	31.12.19	2014	10.584	0 / 10.115
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9-11	EUR	GG	Px 36,5%; Ha 24,5%	-	30.08.19	1958 / 1979	2.336	2.437 / 646
DE	38114	Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5-12	EUR	M	W	-	02.10.18/ 27.03.19	2018/ 2019	5.134	0 / 9.423
DE	44263	Dortmund, Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	31.12.17/ 28.02.18	2015	4.728	0 / 4.419
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha 64,0%; Px 22,8%	-	30.08.19	1978 / 1984	923	2.454 / 77
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111-113	EUR	G	Ha 46,5%; B 35,3%	-	30.08.19	1988 / 1994	3.514	2.826 / 0
DE	50389	Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1961	26.110	0 / 16.073
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2-10	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1961	2.725	0 / 1.912
DE	50389	Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1976	9.823	0 / 5.721
DE	50667	Köln, In der Höhle 4	EUR	G	Ha	-	31.01.20	1900 / 1990	126	425 / 0
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16 / Kasernenstraße 5 / Oxfordstraße 21	EUR	G	Ha 46,1%; Px 44,6%	-	31.03.20	1988	1.618	5.503 / 0
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20-24	EUR	G	Px 71,7%; B 17,3%	-	30.11.19	2020	8.909	8.010 / 0

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	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
FW / G / L / RO	-	3,5	27,7	32.130 / 32.900 [32.515]	1.099	1.159 / 1.164 [1.162]	72 / 72 [72]	2.268 / 7,6	1.698 / 570	227	1.720	91
K / L / PA / RO / SZ	3,0	0,0	22,9	6.130 / 5.800 [5.965]	399	396 / 396 [396]	34 / 27 [30,5]	494 / 9,1	358 / 136	46	333	87
G / L	-	0,3	0,0	33.710 / 32.000 [32.855]	1.229	1.259 / 1.259 [1.259]	77 / 77 [77]	2.218 / 8,0	1.578 / 641	217	1.393	72
B / BM / G / L	-	4,3	0,0	14.870 / 14.200 [14.535]	565	591 / 591 [591]	73 / 73 [73]	1.283 / 9,8	941 / 342	128	717	67
B / BM / FW / K / L	2,4	8,2	24,9	6.630 / 6.900 [6.765]	388	450 / 442 [446]	29 / 30 [29,5]	641 / 9,6	470 / 171	64	465	87
B / BM / FW / L / LA	5,6	0,0	21,0	6.730 / 6.900 [6.815]	338	356 / 356 [356]	34 / 37 [35,5]	627 / 9,6	466 / 161	63	454	87
G / L	-	1,7	0,0	21.950 / 21.600 [21.775]	1.198	1.459 / 1.450 [1.455]	34 / 25 [29,5]	1.417 / 9,9	1.031 / 385	142	650	55
G	-	4,3	0,0	2.390 / 2.400 [2.395]	130	162 / 162 [162]	29 / 29 [29]	178 / 10,4	129 / 49	18	82	55
L	-	1,6	0,0	6.780 / 5.800 [6.290]	365	515 / 372 [443]	34 / 34 [34]	447 / 9,8	333 / 113	45	205	55
B / FW	3,9	0,0	51,3	3.880 / 3.900 [3.890]	156	153 / 144 [149]	38 / 38 [38]	369 / 9,4	278 / 91	37	283	92
B / BM / FW / K / L / SP	3,6	0,0	53,0	22.030 / 21.300 [21.665]	1.001	1.017 / 1.017 [1.017]	39 / 37 [38]	2.014 / 9,6	1.480 / 534	201	1.578	94
G	7,7	0,0	26,7	42.430 / 42.200 [42.315]	1.718	1.696 / 1.696 [1.696]	68 / 67 [67,5]	5.011 / 13,3	2.025 / 2.985	501	4.092	90

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	60487	Frankfurt am Main, Salvador- Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745	0 / 3.510
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100	301 / 6.496
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857	0 / 1.149
DE	61381	Friedrichsdorf, Ostpreußen- straße 16, 16a, 16b, 16c	EUR	GB	-	ja	23.11.21	2023	3.039	0 / 5.968
DE	63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	EUR	GG	W 85,7 %; Ha 6,5 %	-	21.12.18	2020	7.591	876 7.151
DE	63225	Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace- Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1	EUR	GB	-	ja	02.08.21	2023	9.922	128 / 11.374
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70– 72	EUR	G	Ha 80,0 %; B 19,8 %	-	30.08.19	1980	4.298	3.977 / 0
DE	65205	Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158	EUR	GB	-	ja	28.07.21	2023	7.781	0 / 5.884
DE	65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1988	3.648	0 / 2.881
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	-	01.10.15	1981	3.944	0 / 3.717
DE	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Beethovenstraße 14–16; Martin-Luther-Straße 6–8	EUR	M	W	-	30.06.18	1979	2.617	0 / 2.479
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher- Platz1+2	EUR	M	W	-	01.03.16/ 30.04.16	1986	8.402	0 / 10.133

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	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
G / L	-	8,2	0,0	24.070 / 23.800 [23.935]	824	972 / 895 [933]	50 / 60 [55]	1.763 / 8,6	1.370 / 394	173	968	67
FW / G / L / SZ	3,2	4,5	21,7	30.580 / 29.200 [29.890]	1.116	1.246 / 1.234 [1.240]	53 / 59 [56]	1.941 / 8,9	1.404 / 537	194	712	44
G / L	-	6,2	0,0	5.950 / 5.400 [5.675]	212	232 / 231 [231]	44 / 48 [46]	303 / 8,3	250 / 53	30	104	41
G / L / R / RO / SZ	-	-	0,0	30.250 / 32.000 [8.549]	-	935 / 893 [914]	75 / 70 [72,5]	-	-	-	-	-
FW / G / L / SZ	6,8	11,0	0,0	31.110 / 28.700 [29.905]	1.081	1.240 / 1.260 [1.257]	78 / 78 [78]	3.741 / 13,3	1.830 / 1.911	377	2.987	79
FW / G / L / R / RO / SZ	-	-	-	61.020 / 64.900 [21.521]	-	1.986 / 1.981 [1.984]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-
BM / L / LA / R / SZ	8,6	0,0	20,5	7.310 / 7.400 [7.355]	382	428 / 437 [433]	34 / 27 [30,5]	650 / 9,8	470 / 180	65	471	87
B / G / L / RO / SZ	-	-	-	23.800 / 23.200 [9.337]	-	909 / 841 [875]	75 / 80 [77,5]	-	-	-	-	-
B / L	-	2,5	0,0	4.920 / 5.000 [4.960]	179	301 / 205 [253]	29 / 36 [32,5]	341 / 8,7	277 / 64	34	208	73
L	-	2,8	0,0	5.560 / 4.000 [4.780]	240	345 / 267 [306]	29 / 29 [29]	259 / 8,3	214 / 45	26	88	41
B	-	0,0	0,0	3.800 / 3.400 [3.600]	136	225 / 167 [196]	29 / 31 [30]	296 / 9,2	228 / 67	30	180	73
G / L / SZ	-	0,4	22,1	14.920 / 15.800 [15.360]	697	828 / 828 [828]	34 / 39 [36,5]	1.094 / 9,5	648 / 446	110	425	44

