

# JAHRESBERICHT zum 30. April 2025: offener Immobilien-Publikumsfonds

INTREAL International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



# FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND AUF EINEN BLICK

<b>-4,2 %</b>	<b>731</b>	<b>49</b>	<b>1,30</b>
BVI-Rendite im Berichtsjahr	Mio. EUR Nettofondsvermögen	Immobilien im Portfolio	Ausschüttung je Anteil in EUR am 24.10.2025

Nach drei weiteren Zukäufen und sechs Verkäufen im Geschäftsjahr 2024/25 sind aktuell 49 Objekte im Fonds: Der offene Immobilien Publikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat das Geschäftsjahr 2024/2025 (1. Mai 2024 bis 30. April 2025) abgeschlossen. Lesen Sie mehr über die Entwicklung des Fonds. In diesem Bericht haben wir die wichtigsten Aktivitäten und Kennzahlen für Sie zusammengestellt.

## Kennzahlen zum Stichtag 30. April 2025

<b>Fondsvermögen (netto) in EUR</b>	731.412.787,36
<b>Immobilienvermögen in EUR</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	887.293.660,38
– davon direkt gehalten	887.293.660,38
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00

### Fondsobjekte

Anzahl der Fondsobjekte gesamt	49
– davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	94 %
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	34,4 %

### An- und Verkäufe

Ankäufe	3
Verkäufe	6
Rückabwicklung	1
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto) in EUR</b>	-98.004.490,15

### Ausschüttung

Endausschüttung am	24.10.2024
Endausschüttung je Anteil/EUR	1,30 EUR
BVI-Rendite	-4,2 %
Rücknahmepreis/EUR	52,90
Ausgabepreis/EUR	55,55

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondseigentümlichkeiten. 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

<b>BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS</b>	4
<b>TÄTIGKEITSBERICHT</b>	
Anlageziele und Anlagepolitik	7
Marktbericht 2025	8
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	15
Portfoliostruktur	18
Vermietungsinformationen	22
Kreditübersicht	25
Entwicklung des Fonds	26
<b>ZAHLEN UND FAKTEN</b>	
Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung Teil I:	
– Immobilienverzeichnis	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	40
Vermögensaufstellung Teil II:	
– Liquiditätsübersicht	40
Vermögensaufstellung Teil III:	
– Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41
Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
Verwendungsrechnung	46
Entwicklung des Fondsvermögens	47
<b>ANHANG</b>	49
<b>VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS</b>	60
<b>SONSTIGES</b>	
Renditen des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	63
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	64
Steuerrechnung	65
Gremien	77
<b>IMMOBILIENBESTAND</b>	78

# BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

## Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

der deutsche Wohnimmobilienmarkt bleibt trotz temporärer Preiskorrekturen für Investoren interessant. Denn nach einer Phase hoher Zinsen und zurückhaltender Investitionstätigkeit mehren sich inzwischen die Anzeichen für eine Marktstabilisierung. Der anhaltende Zuzug in Ballungsräume, eine strukturelle Wohnungsknappheit und steigende Mieten sorgen weiterhin für solide Fundamentaldaten.

In seinem zehnten Geschäftsjahr hat der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in einem schwierigen Marktumfeld die Ausschüttung an seine Anleger mit 1,30 EUR pro Anteil stabil auf dem Niveau der Vorjahre gehalten. Allerdings lag das Fondsergebnis für das Geschäftsjahr 2024/25 aufgrund von Wertkorrekturen bei -4,2 % (nach BVI-Methode).

Zur langfristigen Liquiditätssicherung hat der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND im vergangenen Geschäftsjahr sechs Liegenschaften für insgesamt 128,6 Mio. EUR veräußert. Die schnelle Abwicklung der Verkäufe zeigte, dass Wohnimmobilien in Deutschland gefragt und marktgängig sind. Die Immobilien wurden im Durchschnitt mit einem Gewinn von 5,19 % über dem ursprünglichen Ankaufspreis verkauft. Nach Abzug aller Nebenkosten und Transaktionskosten ergab sich jedoch ein negativer Gesamtertrag von -7,6 Millionen Euro.

Den sechs verkauften Objekten standen im Berichtszeitraum 150 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten gegenüber, die fertiggestellt und in die Bewirtschaftung überführt wurden. Durch die Fertigstellung der Neubauten verbesserte sich die hohe Qualität des Portfolios weiter. Die beiden energieeffizienten Neubauten in Nürnberg und Fürth umfassen insgesamt 55 Wohneinheiten, davon 40 gefördert und 15 freifinanziert.

Darüber hinaus wurde der erste Bauabschnitt des Projekts „The Plus“ in Wolfsburg in den Fonds übernommen. Hier wurden 36 Wohneinheiten sowie 18 Tiefgaragenstellplätze nach dem nachhaltigen Neubaustandard KfW-40-Plus errichtet. „The Plus“ ist Teil der Quartiersentwicklung Steimker Gärten, einem der größten privaten Wohnungsbauprojekte Deutschlands.

Der erste Bauabschnitt der in Leipzig entstehenden „Parkstadt Portitz“ ist im Berichtsjahr ebenfalls auf den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND übergegangen. Zwei der drei Mehrfamilienhäuser mit zusammen 59 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten, die unter anderem an eine Bäckerei sowie an einen renommierten Haushaltsgerätehersteller vermietet sind, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits dem Fonds zugeführt. Das Gesamtobjekt umfasst drei Gebäude mit insgesamt 94 öffentlich geförderten Wohneinheiten.

Insgesamt zählte das Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zum Ende des Geschäftsjahrs nun 49 Immobilien mit 2.975 Wohn- und 174 Gewerbeeinheiten. Die Vermietungsquote in Bezug auf die Netto-sollmiete beträgt zum Stichtag 94 %.

Im laufenden Geschäftsjahr sollen zwei weitere Neubauprojekte fertiggestellt und in den Fonds übernommen werden. So wird der zweite Bauabschnitt des Projekts in Wolfsburg mit 152 Wohneinheiten und zehn Gewerbeeinheiten voraussichtlich im September 2025 abgeschlossen. Im Falle des Projekts in Magdeburg mit 116 möblierten Apartments für Studierende ist die planmäßige Übernahme in das Fondsporfolio ebenfalls für September 2025 avisiert.

Machen Sie sich am besten selbst ein Bild von der Entwicklung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND: Alles Wichtige zur Fondsentwicklung erfahren Sie auf den folgenden Seiten. Im letzten Kapitel dieses Berichts finden Sie zudem Abbildungen und kurze Steckbriefe zu den einzelnen Immobilien. Haben Sie anschließend noch Fragen oder Anmerkungen? Dann sprechen Sie uns einfach direkt an. Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Mit besten Grüßen

 INDUSTRIA

 INTREAL

**Für das abgelaufene Geschäftsjahr wird der Fonds 1,30 EUR je Anteil ausschütten. Die kumulierte BVI-Rendite seit Auflage am 3. August 2015 liegt bei 31,8%.**

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH legte den offenen Immobilien-Publikumsfonds im Jahr 2015 auf. Seitdem wird das Asset Management kontinuierlich von der INDUSTRIA betreut.

Informieren Sie sich auf den folgenden Seiten über die Entwicklung des Fonds im Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis zum 30. April 2025. Wir haben alle wesentlichen Kennzahlen und Hintergründe für Sie transparent zusammengestellt.

**„Trotz Preiskorrekturen bleibt der deutsche Wohnimmobilienmarkt für Investoren interessant.“**



# TÄTIGKEITS-BERICHT

Anlageziele und Anlagepolitik	7
Marktbericht 2025	8
Anlagegeschäfte, Wertentwicklung und Hauptanlagerisiken	14
Angaben zum Risikomanagement	18
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 ist die Liquiditätssteuerung.

## Nachhaltige Ertragskraft durch Investitionen in Wohnen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Dabei müssen mindestens 51 % der Jahresnettosalzmieten 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 altersgerechte Wohnangebote, durch Immobilien, in denen Betreuungs- und Beratungsangebote bereitgestellt werden, sowie Praxen, Läden oder Kindergärten ergänzt werden. Es wird darauf geachtet, dass der Gewerbeanteil sowie der Anteil der wohnnahen Nutzungen jeweils insgesamt 25 % der Jahresnettosalzmiete 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
- » Seniorenwohanlagen
- » 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 IMMOBILIEN GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

# MARKTBERICHT 2025

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Basierend auf dem „Marktbericht 2025 – Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Deutschland“ von Bulwiengesa AG, Berlin, 30.07.2025

## 1 Hintergrund

### Globale Risiken belasten

Der andauernde Ukrainekrieg belastet vor allem Europa weiterhin stark. Im Nahen Osten bleiben die Konflikte ungelöst und schüren Unsicherheiten. Zusätzlich sorgt die Amtseinführung von Donald Trump im Januar 2025 für neue Unwägbarkeiten. Seine außen- und handelspolitischen Entscheidungen wie Zollerhöhungen verschärfen das transatlantische Klima und gefährden NATO sowie Klima- und Handelsabkommen.

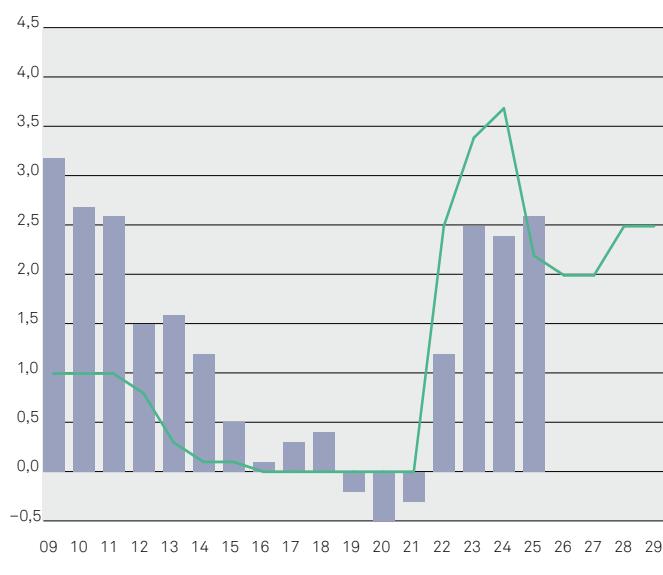
### Inflation unter Kontrolle

Die Inflation nähert sich langsam dem EZB-Zielniveau von jährlich 2,0%. Aufgrund des schwächeren Wirtschaftswachstums und rückläufiger Inflation senkte die EZB am 6. Juni 2024 den Leitzins auf 2,15%. Bis Ende 2025 wird eine weitere Senkung auf 1,50–1,75% erwartet.

Auch die Bauzinsen sanken – um 0,2 Prozentpunkte auf rund 3,35% bei 10-jähriger Zinsbindung. Eine Seitwärtsbewegung gilt als wahrscheinlich, da geplante Sondervermögen des Bundes den weiteren Zinsrückgang bremsen dürften.

### Entwicklung des Zinsniveaus

2009 bis 2029\*



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

\*ab 2025 Prognose der bulwiengesa

(Stand Juli 2025), Jahreswert

Quelle: Eurostat, Deutsche Bundesbank

### Schwierige Phase

2023 und 2024 waren für Projektentwickler und Investoren die schwierigsten Jahre seit über einem Jahrzehnt. Die hohen Zinsen und die gestiegenen Baukosten führten dazu, dass die Preisvorstellungen zwischen Verkäufern und Käufern deutlich auseinander lagen. In der Folge kam es kaum zu Transaktionen. Die Anzahl der aktuellen Baustarts deuten auf einen weiteren Rückgang der Bautätigkeit hin.

### Immobilienklima erholt sich

Eine monatliche Befragung zeigt seit Mitte 2023, dass sich die Stimmung in der Immobilienbranche deutlich aufhellt. Die neue Regierung sendet positive Impulse, die das Vertrauen der Marktteilnehmer seit Frühjahr 2025 noch mehr stärken.

Im Juli 2025 zeigte sich die Assetklasse Wohnen besonders positiv: Sinkende Zinsen und die Einführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) wecken das Interesse privater Investoren. Kaufpreisfaktoren stabilisieren sich, und die Mietwachstumsprognosen sind vielversprechend. Trotzdem ist eine wachsende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage erkennbar. Im Vergleich zu Ende 2022 wurden Mitte 2025 rund 85% weniger Baustarts von Wohnungen registriert. Zwar steigen die Baukosten langsamer, doch institutionelle Investoren bleiben zurückhaltend.

### Nachhaltigkeit bleibt Schlüsselthema

Auch wenn Nachhaltigkeit zuletzt weniger im Fokus stand, ist ihre langfristige Bedeutung in der Immobilienbranche umstritten. Mit der EU-Taxonomie, der Offenlegungsverordnung (2021) und der Corporate Social Reporting Directive CSRD (2023) wurde es konkret: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG-Kriterien) müssen transparent kommuniziert werden.

„Nicht ESG-konforme Produkte haben es im Verkauf und in der Finanzierung deutlich schwerer.“

Die Denkweise hat sich bereits verändert: Nicht ESG-konforme Produkte haben es im Verkauf und in der Finanzierung deutlich schwerer und drohen zu stranden. Doch zwischen ökologischen und sozialen Aspekten bestehen Zielkonflikte: Energetische Sanierungen steigern die Energieeffizienz, führen jedoch oft zu höheren Mieten – und verringern so die soziale Verträglichkeit.

Die Themen energetisches Sanieren und nachhaltiges Bauen werden im Wohnsegment die Zukunft bestimmen. Dies wird sich wiederum in Preis- und Mietsteigerungen äußern – schon allein aufgrund der starken CO2-Bepreisung.

Die Rahmenbedingungen für Investments in Wohnimmobilien haben sich stark verändert. Die herkömmlichen Kosten- und Investitionsansätze mussten revidiert werden. Eine neue Preiswelt bei Grundstückspreisen sowie Kaufpreisvervielfältigern ist erkennbar und wird sich in diesem Jahr verfestigen.

## Immobilienklima nach Segmenten

Januar 2009 bis Juni 2025



## 2 Markttrends

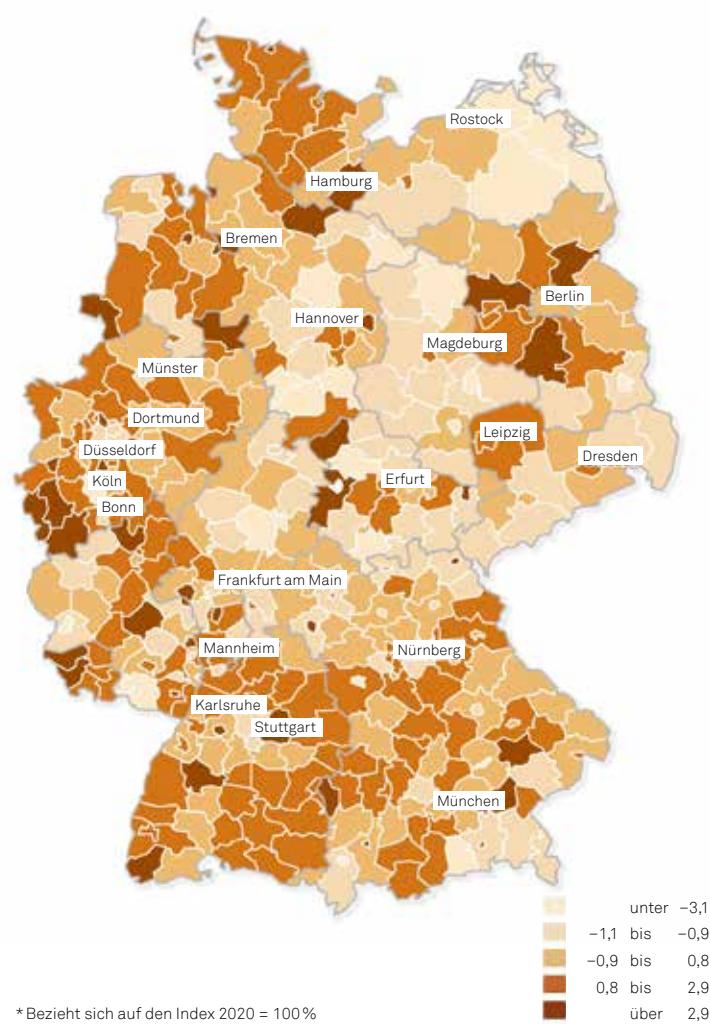
### Leichtes Bevölkerungswachstum

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes lebten Ende 2024 etwa 83,6 Mio. Personen in Deutschland. Das sind 100.000 Personen mehr als im Vorjahr. Der Zuwachs resultiert aus Zuwanderungen.

Die Bevölkerungszahl entwickelt sich jedoch regional sehr verschieden. Große Teile von Bayern und Baden-Württemberg mit einer starken Wirtschaftsstruktur wachsen überdurchschnittlich. Auch die Metropolen Berlin, Hamburg und Stuttgart samt ihrer Speckgürtel gewinnen deutlich an Einwohnern. Einen weiteren Wachstumskern bilden die Landkreise Grafschaft

### Einwohnerentwicklung

2020 bis 2023 in %\*



Bentheim in Niedersachsen, Wartburgkreis in Thüringen (ab 2020 inkl. Eisenach), Städteregion Aachen, Düren und Euskirchen in Nordrhein-Westfalen.