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks ¹⁾		Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestands- entwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr ⁴⁾	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ² ⁵⁾	
DE	67227	Frankenthal, Mahlastraße 93 a-d / Matthias-Grünewald- Straße 1 a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866	0 / 8.951
DE	67433	Neustadt an der Weinstraße, Böhlstraße 23, 25; Goyastraße 2, 4	EUR	M	W	-	30.10.18	1993	4.852	0 / 4.929
DE	6830	Mannheim, Neues Leben 82, 84	EUR	M	W	-	09.04.20	2021	1.974	0 / 2.562
DE	69226	Nußloch, Hauptstr. 98–100, Sofienstr. 2–4, Walldorfer Str. 1	EUR	GG	Pf 59,2%; Ha 16,6%	-	31.07.18	1996 / 2016	4.187	6.121 / 1.015
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	EUR	M	W	-	01.07.20	2020	1.432	0 / 2.819
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	EUR	M	W	-	08.10.19	2020	10.636	0 / 9.774
DE	97074	Würzburg, Norbert- Glanzberg-Straße 2, 4	EUR	M	W	-	10.10.20	2020	1.718	0 / 2.134
DE	99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 57,5%; Px 21,8%	-	30.08.19	1900 1993/ 1994	811	2.209 / 362

Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ¹⁰⁾

- 1) DE = Deutschland
- 2) G = Geschäftsgrundstück; GB = Grundstücke im Zustand der Bebauung; 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) B = Büro; Ha = Handel / Gastronomie; Pf = Pflege; Px = Praxis; 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; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rollltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

Ausstattungsmerkmale ⁶⁾	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
B / G / RO	-	0,7	0,0	14.710 / 15.000 [14.855]	616	798 / 715 [756]	40 / 40 [40]	1.018 / 7,3	779 / 240	102	652	77
B / G / L / RO	-	0,6	0,0	8.020 / 8.200 [8.110]	333	441 / 339 [390]	41 / 41 [41]	575 / 7,5	429 / 146	58	370	77
FW / G / L / SZ	-	1,0	27,0	11.860 / 11.400 [11.630]	384	414 / 414 [414]	79 / 79 [79]	931 / 9,1	587 / 345	104	827	95
B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	8,2	1,6	0,0	16.040 / 15.900 [15.970]	824	828 / 826 [827]	49 / 56 [52,5]	1.753 / 11,4	874 / 879	176	1.083	74
G / L / SZ	-	0,2	36,0	11.350 / 11.600 [11.475]	305	386 / 311 [348]	78 / 78 [78]	809 / 7,2	443 / 367	81	661	98
BM / FW / G / L	-	2,5	12,0	38.420 / 40.700 [39.560]	1.163	1.384 / 1.188 [1.286]	78 / 78 [78]	2.607 / 7,1	1.451 / 1.156	261	1.977	89
FW / G / L / SZ	-	0,6	29,2	9.260 / 9.900 [9.580]	292	298 / 295 [296]	79 / 79 [79]	700 / 7,5	365 / 335	70	589	101
B / L / R / SZ	-	1,8	19,4	8.300 / 8.100 [8.200]	249	383 / 385 [384]	34 / 38 [36]	840 / 9,6	624 / 216	84	609	87

675.538.318,66

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

Vermögensaufstellung vom 30. April 2022

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN

I. Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Eigentumsübergang / Übergang von Nutzen und Lasten
DE	65205	Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158	28.07.2021
DE	63225	Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1	02.08.2021
DE	14669	Ketzin an der Havel, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10 / Robinienweg 1, 2, 3	01.09.2021
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	01.10.2021
DE	61381	Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c	23.11.2021

II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2022)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				304.586.194,04	32,82
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 304,6 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 186,8 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2022

TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		13.491.544,08	1,45
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Betriebskostenvorlagen	9.966.554,66		
davon Mietforderungen	305.171,98		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Zinsansprüche		0,00	0,00
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. Anschaffungsnebenkosten		36.122.662,80	3,89
(davon in Fremdwährung)		0,00	
bei Immobilien	36.122.662,80		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		35.099.427,44	3,78
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		-106.512.771,26	11,48
(davon in Fremdwährung)		0,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-3.354.957,26	-0,36
(davon in Fremdwährung)		0,00	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-12.924.103,33	-1,39
(davon in Fremdwährung)		0,00	
4. anderen Gründen		-1.965.898,92	-0,21
(davon in Fremdwährung)		0,00	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00		
II. Rückstellungen		-12.091.537,91	-1,30
(davon in Fremdwährung)		0,00	
Fondsvermögen		927.988.878,3	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2022 Teil III: Sonstige Vermögensgegen- stände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (10,0 Mio. EUR), Mietkautionen (4,0 Mio. EUR), Mietforderungen (0,3 Mio. EUR), Forderungen an Hausverwalter (0,2 Mio. EUR) sowie im geringem Umfang andere Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (51,1 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (15,0 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien (31,9 Mio. EUR), Zinsansprüche im Zusammenhang mit Kaufpreistraten (2,1 Mio. EUR), Forderungen gegen das Finanzamt (0,9 Mio. EUR) und über die Laufzeit der Darlehen abgegrenzte Finanzierungskosten (0,2 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten (106,5 Mio. EUR) entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (3,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen für die Immobilien in Ketzin an der Havel, Baumschulwiese (3,0 Mio. EUR), Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40 (0,2 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (12,9 Mio. EUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (8,5 Mio. EUR), Mietkautionen (4,0 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,5 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (2,0 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (1,0 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,5 Mio. EUR) und im geringem Umfang um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen.

Die „Rückstellungen“ (12,1 Mio. EUR) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (4,3 Mio. EUR), Rückstellungen für latente Steuern (4,2 Mio. EUR), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,7 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovisionen (1,0 Mio. EUR). Daneben bestehen in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Steuerberatungskosten und Verwahrstellenvergütung.

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Mai 2021 bis 30. April 2022

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		-1.829.549,22	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)		0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)		0,00 0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer		0,00	
5. Sonstige Erträge		5.370.098,13	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		23.332.715,00 0,00	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00 0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)		0,00	
Summe der Erträge			26.873.263,91
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten		-3.544.425,10	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	644.446,67 0,00		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	-1.432.267,27 0,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	-1.050.678,43 0,00		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	-417.032,73 0,00		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)		-41.541,67 0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)		0,00 0,00	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)		0,00 0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)		-1.448.137,90 0,00	
6. Verwaltungsvergütung		7.596.521,55	
7. Verwahrstellenvergütung		-386.629,89	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-39.618,68	

Fortsetzung:

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Mai 2021 bis 30. April 2022

	EUR	EUR	EUR
9. Sonstige Aufwendungen		-2.436.368,47	
davon Kosten der externen Bewerter	-645.210,88		
Summe der Aufwendungen			-15.493.243,26
III. Ordentlicher Nettoertrag			11.380.020,65
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
b) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges			
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
Zwischensumme			0,00
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
b) aus Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
(davon in Fremdwährung)		0,00)	
Zwischensumme			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			3.758.546,05
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			15.138.566,70
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		27.274.754,45	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-4.223.188,62	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			23.051.565,83
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			38.190.132,53

Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2021 bis 30. April 2022

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

Die „Sonstigen Erträge“ (5,4 Mio. EUR) beinhalten v. a. einen Baukostenzuschuss (2,1 Mio. EUR) für das Objekt Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13, 15, Zinserträge aus Kaufpreistraten (1,6 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1,4 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (23,3 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,6 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (1,4 Mio. EUR) verteilen sich auf alle im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und entfallen hierbei im Wesentlichen auf die Immobilien Nußloch, Hauptstr. 98-100, Sofienstr. 2-4, Walldorfer Str. 1 (0,3 Mio. EUR), Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48 (0,2 Mio. EUR), Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (0,1 Mio. EUR), Frankenthal, Mina-Karcher-Platz 1+2 (0,1 Mio. EUR), Dortmund, Hermannstraße 147-153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4 (0,1 Mio. EUR), Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1 (0,1 Mio. EUR), Münster, Weseler Straße 111-113 (0,1 Mio. EUR), Hannover, Neherfeld 2-32 / Liethfeld 19-47 / Ellernbuschfeld 3a-7g (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (0,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen für die Vermietung.

Die „Erbbauzinsen“ entfallen auf die Immobilien Wesseling, Kastanienweg 3-9; 2-48, Wesseling, Ulmenstraße 2-10 und Wesseling, Ahrstraße 1-13 / Kronenweg 51.

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (2,4 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovisionen (1,7 Mio. EUR) und Gutachterkosten (0,6 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.

Die „Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne“ beschreibt die kumulierten Aufwertungen aller Objekte.

Die „Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste“ beschreibt die anfallenden Belastungen durch Ertragsteuern bei zukünftiger Realisierung der Buchgewinne beim Verkauf der Immobilien.

VERWENDUNGSRECHNUNG

zum 30. April 2022

	Insgesamt EUR	Je Anteil ¹⁾ EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	23.185.422,51	1,44
1. Vortrag aus dem Vorjahr	8.046.855,81	0,50
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	15.138.566,70	0,94
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	2.306.425,41	0,14
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	2.306.425,41	0,14
III. Gesamtausschüttung	20.878.997,10	1,30
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	20.878.997,10	1,30
a) Barausschüttung	20.878.997,10	1,30
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 16.060.767 Stück.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

vom 1. Mai 2021 bis 30. April 2022

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		668.545.538,01
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-20.232.575,55
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-15.778.116,90	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-4.454.458,65	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		250.265.549,92
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	251.806.071,21	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-1.540.521,29	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-3.758.546,05
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-5.021.220,52
davon bei Immobilien	-5.021.220,52	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		38.190.132,53
davon nicht realisierte Gewinne	27.274.754,45	
davon nicht realisierte Verluste	-4.223.188,62	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		927.988.878,34

Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2021 bis 30. April 2022

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 sowie die Wertveränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr.

ANHANG

Anhang	47
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	52



ANHANG

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2022 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	Umlaufende Anteile
57,77 EUR	16.060.767

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem

Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten wird während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrswert ermittelt. Die angefallenen Herstellungskosten sind während der gesamten Bauphase anzusetzen soweit sie vom Projektwert nach Fertigstellung gedeckt sind und erst nach Fertigstellung wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen.

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

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,23
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,11
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	1.730.505,35
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Wesentliche sonstige Erträge	5.370.098,13
Transaktionskosten in EUR	2.067.090,84

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

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

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

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

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

Die Transaktionskosten beinhalten die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen insgesamt	2.436.368,47
davon Vertriebsfolgeprovision Publikumsfonds	1.730.505,35

Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen

Sonstige Erträge insgesamt in EUR	5.370.098,13
davon Baukostenzuschüsse	2.433.374,55
davon Zinserträge auf Kaufpreislraten	1.570.693,07
davon Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.365.874,02

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	20.266.454,08 EUR
davon feste Vergütung	18.091.362,42 EUR
davon variable Vergütung	2.175.091,66 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	292
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.034.255,35 EUR
davon Führungskräfte	1.034.255,35 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2021 - 31. Dezember 2021

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

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

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomieverordnung.

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Zusätzliche Information

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

Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

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

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

Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	160,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	81,92 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	81,92 %

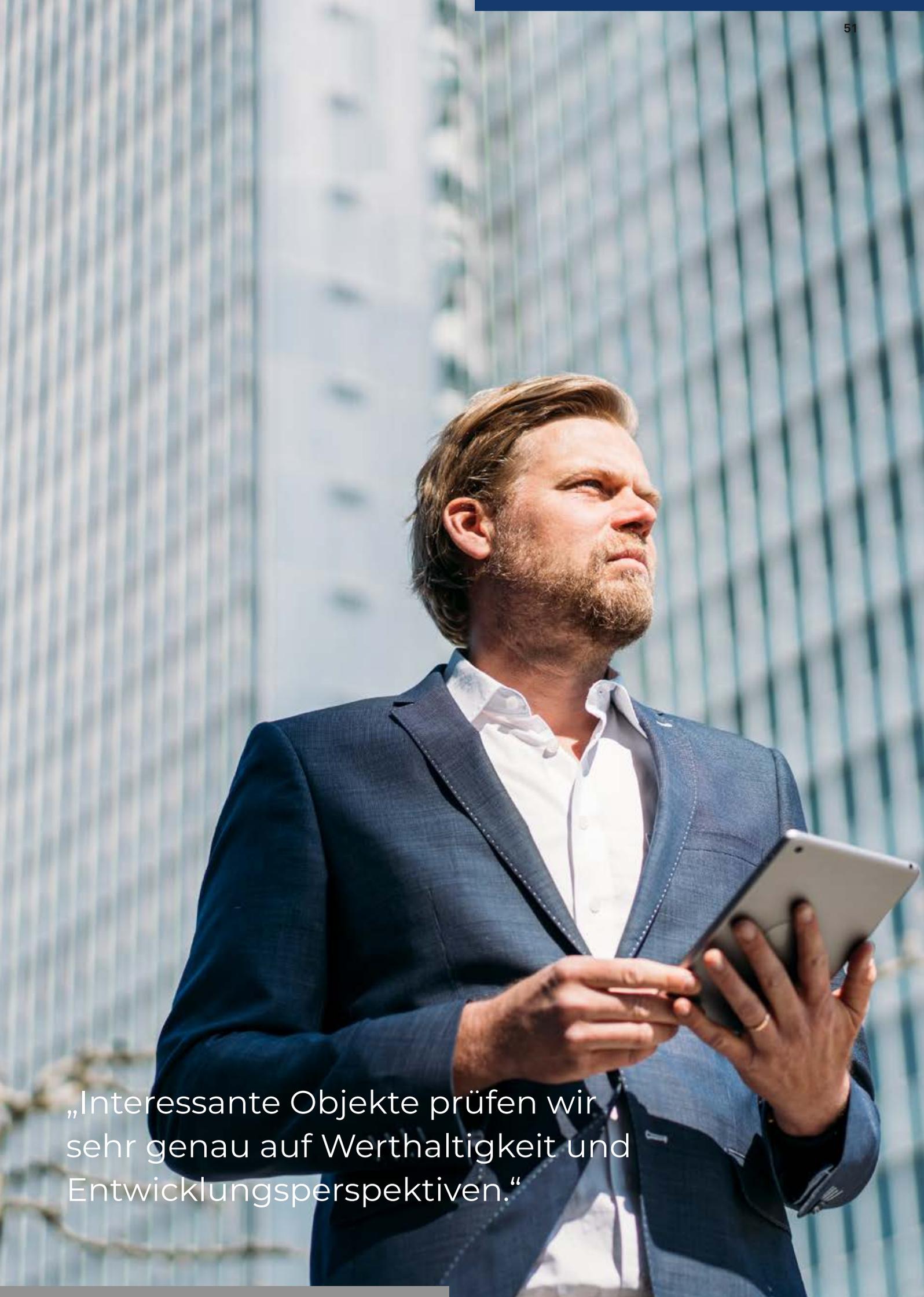
Hamburg, den 13. September 2022

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Die Geschäftsführung

Andreas Ertle

Michael Schneider

A man with a beard and short brown hair, wearing a dark blue suit jacket over a light blue button-down shirt, is looking upwards and to the right with a thoughtful expression. He is holding a silver tablet computer with both hands. The background consists of a blurred, modern building facade with vertical lines, suggesting an urban setting. The lighting is bright, indicating it is daytime.