Der langjährige Trend zur Kinderlosigkeit hat sich seit 2012 umgekehrt, seit Frühjahr 2022 wächst jedoch die Verunsicherung. Die Zahl der Geburten sank um rund 120.000 gegenüber dem Höchstwert von 2021 auf 677.000 Babys im Jahr 2024. Der Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten ist deutlich gestiegen. Die Alterung der Bevölkerung setzt sich damit verstärkt fort. Das Durchschnittsalter von 44,6 Jahren liegt rund fünf Jahre höher als 1990. Die Zuwanderung nach Deutschland verlangsamt die Alterung zwar, stoppt sie jedoch nicht.

### Demografie verändert den Markt

Der demografische Wandel wird die Wohnungsfrage in Deutschland verändern. In Großstädten mit mehr Arbeits- und Ausbildungsplätzen wird die Zahl der Wohnungssuchenden weiter steigen. Auch die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen wird wachsen. Während es Pflegeheime aufgrund aktueller Rahmenbedingungen sehr schwer haben, ist das seniorenorientierte, „normale“ Wohnen stark gesucht. Auch das Mikroapartmentsegment erreicht wieder hohe Auslastungen und höhere Mieten.

Das Umland der Städte rückt stärker in den Fokus, naturnahes Wohnen, günstigere Preise und mehr Fläche locken in den Speckgürtel. Begünstigt wird dieser Trend durch den Wandel der Arbeitswelt mit verstärktem Homeoffice. Wer nicht täglich an seinem Arbeitsplatz vor Ort sein muss, für den werden auch ländlichere Wohnorte interessant.

Der Bedarf an Arbeitskräften bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Mai 2025 waren rund 45,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das stützt weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum.

**„Die Bevölkerung wird immer älter, die Familiengründung findet später statt und die Lebensstile wandeln sich.“**

### Häufigster Haushaltstyp sind Einpersonenhaushalte

Auch im Jahr 2024 waren Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 41,6 % der häufigste Haushaltstyp. Das sind rund 0,1 % weniger als im Vorjahr, da die Wohnungsmärkte angespannt sind und junge Erwachsene das Elternhaus etwas später verlassen. Zudem findet neben Einzelpersonen oft eine Zuwanderung von eher größeren Haushalten statt.

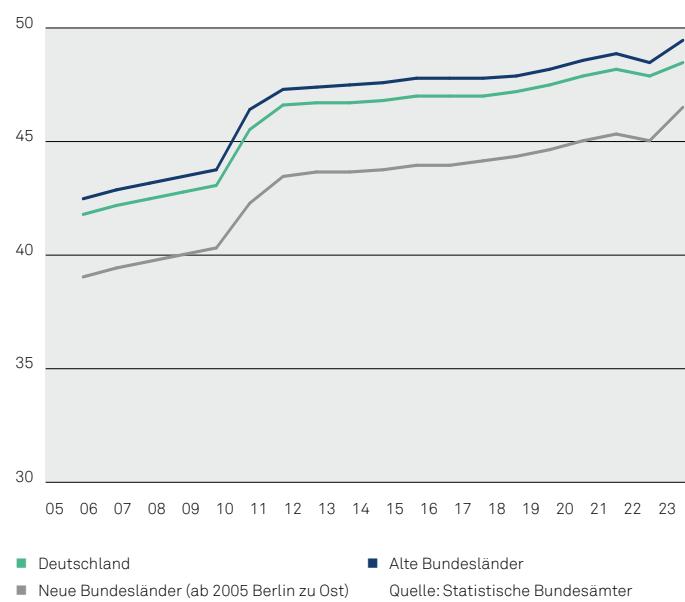
Die langjährige Grundtendenz bleibt bestehen: Haushalte werden immer kleiner. Denn die Bevölkerung wird immer älter, die Familiengründung findet später statt und die Lebensstile wandeln sich. Diese Prozesse werden sich aufgrund demografischer und gesellschaftlicher Entwicklungen vermutlich weiter fortsetzen.

### Größere Wohnflächen gefragt

War die Wohnfläche pro Kopf 2022 erstmals seit Jahrzehnten rückläufig, stieg sie in 2023 erneut an und erreichte einen Höchstwert. Trotz der anhaltenden Wohnungsknappheit und steigenden Wohnkosten setzt sich der langfristige Trend zu mehr Wohnfläche fort. Hauptfaktoren sind kleinere und mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen. Angesichts der wenigen Baustarts sowie sinkender

### Wohnflächenkonsum

2005 bis 2023 (Ø Wohnfläche in qm pro Einwohner)



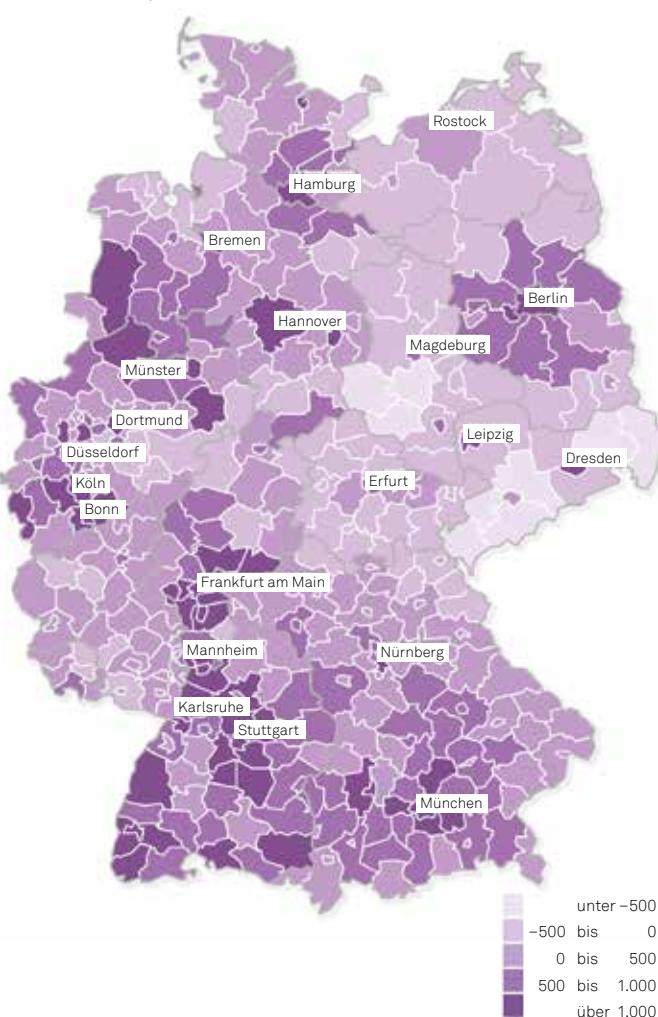
Baugenehmigungen sollte sich der Wohnungsmangel in den kommenden zwei bis drei Jahren noch verstärken.

### Hoher Wohnungsbedarf in Metropolregionen

Wo werden künftig Wohnungen gebraucht? Die Prognose sieht eine wachsende Nachfrage in den Metropolregionen. Baubedarf besteht nicht nur in den Kernstädten, sondern auch im Umland. Doch bedingt durch wenige bezahlbare Grundstücke und hohe Baukosten hinkt die Neubautätigkeit dem Bedarf hinterher. Für die kommenden Jahre werden deutlich geringere Fertigstellungszahlen prognostiziert. Besonders die Zahl der Sozialwohnungen nimmt stetig ab, sodass in diesem Segment starke politische Anstrengungen

### Wohnungsbedarfsprognose 2050

Wohneinheiten p.a.



notwendig sind. Die neue Gemeinnützigkeit seit 1.1.2025 mit Steuererleichterung könnte der Wohnungswirtschaft helfen.

**„Die Neubautätigkeit hinkt dem Bedarf hinterher – besonders in den Metropolregionen.“**

### Wohnungsmarkt mit minimalem Plus

Seit über 40 Jahren ermittelt bulwiengesa den Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Mieten sowie Kaufpreise und damit der Index haben seit fast 20 Jahren zugelegt. 2024 wurde nach einer Stagnation im Vorjahr ein nominales Plus von 0,8 % erzielt.

Der Teilindex Wohnen bleibt trotz einer Steigerungsrate von nur +1,0 % weiterhin prägend. Die niedrige Wachstumsrate ist ein Tiefpunkt seit 2010 (Ø 5,2%). Die Not am Projektentwicklermarkt spiegelt sich auch in den Kaufpreisen wider: Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke (-1,6%) gingen zurück. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen (-0,0 %) und für Reihenhäuser (+0,7 %) stagnierten hingegen.

Ein deutliches Plus von 3,4 bis 3,7 % zeigen Bestands- und Neubaumieten auf. Der Mietanstieg resultiert aus dem Nachfrageüberhang, da potenzielle Käufer aufgrund der hohen Zinsen zunächst lieber mieten.

Die Bemühungen für mehr Wohnungsneubau sind zwar vorhanden, jedoch werden die Fertigstellungsziele regelmäßig verfehlt. Steigende Kosten stehen niedrigeren Verkaufserlösen gegenüber und drosseln die Neubautätigkeit. Zudem erschweren Regularien und Vorgaben den Neubau. Besonders bei größeren Projekten werden in Ballungsräumen über Baulandmodelle komplexe sowie finanzielle Anforderungen an Projektentwickler gestellt. Herausfordernd sind auch die Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die ESG-Anforderungen.

## Mietpreise steigen weiter

Die Mieten im Bestand stiegen auch 2024 vor allem in den A-Städten an. Die Wachstumsraten bewegen sich auf Vorjahresniveau. Der Neubau deckt in großen Teilen des Bundesgebiets weiterhin nicht den Bedarf, sodass die Leerstandsquoten sinken. Besonders in den Metropolregionen sind die Mietwohnungsmärkte angespannt.

In Berlin stieg im Vergleich zu den restlichen A-Städten die Neubaumiete seit dem Jahr 2015 am stärksten (über 70%). Der größte Zuwachs entfällt auf Städte abseits der Metropolen. Die Spitzenreiter mit mehr als 70% Mietpreisanstieg seit 2014 sind Chemnitz, Brandenburg (Havel) und Schwerin. In den Umlandgemeinden der A-Städte nimmt die Mietpreisdynamik ebenfalls Fahrt auf.

Wie sieht es mit der „Erschwinglichkeit von Wohnraum“ aus? Seit 2015 ist ein kontinuierliches Wachstum der Mietbelastung feststellbar. Bezogen auf die sieben A-Städte müssen in Düsseldorf nur 24% des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben werden, während dieser Wert in Berlin bei hohen 34,6% liegt. Auch im Umland der großen Metropolen liegen die Mieten hoch. In gefragten Städten werden die Mieten voraussichtlich auch in den kommenden Jahren schneller steigen als die Einkommen.

*„In gefragten Städten werden die Mieten voraussichtlich auch in den kommenden Jahren schneller steigen als die Einkommen.“*

## Debatten um bezahlbares Wohnen bleiben

Schlagwörter wie „Wohnungsmarktengpässe“, „Mietpreisbremse“ und „gefördeter Wohnungsbau“ begleiten den deutschen Wohnungsmarkt seit Jahren in den Medien. Mit staatlichen Eingriffen in den hochregulierten deutschen Wohnungsmarkt soll der Anstieg der Mietpreise gedämpft und der Wohnungsbau gefördert werden.

Die neue Bundesregierung hat die Mietpreisbremse um vier Jahre verlängert – sonst wäre sie Ende 2025 ausgelaufen. Unter anderem sollen Indexmieten stärker reguliert werden. Die bereits eingeführte neue Wohngemeinnützigkeit wird weitergeführt. Beim Ge-

## Durchschnittliche Bestandsmieten 2024

In EUR/qm



bäudeenergiegesetz soll die CO2-Vermeidung zur zentralen Steuerungsgröße werden. Für Eigentümer stehen weiterhin erhebliche Investitionen in die Wärmeversorgung an. Das Fördermittelvolumen wurde durch den geplanten 500-Milliarden-Euro-Infrastrukturfonds aufgestockt. Positiv ist: Die energetischen Anforderungen im Neubau sollen vorerst nicht weiter verschärft werden. Geprüft wird zudem, die Neubauförderung wieder für den KfW-55-Standard einzuführen.

### **Ausländische Investoren steigen ein**

Im Jahr 2024 war das Investmentvolumen noch schwächer als zuvor. Nur rund 65.000 Wohneinheiten für insgesamt 7,75 Mrd. Euro wurden gehandelt. Das Investmentvolumen und die gehandelte Wohnungsanzahl von Bestands- und Neubautransaktionen mit mehr als 50 Einheiten waren im Jahr 2024 noch niedriger als 2023.

Nachdem 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreisfaktoren von bis zu sechs Jahresmieten erfolgte, hat sich in 2024 die Dynamik deutlich abgeschwächt. In den A-Städten liegt der Kaufpreisfaktor rund beim 24-fachen. In den B- und C-Städten beträgt der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr etwa eine Jahresmiete.

Die Preise für Bestandswohnungen sind auf ca. 1.960 Euro/qm gesunken, da vergleichsweise viele Transaktionen mit älteren Objekten aus den 1960er und 1970er Jahren stattfanden. Eine Seitwärtsbewegung der Preise wird erwartet.

---

**„Während Regulierungen Mietexplosionen stoppen sollen, treiben neue Vorgaben gleichzeitig die Preise in die Höhe.“**

---

### **3 Fazit**

Die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten belasten die Baukonjunktur auch 2025. Die Bodenbildung der Preise ist absehbar. Die Mieten steigen weiter stark. Das Transaktionsvolumen sollte seinen tiefsten Punkt erreicht haben.

Die neue Bundesregierung hat einen „Wohnungsbau-Turbo“ angekündigt: Planungsverfahren sollen beschleunigt und Bürokratie abgebaut werden. Dazu ist die degressive AfA ein starker Impuls zur Stabilisierung des Wohnungsneubaus. Wohnungsbedarf besteht fort, besonders in den A-Städten. Der künftige Miet- und Kaufpreisanstieg ist allerdings durch die Erschwinglichkeit begrenzt. Die unterschiedliche Entwicklung von gefragten und weniger attraktiven Lagen und Objekten wird sich voraussichtlich weiter verschärfen.

### **Mehr Regulierung**

Der wachsende Regelkatalog sowie die starke Regulierung machen das Bauen und auch die Bestandshaltung aufwändiger und teurer. Gesenkten Kappungsgrenzen im Bestand stehen hohe Aufwendungen für energetische Sanierungen gegenüber. Während Regulierungen einerseits die Mietexplosionen stoppen sollen, führen andererseits neue Gesetze zu Preissteigerungen. Zudem sollen Neubauten höchste energetische Anforderungen erfüllen. Parallel dazu müssen Bauherren auch den sozialen Wohnungsbau und Teile der Infrastruktur finanzieren. Die höheren Kosten werden auf die freifinanzierten Wohnungen umgelegt – was wiederum zu deutlichen Preissteigerungen führt.

Trotz dieser Verschärfungen, Schwierigkeiten und Ansprüche hat der Wohnimmobilienmarkt einen hohen Stellenwert. Es gab eine starke Zäsur, der Paradigmenwechsel im Immobilienmarkt ist jedoch nicht eingetreten. Es bleibt dabei: Eine weitere Marktkonsolidierung kann neue Chancen bieten.

# ANLAGEGESCHÄFTE, WERTENTWICKLUNG UND HAUPTANLAGERISIKEN

## Anlagegeschäfte

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

Direkt gehaltene Immobilien:

- » Fürth, Waldstraße 31, Landmannstraße 4: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 13.05.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,4 Mio. EUR;
- » Nürnberg, Gabelsbergerstraße 32, Körnerstraße 75: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 22.11.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 10,8 Mio. EUR;
- » Leipzig, Carusstraße 6 / Tauchaer Straße 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstraße 2: Der Übergang von Nutzen und Lasten für 28 Wohn-einheiten und 13 Tiefgaragenstellplätzen erfolgte am 30.12.2024. Weitere 31 Wohneinheiten, 24 Tiefgaragenstellplätze sowie 6 Außenstellplätze sind am 27.01.2025 übernommen worden. Im Rahmen der Projektentwicklung werden im kommenden Geschäftsjahr voraussichtlich weitere 35 Wohn-einheiten und 26 Tiefgaragenstellplätze fertigge-stellt. Das Transaktionsvolumen hierfür beträgt 19,4 Millionen Euro;
- » Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg 3, Lavendelweg: Die Fertigstellung und Übernahme mit 36 Wohnungen und 18 Tiefgaragenstellplätzen erfolgte am 17.09.2024. Die restlichen 152 Wohn-einheiten, 10 Gewerbeeinheiten und 251 Stellplätze werden im kommenden Geschäftsjahr fertigge-stellt. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 85,0 Mio. EUR.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum auch einige Objekte verkauft. Die Veräußerungen erfolgten im Rahmen der laufenden Portfolioentwicklung.