„Interessante Objekte prüfen wir
sehr genau auf Werthaltigkeit und
Entwicklungsperspektiven.“

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 2021 bis zum 30. April 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2021 bis zum 30. April 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir

verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.

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

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

Hamburg, den 13. September 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Schmidt
Wirtschaftsprüfer

SONSTIGES

Renditen des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	56
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	57
Steuerrechnung	60
Gremien	62

RENDITEN DES FONDS – VERGLEICHENDE ÜBERSICHT DER LETZTEN 3 JAHRE

(in %)	GJ-Ende 30.04.2019	GJ-Ende 30.04.2020	GJ-Ende 30.04.2021	GJ-Ende 30.04.2022
I. Immobilien				
Bruttoertrag	4,8	5,4	5,2	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0	-1,6	-0,8	-0,6
Nettoertrag	3,8	3,8	4,3	4,1
Wertänderungen	2,8	1,9	2,3	3,6
Latente Ertragssteuern	0,0	-0,1	0,0	-0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,6	5,7	6,6	7,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,9	7,3	8,4	8,2
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	7,9	7,3	8,4	8,2
II. Liquidität	4,7	7,6	-0,1	-0,6
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	6,4	6,1	6,3	4,7
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	5,2	4,8	4,9	3,4

ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

Renditekennzahlen

(in %)	Gesamt	DE
I. Immobilien		
Bruttoertrag	4,6	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	-0,6
Nettoertrag	4,1	4,1
Wertänderungen	3,6	3,6
Latente Ertragsteuern	-0,7	-0,7
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,0	7,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,2	8,2
Währungsänderung	0,0	0,0
Gesamtergebnis in Fondswährung	8,2	8,2
II. Liquidität	-0,6	
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten	4,7	
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)	3,4	

Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	619.346,7	619.346,7
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	619.346,7	619.346,7
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	294.382,5	294.382,5
Kreditvolumen	-109.634,3	-109.634,3
Fondsvolumen (netto)	847.863,7	847.863,7

Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	774.190,0	774.190,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	31.023,0	31.023,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	30.257,9	30.257,9
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-1.596,3	-1.596,3
Sonstige negative Wertänderungen	-6.408,1	-6.408,1
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	28.661,6	28.661,6
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-6.408,1	-6.408,1

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,6	3,6
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	11,2	11,2
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	67,9	67,9
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	2,4	2,4
Jahresmietertrag Praxis	9,4	9,4
Jahresmietertrag Pflege	5,2	5,2
Jahresmietertrag Andere	0,3	0,3

Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,1	0,1
Leerstand Handel / Gastronomie	0,3	0,3
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	1,0	1,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,7	0,7
Leerstand Praxis	0,2	0,2
Leerstand Pflege	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	97,8	97,8

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Unbefristet	71,0	71,0
2022	2,1	2,1
2023	2,2	2,2
2024	2,2	2,2
2025	5,3	5,3
2026	2,1	2,1
2027	0,1	0,1
2028	1,0	1,0
2029	0,9	0,9
2030	3,7	3,7
2031	3,6	3,6
2032 +	5,9	5,9

STEUERRECHNUNG

Steuerliche Hinweise

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften¹⁾

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

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

- 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.
- 2) Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.
- 3) Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.
- 4) Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.
- 5) Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beihilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

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

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

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

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

Ausschüttungen

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

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.¹⁾ Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.²⁾

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

1) § 37 Abs. 2 AO

2) § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

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

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

Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuer-

behörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

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

Steuerpflicht in Österreich

Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers

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

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

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortge-

schriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

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

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

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

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

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am FOKUS WOHNEN

DEUTSCHLAND (laufende Fondsgewinne bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 27,5 % und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %.

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

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

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

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 30.04.2022 endende Geschäftsjahr des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND betragen EUR 0,0000 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 30.04.2022 beträgt EUR 2,1004 je Anteil.

GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs-
gesellschaft 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

Michael Schneider
Kaufmann

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt
HHH Real Estate GmbH
Vorsitzender

Ulrich Müller
Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Timo Bill
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), MBA
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken sowie Mieten und
Pachten, Ingenieurskammer Rheinland-Pfalz
MRICS, CIS HypZert (F)

Florian Lehn
Dipl.-Ing.(FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Industrie- und
Handelskammer München, CIS HypZert (F)

IMMOBILIEN- BESTAND

Fondsobjekte	44
– davon direkt gehalten	44
– davon über Immobilien- gesellschaften gehalten	0
Standorte	Ahrensburg, Berlin, Bonn, Braunschweig, Dietzenbach, Dortmund, Dreieich, Dresden, Erfurt, Frankenthal, Frankfurt am Main, Friedrichsdorf, Fulda, Fürth, Ginsheim-Gustavsburg, Hamburg, Hannover, Herzogenaurach, Horneburg, Ketzin, Köln, Langen, Leipzig, Mainz, Pinneberg, Recklinghausen, Rüsselsheim, Schönefeld bei Berlin, Wentorf, Wesseling, Wiesbaden, Würzburg
Vermietungsquote	97,8 %



Ahrensburg

Pomonaring

Objekt

Bei dem Investment mit Baujahr 2019 handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit 58 Mietwohnungen und einer Tiefgarage. 32 der Wohnungen sind öffentlich gefördert.

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

Lage

Ahrensburg mit seinen rund 23.000 Einwohnern liegt unmittelbar an der Grenze zu Hamburg in Schleswig-Holstein. Der Objektstandort befindet sich nördlich des Ahrensburger Schlosses in dem neuen Baugebiet „Erlenhof Süd“. In direkter Nähe ist eine Bushaltestelle, die den Standort an die Bahn anbindet und damit die Fahrt in die Hamburger Innenstadt ermöglicht. Die Fahrzeit in das Zentrum von Hamburg beträgt rund 30 Minuten. Durch die naheliegende Bundesstraße und Autobahn ist die PKW-Anbindung ebenfalls sehr gut.



Pomonaring 1, 3, 5, Ahrensburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	13.990.000 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	26.03.2019
Kaufpreis	13.701.845,69 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.880 m ²
Anzahl Parkplätze	34

Berlin

Müllerstraße

Objekt

Dieses Bestandsobjekt aus dem Jahr 1960 besteht aus sechs Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.397 m² sowie elf Tiefgaragenstellplätzen. Das Gebäude wird als Ärzte- und Bürozentrum sowie als Einzelhandelsfläche genutzt.

Lage

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



Müllerstraße 34a, Berlin

Baujahr	1960
Verkehrswert zum Stichtag	7.870.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.01.2020
Kaufpreis	6.493.095,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Wohn-/Nutzfläche	1.397 m ²
Anzahl Parkplätze	11

Berlin

Trusetaler Straße

Objekt

Das Investment gehört zu einer Quartiersentwicklung, die aus sechs Wohngebäuden besteht. Der erworbene Neubau, der Ende 2020 fertig gestellt wurde, umfasst 120 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 7.654 m² Wohnfläche. Ergänzend stehen zahlreiche Fahrradstellplätze zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standards errichtet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Grüneinfassung oder einen Balkon.



Lage

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Bereich des Berliner Bezirks Marzahn. Dieser ist der jüngste Bezirk Berlins und zählt heute ca. 267.000 Einwohner. Der Objektstandort verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Der nächste S-Bahnhof ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen, die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück. Ebenso positiv zu betrachten sind die Nahversorgungsmöglichkeiten und der Zugang zu Grünflächen.

Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94, Berlin

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	29.515.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	27.155.158,63 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	120
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	7.654 m ²
Anzahl Parkplätze	0

Berlin

Wuhletalstraße

Objekt

Das Investment gehört zu einer Quartiersentwicklung, die aus sechs Wohngebäuden besteht. Der erworbene Neubau, der Ende 2020 fertig gestellt wurde, umfasst 112 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 6.982 m² Wohnfläche. Ergänzend stehen zahlreiche Fahrradstellplätze zur Verfügung. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standards errichtet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Grüneinfassung oder einen Balkon.



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.

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

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	27.155.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	24.772.919,90 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	112
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	6.982 m ²
Anzahl Parkplätze	30

Bonn

Kasernenstraße / Friedensplatz / Oxfordstraße

Objekt

Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 1988 liegt im Zentrum von Bonn. Verteilt auf fünf Geschosse mit einer Gesamtmietfläche von rund 5.440 m² besteht das Gebäude aus 25 Einheiten. Aktuell befinden sich in dem Gebäude Büros und Praxisräumlichkeiten.

Lage

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



Kasernenstraße 5 / Friedensplatz 16 / Oxfordstraße 21, Bonn

Baujahr	1988
Verkehrswert zum Stichtag	21.665.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2020
Kaufpreis	20.964.872,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	25
Wohn-/Nutzfläche	5.439 m ²
Anzahl Parkplätze	0

Braunschweig

Noltemeyerhöfe

Objekt

Objekt

Die 2018/2019 errichtete Wohnanlage umfasst insgesamt sechs Gebäude, von denen für den „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ zwei Gebäude angekauft wurden. Diese bestehen aus 107 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 9.423 m² sowie 90 PKW-Stellplätzen in einer mit den Nachbarobjekten gemeinsam genutzten Tiefgarage. Die Neubauten wurden in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energiesparverordnung 2014 als KfW-Effizienzhaus 55 gebaut. Alle Wohneinheiten verfügen über eine Terrasse, einen Balkon bzw. Loggia oder eine Dachterrasse.

Lage

Braunschweig ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und mit seinen rund 250.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Das Quartier befindet sich im Westen von Braunschweig im Stadtbezirk Westliches Ringgebiet. Der Standort ist sowohl an den ÖPNV als auch an das Straßenverkehrsnetz gut angebunden



Noltemeyerhöfe 5–12, Braunschweig

Baujahr	2018/2019
Verkehrswert zum Stichtag	32.855.000,00EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	26.10.2018/27.03.2019
Kaufpreis	27.788.344,26 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	107
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	9.423 m ²
Anzahl Parkplätze	90

Dietzenbach

Offenbacher Straße

Objekt

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



Lage

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

Offenbacher Straße 28–40, Dietzenbach

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	29.905.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	29.06.2020
Kaufpreis	28.023.901,19 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	90
Anzahl der Gewerbeeinheiten	5
Wohn-/Nutzfläche	8.027 m ²
Anzahl Parkplätze	164

Dortmund

Hermannstraße / Hans-Tombrock-Straße

Objekt

Die 2015 errichtete Wohnanlage umfasst sechs Hauseingänge in einem zusammenhängenden Gebäudekörper. 44 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 4.419 m² sowie 51 Stellplätze in einer mit den Nachbarobjekten gemeinsam genutzten Tiefgarage stehen zur Vermietung. Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung sowie über Terrassen, Balkone oder eine Dachterrasse mit Blick auf das Naherholungsgebiet Phoenix-See.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ufer des Phoenix-Sees im Stadtteil Hörde. Der Standort liegt ca. 5 km südöstlich der Dortmunder Innenstadt City-West. Er bildet mit dem umliegenden Areal ein Wohn- und Naherholungsgebiet mit Gastronomie und Gewerbebebauung. Das Objekt ist durch eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe gut an den ÖPNV angebunden. Rasch ist auch der 1 km entfernte Bahnhof Hörde bzw. die U-Bahnstation Hörde zu erreichen, in rund 20 Minuten ist man vom Objekt in der Innenstadt und auch am Hauptbahnhof



Hermannstraße 147–153 / Hans-Tombrock-Straße 2, 4, Dortmund	
Baujahr	2015
Verkehrswert zum Stichtag	14.535.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2017/28.02.2018
Kaufpreis	13.100.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	44
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	4.419 m ²
Anzahl Parkplätze	51

Dreieich

Frankfurter Straße

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 und ist an der Ausfallstraße in Richtung Frankfurt gelegen. Dadurch ist sowohl die Erreichbarkeit mit dem Auto als auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Fußläufig erreichbar ist eine Bushaltestelle, hier gibt es eine direkte Busverbindung an den S-Bahnhof, von dem aus die Frankfurter Innenstadt sowie der Hauptbahnhof angefahren werden. Grundsätzlich sind sehr gute lokale sowie städtische Anbindungen vorhanden.



Frankfurter Straße 70–72, Dreieich

Baujahr	1980
Verkehrswert zum Stichtag	7.355.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.617.486,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	5
Wohn-/Nutzfläche	5.147 m ²
Anzahl Parkplätze	76

Dresden

Maternistraße / Rosenstraße

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Neubau-Pflegeheim mit 26 zusätzlichen Wohnungen im Dresdner Stadtteil Altstadt. Das Pflegeheim verfügt mit 119 Einzel- und 6 Doppelzimmern über eine wirtschaftlich optimale Betriebsgröße und wird allen Anforderungen an ein modernes Pflegeheim gerecht. Betreiber des Pflegeheims ist die Vitanas GmbH & Co. KGaA, die deutschlandweit zu den führenden Anbietern in diesem Segment zählt. Die Baufertigstellung ist im April 2018 erfolgt. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW 70 errichtet.

Lage

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



Maternistraße 20 / Rosenstraße 28, Dresden

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	20.705.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	12.04.2018
Kaufpreis	20.009.521,08 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	26
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	8.049 m ²
Anzahl Parkplätze	29

Erfurt

Anger

Objekt

Das Wohn-, Büro- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 wurde 1993/1994 umfassend saniert. Die Miet- und Nutzfläche beträgt ca. 2.800 m². Die Einheiten des Objekts werden derzeit überwiegend als Praxis- oder Büroflächen genutzt, im EG ist eine Gastronomie angesiedelt. Im 4. OG und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen, eine Lagerfläche im Untergeschoss rundet die Nutzung ab. Aufgrund der zentralen Lage verfügt das Gebäude nicht über Stellplätze.

Lage

Das Objekt liegt direkt in der Erfurter Innenstadt. Damit befinden sich Ziele, wie der zentrale Einkaufsbereich und der seit 2017 sehr gut in den nationalen Schienenfernverkehr eingebundene Hauptbahnhof, in fußläufiger Entfernung. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist gut, überhaupt ist Erfurt bestens an das überregionale Autobahnnetz angebunden. Auch den Erfurter Flughafen erreicht man in 20 Minuten mit dem Auto. Der Standort ist für die Nutzung von Büro, Praxen, Einzelhandel und Gastronomie gleichermaßen attraktiv.