Direkt gehaltene Immobilien:

- » Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2–12: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 14.02.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 5,6 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Gewinn in Höhe von 1,6 Mio. EUR;
- » Dresden, Maternistraße 20, Rosenstraße 28: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 28.02.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 19,5 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von 2,7 Mio. EUR;
- » Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 26.04.2025. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 30,0 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von 0,6 Mio. EUR;
- » Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 26.09.2024. Das Transaktionsvolumen belief sich auf 29,4 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von 2,7 Mio. EUR;
- » Dortmund, Hans-Tombrock-Straße 2, 4, Hörder Phoenixseestraße 147–153: Der Übergang von Nut-znen und Lasten erfolgte am 21.11.2024. Das Trans-aktionsvolumen belief sich auf 14,7 Mio. EUR.;
- » Hannover, Neherfeld 2–32/Liethfeld 19–47/Ellern-buschfeld 3a–7g: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 26.09.2024. Das Transaktions-volumen belief sich auf 29,5 Mio. EUR. Aus der Veräußerung resultiert ein realisierter Verlust in Höhe von 10,9 TEUR.

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

Projektentwicklung	Kaufpreisraten im GJ in EUR
Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg 3	15.658.762,81
Magdeburg, Rogätzer Straße 86a	5.207.829,14

Bei dem Projekt in Düsseldorf, Lilli-Marx-Straße 48–54, fand eine Rückabwicklung des Kaufvertrags statt. Hier sind dem Fonds im vergangenen Geschäftsjahr 8,2 Mio. EUR aus bereits gezahlten Kaufpreisraten zugeflossen. Weitere 12,4 Mio. EUR stehen noch aus und fließen im kommenden Geschäftsjahr zu.

### Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND beträgt zum Berichtsstichtag 731.412.787,36 EUR (i. Vj. 884.352.528,56 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 13.826.136 Stück (i. Vj. 15.627.442 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 52,90 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (56,58 EUR) um 3,68 EUR gesunken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von –4,2 % (i. Vj. –1,1 %) erzielt.

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

### Hauptanlagerisiken

Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist auf ertragreiche Wohnimmobilien ausgerichtet. Hierbei wird angestrebt, dass der Gewerbeanteil und der Anteil wohnnaher Nutzungen jeweils 25 % der Jahresnettosollmieten nicht übersteigen. Der Fonds investiert gemäß der Anlagestrategie hauptsächlich in deutschen Städten. Daher unterliegt der Fonds einem **geringen systematischen Risiko**. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

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

Im Einklang mit den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG-Risiko ermittelt.

**Marktpreisrisiken** wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als **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 Beurkundung des Kaufvertrags und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie zählen.

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag befinden sich drei Anlagegrenzen im Warnbereich, jedoch bestehen keine Grenzverletzungen. Dies betrifft die Anlagegrenzen zur Aufnahme kurzfristiger Darlehen, der Kreditaufnahme und zur Belastung von Vermögensgegenständen. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskurse und Liquidi-

tät und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

Das **Kontrahenten-** bzw. **Adressenausfallrisiko** ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als **gering** 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 als **mittel** eingestuft.

Im Fonds befinden sich zum Abschlussstichtag vier Projektentwicklungen, welche sich auf drei Projektentwicklungen in Form eines Forward Fundings mit Eigentumsübergang und ein Forward Funding ohne Eigentumsübergang verteilen. 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 **mittel** einzustufen.

Zum Abschlussstichtag werden für Rechnung des Fonds keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das **Risiko aus Zielfonds** als **nicht vorhanden** bewertet.

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 insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich

insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Zum Abschlussstichtag besteht ein **hohes Liquiditätsrisiko**, da insbesondere aufgrund hoher Rückgabeverlängen der Anleger und laufender Kaufpreisverpflichtungen aus Projektentwicklungen, die Liquidität aus Mittelzuflüssen aufgrund von Anteilscheinausgaben und Erträgen nicht vollständig ausreichen wird, um den Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Um die Liquiditätssituation des Fonds sicherzustellen, wurden verschiedene Maßnahmen wie die Aufnahme von Kurzfristdarlehen ergriffen und die Planung und Durchführung von Verkäufen durchgeführt.

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 Zinsbindungen und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein **mittleres Zinsänderungsrisiko**.

ESG-Risiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in transitorische und physische Risiken. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das **transitorische Risiko** wird zum Abschlussstichtag als **erhöht** bewertet. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und

deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das **physische Risiko** wird zum Abschlussstichtag als **gering** bewertet.

Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Abschnitt „Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomie VO“ im Anhang verwiesen.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen bspw. durch Cyberrisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen.

Sofern die avisierten Verkäufe nicht in der geplanten Höhe oder verspätet realisiert werden können, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angespannten Liquiditätssituation die Fortführung des Fonds weiterhin gefährdet ist.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von politischen Konflikten, einem weiterhin hohen Zinsniveau und auftretenden Insolvenzen in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen, aufgerufenen Zöllen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Objekt- und Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und niedrigere als erwartete erzielbare Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

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

Zur Liquiditätssteuerung kann die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme als Maßnahme greifen, sofern die genannten Maßnahmen nicht erfolgreich sind. Grundsätzlich wurden jedoch keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

„Der Fonds unterliegt einem geringen systematischen Risiko.“



# PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Stichtag 30. April 2025 umfasst das Portfolio 49 Objekte – vier weniger als ein Jahr zuvor.

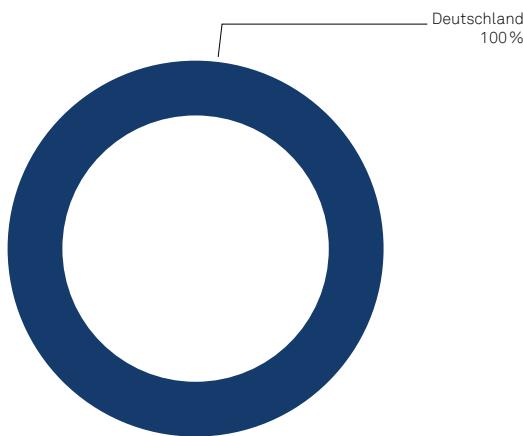
Verschaffen Sie sich einen Überblick über das Immobilienvermögen des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND.

Die folgenden Grafiken veranschaulichen zentrale Merkmale und Besonderheiten des Portfolios. Im Kapitel „Immobilienbestand“ im abschließenden Teil dieses Berichts finden Sie zudem Fotos sowie weiterführende Informationen zu den einzelnen Objekten.

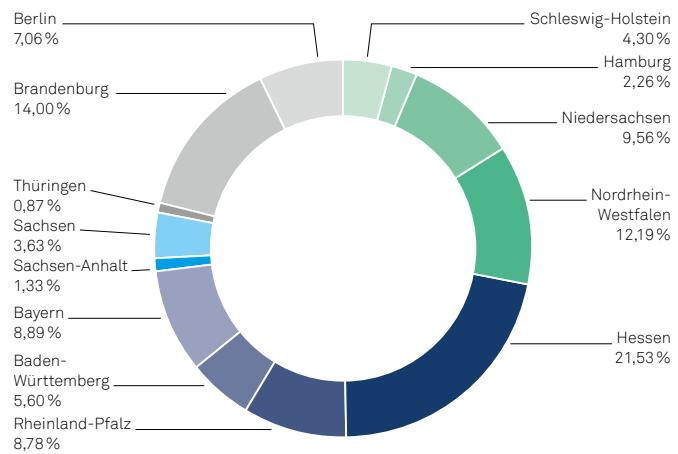
## Geografische Verteilung der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)

Länderallokation



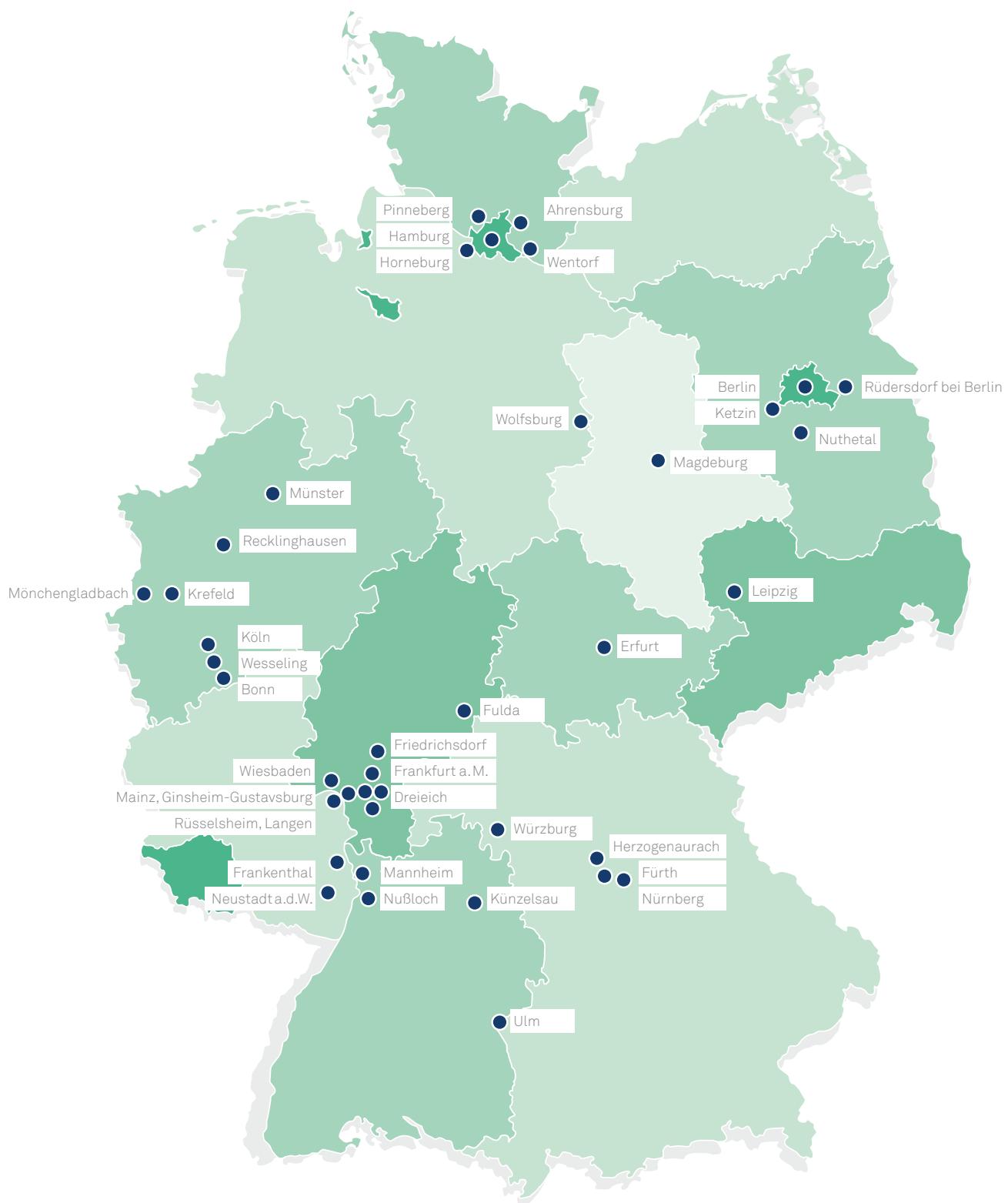
Regionalallokation



„Im folgenden Geschäftsjahr werden noch weitere 35 Wohneinheiten sowie 26 Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt.“

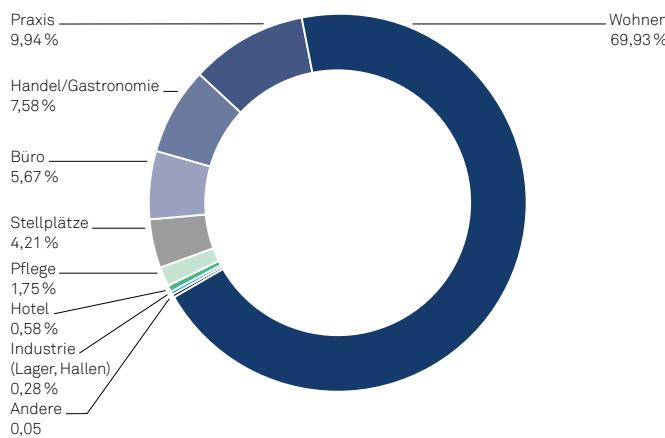


## Standortverteilung der Immobilien

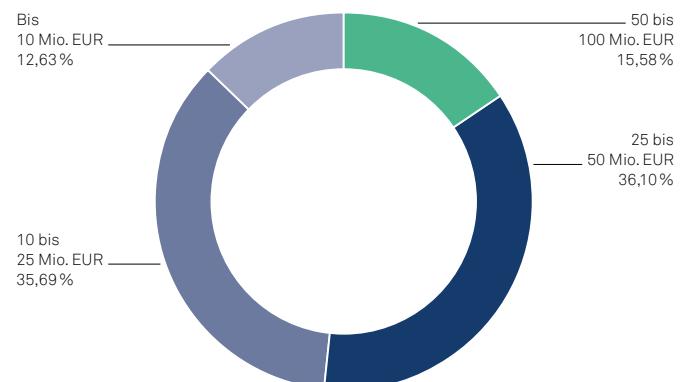


**Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten**

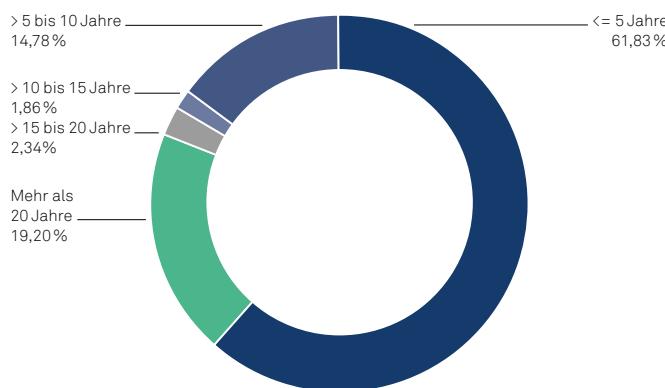
(in % der Jahresnettosollmiete)

**Verteilung der Immobilien nach Größenklassen**

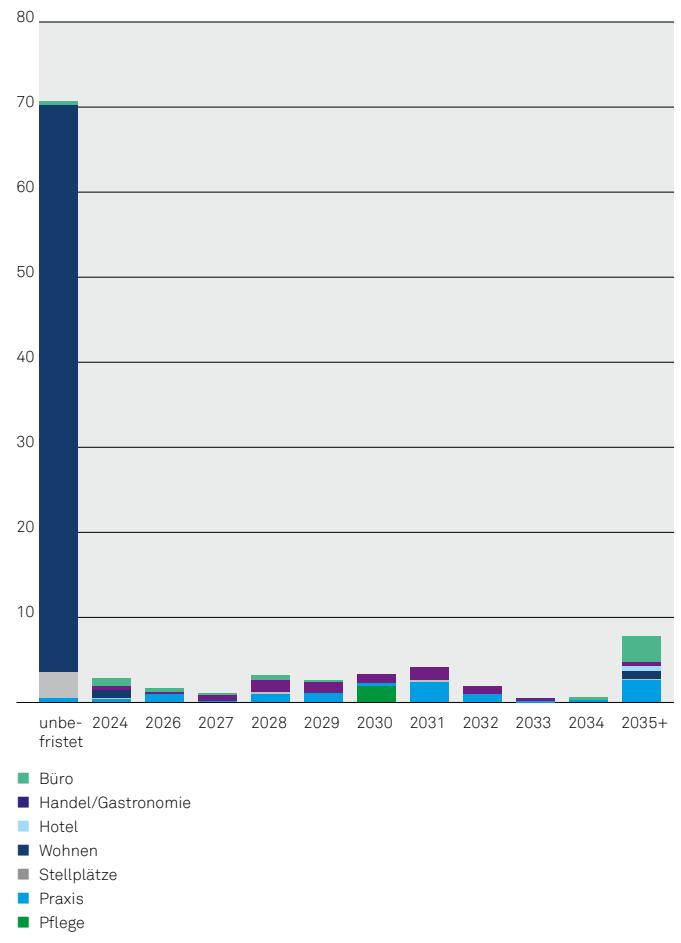
(in % der Verkehrswerte)

**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien**

(in % der Verkehrswerte)

**Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge**

(in % der Jahresnettosollmiete)



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



# VERMIETUNGSGEDECKTE INFORMATIONEN

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Das Property-Management aller Fondsimmobilien erfolgt durch die INDUSTRIA IMMOBILIEN 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 94 %.

Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt* in EUR/m <sup>2</sup>		
Ahrensburg	Pomonaring 1, 3, 5	8,23
Berlin	Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	11,48
Berlin	Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	11,33
Erfurt	Anger 61	7,11
Frankenthal	Mahlastraße 93a-d / Matthias-Grünwald-Straße 1a-d	5,51
Frankenthal	Mina-Kärcher-Platz 1-2	6,41
Frankfurt	Heisterstraße 44	17,17
Frankfurt	Lyoner Straße 19	16,24
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße 1	24,13
Friedrichsdorf	Ostpreußenstraße 16, 16a-c	13,03
Fulda	Heinrichstraße 9, 11	7,92
Fürth	Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	9,15
Fürth	Waldstraße 31, Landmannstraße 4	11,45
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße 14-16 / Martin-Luther-Straße 6-8	5,62
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	6,22
Hamburg	Neuenfelder Straße 14a, 14b	7,00
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße 2-18	10,89
Horneburg	Lange Straße 11	9,96
Ketzin	Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinienweg 1, 2, 3	12,82
Künzelsau	Taläckerallee 67, 69 / Defreggerstraße 2, 4	7,04
Krefeld	Inrather Straße 221, 223 / Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b	11,85
Langen	Liebigstraße 19-27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2-8 / Alte Römerstraße 1	13,82
Leipzig	Carusstr. 6 / Tauchaer Str. 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstr. 2	6,36
Leipzig	Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	7,18
Mannheim	Neues Leben 82, 84	12,75
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	5,40
Nürnberg	Gabelsbergerstraße 32, Körnerstraße 75	12,49
Nußloch	Hauptstraße 98-100 / Sofienstraße 2-4 / Walldorfer Straße 1	11,68
Nuthetal	Nuthestraße 1, 1a, 1b	13,41
Pinneberg	An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	6,09

\* auf Basis der vermieteten Wohneinheiten

Durchschnittliche Miethöhe pro Objekt* in EUR/m <sup>2</sup> – Fortsetzung		
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße 1–65	10,76
Rüdersdorf bei Berlin	Santoker Straße 66–113	10,36
Rüsselsheim	Im Hasengrund 46	5,86
Wentorf	Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	6,15
Wesseling	Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	6,04
Wesseling	Ulmenstraße 2–10	7,01
Wiesbaden	Zur Schleifmühle 76–158	12,57
Wolfsburg	Arnikaweg 3, Steimker Promenade	10,57
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	11,50

Vermietungsquote pro Objekt*		
Ahrensburg	Pomonaring 1, 3, 5	100
Berlin	Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5	100
Berlin	Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94	99
Erfurt	Anger 61	95
Frankenthal	Mahlastraße 93a–d / Matthias-Grünewald-Straße 1a–d	98
Frankenthal	Mina-Kärcher-Platz 1–2	100
Frankfurt	Heisterstraße 44	96
Frankfurt	Lyoner Straße 19	95
Frankfurt	Salvador-Allende-Straße 1	90
Friedrichsdorf	Ostpreußenstraße 16, 16a–c	95
Fulda	Heinrichstraße 9, 11	97
Fürth	Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	100
Fürth	Waldstraße 31, Landmannstraße 4	92
Ginsheim-Gustavsburg	Beethovenstraße 14–16 / Martin-Luther-Straße 6–8	100
Ginsheim-Gustavsburg	Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	94
Hamburg	Neuenfelder Straße 14a, 14b	98
Herzogenaurach	Aristide-Briand-Straße 2–18	99
Horneburg	Lange Straße 11	99
Ketzin	Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinienweg 1, 2, 3	77
Künzelsau	Taläckerallee 67, 69 / Defreggerstraße 2, 4	66
Krefeld	Inrather Straße 221, 223 / Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b	100
Langen	Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1	97
Leipzig	Carusstr. 6 / Tauchaer Str. 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstr. 2	63
Leipzig	Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	95

#### Vermietungsquote pro Objekt\* – Fortsetzung

Mannheim	Neues Leben 82, 84	97
Neustadt a.d. Weinstraße	Böhlstraße 23, 25 / Goyastraße 2, 4	98
Nürnberg	Gabelsbergerstraße 3, Körnerstraße 75	72
Nußloch	Hauptstraße 98–100 / Sofienstraße 2–4 / Walldorfer Straße 1	99
Nuthetal	Nuthestraße 1, 1a, 1b	98
Pinneberg	An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	100
Rüdersdorf bei Berlin <sup>1</sup>	Santoker Straße 1–65	88
Rüdersdorf bei Berlin <sup>1</sup>	Santoker Straße 66–113	85
Rüsselsheim	Im Hasengrund 46	92
Wentorf	Achtern Höben 14 / Hans-Rubach-Weg 6, 8, 10	97
Wesseling	Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	99
Wesseling	Ulmenstraße 2–10	96
Wiesbaden	Zur Schleifmühle 76–158	100
Wolfsburg	Arnikaweg 3, Steimker Promenade	46
Würzburg	Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	95

„Zur Sicherung der Liquidität wurden bereits Objekte verkauft.“



# KREDITÜBERSICHT

## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite Währung	Kreditvolumen in EUR	in % <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Inland)	305.636.949,65	34,4
<b>Gesamt</b>	<b>305.636.949,65</b>	<b>34,4</b>

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.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (305,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen

für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 251,5 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	25,5 %	0,0 %	23,3 %	43,1 %	8,1 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>25,5 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>23,3 %</b>	<b>43,1 %</b>	<b>8,1 %</b>	<b>100,0 %</b>

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläute-

rungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

## WÄHRUNGSPPOSITIONEN

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

## RISIKOPROFIL

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

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

## WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

## ENTWICKLUNG DES FONDS

### Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

in Mio. EUR	GJ-Ende 30.04.2022	GJ-Ende 30.04.2023	GJ-Ende 30.04.2024	GJ-Ende 30.04.2025
Immobilien	675,5	849,6	976,7	<b>887,3</b>
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Liquiditätsanlagen	304,6	287,4	86,0	<b>99,1</b>
Sonstige Vermögensgegenstände	84,7	106,6	113,5	<b>104,1</b>
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-136,8	-236,4	-291,8	<b>-359,0</b>
Fondsvermögen	928,0	1.007,3	884,4	<b>731,4</b>
Anteilumlauf (Stück)	16.060.767	17.211.078	15.627.442	<b>13.836.136</b>
Anteilwert (EUR)	57,77	58,52	56,58	<b>52,90</b>
Endausschüttung je Anteil (EUR)	1,30	1,33	1,30	<b>1,30</b>
Tag der Ausschüttung	07.10.2022	10.10.2023	25.10.2024	<b>24.10.2025</b>

# ZAHLEN UND FAKTEN



Vermögensübersicht	28
Vermögensaufstellung Teil I: – Immobilienverzeichnis	30
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	40
Vermögensaufstellung Teil II: – Liquiditätsübersicht	40
Vermögensaufstellung Teil III: – Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41
Ertrags- und Aufwandsrechnung	43
Verwendungsrechnung	46
Entwicklung des Fondsvermögens	47

# VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 30. April 2025

		EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
<b>A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke	611.825.250,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Geschäftsgrundstücke	118.515.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	65.077.060,23		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	91.876.350,15		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Unbebaute Grundstücke	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Zwischensumme</b>	<b>887.293.660,38</b>		<b>121,31</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>			
1. Bankguthaben	99.090.340,52		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Wertpapiere	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
3. Investmentanteile	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
<b>Zwischensumme</b>	<b>99.090.340,52</b>		<b>13,55</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	20.743.617,35		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		

	EUR	Anteil am Fondsver- mögen in %
3. Zinsansprüche	0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
4. Anschaffungsnebenkosten	55.984.688,21	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
bei Immobilien	55.984.688,21	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
5. Andere	27.348.492,26	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
<b>Zwischensumme</b>	<b>104.076.797,82</b>	<b>14,23</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>1.090.460.798,72</b>	<b>149,09</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	-305.636.949,65	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-5.838.553,67	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
3. Grundstücksbewirtschaftung	-18.546.363,18	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
4. anderen Gründen	-21.318.294,54	
(davon in Fremdwährung	0,00)	
<b>Zwischensumme</b>	<b>-351.340.161,04</b>	<b>-48,04</b>
<b>II. Rückstellungen</b>		
(davon in Fremdwährung	0,00)	
<b>Summe Schulden</b>	<b>-359.048.011,36</b>	<b>-49,09</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>		
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>	<b>13.826.136</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>	<b>52,90</b>	

## Vermögensaufstellung zum 30. April 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>
DE	22926	Ahrensburg, Pomonaring 1, 3, 5	EUR	M	W	-	18.05.18	2019	3.801 0 / 3.880
DE	13353	Berlin, Müllerstraße 34a	EUR	GG	Ha 70,4%; Px 21,6%	-	31.01.20	1960	728 1.397 / 0
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5 (Haus 4)	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	4.086 0 / 6.982
DE	12687	Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94 (Haus 5)	EUR	M (AG)	W	-	17.12.20	2020	12.483 0 / 7.654
DE	53111	Bonn, Friedensplatz 16, Kasernenstraße 5, Oxfordstraße 21	EUR	GG	Px 58,7%; Ha 41,3%	-	31.03.20	1988	1.618 5.445 / 0
DE	63303	Dreieich, Frankfurter Straße 70-72	EUR	G	-	-	30.08.19	1980	4.298 5.147 / 0
DE	99084	Erfurt, Anger 61	EUR	GG	Ha 51,7%; Px 27,3%; B 13,4%	-	30.08.19	1900 / 1994	811 2.434 / 362
DE	67227	Frankenthal, Mahlastraße 93 a-d / Matthias-Grünwald- Straße 1 a-d	EUR	M	W	-	30.10.18	1992	10.866 0 / 8.951
DE	67227	Frankenthal, Mina-Karcher-Platz1+2	EUR	M	W	-	30.04.16	1986	8.402 0 / 10.133
DE	60594	Frankfurt am Main, Heisterstraße 44	EUR	M	W	-	01.10.15	1990	857 0 / 1.149
DE	60528	Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	EUR	M	W	-	01.01.16	1969 / 2010	4.100 301 / 6.496
DE	60487	Frankfurt am Main, Salvador-Allende-Straße 1	EUR	M	W	-	31.12.17	2012	1.745 0 / 3.510



## Vermögensaufstellung zum 30. April 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>		Art der Nutzung <sup>3)</sup>		Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen Erwerbsdatum		Bau- / Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>
DE	61381	Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c	EUR	M	W	–	23.11.21	1973 / 2024		3.039	0 / 6.079	
DE	36037	Fulda, Heinrichstraße 9–11	EUR	GG	Px 36,7 %; Ha 25,4 %; B 22,6 %	–	30.08.19	1958		2.336	2.928 / 646	
DE	90763	Fürth, Schwabacher Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22	EUR	M	W	–	01.07.20	2020		1.432	0 / 2.819	
DE	90763	Fürth, Waldstraße 31, Landmannstraße 4	EUR	M	W	–	13.05.24	2024		1.253	0 / 1.706	
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	65462	Ginsheim-Gustavsburg, Heinrich-Hertz-Straße 14, 14a, 16, 16a	EUR	M	W	–	01.10.15	1981		3.944	0 / 3.717	
DE	21109	Hamburg, Neuenfelder Straße 14a, 14b	EUR	M	W	–	12.03.19	2020		1.892	113 / 5.109	
DE	91074	Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	EUR	M	W	–	08.10.19	2020		10.636	0 / 9.774	
DE	21640	Horneburg, Lange Straße 11	EUR	M	W	–	30.01.19	2019		1.785	153 / 1.362	
DE	14669	Ketzin, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8, 9, 10, 11 / Robinenweg 1, 2, 3	EUR	M	W	–	01.09.21	2023		12.689	594 / 9.491	
DE	50667	Köln, In der Höhle 4	EUR	G	Ha	–	31.01.20	1953 / 2000		126	425 / 0	
DE	47803	Krefeld, Inrather Straße 221, 223 / Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b	EUR	M	W	–	28.10.23	2024		5.421	0 / 6.029	

Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>		Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>7)</sup>		Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>		Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>		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 / R / RO / SZ	0,0	3,3	23,9	29.500 / 29.450 [29.475]	462	1.077 / 1.074 [1.075]	75 / 74 [74,5]	3.471 / 10,6	2.150 / 1.321	29	3.442	78													
K / L / PA / RO / SZ	5,6	2,6	35,4	5.750 / 5.900 [5.825]	450	459 / 458 [458]	35 / 25 [30]	496 / 9,2	358 / 138	46	197	51													
G / L / SZ	0,3	0,4	36,1	11.400 / 11.070 [11.235]	317	458 / 421 [440]	75 / 75 [75]	698 / 6,2	435 / 263	65	338	62													
L	0,0	7,7	22,2	9.300 / 8.310 [8.805]	175	298 / 283 [291]	79 / 79 [79]	730 / 7,0	730 / 0	55	676	108													
B	0,1	0,0	0,0	4.100 / 3.990 [4.045]	160	278 / 242 [260]	33 / 34 [33,5]	296 / 9,2	228 / 67	30	91	37													
L	0,0	7,8	22,9	5.100 / 5.610 [5.355]	258	417 / 367 [392]	36 / 36 [36]	259 / 8,3	214 / 45	26	11	5													
B / BM / FW / L	0,0	2,3	28,9	20.100 / 20.000 [20.050]	610	858 / 736 [797]	75 / 75 [75]	1.695 / 8,9	996 / 698	167	781	46													
BM / FW / G / L	0,1	1,43	11,7	39.000 / 40.100 [39.550]	1.293	1.554 / 1.552 [1.553]	75 / 75 [75]	2.177 / 6,0	1.381 / 796	195	895	53													
B / BM / G / L	3,8	1,1	0,0	3.950 / 4.420 [4.185]	181	187 / 187 [187]	74 / 74 [74]	343 / 4,7	226 / 117	34	126	44													
FW / L	17,2	71,8	36,2	38.900 / 38.800 [38.850]	498	1.588 / 1.587 [1.588]	79 / 79 [79]	4.912 / 12,5	2.840 / 2.072	42	4.870	96													
B / FW	0,0	100,0	44,0	2.700 / 2.760 [2.730]	0	128 / 140 [134]	35 / 39 [37]	376 / 9,6	278 / 98	38	177	56													
B / FW / G / L / R / SZ	0,1	0,0	48,8	24.200 / 25.010 [24.605]	884	923 / 923 [923]	79 / 79 [79]	3.032 / 10,1	2.095 / 937	278	2.754	102													

## Vermögensaufstellung zum 30. April 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Währung		Art des Grundstücks <sup>2)</sup>		Art der Nutzung <sup>3)</sup>		Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen		Erwerbsdatum		Bau- / Umbaujahr <sup>4)</sup>		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	
DE	74653	Künzelsau, Taläckerstraße 67, 69 / Defreggerstraße 2, 4	EUR	M	W		–		26.10.23	2023			5.390		0 / 5.235			
DE	63225	Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1	EUR	M	W		–		02.08.21	2023			9.922		64 / 11.489			
DE	04349	Leipzig, Carusstr. 6 / Tauchaer Str. 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstr. 2	EUR	M	GG		–		30.12.24	2022			11.052		970 / 6.296			
DE	04109	Leipzig, Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8	EUR	GG	W 58,9%; Ha 28,6%; B 12,5%		–		30.08.19	1913 / 1998			664		1.334 / 1.425			
DE	39106	Magdeburg, Rogätscher Straße 86a	EUR	GB	–		ja		02.11.23	2025			1.846		0 / 3.544			
DE	55128	Mainz, Haifa-Allee 20–24	EUR	G	Px 71,4%; B 21,6%		–		30.11.19	2020			8.909		8.516 / 0			
DE	68305	Mannheim, Neues Leben 82, 84	EUR	M	W		–		09.04.20	2021			1.974		0 / 2.562			
DE	41061	Mönchengladbach, Fliethstraße 51, 53, 55, 57	EUR	G	B 54,7%; Px 26,5%; H 11,2%		–		31.05.22	2018			4.503		5.848 / 1.469			
DE	48151	Münster, Weseler Straße 111, 113	EUR	G	Ha 43,1%; B 32,7%; Px 22,5%		–		30.08.19	1988			3.514		3.486 / 0			
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	90459	Nürnberg, Körnerstraße 75, Gabelsbergerstraße 32	EUR	M	W		–		22.11.24	2024			620		0 / 1.858			
DE	69226	Nußloch, Hauptstraße 98–100, Sofienstraße 2–4, Walldorfer Straße 1	EUR	GG	Pf 60,8%; Ha 16,2%; W 15,4%		–		31.07.18	1996 / 2016			4.187		6.154 / 1.015			

Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>	Mietverträge																																		
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>7)</sup>			Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>			Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>			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 abge- schriebene ANK in TEUR			Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR			Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten	
B / G / K / L / SZ	0,1	43,4	34,5	22.900 / 20.920 [21.910]	323	739 / 707 [723]	78 / 78 [78]	2.632 / 10,5	1.399 / 1.234	262	2.209	101																							
FW / G / L / R / RO / SZ	3,0	3,7	27,6	56.900 / 58.390 [57.645]	1.991	2.091 / 2.091 [2.091]	78 / 78 [78]	5.552 / 9,0	3.931 / 1.621	555	4.580	75																							
B / FW / G / L / R / RO / SZ	0,0	58,6	0,0	31.500 / 30.000 [21.045]	33	1.208 / 711 [960]	80 / 80 [80]	-	-	-	-	-																							
B / BM / FW / L / LA / SZ	0,9	4,7	39,9	11.000 / 11.260 [11.130]	258	510 / 507 [509]	39 / 43 [41]	981 / 6,6	604 / 377	98	417	51																							
B / FW / L / SZ	0,0	0,0	96,0	13.800 / 14.040 [13.920]	0	598 / 599 [598]	70 / 80 [75]	1.617 / 13,7	791 / 826	13	1.603	k.A.																							
G	6,0	1,9	26,5	42.300 / 42.980 [42.640]	1.877	1.863 / 1.863 [1.863]	65 / 64 [64,5]	3.517 / 9,0	2.171 / 1.346	293	1.512	54																							
FW / G / L / SZ	0,2	3,6	27,8	11.200 / 11.390 [11.295]	397	461 / 423 [442]	76 / 76 [76]	933 / 9,1	587 / 346	105	515	59																							
B / G / K / LA / R / SZ	11,1	1,4	30,4	34.450 / 34.700 [34.575]	1.529	1.635 / 1.633 [1.634]	63 / 63 [63]	3.121 / 8,9	2.522 / 599	310	2.172	84																							
B / BM / FW / L / LA	4,1	0,1	30,8	6.950 / 7.080 [7.015]	407	418 / 418 [418]	34 / 31 [32,5]	626 / 9,6	466 / 160	63	266	51																							
B / G / L / RO	0,1	2,8	0,0	7.770 / 7.770 [7.435]	326	500 / 500 [500]	48 / 48 [48]	575 / 7,5	429 / 146	58	197	41																							
B / L / SZ	0,0	35,2	26,5	10.750 9.520 [10.135]	34	361 / 343 [352]	80 / 80 [80]	854 / 7,9	435 / 419	43	812	114																							
B / BM / FW / G / K / L / LA / SP	5,4	0,4	0,0	16.950 / 16.000 [16.475]	920	919 / 919 [917]	55 / 46 [50,5]	1.758 / 11,4	874 / 884	177	560	38																							

## Vermögensaufstellung zum 30. April 2025

## TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr <sup>4)</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>
DE	14558	Nuthetal, Nuthestraße 1, 1a, 1b	EUR	M	W	-	30.06.23	2023	3.589 0 / 5.320
DE	25421	Pinneberg, An der Mühlenau 8, 13a, 13b, 15a, 15b	EUR	M	W	-	01.10.21	2021	4.571 0 / 5.599
DE	45657	Recklinghausen, Markt 11	EUR	G	Ha 63,2 %; Px 27,8 %	-	30.08.19	1958 / 1982	923 3.153 / 77
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 1–65	EUR	M	W	-	31.05.22	2023	20.452 0 / 8.186
DE	15562	Rüdersdorf bei Berlin, Santoker Straße 66–113 (BA 2)	EUR	M	W	-	19.12.22	2023	16.974 0 / 6.391
DE	65428	Rüsselsheim, Im Hasengrund 46	EUR	M	W	-	30.06.18	1979 / 1980	3.648 0 / 2.881
DE	89075	Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27	EUR	GB	-	ja	23.05.23	2025	3.225 215 / 2.646
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	50389	Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1976	9.823 0 / 5.721
DE	50389	Wesseling, Ulmenstraße 2–10	EUR	M (E)	W	-	31.12.16	1961	2.725 0 / 1.912
DE	65205	Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158 (nur gerade Nr.)	EUR	M	W	-	28.07.21	2023	7.781 0 / 5.914
DE	38446	Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg 3, Lavendelweg	EUR	GB	-	ja	24.03.23	2025	7.362 3.002 / 14.009

Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>7)</sup>			Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>	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 abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
	Restlaufzeit in Jahren <sup>7)</sup>	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>											
B / BM / G / K / L / R / R0 / SZ	0,2	2,2	58,4	25.300 / 25.000 [25.150]	902	963 / 925 [944]	78 / 78 [78]	3.491 / 11,2	2.194 / 1.297	347	2.835	102		
L	0,0	0,0	44,4	17.800 / 18.060 [17.930]	407	840 / 739 [789]	76 / 76 [76]	1.976 / 9,3	1.508 / 469	196	1.258	77		
B / BM / FW / K / L	4,0	4,9	35,6	7.250 / 7.040 [7.145]	453	506 / 507 [507]	34 / 27 [30,5]	641 / 9,6	470 / 171	64	273	51		
FW	0,1	12,3	33,7	28.000 / 21.590 [28.295]	935	1.089 / 1.096 [1.093]	78 / 78 [78]	3.169 / 10,8	2.002 / 1.167	318	2.567	84		
FW	0,1	15,9	9,2	21.300 / 21.690 [21.495]	657	827 / 833 [830]	78 / 78 [78]	2.509 / 10,8	1.608 / 901	251	2.091	91		
B / L	0,0	12,5	0,0	4.900 / 5.060 [4.980]	156	324 / 300 [312]	34 / 35 [34,5]	341 / 8,7	277 / 64	34	105	37		
B / BM / FW / G / L / R / SZ	0,0	0,0	0,0	16.000 / 16.130 [16.065]	0	543 / 543 [543]	80 / 80 [80]	1.519 / 14,5	1.013 / 506	13	1.506	k.A.		
B / BM / G / L	0,0	3,4	57,1	7.000 / 6.980 [6.990]	163	325 / 313 [319]	73 / 73 [73]	709 / 27,0	548 / 160	70	203	35		
L	0,2	1,2	0,0	8.000 / 7.240 [7.620]	385	549 / 515 [532]	41 / 31 [36]	447 / 9,8	333 / 113	45	71	19		
G	0,0	4,4	0,0	2.600 / 2.590 [2.595]	146	189 / 174 [181]	33 / 29 [31]	178 / 10,4	129 / 49	18	28	19		
B / G / L / R0 / SZ	0,4	0,0	24,4	23.200 / 23.670 [23.435]	907	932 / 932 [932]	78 / 78 [78]	2.326 / 10,6	1.411 / 915	231	1.868	74		
B / BM / FW / G / K / L / R / SP / SZ	0,0	0,0	35,0	73.700 / 76.480 [80.634]	30	2.976 / 2.757 [2.867]	80 / 80 [80]	7.904 / 9,3	4.474 / 3.431	66	7.839	k.A.		

**Vermögensaufstellung zum 30. April 2025****TEIL I: IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG**

Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>			Währung			Art des Grundstücks <sup>2)</sup>		Art der Nutzung <sup>3)</sup>		Projekt- / Bestands-entwicklungsmaßnahmen		Erwerbsdatum		Bau- / Umbaujahr <sup>4)</sup>		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup> <sup>5)</sup>	
DE	97074	Würzburg, Norbert-Glanzberg-Straße 2, 4	EUR	M	W	-		10.10.20	2020	1.718	0 / 2.134								

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

Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>6)</sup>											
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren <sup>7)</sup>	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete <sup>8)</sup>	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>9)</sup>	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 abge- schriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
FW / G / L / SZ	0,0	6,2	53,1	9.200 / 9.180 [9.190]	289	364 / 337 [351]	75 / 76 [75,5]	704 / 7,6	369 / 335	71	382	65
<b>887.293.660,38</b>												

- 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 = Rolltor; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage
- 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 2025****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	90763	Fürth, Waldstraße 31, Landmannstraße 4	13.05.2024
DE	90459	Nürnberg, Gabelsbergerstraße 32, Körnerstraße 75	22.11.2024
DE	04349	Leipzig, Carusstraße 6 / Tauchaer Straße 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstraße 2	30.12.2024

**II. Verkäufe**

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Eigentumsübergang / Übergang von Nutzen und Lasten
DE	12529	Schönefeld bei Berlin, Attilastraße 2–12	14.02.2025
DE	01067	Dresden, Maternistraße 20, Rosenstraße 28	28.02.2025
DE	38114	Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	26.04.2025
DE	63128	Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	26.09.2024
DE	44263	Dortmund, Hans-Tombrock-Str. 2, 4, Hörder Phoenixseeallee 147–153	21.11.2024
DE	30539	Hannover, Neherfeld 2–32/Liethfeld 19–47/Ellernbuschfeld 3a–7g	26.09.2024

Lage des Grundstücks			Rückabwicklung
DE	40597	Düsseldorf, Lilli-Marx-Straße 48–54	26.06.2025

**Vermögensaufstellung zum 30. April 2025****TEIL II: LIQUIDITÄTSÜBERSICHT**

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.04.2025)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				99.090.340,52	13,55
II. Investmentanteile				0,00	0,00

**Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil II: Liquiditätsübersicht**

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 99,1 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 53,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

**Vermögensaufstellung zum 30. April 2025****TEIL III: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE,  
VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN**

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		20.743.617,35	2,84
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Betriebskostenvorlagen	13.898.787,51		
davon Mietforderungen	883.415,55		
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		55.984.688,21	7,65
(davon in Fremdwährung		0,00)	
bei Immobilien	55.984.688,21		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)		
5. Andere		27.348.492,26	3,74
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Forderungen aus Anteilumsatz	0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften	0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		-305.636.949,65	-41,79
(davon in Fremdwährung		0,00)	
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-5.838.553,67	-0,80
(davon in Fremdwährung		0,00)	
3. Grundstücksbewirtschaftung		-18.546.363,18	-2,54
(davon in Fremdwährung		0,00)	
4. anderen Gründen		-21.318.294,54	-2,91
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz	0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften	0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>		<b>-7.707.850,32</b>	<b>-1,05</b>
(davon in Fremdwährung		0,00)	
<b>Fondsvermögen</b>		<b>731.412.787,36</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. April 2025 Teil III: Sonstige Vermögensgegen- stände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (20,7 Mio. EUR) enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (13,9 Mio. EUR), Mietkautionen (5,7 Mio. EUR) sowie sonstige Forderungen (0,2 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (56,0 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (82,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (26,5 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (27,3 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilien (12,0 Mio. EUR) Leipzig, Carusstraße 6 / Tauchaer Straße 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstraße 2 (10,9 Mio. EUR), Bonn, Friedensplatz 16 (0,4 Mio. EUR), Fulda, Heinrichstraße 9, 11 (0,2 Mio. EUR), Erfurt, Anger 61 (0,2 Mio. EUR), Berlin, Müllerstraße 34a (0,1 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (0,1 Mio. EUR), in Zusammenhang mit der Rückabwicklung eines Immobilienerwerbs (12,1 Mio. EUR), Forderungen in Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen (0,5 Mio. EUR), Forderungen in Zusammenhang mit Vorfälligkeitsentschädigungen (2,1 Mio. EUR) sowie Forderungen an das Finanzamt (0,4 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (5,8 Mio. EUR) betreffen in Wesentlichen die Objekte Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg 3 (4,3 Mio. EUR), Wiesbaden, Zur Schleifmühle 76–158 (0,2 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (0,1 Mio. EUR), Ulm, Breitensteinweg 17, 19, 23, 27 (0,3 Mio. EUR), Nuthetal, Nuthestraße 1, 1A, 1B (0,3 Mio. EUR), Krefeld, Inrather Straße 221, 223, Wilmendyk 4, 6, 6a, 6b (0,2 Mio. EUR), Mönchengladbach, Fliethstraße 51, 53, 55, 57 (0,1 Mio. EUR), Magdeburg, Rogätzer Straße 86a (0,1 Mio. EUR), Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16a–c (0,1 Mio. EUR) sowie Bonn, Friedensplatz 16 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (18,5 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (12,6 Mio. EUR), Mietkautionen (5,7 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,3 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (21,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um passive Rechnungsabgrenzungen in Zusammenhang mit Zuschüssen (18,9 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Verkaufsvergütungen (0,6 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt (0,5 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,2 Mio. EUR) sowie Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (1,0 Mio. EUR).

Die „Rückstellungen“ (7,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (2,6 Mio. EUR), Rückstellungen für Sonstige Kosten (1,8 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (1,7 Mio. EUR), Rückstellungen für Maklerprovisionen (0,6 Mio. EUR), Rückstellungen in Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten (0,5 Mio. EUR) sowie Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision Publikumsfonds (0,5 Mio. EUR).

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis 30. April 2025

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		2.513.344,06	
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		6.698.399,43	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)		32.785.806,77 (0,00)	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)		0,00 (0,00)	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitzinsen)		0,00	
<b>Summe der Erträge</b>			<b>41.997.550,26</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten		-7.521.049,39	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	-1.873.129,10 (0,00)		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	-2.183.746,21 (0,00)		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	-1.389.105,65 (0,00)		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	-2.075.068,43 (0,00)		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)		-30.319,20 (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)		-5.773.330,26 (0,00)	
6. Verwaltungsvergütung		-7.015.554,73	
7. Verwahrstellenvergütung		-359.671,33	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-33.583,55	

Fortsetzung:

# ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis 30. April 2025

	EUR	EUR	EUR
9. Sonstige Aufwendungen		-2.376.732,73	
davon Kosten der externen Bewerter	-1.036.151,89		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-23.110.241,19</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>18.887.309,07</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			
a) aus Immobilien		1.651.639,91	
(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)	
<b>Zwischensumme</b>			<b>1.651.639,91</b>
2. Realisierte Verluste			
a) aus Immobilien		-9.282.611,38	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
b) aus Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
c) aus Liquiditätsanlagen		0,00	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
davon aus Finanzinstrumenten	0,00		
d) Sonstiges		0,00	
(davon in Fremdwährung		0,00)	
<b>Zwischensumme</b>			<b>-9.282.611,38</b>
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>-7.630.971,47</b>
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich			-1.778.796,66
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>9.477.540,94</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		5.634.600,62	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-52.230.065,17	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>-46.595.464,55</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>-37.117.923,61</b>

## **Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai 2024 bis 30. April 2025**

Die „Zinsen aus Liquiditätsanlagen“ betreffen ausschließlich Zinserträge aus der Anlage von Bankguthaben im Inland.

Die „Sonstigen Erträge“ (6,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Kaufpreisraten (3,0 Mio. EUR), Baukosten und Tilgungszuschüsse (3,4 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (0,3 Mio. EUR).

Die „Erträge aus Immobilien“ (32,8 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (1,9 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (2,2 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19 (0,3 Mio. EUR), Wesseling, Ahrstraße 1–13 / Kronenweg 51 (0,3 Mio. EUR), Recklinghausen, Markt 11 (0,3 Mio. EUR), Frankenthal (Pfalz), Mina-Karcher-Platz 1+2 (0,2 Mio. EUR) und Erfurt, Anger 61 (0,2 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (2,1 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Maklerprovision (1,7 Mio. EUR) sowie Gerichts-, Rechts- und Beratungskosten (0,4 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (2,4 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovision (1,1 Mio. EUR), Gutachterkosten (1,0 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten (0,2 Mio. EUR).

Die „Realisierten Gewinne“ (1,7 Mio. EUR) resultieren aus dem Verkauf des Objektes Schönenfeld bei Berlin, Attilastraße 2–12 (2,0 Mio. EUR).

Die „Realisierten Verluste“ (9,6 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Verkauf der Objekte Hannover, Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellernbuschfeld 3a–7g (2,9 Mio. EUR), Dresden, Maternistraße 20, Rosenstraße 28 (2,7 Mio. EUR), Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40 (2,7 Mio. EUR), Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12, (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.

# VERWENDUNGSRECHNUNG

zum 30. April 2025

	Insgesamt EUR	Je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>18.539.853,94</b>	<b>1,34</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	9.062.313,04	0,66
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.477.450,94	0,69
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>565.877,18</b>	<b>0,04</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	565.877,18	0,04
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>17.973.976,80</b>	<b>1,30</b>
1. Zwischenaußschüttung	0,00	0,00
2. Endausschüttung	17.973.976,80	1,30

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 13.825.136 Stück.

# ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

vom 1. Mai 2024 bis 30. April 2025

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>884.352.528,56</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-19.031.607,40
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	20.315.674,60	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-1.284.067,20	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenaußschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-98.004.490,15
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	4.930.890,69	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-102.935.380,84	
4. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		1.778.796,66
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-564.516,70
davon bei Immobilien	-564.516,70	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-37.117.923,61
davon nicht realisierte Gewinne	5.634.600,62	
davon nicht realisierte Verluste	-52.230.065,17	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>731.412.787,36</b>

## Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Mai 2024 bis 30. April 2025

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

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

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

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

# ANHANG

Anhang	49
Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung	52
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	60



# ANHANG

## Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.04.2025 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Markt- risikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

## Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	Umlaufende Anteile
52,90 EUR	13.826.136

## Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussenden, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die Ausführungen im vorangehenden Absatz gelten entsprechend für die Bewertungen von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

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

### Forward Funding (Anschaffungsvorgang):

Während der Bauphase werden grundsätzlich die gezahlten Kaufpreisraten in der Vermögensaufstellung angesetzt, soweit diese durch den Verkehrswert nach Fertigstellung gedeckt sind. Im Fall von wesentlichen Wertminderungen der zu erwerbenden Immobilie, wird dies berücksichtigt.

Nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt alle drei Monate eine Regelbewertung und es wird auf den guterachterlichen Verkehrswert übergegangen. Es wird während der Bauphase ab der Eigentumsübertragung grundsätzlich ein Verkehrswert (Regelbewertung Projektschätzung – Verkehrswert nach Fertigstellung) ermittelt.

### Forward Purchase (Anschaffungsvorgang):

Zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird grundsätzlich der gezahlte Kaufpreis in der Vermögensaufstellung angesetzt, soweit keine wesentlichen wertverändernden Umstände vorliegen. Nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt alle drei Monate eine Regelbewertung und es wird auf den guterachterlichen 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 Erfüllungsbetrag gebildet.

### Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in %	1,23
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in % im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,22
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Verkäufe in % im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,24
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	1.110.937,23
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Sonstige Erträge	6.698.399,43
Sonstige Aufwendungen	2.376.732,71
Transaktionskosten in EUR	3.545.250,00

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 Aufwandsertattungen.