Anger 61, Erfurt

Baujahr	1900
Verkehrswert zum Stichtag	8.200.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	8.725.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	5
Anzahl der Gewerbeeinheiten	10
Wohn-/Nutzfläche	2.796 m ²
Anzahl Parkplätze	0

Frankenthal

Mahlastraße / Matthias-Grünwald-Straße

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



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

Baujahr	1992
Verkehrswert zum Stichtag	14.855.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	13.859.103,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	125
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	8.951 m ²
Anzahl Parkplätze	129

Frankenthal

Mina-Karcher-Platz

Objekt

Die 6-geschossige Wohnanlage am Mina-Karcher-Platz wurde 1986 errichtet und 2013 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von 10.133 m² befinden sich 143 Wohneinheiten, daneben gibt es 94 Tiefgaragen- und 23 Außenstellplätze. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse und sind über Aufzüge angebunden. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Ein Teil der Fassade ist mit WDVS gedämmt. Das Objekt unterliegt noch bis zum Jahr 2026 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

Lage

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



Mina-Karcher-Platz 1 + 2, Frankenthal

Baujahr	1986
Verkehrswert zum Stichtag	15.360.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2016/30.04.2016
Kaufpreis	11.497.538,25 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	143
Anzahl der Gewerbeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	10.133 m ²
Anzahl Parkplätze	117

Frankfurt am Main

Heisterstraße

Objekt

Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er Jahre fünfgeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet. Es umfasst ca. 1.149 m² Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Appartements. In der Garage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich 7 Stellplätzen auf dem Grundstück. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen guten Ausstattungsstandard. Die Fassade ist mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.

Lage

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



Heisterstraße 44, Frankfurt am Main

Baujahr	1990
Verkehrswert zum Stichtag	5.675.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.650.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	34
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.149 m ²
Anzahl Parkplätze	33

Frankfurt am Main

Lyoner Straße

Objekt

Das Gebäude in der Lyoner Straße wurde 1969 als Bürogebäude errichtet, 2010 grundlegend saniert, aufgestockt und zur Wohnnutzung umgebaut. Es umfasst ca. 6.797 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 98 Wohneinheiten bzw. Appartements, sowie eine Gewerbeeinheit. In der Garage stehen 62 Stellplätze zur Verfügung, weitere 41 Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und im Zuge des Umbaus 2010 mit einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard versehen, u. a. wurde die Fassade dabei mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

Lage

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



Lyoner Straße 19, Frankfurt am Main

Baujahr	1969/2010
Verkehrswert zum Stichtag	29.890.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.01.2016
Kaufpreis	21.800.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	6.797 m ²
Anzahl Parkplätze	103

Frankfurt am Main

Salvador-Allende-Straße

Objekt

Das 2012 fertiggestellte Appartementhaus verfügt über 5 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit 3.510 m² Wohnfläche, die sich auf 164 Wohneinheiten verteilen. In der Tiefgarage gibt es 32 Stellplätze. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und weist einen modernen, nutzungstypischen Ausstattungsstandard auf. Die Fassade ist mit WDVS gedämmt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Holzpelletsheizung, die durch eine Gaskesselanlage in Brennwertechnik unterstützt wird.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Stadtteil Bockenheim. Der Stadtteil profitiert von seiner direkten Nähe zum Messegelände und dem Bankenviertel und zählt zu den gefragten Wohnstandorten in Frankfurt. Der Investitionsstandort ist über den direkt angrenzenden S-Bahnhof West sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Frankfurter Innenstadt ist mit rund 10 Minuten Fahrzeit in dichter Taktung sehr gut zu erreichen, die Fahrt zum Hauptbahnhof dauert 6 Minuten.



Salvador-Allende-Straße 1, Frankfurt am Main

Baujahr	2012
Verkehrswert zum Stichtag	23.935.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2017
Kaufpreis	20.500.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	164
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.510 m ²
Anzahl Parkplätze	32

Friedrichsdorf

Ostpreußenstraße

Objekt

Die drei geplanten Neubauten mit 52 Wohnungen werden in konventioneller Massivbauweise im Effizienzhausstandard 55 EE errichtet. Die Wärmeversorgung soll ein Blockheizkraftwerk mit Biogas übernehmen, für das ein Contracting-Modell geplant ist. Die Flachdächer werden intensiv begrünt.

Komplettiert wird das Investment durch ein im Jahr 2020 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 (5 bzw. knapp 30 Minuten Fahrtzeit). Auch die Wälder des Taunus sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Friedrichsdorf gehört zum direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main. Die Stadt mit ihren rund 25.000 Einwohnern bietet vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.



Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c, Friedrichsdorf

Baujahr	1974/2023
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Q4 2023
Kaufpreis	32.771.357,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	73
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.968 m ²
Anzahl Parkplätze	91

Fulda

Heinrichstraße

Objekt

Das Bestandsobjekt aus dem Jahr 1958 wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Aktuell sind die zehn Gewerbeeinheiten an medizinische Einrichtungen, Einzelhandelsgeschäfte und als Büroräume vermietet. Außerdem befinden sich zehn Wohnungen in dem Gebäude. Das Objekt besteht aus vier Geschossen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 3.574 m² sowie 61 Stellplätzen.



Lage

Die Kreisstadt Fulda mit ihren rund 69.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Kassel im Bundesland Hessen. Das Objekt befindet sich direkt im Stadtzentrum von Fulda. Von dort erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem alle Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte, außerdem ist man in kürzester Zeit am Hauptbahnhof oder auch am zentralen Busbahnhof. Überdies besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Autobahnnetz.

Heinrichstraße 9, 11, Fulda	
Baujahr	1958
Verkehrswert zum Stichtag	5.965.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	5.410.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	10
Anzahl der Gewerbeeinheiten	10
Wohn-/Nutzfläche	3.574 m ²
Anzahl Parkplätze	61

Fürth

Schwabacher Straße / Karolinenstraße

Objekt

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

Lage

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

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



Schwabacher Str. 53, 55 / Karolinenstraße 22, Fürth

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	11.475.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	11.202.647,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	42
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.819 m ²
Anzahl Parkplätze	21

Ginsheim-Gustavsburg

Beethovenstraße / Martin-Luther-Straße

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, dem Gebiet südlich der Mainmündung zwischen Main und Rhein und grenzt unmittelbar an Wiesbaden und Mainz.

Die Bestandsgebäude sind Teil einer Wohnanlage, die Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre im nördlichen Stadtteil Gustavsburg errichtet wurde. Im Umkreis von rund 1 km stehen diverse Supermärkte und Discounter zur Verfügung. Der Bahnhof Mainz-Gustavsburg ist rund 1 km entfernt und fußläufig zu erreichen.



Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8, Ginsheim-Gustavsburg	
Baujahr	1979
Verkehrswert zum Stichtag	3.600.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.210.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.479 m ²
Anzahl Parkplätze	32

Ginsheim-Gustavsburg

Heinrich-Hertz-Straße

Objekt

Das Mehrfamilienhaus ist Teil einer Wohnanlage im südlichen Stadtteil Ginsheim. Die vier- und siebengeschossigen Mehrfamilienhäuser mit 3.717 m² Wohnfläche und 58 Wohneinheiten wurden 1981 errichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind größtenteils über einen Aufzug angebunden. Das Objekt unterlag noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

Lage

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



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

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	4.780.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.100.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.717 m ²
Anzahl Parkplätze	58

Hamburg

Neuenfelderstraße

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 im Gebäude können über zwei Treppenhäuser mit integrierter Aufzugsanlage barrierefrei erreicht werden. Im Außenbereich gibt es vier Stellplätze. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-40 Effizienzhausstandards errichtet.

Lage

Das Objekt in Hamburg-Wilhelmsburg befindet sich im südlich der Elbe gelegenen Stadtteil Wilhelmsburg. Der Stadtteil liegt als „Insel“ in der Elbe und ist von allen Seiten mit Wasser umschlossen. Der Standort ist über den fußläufig erreichbaren S-Bahnhof Wilhelmsburg sehr gut an den ÖPNV angebunden, eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten liegen im unmittelbaren Umfeld.



Neuenfelderstraße 14 a + b, Hamburg

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	20.420.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	13.01.2020
Kaufpreis	19.065.027,77 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.222 m ²
Anzahl Parkplätze	4

Hannover

Neherfeld / Liethfeld / Ellerbuschfeld

Objekt

Das Bestandsobjekt mit 77 Wohneinheiten, 31 Tiefgaragen- und 48 Außenstellplätzen wurde im Jahr 2014 errichtet. Das Investment besteht aus sieben Baukörpern mit einer Wohnfläche von rund 10.115 m². Die Wohneinheiten verteilen sich auf familienfreundliche Stadthäuser, Maisonette-Wohnungen und Penthouses.

Lage

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



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

Baujahr	2014
Verkehrswert zum Stichtag	32.515.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2019
Kaufpreis	30.000.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	77
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	10.115 m ²
Anzahl Parkplätze	79

Herzogenaurach

Aristide-Briand-Straße

Objekt

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



Lage

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

Aristide-Briand-Straße 2–18, Herzogenaurach

Baujahr	2019/2020
Verkehrswert zum Stichtag	39.560.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	15.11.2019/25.03.2020
Kaufpreis	36.570.896,57 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	129
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	9.774 m ²
Anzahl Parkplätze	202

Horneburg

Lange Straße

Objekt

Bei dem Neubau-Investment aus dem Jahr 2019 handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss. Es umfasst 19 freifinanzierte Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Für die Wohnanlage gibt es zur Nutzung durch die Bewohner und Gewerbetrieber 16 Stellplätze in einer offenen Garage sowie 10 Außenstellplätze. Für die Gewerbeeinheiten stehen 4 ebenerdige Stellplätze ohne Überdachung zur Verfügung. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 und dem Wärmeschutzstandard KfW-70 errichtet. Alle Wohnungen können barrierefrei erschlossen werden und verfügen über Balkone oder Terrassen.

Lage

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



Lange Straße 11, Horneburg

Baujahr	2019
Verkehrswert zum Stichtag	4.400.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.01.2019
Kaufpreis	3.650.598,12 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	19
Anzahl der Gewerbeeinheiten	2
Wohn-/Nutzfläche	1.515 m ²
Anzahl Parkplätze	26

Ketzin

Baumschulwiese / Robinienweg

Objekt

Das Neubauvorhaben ist Teil der Quartiersentwicklung „Baumschulwiese“. Es wird in konventioneller Massivbauweise nach KfW-55 Effizienzhausstandard errichtet; für Heizung und Warmwasseraufbereitung sorgt ein Blockheizkraftwerk. Das Objekt soll bis September 2023 komplett fertiggestellt sein.

Als Generalmieter tritt das Gemeinschaftswerk Wohnen und Pflege GmbH (GWP) auf. Es mietet 122 Service-Wohneinheiten, 2 Wohngemeinschaften, eine Tagespflege, eine Sozialstation, eine Begegnungsstätte für Senioren und 56 Stellplätze. Weitere 14 Wohneinheiten sind frei finanziert.

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. Daher ist Ketzin ein Wohn- und Entlastungsstandort, von dem aus viele Berufstätige nach Potsdam, Brandenburg und Berlin pendeln.



Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinienweg 1, 2, 3, Ketzin

Baujahr	2023
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Q3 2023
Kaufpreis	40.766.874,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	138
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	10.353 m ²
Anzahl Parkplätze	114

Köln

In der Höhle

Objekt

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1900 hat vier Geschosse und eine Gesamtmietfläche von ca. 425 m². Aktuell dient das Gebäude vollständig der Einzelhandelsnutzung, im Untergeschoss befinden sich Lager und Technikräume.

Lage

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



In der Höhle 4, Köln

Baujahr	1900
Verkehrswert zum Stichtag	3.890.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.01.2020
Kaufpreis	3.925.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	425 m ²
Anzahl Parkplätze	0

Langen

**Liebigstraße / Moselstraße /
Ada-Lovelace-Straße /
Alte Römerstraße**

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 wird in konventioneller Massivbauweise im KfW-55 Effizienzhausstandard ausgeführt. Die Gesamtfertigstellung ist für das zweite Quartal 2023 geplant.

Lage

Das Neubauvorhaben entsteht in der nördlichen Innenstadt Langens im Stadtteil Neurott, der als gute Wohnlage gilt. Die Mittelstadt Langen liegt im Zentrum des Rhein-Main-Gebiets zwischen Darmstadt und Frankfurt am Main. Der größte Arbeitgeber ist die Deutsche Flugsicherung mit über 3.000 Beschäftigten; darum ist das gesamte Stadtgebiet Luftsperrgebiet und frei von Fluglärm.

Vom Projektstandort gelangt man in wenigen Gehminuten zum Bahnhof. Von dort sind es 10 Minuten in die Frankfurter Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnanbindungen sind sehr gut.



Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1, Langen	
Baujahr	2023
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Q2 2023
Kaufpreis	61.706.373,54 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	156
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	11.502 m ²
Anzahl Parkplätze	235

Leipzig

Petersstraße / Thomaskirchhof

Objekt

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

Lage

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

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



Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8, Leipzig	
Baujahr	1998
Verkehrswert zum Stichtag	15.125.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	14.925.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	2.759 m ²
Anzahl Parkplätze	0

Mainz

Haifa-Allee

Objekt

Das Ärztezentrum mit 30 Einheiten, 62 Tiefgaragen und 120 Außenstellplätzen wurde 2020 fertig gestellt. Das Projekt besteht aus drei eigenständigen Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von ca. 8.489 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.



Haifa-Allee 20–24, Mainz

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	42.315.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	38.993.238,14 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	30
Wohn-/Nutzfläche	8.489 m ²
Anzahl Parkplätze	182

Mannheim

Neues Leben

Objekt

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

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

Lage

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

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



Neues Leben 82, 84, Mannheim

Baujahr	2021
Verkehrswert zum Stichtag	11.630.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2021
Kaufpreis	10.275.969,85 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.562 m ²
Anzahl Parkplätze	33

Münster

Weseler Straße

Objekt

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

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

Lage

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

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



Weseler Straße 111, 113, Münster

Baujahr	1988
Verkehrswert zum Stichtag	6.815.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.527.200,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	13
Wohn-/Nutzfläche	3.486 m ²
Anzahl Parkplätze	61

Neustadt an der Weinstraße

Böhlstraße / Goyastraße

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 allgemein in einem guten bautechnischen Zustand. Die Gebäude mit fünf Vollgeschossen verfügen jeweils über eine Aufzugsanlage.

Lage

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



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

Baujahr	1993
Verkehrswert zum Stichtag	8.110.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	7.617.448,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	72
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	4.929 m ²
Anzahl Parkplätze	72

Nußloch

Hauptstraße / Sofienstraße /
Walldorferstraße

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

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

Baujahr	1996/2017
Verkehrswert zum Stichtag	15.970.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.07.2018
Kaufpreis	15.400.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	23
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Wohn-/Nutzfläche	7.169 m ²
Anzahl Parkplätze	76

Pinneberg

An der Mühlenau

Objekt

Die drei 2021 fertig gestellten Neubauten sind Teil der Quartiersentwicklung „ILO Park“; hier sollen bis Ende 2023 insgesamt über 400 Wohnungen entstehen.

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 Flüssen Mühlenau und Pinnau. Nur wenige Kilometer von Hamburg entfernt, verbindet Pinneberg trotz seiner Großstadtnähe ein ausgeprägtes Eigenleben mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert.



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

Baujahr	2021
Verkehrswert zum Stichtag	19.620.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2021
Kaufpreis	21.216.273,50 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	78
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.599 m ²
Anzahl Parkplätze	0

Recklinghausen

Markt

Objekt

Das Objekt aus dem Jahr 1978 befindet sich in Recklinghausen. Mit einer Grundstücksgröße von 923 m² weist das fünfstöckige Gebäude eine Gesamtmietfläche von rund 3.220 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.