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

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

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

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Nebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen und veräußerten Immobilien.

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	27.947.490,91 EUR
davon feste Vergütung	25.102.530,93 EUR
davon variable Vergütung	2844.959,98 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	396
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.400.738,38 EUR
davon Führungskräfte	1.400.738,38 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2024 – 31. Dezember 2024

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 Kapitalanlagen gesetzbuch (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

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

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

**Name des Produkts:**  
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**  
52990086WRA4BL7T5N38

### Ökologische und / oder soziale Merkmale

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

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

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _ %	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 2 % an nachhaltigen Investitionen
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _ %	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt

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

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

## Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

### Indikator 1

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

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

Zum Stichtag erfüllen rund 79 Prozent den Indikator 1.

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

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

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

## ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Nachhaltigkeit	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Indikator 1	k.A.	k.A.	k.A.	66 %.	79 %.

Die Leistung der Nachhaltigkeitsindikatoren wurden weder von einer unabhängigen dritten Partei geprüft, noch von einem Wirtschaftsprüfungsinstitut bestätigt.

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

PAI	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Fossile Brennstoffe	k.A.	k.A.	k.A.	0 %.	0 %.
Energieeffiziente Gebäude	k.A.	k.A.	k.A.	24 %	24 %.

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

### Fossile Brennstoffe:

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

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

Die Quote bezieht sich auf die Mieterträge der Objekte, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt bleiben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gas-tanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehältnisse für Notstromaggregate.

Zur Ermittlung der Quote wird auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist. Der Fonds verpflichtet sich, seine Mieterträge nur aus Objekten zu beziehen, deren wesentliche Nutzungsart nicht aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist.

### Energieineffiziente Gebäude:

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

(Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C)  
 + Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED  
 unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU)

Wert der Immobilien, die EPC- und NZEB-Vorschriften unterliegen

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

Der Fonds prüft und berücksichtigt die Energieeffizienz bei allen Immobilien des Fonds. Die Energieineffizienz von Gebäuden wird gemäß der Formel aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offlegungsverordnung (sogenannte regulatory technical standards (RTS)) berechnet.

#### Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Der Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Top 15 Investitionen wurde auf Basis der Vermögenswerte der Einzelimmobilien im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondseigentum berechnet. Hierbei wurde der Durchschnittswert der vier Quartalsstichtage im Geschäftsjahr herangezogen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1. Mai 2024 bis 30. April 2025

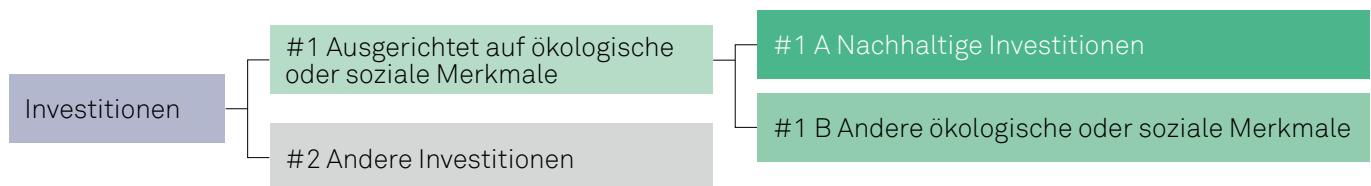
Größte Investitionen	Sektor	In Prozent der Vermögenswerte	Land
Wolfsburg, Steimker Promenade, Arnikaweg, Lavendelweg	Immobilien	7,88	Deutschland
Langen, Liebigstraße 19–27 / Moselstraße 2 / Ada-Lovelace-Straße 2–8 / Alte Römerstraße 1	Immobilien	6,22	Deutschland
Mainz, Haifa-Allee 20–24	Immobilien	4,45	Deutschland
Herzogenaurach, Aristide-Briand-Straße 2–18	Immobilien	4,21	Deutschland
Ketzin an der Havel, Baumschulwiese 1, 2, 6, 8–11	Immobilien	4,12	Deutschland
Mönchengladbach, Fliethstraße 51, 53, 55, 57	Immobilien	3,66	Deutschland
Braunschweig, Noltemeyerhöfe 5–12	Immobilien	3,29	Deutschland
Hannover, Neherfeld 2–32 / Liethfeld 19–47 / Ellernbuschfeld 3a–7g	Immobilien	3,23	Deutschland
Friedrichsdorf, Ostpreußenstraße 16, 16a, 16b, 16c	Immobilien	3,16	Deutschland
Dietzenbach, Offenbacher Straße 28–40	Immobilien	3,13	Deutschland
Berlin, Trusetaler Straße 86, 88, 90, 92, 94 (Haus 5)	Immobilien	3,10	Deutschland
Rüdersdorf, Santoker Straße 1 (Bauabschnitt 1)	Immobilien	3,02	Deutschland
Frankfurt am Main, Lyoner Straße 19	Immobilien	2,88	Deutschland
Berlin, Trusetaler Straße 84 / Wuhletalstraße 1, 3, 5 (Haus 4)	Immobilien	2,87	Deutschland
Krefeld, Inrather Straße / Wilmendijk	Immobilien	2,66	Deutschland

## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

### Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Vermögensallokation erfolgt anhand der Verkehrswerte der Immobilien. Es wurden 100 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF zum Abschlussstichtag in Immobilien investiert, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal (#1 und #1B) erfüllen. Gemessen an allen Vermögensgegenständen sind 55,32 % aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ und „#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale“ zuzuordnen. 44,68 % aller Vermögenswerte sind „#2 Andere Investitionen“ zuzuordnen. „#2 Andere Investitionen“ umfassen 26,05 % des Immobilienvermögens, 9,09 % Liquiditätsanlagen und 9,54 % sonstige Vermögensgegenstände.

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



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigten wurden.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

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

### In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigten?

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

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

Die nachhaltigen Investitionen des Fonds tragen zu dem im Art. 9 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Umweltziel Klimaschutz bei. Die ermittelten Quoten zur Taxonomiekonformität der Investitionen wurden nicht von einem oder mehreren Wirtschaftsprüfern bestätigt, oder Dritten überprüft.

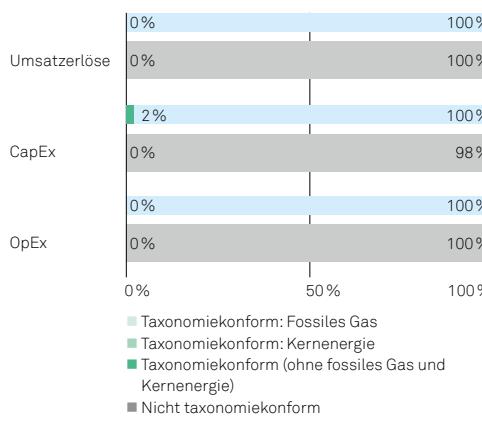
Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
	<input type="checkbox"/> in fossiles Gas
	<input type="checkbox"/> in Kernenergie

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

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

### 1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen\*



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

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

Die nachhaltigen Investitionen des Fonds tragen zu dem im Art. 9 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Umweltziel Klimaschutz bei. Die ermittelten Quoten zur Taxonomiekonformität der Investitionen wurden nicht von einem oder mehreren Wirtschaftsprüfern bestätigt, oder Dritten überprüft.

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

Taxonomie-Quote	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024	GJ 2025
Umsatzerlöse	k.A.	k.A.	k.A.	0%	0%
CapEx	k.A.	k.A.	k.A.	0%	2%
OpEx	k.A.	k.A.	k.A.	0%	0%

**Ermögliche Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichen darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

### Übergangstätigkeiten

sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

– **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, wider spiegeln

– **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, auf zeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

– **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, wider spiegeln

### **Welche Investitionen wurden unter „Andere Investitionen“ erfasst, welcher Zweck war mit ihnen verbunden und bestand ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz?**

Unter „Andere Investitionen“ wurden die Immobilien des AIF berücksichtigt, die die Anforderungen an ökologische Merkmale sowie das soziale Merkmal nicht erfüllten. Darüber hinaus gehörten zu dieser Kategorie die weiteren Vermögenswerte – im Wesentlichen Liquiditätsanlagen, Zinsansprüche sowie Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung. Diese Investitionen dienten in erster Linie der Anlage liquider Mittel, der operativen Grundstücksbewirtschaftung sowie der Umsetzung der übrigen Anlagestrategie des AIF. Für diese Investitionen wurde kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz festgelegt.

### **Welche Maßnahmen wurden im Berichtszeitraum zur Sicherstellung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?**

Beim Erwerb und in der Bewirtschaftung der Immobilien werden für mindestens 60 % des Bestands, gemessen an den Verkehrswerten, verbindliche Vorgaben umgesetzt, um die relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren einzuhalten:

- » **Energieeffizienzstandards:** Für Wohngebäude gilt mindestens die Energieausweisklasse B; bei Nicht-Wohngebäuden ist ein vergleichbares Effizienzniveau einzuhalten. Liegt für eine Immobilie kein Energieausweis vor, können zur Überprüfung der Einhaltung auch Plandaten herangezogen werden. Sollte sich später zeigen, dass die tatsächlichen Werte von den Plandaten abweichen, werden bauliche Maßnahmen zur Anpassung umgesetzt.
- » **Sanierungsverpflichtung:** Immobilien, die schlechtere Energieausweisklassen als B oder ein niedrigeres Effizienzniveau bei Nicht-Wohngebäuden aufweisen, werden durch Sanierungsmaßnahmen in ihrer Energieeffizienz verbessert. Hierfür ist innerhalb von zwölf Monaten ein Sanierungsplan aufzustellen. Diese Frist beginnt entweder mit dem Datum eines neu ausgestellten Energieausweises, der nicht mindestens Klasse B erreicht, oder – im Fall eines Ankaufs – mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Fonds. Die Senkung des Primärenergiebedarfs um mindestens 20 % muss innerhalb von vier Jahren realisiert sein.
- » **Prüfung im Rahmen der Due Diligence:** Bei Ankäufen wird die Energieeffizienz bereits im Rahmen der Due Diligence untersucht. Externe Sachverständige stellen hierfür vorläufige Energieausweise aus. Mit Fertigstellung der Bauprojekte im Berichtszeitraum wurden diese Energieausweise jeweils aktualisiert und finalisiert. Die Ergebnisse bestätigen die Einhaltung der ökologischen Kriterien. Unter Berücksichtigung aller im Fonds erworbenen Immobilien erreichen über 80 % der Verkehrswerte der Projekte die geforderte Energieeffizienz.

## 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 Portfolio-Risiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vier-teljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investmentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken 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	135,61 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	150,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	135,61 %

Hamburg, den 17. Oktober 2025

## IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:  
  
100E9FC7B72C4B9...  
Camille Dutilleux

DocuSigned by:  
  
17393B191BDE481...  
Andreas Ertle

Signiert von:  
  
146F56F5275F4D8...  
Malte Priester

# 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 2024 bis zum 30. April 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. April 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2024 bis zum 30. April 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, so weit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche fal-

sche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen..

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

Hamburg, den 17. Oktober 2025

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer



# SONSTIGES

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Renditen des Fonds – Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre	64
Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern	65
Steuerrechnung	68
Gremien	77



# RENDITEN DES FONDS

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

## Vergleichende Übersicht der letzten 4 Jahre

(in %)	GJ-Ende	GJ-Ende	GJ-Ende	GJ-Ende
	30.04.2022	30.04.2023	30.04.2024	30.04.2025
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	4,6	4,3	4,0	4,1
Bewirtschaftungsaufwand	-0,6	-0,8	-0,6	-0,8
Nettoertrag	4,1	3,4	3,4	3,3
Wertänderungen	3,6	2,5	-3,7	-5,8
Ausländische Ertragssteuern	0,0	-0,4	0,0	0,0
Ausländische latente Steuern	-0,7	0,3	0,2	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	7,0	5,9	-0,1	-2,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	8,2	6,8	-0,4	-4,4
Währungsänderung	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>8,2</b>	<b>6,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,4</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,5</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>0,3</b>	<b>-3,3</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>-4,2</b>

# ÜBERSICHT ZU RENDITEN, BEWERTUNG UND VERMIETUNG NACH LÄNDERN

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

## Renditekennzahlen

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

## Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	<b>951.605,7</b>	951.605,7
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	<b>0,0</b>	0,0
Immobilien insgesamt	<b>951.605,7</b>	951.605,7
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	<b>87.921,9</b>	
Kreditvolumen	<b>-297.966,6</b>	-297.966,6
Fondsvolumen (netto)	<b>796.966,7</b>	

## Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	<b>899.215,0</b>	899.215,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	<b>38.853,6</b>	38.853,6
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	<b>5.629,6</b>	5.629,6
Sonstige positive Wertänderungen	<b>8.694,0</b>	8.694,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	<b>-52.255,1</b>	-52.255,1
Sonstige negative Wertänderungen	<b>-16.899,5</b>	-16.899,5
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	<b>-46.595,5</b>	-46.595,5
Sonstige Wertänderungen insgesamt	<b>-8.195,5</b>	-8.195,5

## Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmiettertrag Büro	5,7	5,7
Jahresmiettertrag Handel / Gastronomie	7,7	7,7
Jahresmiettertrag Hotel	0,6	0,6
Jahresmiettertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,3	0,3
Jahresmiettertrag Wohnen	69,6	69,6
Jahresmiettertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmiettertrag Stellplatz	4,2	4,2
Jahresmiettertrag Praxis	1,8	1,8
Jahresmiettertrag Pflege	10,1	10,1
Jahresmiettertrag Andere	0,1	0,1

### Leerstandsinformationen nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,1	0,1
Leerstand Handel / Gastronomie	0,7	0,7
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,1	0,1
Leerstand Wohnen	6,7	6,7
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,9	0,9
Leerstand Praxis	0,0	0,0
Leerstand Pflege	0,2	0,2
Leerstand Andere	0,0	0,0

### Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Unbefristet	70,1	70,1
2025	3,7	3,7
2026	1,6	1,6
2027	0,9	0,9
2028	3,1	3,1
2029	2,6	2,6
2030	3,3	3,3
2031	4,0	4,0
2032	1,9	1,9
2033	0,5	0,5
2034	0,6	0,6
2035 +	7,7	7,7

# STEUERRECHNUNG

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

## Steuerliche Hinweise

### Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften<sup>1)</sup>

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

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterrägen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 ent-standenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeit-raum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der be-schränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter ge-wissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körper-schaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätz-lich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Soli-daritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anle-ger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilstreifstellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätz-lich 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 Quellensteu-ern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steu-erabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländi-schen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuer-erklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

### Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile Pauschbetrag 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen:

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem

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

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

### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilstellungsverluste vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilstellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotfüh-

renden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilstellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

### Negative steuerliche Erträge

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

### Abwicklungsbesteuerung

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

### Wegzugsbesteuerung

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

Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

### **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

#### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemein-nützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Betreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nieß-brauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu verüben. 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 eigenkapi-

talähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

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

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

## Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflichtig.

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

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

## Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerpflichtig.

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilverfestellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

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

## Negative steuerliche Erträge

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

## Abwicklungsbesteuerung

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

## Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

### Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>2</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Betreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

### Solidaritätszuschlag

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

### 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 Herkunftsändern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

### Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen bei denen derselbe Teilveräußerungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung<sup>3</sup>, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilveräußerungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

2) § 37 Abs. 2 AO

3) § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

### Automatischer 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 hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen

Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

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

Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten.

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

### **Grunderwerbsteuer**

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

### **Allgemeiner Hinweis**

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

### **Steuerpflicht in Österreich**

#### **Besteuerung auf der Ebene eines unbeschränkt steuerpflichtigen Anlegers**

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

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

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

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

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

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

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

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen

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

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 %.

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

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 23 %. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmolnFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23 %.

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 30.04.2025 endende Geschäftsjahr des Fokus Wohnen Deutschland betragen **EUR 0,2758 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 30.04.2025 beträgt **EUR -1,7133 je Anteil**.

# GREMIEN

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg

Telefon: (040) 377 077 000  
Telefax: (040) 377 077 899  
E-Mail: info@intreal.com

Amtsgericht Hamburg HRB 108068

## Geschäftsführung

Camille Dufieux  
Kauffrau

Andreas Ertle  
Kaufmann

Michael Schneider (bis 31.03.2025)  
Kaufmann

Malte Priester (seit 01.10.2024)  
Kaufmann

## Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt  
HIH Real Estate GmbH  
Vorsitzender

Ulrich Müller  
Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz  
Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

## Externe Bewerter für Immobilien

Thomas Mascha  
Dipl.-Ing. Bauwesen / MRICS, FRICS, CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, IHK Frankfurt am Main

Marcus Braun  
Braun und Westenberger PartG  
Dipl.-Kfm. / MRICS  
Von der IHK Frankfurt öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

# IMMOBILIEN-BESTAND

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Fondsobjekte	49
- davon direkt gehalten	49
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0

## Standorte

Ahrensburg, Berlin, Bonn, Dreieich, Erfurt, Frankenthal, Frankfurt am Main, Friedrichsdorf, Fulda, Fürth, Ginsheim-Gustavsburg, Hamburg, Herzogenaurach, Horneburg, Ketzin, Köln, Krefeld, Künzelsau, Langen, Leipzig, Magdeburg, Mainz, Mannheim, Mönchengladbach, Münster, Neustadt an der Weinstraße, Nußloch, Nürnberg, Nuthetal, Pinneberg, Recklinghausen, Rüdersdorf bei Berlin, Rüsselsheim, Ulm, Wentorf, Wesseling, Wiesbaden, Wolfsburg, Würzburg

**Vermietungsquote in %  
der Nettosollmiete**

**94 %**

# 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	13.270.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	26.03.2019
Kaufpreis	13.701.845,69 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.880 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	34

# Berlin

## Müllerstraße

### Objekt

Dieses Bestandsobjekt aus dem Jahr 1960 besteht aus sechs Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1.397 m<sup>2</sup> sowie elf Tiefgaragenstellplätze. 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	7.525.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.01.2020
Kaufpreis	6.493.095,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Wohn-/Nutzfläche	1.397 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ergänzend stehen zahlreiche Fahrradstellplätze zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standards errichtet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Grüneinfassung oder einen Balkon.

### Lage

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



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

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	28.705.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	27.155.158,53 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	120
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	7.654 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

# Berlin

Trusetaler Straße / Wuhletalstraße

## Objekt

Das Investment gehört zu einer Quartiersentwicklung, die aus sechs Wohngebäuden besteht. Der erworbene Neubau, der Ende 2020 fertig gestellt wurde, umfasst 112 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 6.982 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ergänzend stehen zahlreiche Fahrradstellplätze zur Verfügung. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 nach KfW-55 Standards errichtet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Grüneinfassung oder einen Balkon.

## 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	26.420.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	18.12.2020
Kaufpreis	24.772.919,90 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	112
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	6.982 m <sup>2</sup>
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 Gesamt mietfläche von rund 5.440 m<sup>2</sup> besteht das Gebäude aus 25 Einheiten. Aktuell befinden sich in dem Gebäude Büros und Praxisräumlichkeiten.

## Lage

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



## Kasernenstraße 5 / Friedensplatz 16 / Oxfordstraße 21, Bonn

Baujahr	1988
Verkehrswert zum Stichtag	21.860.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2020
Kaufpreis	22.355.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	25
Wohn-/Nutzfläche	5.439 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

# Dreieich

## Frankfurter Straße

### Objekt

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1980 hat eine Gesamtmiethfläche von rund 5.147 m<sup>2</sup>, 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	7.935.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.617.486,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	5
Wohn-/Nutzfläche	5.147 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	76

# 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 m<sup>2</sup>. Die Einheiten des Objekts werden derzeit überwiegend als Praxis- oder Büroflächen genutzt, im EG ist eine Gastronomie angesiedelt. Im 4. OG und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen, eine Lagerfläche im Untergeschoss rundet die Nutzung ab. Aufgrund der zentralen Lage verfügt das Gebäude nicht über Stellplätze.

### Lage

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



### Anger 61, Erfurt

Baujahr	1900
Verkehrswert zum Stichtag	7.755.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	8.725.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	5
Anzahl der Gewerbeeinheiten	10
Wohn-/Nutzfläche	2.796 m <sup>2</sup>
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 Bestandgebäude sind rund 2 km südlich der Frankenthaler Innenstadt angesiedelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umkreis von 1 km und sind somit fußläufig gut zu erreichen. Der Standort ist über die in wenigen Fahrminuten erreichbare Bundesstraße sehr gut an das Straßennetz rund um Frankenthal angebunden. Der Bahnhof Frankenthal Süd ist ebenfalls fußläufig erreichbar.



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

Baujahr	1992
Verkehrswert zum Stichtag	13.020.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	13.859.103,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	125
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	8.951 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> befinden sich 143 Wohneinheiten, daneben gibt es 94 Tiefgaragen- und 23 Außenstellplätze. Alle Wohnungen verfügen über Balkon/Terrasse und sind über 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	14.815.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2016/30.04.2016
Kaufpreis	11.497.538,25 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	143
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	10.133 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	117

# Frankfurt am Main

## Heisterstraße

### Objekt

Das Mehrfamilienhaus in der Heisterstraße wurde Anfang der 90er Jahre fünfgeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses errichtet. Es umfasst ca. 1.149 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 34 Wohneinheiten bzw. Appartements. In der Garage stehen 26 Stellplätze zur Verfügung, zuzüglich 7 Stellplätzen auf dem Grundstück. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und verfügt über einen guten Ausstattungsstandard. Die Fassade ist mit 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 Hafenpark sowie der ca. 1,5 km südlich gelegene Stadtwald.



### Heisterstraße 44, Frankfurt am Main

Baujahr	1990
Verkehrswert zum Stichtag	4.910.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.650.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	34
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.149 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 98 Wohneinheiten bzw. Appartements, sowie eine Gewerbeeinheit. In der Garage stehen 62 Stellplätze zur Verfügung, weitere 41 Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und im Zuge des Umbaus 2010 mit einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard versehen, u.a. wurde die Fassade dabei mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

### Lage

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



### Lyoner Straße 19, Frankfurt am Main

Baujahr	1969/2010
Verkehrswert zum Stichtag	26.640.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.01.2016
Kaufpreis	21.800.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	6.797 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	103

# Frankfurt am Main

## Salvador-Allende-Straße

### Objekt

Das 2012 fertiggestellte Appartementhaus verfügt über 5 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit 3.510 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 164 Wohneinheiten verteilen. In der Tiefgarage gibt es 32 Stellplätze. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Dachterrasse. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet und weist einen modernen, nutzungstypischen Ausstattungsstandard auf. Die Fassade ist mit WDVS gedämmt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Holzpelletsheizung, die durch eine Gaskesselanlage in Brennwerttechnik unterstützt wird.

### 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	20.745.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2017
Kaufpreis	20.500.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	164
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.510 m <sup>2</sup>
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	1973/2024
Verkehrswert zum Stichtag	29.475.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	23.09.2024
Kaufpreis	32.771.357,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	73
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.968 m <sup>2</sup>
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 Gesamtmiethfläche von ca. 3.574 m<sup>2</sup> sowie 61 Stellplätzen.



### Lage

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

### Heinrichstraße 9, 11, Fulda

Baujahr	1958
Verkehrswert zum Stichtag	5.825.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	5.410.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	10
Anzahl der Gewerbeinheiten	11
Wohn-/Nutzfläche	3.574 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 21 Tiefgaragenstellplätzen zur Verfügung. Von den 42 Wohneinheiten werden 36 öffentlich gefördert.

### Lage

Fürth bildet zusammen mit den Nachbarstädten Nürnberg und 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 Straße 53, 55 / Karolinenstraße 22, Fürth

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	11.235.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	11.202.647,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	42
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.819 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	21

# Fürth

## Waldstraße

### Objekt

Die Wohnanlage in der Waldstraße in Fürth wurde im II. Quartal 2024 fertiggestellt und umfasst 24 Wohneinheiten sowie 24 Außenstellplätze. Das Gebäude verfügt über sechs Vollgeschosse, zwei Treppenhäuser und barrierefreie Aufzüge bis ins Untergeschoss.

Es sind 5 freifinanzierte und 19 geförderte Wohneinheiten vorhanden. Die Gesamtwohnfläche beträgt 1.691 m<sup>2</sup> – davon 463 m<sup>2</sup> frei finanziert und 1.244 m<sup>2</sup> öffentlich gefördert. Für die geförderten Einheiten ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die Wohnungsgrößen reichen von 42 bis 126 m<sup>2</sup>; drei der Wohnungen sind als Maisonettes über zwei Etagen konzipiert.

### Lage

Das Objekt liegt in der Fürther Südstadt, ca. 2 km vom Zentrum entfernt. Der Südstadtpark mit Kita und Schule befindet sich 500 m entfernt, der Stadtpark mit vielfältigen Freizeitangeboten ist etwa 1,5 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Der Fürther Hauptbahnhof liegt rund 1 km entfernt, U-Bahn- und Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Die A73 ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnlage bietet eine sehr gute Infrastruktur und Nahversorgung bei gleichzeitig hohem Erholungswert.



Waldstraße, Fürth	
Baujahr	2024
Verkehrswert zum Stichtag	8.805.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	13.05.2024
Kaufpreis	10.391.691 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.691 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	24

# Ginsheim-Gustavsburg

Beethovenstraße / Martin-Luther-Straße

## Objekt

In den beiden viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit rund 2.479 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1979 befinden sich 32 Wohneinheiten, mit einer Größe zwischen 69 m<sup>2</sup> und 86 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über einen baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Das Objekt unterlag noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

## Lage

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

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



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

Baujahr	1979
Verkehrswert zum Stichtag	4.045.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.210.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.479 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 58 Wohneinheiten wurden 1981 errichtet. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon und sind größtenteils über einen Aufzug angebunden. Das Objekt unterlag noch bis zum 31.12.2019 der Nachwirkungsfrist aus der ursprünglichen öffentlichen Förderung.

### Lage

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



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

Baujahr	1981
Verkehrswert zum Stichtag	5.355.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2015
Kaufpreis	3.100.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	58
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.717 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	58

# Hamburg

## Neuenfelder Straße

### Objekt

Bei dem Neubau-Investment aus dem Jahr 2020 handelt es sich um ein u-förmiges, siebengeschossiges Gebäude mit 98 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen sowie einem 113 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsraum. Alle Geschosse im Gebäude können über zwei Treppenhäuser mit integrierter Aufzugsanlage barrierefrei erreicht werden. Im Außenbereich gibt es vier Stellplätze. Der Neubau wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-40 Effizienzhausstandards errichtet.

### Lage

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



Neuenfelder Straße 14a, 14b, Hamburg	
Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	20.050.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	13.01.2020
Kaufpreis	19.065.027,77 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.222 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	4

# Herzogenaurach

Aristide-Briand-Straße

## Objekt

Das 2020 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst 129 Wohneinheiten mit insgesamt 9.774 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 172 Tiefgaragen- und 30 Außenstellplätzen. 47 Wohnungen sind öffentlich gefördert und 82 Wohneinheiten preisgedämpft. Das Gebäude dient ausschließlich Wohnzwecken und besteht aus drei Bauteilen mit jeweils vier Vollgeschossen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 34 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> inkl. Balkonanteil.



## Lage

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

### Aristide-Briand-Straße 2–18, Herzogenaurach

Baujahr	2019/2020
Verkehrswert zum Stichtag	39.550.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	15.11.2019/25.03.2020
Kaufpreis	36.570.896,57 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	129
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	9.774 m <sup>2</sup>
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 frei finanzierte Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Für die Wohnanlage gibt es zur Nutzung durch die Bewohner und Gewerbemietner 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	4.185.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.01.2019
Kaufpreis	3.650.598,12 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	19
Anzahl der Gewerbeeinheiten	2
Wohn-/Nutzfläche	1.515 m <sup>2</sup>
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.

Das Objekt umfasst 122 altengerechte Wohneinheiten, zwei Wohngemeinschaften, eine Tagespflegeeinrichtung, eine Sozialstation sowie eine Begegnungsstätte für Senioren. Zusätzlich stehen 56 Stellplätze zur Verfügung. 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
Verkehrswert zum Stichtag	38.850.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	15.05.2024
Kaufpreis	42.410.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	138
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	10.353 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	114

# Köln

## In der Höhle

### Objekt

Das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1900 hat vier Geschosse und eine Gesamt mietfläche von ca. 425 m<sup>2</sup>. Aktuell dient das Gebäude vollständig der Einzelhandelsnutzung, im Untergeschoss befinden sich Lager und Technikräume.

### Lage

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



### In der Höhle 4, Köln

Baujahr	1900
Verkehrswert zum Stichtag	2.730.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.01.2020
Kaufpreis	3.925.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilien erwerb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	425 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

# Krefeld

## Inrather Straße / Wilmendy

### Objekt

Die drei entstandenen Neubauten wurden in konventioneller Massivbauweise im Effizienzhausstandard 55 EE errichtet. Sie enthalten 80 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Fläche von 75 Quadratmetern. Alle Gebäude sind vollständig unterkellert, so dass sie Platz für 73 Tiefgaragenplätze und für Fahrradräume bieten. Für die Wärmeversorgung entstand ein Blockheizkraftwerk, das teilweise mit Biogas betrieben wird.

### Lage

Die Liegenschaft in der Krefelder Stadtmitte entstand auf einem freien Grundstück in einer gewachsenen Nachbarschaft. Geschäfte, Kindergärten und Grundschulen sind fußläufig zu erreichen. Die Krefelder Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur wenige Minuten entfernt. Auch bis zum Naherholungsgebiet Hülser Bruch mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind es nur wenige Fußminuten. Die Nähe zu den Ballungsräumen Düsseldorf und Köln spricht ebenfalls für den Standort.



### Inrather Straße 221, 223 / Wilmendy 4, 6, 6a, 6b, Krefeld

Baujahr	2024
Verkehrswert zum Stichtag	24.605.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	
Haus 2	28.10.2023
Haus 1	15.12.2023
Haus 3	15.06.2024
Kaufpreis	29.521.049,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	80
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	4.703 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	73

# Künzelsau

## Taläckerallee / Defreggerstraße

### Objekt

Die vier Einheiten der geplanten Wohnanlage werden in moderner Modulbauweise aus Holz errichtet (Effizienzhausstandard 40 EE). Die 80 öffentlich geförderten Wohnungen bieten im Durchschnitt 65 Quadratmeter Wohnfläche. Zehn der insgesamt 81 Tiefgaragen- und Außenstellplätze sind bereits mit Wallboxen ausgestattet, für die anderen erleichtern Leerrohre eine spätere Nachrüstung. Für die Energieversorgung sind Photovoltaikanlagen sowie Wärmepumpen geplant.

### Lage

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



### Taläckerallee 67, 69 / Defreggerstraße 2, 4 Künzelsau

Baujahr	2023
Verkehrswert zum Stichtag	21.910.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	26.10.2023
Kaufpreis	24.987.096,77 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	80
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.235 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	81

# 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 und beinhaltet zusätzlich zwei Riegel- und zwei Punkthäuser an der Ada-Lovelace-Straße.



Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise im KfW-55 Effizienzhausstandard ausgeführt.

## Lage

Das Neubauvorhaben entsteht in der nördlichen Innenstadt Langens, die 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
Verkehrswert zum Stichtag	57.645.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	11.08.2023
Kaufpreis	61.706.373,54 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	156
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	11.502 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	235

# Leipzig

Tauchaer Straße /  
Am Künstlerbogen

## Objekt

Im Entwicklungsgebiet „Parkstadt Portitz“ im Nordosten Leipzigs entstehen drei Wohngebäude mit insgesamt 94 geförderten Wohneinheiten, sechs Gewerbeeinheiten sowie 70 Stellplätzen (63 Tiefgarage, 6 außen). Die Gebäude sind barrierefrei zugänglich und verfügen über mehrere Vollgeschosse mit Aufzügen und Treppenhäusern.

Die Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 35 und 95 m<sup>2</sup> und verfügen über zwei bis vier Zimmer. Für die Anmietung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Die sechs Gewerbeeinheiten ergänzen das Quartier durch klein- teilige Nutzungen. Zwei der drei Häuser mit insgesamt 59 Wohneinheiten wurden bereits abgenommen, die Fertigstellung des dritten Gebäudes mit 35 Einheiten die Fertigstellung erfolgte im Juli 2025.

## Lage

Das Projekt liegt im grünen Leipziger Stadtteil Portitz, eingebettet in die Quartiersentwicklung „Parkstadt Portitz“. Die Umgebung bietet eine hohe Wohn- und Erholungsqualität mit nahegelegenen Grünflächen, Radwegen und Naturfreibädern. Bushaltestelle und S-Bahn sind fußläufig erreichbar, der Hauptbahnhof sowie die A14 in rund 15 Minuten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Ärztehaus sowie vielfältige Freizeitangebote wie der Zoo Leipzig befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage kombiniert naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die Innenstadt.



### Carusstraße 6 / Tauchaer Straße 294, 296 / Am Künstlerbogen 2, 4, 6, 7, 9 / Sternheimstraße 2n, Leipzig

Baujahr	2025
Verkehrswert zum Stichtag	21.045.250,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	
Haus 2	30.12.2024
Haus 1	27.01.2025
Kaufpreis	19.370.650,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	59
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Wohn-/Nutzfläche	7.294,8 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	70

# 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 m<sup>2</sup>. Aktuell liegt für das Gebäude eine Mischnutzung vor, überwiegend im Einzelhandel und zu Wohnzwecken.

### Lage

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

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



### Petersstraße 16 / Thomaskirchhof 8, Leipzig

Baujahr	1998
Verkehrswert zum Stichtag	11.130.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	14.925.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	2.759 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

# Magdeburg

## Rogätscher Straße

### Objekt

Der geplante Neubau in konventioneller Massivbauweise (Effizienzhausstandard 40 EE) ist auf die Bedürfnisse von Studierenden und Berufseinsteigern zugeschnitten. Dementsprechend sind die 116 grundmöblierten Wohneinheiten im Durchschnitt nur 31 Quadratmeter groß, und das Gebäude ist nicht unterkellert. Ein Nahwärmenetz stellt über ein Contracting-Modell eine zeitgemäße Wärmeversorgung sicher.