Markt 11, Recklinghausen

Baujahr	1978
Verkehrswert zum Stichtag	6.765.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.653.899,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	1
Anzahl der Gewerbeeinheiten	14
Wohn-/Nutzfläche	3.220 m ²
Anzahl Parkplätze	0

Rüsselsheim

Im Hasengrund

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.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und weist einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard auf. Die Nachbindungsfrist der öffentlichen Förderung ist am 31.12.2019 ausgelaufen.

Lage

Rüsselsheim am Main ist eine Stadt im Rhein-Main-Gebiet mit etwa 64.000 Einwohnern und liegt zwischen Frankfurt und Mainz. Der Objektstandort befindet sich im süd-östlichen Teil der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, außerdem ist durch den angrenzenden Ostpark sowie die Großsporthalle ein hoher Freizeitwert gegeben. Durch eine Bushaltestelle direkt am Objekt besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung an die Bahn und damit auch eine gute Erreichbarkeit der Innenstädte Frankfurt und Mainz. Mit der naheliegenden B519 sowie der A60 ist darüber hinaus ein guter Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz vorhanden.



Im Hasengrund 46, Rüsselsheim

Baujahr	1980
Verkehrswert zum Stichtag	4.960.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.920.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	45
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.881 m ²
Anzahl Parkplätze	45

Schönefeld

Attilastraße

Objekt

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind Teil einer Mitte der 1990er Jahre erbauten Wohnanlage. Die Gebäude sind dreigeschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses und umfassen insgesamt 2.575 m² Wohnfläche mit 32 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrassen. Außerdem stehen 37 Außenstellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard.

Lage

Die Gemeinde Schönefeld mit rd. 14.000 Einwohnern grenzt direkt an den Südosten Berlins und gehört zum brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald. Das Objekt befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großziethen in einem neueren Wohngebiet mit vorwiegend zwei- bis viergeschossiger Wohnbebauung. In direkter Umgebung stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Kindertagesstätten, Schulen sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.



Attilastraße 2–12, Schönefeld

Baujahr	1996
Verkehrswert zum Stichtag	5.570.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.270.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.575 m ²
Anzahl Parkplätze	37

Wentorf

Achtern Höben / Hans-Rubach-Weg

Objekt

Der Neubau aus dem Jahr 2018 besteht aus einem 3- und einem 2-geschossigen Gebäudeteil mit jeweiligem Staffelgeschoss und umfasst 2.054 m² Wohnfläche. Neben den 33 öffentlich geförderten Mietwohnungen, stehen 10 Außen- sowie 23 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Der Gebäudekomplex wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-70 Effizienzhausstandard errichtet. Die Mehrzahl der Wohnungen kann stufenlos erreicht werden. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen.

Lage

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



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

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	7.220.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	20.04.2018
Kaufpreis	7.231.271,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.054 m ²
Anzahl Parkplätze	33

Wesseling

Ahrstraße / Kronenweg

Objekt

Bei dem Investment handelt es sich um ein Erbbaurecht mit acht 3- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Die Wohnanlage in der Ahrstraße/Kronenweg wurde 1976 errichtet und besteht aus insgesamt 91 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 5.721 m². Den Bewohnern stehen im Außenbereich 39 Stellplätze zur Verfügung. Die Häuser wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet und besitzen einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen/Terrassen ausgestattet und sind teilweise (Haus-Nr. 9 und 11) über Aufzüge angebunden. Die Gebäude wurden mit öffentlichen Mitteln finanziert und unterliegen einer Mietpreisbindung. Es besteht eine Nachbindungsfrist bis zum Ende des Jahres 2027.

Lage

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf. Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist das Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km). Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt von Wesseling ist vom Objektstandort aus fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis.



Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51, Wesseling

Baujahr	1976
Verkehrswert zum Stichtag	6.290.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	4.553.262,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	91
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.721 m ²
Anzahl Parkplätze	39

Wesseling

Kastanienweg

Objekt

Die vier Mehrfamilienhäuser und 24 Reihenhäuser aus dem Jahr 1961 besitzen eine Gesamtwohnfläche von 16.073 m² im Erbbaurecht. Die 186 Wohnungen nebst der 33 Tiefgaragenstellplätze befinden sich in den drei sechs-geschossigen Wohnhäusern und in dem 13-geschossigen Wohnhochhaus. Die Reihenhäuser sind in zwei Reihen mit jeweils 12 Häusern angeordnet. Sie verfügen über zwei Etagen, ein nicht ausgebautes Satteldach und ein Kellergeschoss. Für jedes Haus gibt es einen Vorgarten und einen Garten auf der Rückseite des Hauses. Der Ausstattungsstandard ist baujahrestypisch. Die Mehrfamilienhäuser wurden in massiver Bauweise und in Stahlbetonbauweise errichtet, sie verfügen über Aufzugsanlagen. Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen bzw. Loggien ausgestattet.

Lage

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf. Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist das Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km). Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis des Objektes. Weitere öffentliche Einrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.



Kastanienweg 3–9, 2–48, Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	21.775.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	14.341.772,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	210
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	16.073 m ²
Anzahl Parkplätze	33

Wesseling

Ulmenstraße

Objekt

Das Objekt besteht aus vier aneinandergereihten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen im Erbbaurecht. Die 3-geschossigen Gebäude mit einer Wohnfläche von 1.912 m² wurden 1961 errichtet. Seitlich der Gebäude befindet sich ein Garagenanbau. Die Häuser mit einem baujahrestypischen Ausstattungsstandard wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen verfügen über Südbalkone. Um den Gebäudeblock befinden sich begrünte Außenanlagen mit teilweise hohem Baumbestand und einem Spielplatz.

Lage

Wesseling ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Erft-Kreis im Südwesten Nordrhein-Westfalens. Der Ort liegt südlich der Kölner Peripherie am linken Rheinufer und grenzt im Norden an die Kölner Stadtteile Meschenich, Immendorf und Godorf. Die Stadt mit rund 37.630 Einwohnern ist das Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und verfügt sowohl im Individual- als auch im öffentlichen Personennahverkehr über gute Verkehrsanbindungen. Eine Stadtbahnlinie verbindet Wesseling in südlicher Richtung mit Bonn (12 km) und mit Köln (13 km). Wesseling bietet ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im näheren Umkreis des Objektes.



Ulmenstraße 2–10, Wesseling

Baujahr	1961
Verkehrswert zum Stichtag	2.395.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	1.704.966,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.912 m ²
Anzahl Parkplätze	3

Wiesbaden

Zur Schleifmühle

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.

Die Häuser werden 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 Bahnhofstestellen. 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. Sie liegt am Fuße des Taunus und ist auch als „Tor zum Rheingau“ bekannt. Im Doppelzentrum Wiesbaden und Mainz leben insgesamt mehr als 500.000 Einwohner.

Zur Schleifmühle 76–158, Wiesbaden

Baujahr	2023
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Q1 2023
Kaufpreis	21.713.262,55 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	42
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.871 m ²
Anzahl Parkplätze	42

Würzburg

Norbert-Glanzberg-Straße

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 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 der Konversionsflächen der ehemaligen „Leighton-Barracks“ und ist heute wesentlicher Teil des neuen Stadtteils „Hubland“ im Stadtbezirk Frauenland. In der Quartiersentwicklung befinden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten.

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



Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4, Würzburg

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	9.580.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	10.10.2020
Kaufpreis	9.268.305,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienwerb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.134 m ²
Anzahl Parkplätze	23



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



IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon 040 377077-000
info@intreal.com