### Lage

Das Gebäude entsteht im bei Studierenden beliebten Stadtteil Alte Neustadt auf einem unbebauten Grundstück. Die Otto-von-Guericke-Universität ist nur rund 500 Meter entfernt; Geschäfte, Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe. Viele Grünflächen sowie der Nordpark und Geschwister Scholl-Park laden zum Entspannen ein. Der studentisch geprägte, lebendige Hasselbachplatz ist mit der Straßenbahn in einer Viertelstunde erreichbar.

### Rogätscher Straße 86a, Magdeburg

Baujahr	2025
Verkehrswert zum Stichtag	11.772.319,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	geplant Q3 2025
Kaufpreis	14.587.755,86 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	116
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	3.558 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	9

## 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 vermieterbaren Fläche von ca. 8.489 m<sup>2</sup>, die sich in Nutzfläche, Keller- und Lagerflächen unterteilt. Die Grundrisse sind so konziert, 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-Bahnhaltstelle befindet sich in 500 m Entfernung.

#### Haifa-Allee 20–24, Mainz

Baujahr	2020
Verkehrswert zum Stichtag	42.640.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.07.2020
Kaufpreis	38.993.238,14 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	30
Wohn-/Nutzfläche	8.489 m <sup>2</sup>
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 Fahr Minuten 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	11.295.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.03.2021
Kaufpreis	10.275.969,85 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.562 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	33

# Mönchengladbach

## Fliethstraße

### Objekt

Das Objekt ist Teil der 2018 fertiggestellten Quartiersentwicklung Roermonder Höfe. Die vier eigenständigen Gebäude sind sehr originell durch ein mehrstöckiges Parkdeck verbunden. Es gehören acht Gewerbeeinheiten (7.317 m<sup>2</sup>), 192 TG- und 32 Außenstellplätze zu dem Objekt. Diese sind für Mieter aus dem Gesundheitswesen, Mietappartements und Büronutzungen konzipiert – mit flexiblen Grundrissen.



Die Wärme- sowie Kälteversorgung erfolgt über ein VRF-System auf dem Dach. Es ermöglicht den Kühl- bzw. Heizbetrieb auf Basis der standardmäßig integrierten Wärmepumpenfunktion.

### Lage

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

### Fliethstraße 51, 53, 55, 57, Mönchengladbach

Baujahr	2018
Verkehrswert zum Stichtag	34.575.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.05.2022
Kaufpreis	35.245.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	8
Wohn-/Nutzfläche	7.317 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	224

# Münster

## Weseler Straße

### Objekt

Das Objekt wurde 1988 als Büro- und Geschäftshaus errichtet. Es besteht aus drei Geschossen und hat eine Gesamtmietafläche von ca. 3.486 m<sup>2</sup> sowie 61 Außenstellplätze.

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

### Lage

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

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



### Weseler Straße 111, 113, Münster

Baujahr	1988
Verkehrswert zum Stichtag	7.015.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.527.200,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	0
Anzahl der Gewerbeeinheiten	13
Wohn-/Nutzfläche	3.486 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	61

# Neustadt an der Weinstraße

## Böhlstraße / Goyastraße

### Objekt

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

### Lage

Die Wohnanlage liegt ca. 1,8 km nord-östlich der Neustädter Innenstadt. Im Umkreis von 1 km zum Bestandobjekt 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	7.435.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.10.2018
Kaufpreis	7.617.448,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	72
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	4.929 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	72

# Nürnberg

## Gabelsbergerstraße / Körnerstraße

### Objekt

In der Körnerstraße in Nürnberg entstand bis Ende 2024 eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 31 Wohneinheiten, davon 10 freifinanziert und 21 öffentlich gefördert. Die Wohnungen verfügen über 1 bis 4 Zimmer und variieren in der Größe zwischen 20 und 95 m<sup>2</sup>. Für die Anmietung der geförderten Einheiten ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Das Gebäude umfasst fünf Vollgeschosse, ist vollständig unterkellert und über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt 1.844 m<sup>2</sup>. Stellplätze sind am Objekt nicht vorhanden.

### Lage

Die Wohnanlage befindet sich in zentraler Lage im Nürnberger Stadtteil Galgenhof (Südstadt). Der belebte Aufseßplatz – das Herz der Südstadt – liegt nur 600 m entfernt. Der Stadtteil bietet ein vielseitiges Freizeitangebot mit Kinos, Museen, Parks und kulturellen Einrichtungen. Der nahegelegene Luitpoldhainpark sowie der Lorenzer Reichswald bieten zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend: Der Hauptbahnhof ist nur 1,3 km entfernt, die U-Bahn-Station Maffeiplatz liegt 350 m entfernt. Zahlreiche Geschäfte, Ärzte, Schulen und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Altstadt ist fußläufig erreichbar.



### Gabelsbergerstraße 32, Körnerstraße 75, Nürnberg

Baujahr	2024
Verkehrswert zum Stichtag	10.135.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	22.11.2024
Kaufpreis	10.775.582,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	31
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.844 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

# Nußloch

**Hauptstraße / Sofienstraße /  
Walldorferstraße**

## Objekt

Das Gebäude aus dem Jahr 1996 wurde 2016/2017 um einen Anbau mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Mietfläche erweitert. Im Rahmen des Anbaus wurde das Bestandsgebäude umfangreich modernisiert. Neben einem Pflegeheim befinden sich in dem Objekt 23 seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, ein SB-Markt, eine Apotheke sowie drei Arztpraxen. Insgesamt stehen 76 Stellplätze zur Verfügung. Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet.



## Lage

Nußloch mit seinen knapp 11.000 Einwohnern ist eine Gemeinde im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg und liegt etwa 10 km südlich von Heidelberg an der südlichen Bergstraße und der badischen Weinstraße. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage. Die nächsten Bushaltestellen sind fußläufig in der Hauptstraße sowie in der angrenzenden Walldorfer Straße gelegen und ermöglichen eine gute Anbindung an die S-Bahn nach Heidelberg. Über die B3 sowie die A5 und A6 ist Nußloch sehr gut an das bundesdeutsche Straßennetz angeschlossen.

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

Baujahr	1996/2017
Verkehrswert zum Stichtag	16.475.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.07.2018
Kaufpreis	15.400.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	23
Anzahl der Gewerbeeinheiten	6
Wohn-/Nutzfläche	7.169 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	76

# Nuthetal

## Nuthestraße

### Objekt

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

### Lage

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



### Nuthestraße 1, 1a, 1b Nuthetal

Baujahr	2023
Verkehrswert zum Stichtag	25.150.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.06.2023
Kaufpreis	31.370.085,20 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	98
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.283 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	98

# 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 Effizienzhaus-Standard 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 Pinna. 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	17.930.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	01.10.2021
Kaufpreis	21.216.273,50 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	78
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.599 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

# Recklinghausen

## Markt

### Objekt

Das Objekt aus dem Jahr 1958 / 1982 befindet sich in Recklinghausen. Mit einer Grundstücksgröße von 923 m<sup>2</sup> weist das fünfstöckige Gebäude eine Gesamt-mietfläche von rund 3.220 m<sup>2</sup> 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	1958 / 1982
Verkehrswert zum Stichtag	7.145.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.08.2019
Kaufpreis	6.653.899,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	1
Anzahl der Gewerbeeinheiten	14
Wohn-/Nutzfläche	3.220 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	0

# Rüdersdorf bei Berlin

Santoker Straße

## Objekt

Dies ist das erste von zwei Neubauprojekten in der Brandenburger Kleinstadt: Es umfasst 65 Reihenhäuser, die in Massivbauweise errichtet wurden. Mit durchschnittlich ca. 125 m<sup>2</sup> je Haus bieten sie einen für Familien attraktiven Wohnraum. Das zeitgemäße energetische Konzept beginnt bereits bei den 132 Außenstellplätzen, die für Elektromobilität-Ladestellen vorgerüstet sind. Die Gebäude sind gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-55 Effizienzhausstandard gebaut. Für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung sorgt ein Blockheizkraftwerk.

Näheres zum zweiten Neubauprojekt in Rüdersdorf finden Sie auf der nächsten Seite.

## Lage

Rüdersdorf liegt rund 30 Kilometer östlich des Berliner Stadtzentrums im Brandenburger Landkreis Märkisch-Oderland. Die Kleinstadt mit ihren gut 15.000 Einwohnern ist verkehrsseitig sehr gut angebunden: Der Berliner Hauptbahnhof ist mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar – über die vier Kilometer entfernte A10. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt etwa eine Stunde. Hinzu kommt ein hoher Freizeitwert durch die vielen Wald-, Wasser- und Wiesenflächen. Die Reihenhäuser befinden sich am südlichen Ortsrand in einer guten Wohnlage. Das Ortszentrum mit dem Marktplatz ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen, und zur Straßenbahn sind es nur 350 Meter.



## Santoker Straße 1–65, Rüdersdorf bei Berlin

Baujahr	2022/2023
Verkehrswert zum Stichtag	28.295.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	14.06.2024
Kaufpreis	28.636.325,59 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	65
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	8.203 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	132

# Rüdersdorf bei Berlin

## Santoker Straße

### Objekt

Das zweite Neubauprojekt in Rüdersdorf besteht aus 48 Reihenhäusern, die in Massivbauweise errichtet wurden. Mit durchschnittlich ca. 130 m<sup>2</sup> je Haus sind sie ideal auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten. Das zeitgemäße energetische Konzept beginnt bereits bei den 96 Außenstellplätzen, die für Elektromobilität-Ladestellen vorgerüstet sind. Die Gebäude sind gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-55 Effizienzhausstandard gebaut. Für Heizwärme und Warmwasseraufbereitung sorgt ein Blockheizkraftwerk.

Näheres zum ersten Neubauprojekt in Rüdersdorf finden Sie auf der vorherigen Seite.

### Lage

Rüdersdorf liegt rund 30 Kilometer östlich des Berliner Stadtzentrums im Brandenburger Landkreis Märkisch-Oderland. Die Kleinstadt mit ihren gut 15.000 Einwohnern ist verkehrsseitig sehr gut angebunden: Der Berliner Hauptbahnhof ist mit dem Auto in rund 35 Minuten erreichbar – über die vier Kilometer entfernte A10. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert die Fahrt etwa eine Stunde. Hinzu kommt ein hoher Freizeitwert durch die vielen Wald-, Wasser- und Wiesenflächen. Die Reihenhäuser befinden sich am südlichen Ortsrand in einer guten Wohnlage. Das Ortszentrum mit dem Marktplatz ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen, und zur Straßenbahn sind es nur 350 Meter.



### Santoker Straße 66–113, Rüdersdorf bei Berlin

Baujahr	2023
Verkehrswert zum Stichtag	21.495.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	15.09.2024
Kaufpreis	22.797.513,38 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	48
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	6.367 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	96

# Rüsselsheim

## Im Hasengrund

### Objekt

Das achtgeschossige Mehrfamilienhaus mit ca. 2.881 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 1980 mit Mitteln aus der öffentlichen Förderung errichtet und laufend instand gehalten. In der Liegenschaft befinden sich 45 Wohneinheiten mit 45 Außenstellplätzen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen rund 58 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet und über einen Aufzug erschlossen.

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

### Lage

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



### Im Hasengrund 46, Rüsselsheim

Baujahr	1980
Verkehrswert zum Stichtag	4.980.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	30.06.2018
Kaufpreis	3.920.000,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	45
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.881 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	45

# Ulm

## Breitensteinweg

### Objekt

Im Rahmen der Quartiersentwicklung „CityCubes Safranberg“, die insgesamt acht Mehrfamilienhäuser umfasst, wurden vier der acht in konventioneller Massivbauweise errichteten und voll unterkellerten Gebäude erworben. Diese gehen in den Besitz über und umfassen 39 Wohneinheiten im Effizienzhausstandard 55 EE – davon 28 öffentlich gefördert – sowie 44 Tiefgaragen- und Außenstellplätze. Zusätzlich gehört eine Gewerbeeinheit, die von einem ambulanten Pflegedienst genutzt wird, zum Erwerbsumfang. Für die Energieversorgung der Gebäude sind Fernwärme und eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

### Lage

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



### Breitensteinweg 17, 19, 23, 27, Ulm

Baujahr	2024
Verkehrswert zum Stichtag	10.452.290,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	02.06.2025
Kaufpreis	18.071.459,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	39
Anzahl der Gewerbeeinheiten	1
Wohn-/Nutzfläche	2.861 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	44

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neben den 33 öffentlich geförderten Mietwohnungen, stehen 10 Außen- sowie 23 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Der Gebäudekomplex wurde in konventioneller Massivbauweise gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 mit verschärften Anforderungen nach KfW-70 Effizienzhausstandard errichtet. Die Mehrzahl der Wohnungen kann stufenlos erreicht werden. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen.

### Lage

Die Gemeinde Wentorf grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den Stadtrand von Hamburg. Der Standort ist über eine Stadtbuslinie an den Hamburger Verkehrsbund 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	6.990.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	20.04.2018
Kaufpreis	7.231.271,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	33
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.054 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>. 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	7.620.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	4.553.262,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	91
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.721 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	39

# 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 m<sup>2</sup> wurden 1961 errichtet. Seitlich der Gebäude befindet sich ein Garagenanbau. Die Häuser mit einem baujahrestypischen Ausstattungsstandard wurden in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die Wohnungen verfügen über 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	2.595.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	31.12.2016
Kaufpreis	1.704.966,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	24
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	1.912 m <sup>2</sup>
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. Eine Besonderheit dieser Reihenhausbebauung ist, dass die Autos in einer Tiefgarage Platz finden.

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 Bahnhaltestellen. Von dort erreicht man den Wiesbadener Hauptbahnhof mit der Regionalbahn in drei Minuten. Das nahegelegene Frankfurt am Main ist rund 30 Auto- und etwa 40 Bahnenminuten 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
Verkehrswert zum Stichtag	23.435.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	13.06.2023
Kaufpreis	21.713.262,55 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	42
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	5.871 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	42

# Wolfsburg

## Steimker Promenade, Arnikaweg, Lavendelweg

### Objekt

Im neu entwickelten Wolfsburger Stadtquartier „Steimker Gärten“ entstehen zwei moderne Wohngebäude unter dem Namen „The Plus“ mit insgesamt 188 freifinanzierten Wohneinheiten, zehn Gewerbeeinheiten sowie 269 Tiefgaragenstellplätzen. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt 17.030 m<sup>2</sup>, darunter 14.009 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.002 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Gebäude wurden nach dem Energiestandard KfW-40 Plus errichtet und bieten moderne, energieeffiziente Wohnräume.

Die Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer und eine durchschnittliche Größe von etwa 74 m<sup>2</sup> (inkl. Freiflächen). Die Fertigstellung erfolgt gestaffelt. Im September 2024 wurden 36 Wohneinheiten übergeben, der zweite Bauabschnitt mit den Gewerbeeinheiten folgt im September 2025.

### Lage

Das Projekt liegt östlich der Wolfsburger Innenstadt in den Steimker Gärten – einem nachhaltigen Quartierskonzept mit rund 1.800 geplanten Wohneinheiten, sozialen Einrichtungen und Nahversorgung. Die Lage zeichnet sich durch Grünflächen und Waldrandnähe aus, das Stadtzentrum ist etwa 2,5 km entfernt.

Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, der Hauptbahnhof liegt rund 18 Fahrminuten entfernt. Die Anbindung erfolgt über A39/A2 sowie den Flughafen Hannover (50 Minuten). Ein neuer Supermarkt und weitere Nahversorgung entstehen direkt im Quartier.



### Steimker Promenade, Arnikaweg 3, Lavendelweg, Wolfsburg

Baujahr	2025
Verkehrswert zum Stichtag	80.633.801,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	
Bauabschnitt 1	17.09.2024
Bauabschnitt 2	September 2025
Kaufpreis	85.046.592,63 EUR
Transaktionsform	Immobilienverkauf
Anzahl der Wohneinheiten	188
Anzahl der Gewerbeeinheiten	10
Wohn-/Nutzfläche	17.030 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	269

# 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 m<sup>2</sup> bei 2-Zimmer Wohnungen bis ca. 92 m<sup>2</sup> bei den 3-Zimmer Wohnungen. Von den 32 Wohneinheiten werden 24 Wohnungen öffentlich gefördert.

### Lage

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

Die ÖPNV-Anbindung ist durch eine nahe gelegene 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	9.190.000,00 EUR
Übergang von Nutzen und Lasten	10.10.2020
Kaufpreis	9.268.305,00 EUR
Transaktionsform	Immobilienvererb
Anzahl der Wohneinheiten	32
Anzahl der Gewerbeeinheiten	0
Wohn-/Nutzfläche	2.134 m <sup>2</sup>
Anzahl Parkplätze	23



INDUSTRIA IMMOBILIEN GmbH  
Schreyerstraße 4-6  
60596 Frankfurt a.M.  
Telefon 069 838398-0  
[info@industria-immobilien.de](mailto:info@industria-immobilien.de)  
[www.industria-immobilien.de](http://www.industria-immobilien.de)



IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg  
Telefon 040 377077-000  
[info@intreal.com](mailto:info@intreal.com)