

# WERTGRUND WohnSelect D

Verkaufsprospekt

einschließlich Anlagebedingungen

gültig ab 1. April 2024

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



**WohnSelect**

## WICHTIGE HINWEISE

**Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, des Basisinformationsblatts und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ sind zudem bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie bei der Verwahrstelle kostenlos erhältlich. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ Interessierten zusammen mit dem Basisinformationsblatt und dem letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie dem ggfs. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht rechtzeitig vor Vertragsschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ zu informieren.**

**Von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf und Verkauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht und dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht.**

## VERTRIEBSBESCHRÄNKUNGEN

Die Verbreitung der in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen und das Angebot von in diesem Prospekt genannten Investmentanteilen sind in vielen Staaten unzulässig, sofern der Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür nicht eine Zulassung oder Genehmigung der jeweiligen zuständigen örtlichen Aufsichtsbehörde erteilt worden ist. Soweit derartige Zulassungen oder Genehmigungen nicht vorliegen, gilt Folgendes: Bei den in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft empfiehlt daher, im Zweifelsfall mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ sind und werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Immobilien-Sondervermögens sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ dürfen weder in den Vereinigten

Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Am Erwerb von Anteilen Interessierte müssen ggf. darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Zu den US-Personen zählen natürliche Personen, wenn sie ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten haben. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, wenn sie etwa gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

## INFORMATIONEN BETREFFEND DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“)

### Ladungsfähige Anschrift:

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

### Geschäftsführer:

Marcus Kemmer, Ralph Thomas Petersdorff, Dr. Marc Biermann

### Handelsregister:

Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 159884

## ANWENDBARES RECHT/GERICHTSSTAND/ VERTRAGSSPRACHE

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger<sup>1</sup> sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist der Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Anleger, die Verbraucher im Sinne der nachstehenden Definition sind und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben. Verbraucher sind natürliche Personen, die in das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln. Laut § 303 Abs. 1 KAGB sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Gesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

<sup>1</sup> Lesehinweis: Innerhalb dieses Verkaufsprospekts gilt bei sämtlichen in männlicher Form enthaltenen Pronomen und Bezeichnungen die weibliche und die diverse Form als miteingeschlossen.

## AUSSERGERICHTLICHE BESCHWERDE- UND RECHTSBEHELFSVERFAHREN

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (im Folgenden „BVI“) als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

### Die Kontaktdaten der Ombudsstelle für Investmentfonds lauten:

Büro der Ombudsstelle des  
BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 6449046-0  
Telefax: +49 30 6449046-29  
E-Mail: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)  
[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de)

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden ([www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)). Als Kontaktadresse der Gesellschaft kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: [wohnselect-compliance@hansainvest.de](mailto:wohnselect-compliance@hansainvest.de). Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt. Die Kontaktdaten der Schlichtungsstelle lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 9566-33232,  
Telefax: +49 69 709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)

## WIDERRUFSRECHT BEI KAUF AUSSERHALB DER STÄNDIGEN GESCHÄFTSRÄUME

Kommt der Kauf von Anteilen an offenen Investmentvermögen aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Kauferklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen schriftlich zu widerrufen. Über das Recht zum Widerruf wird der Käufer in der Durchschrift des Antrags auf Vertragsschluss oder der Kaufabrechnung belehrt. Das Widerrufsrecht besteht auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Ein Widerrufsrecht besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass (i) entweder der Käufer keine natürliche Person ist, die das Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht ihrer beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (Verbraucher), oder (ii) es zur Verhandlung auf Initiative des Käufers gekommen ist, d. h. er den Käufer zu den Verhandlungen aufgrund vorhergehender Bestellung des Käufers aufgesucht hat. Bei Verträgen, die ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (z.B. Briefe, Telefonanrufe, E-Mails) zustande gekommen sind (Fernabsatzverträge), besteht kein Widerrufsrecht.

## VOLLSTRECKUNG VON URTEILEN

Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsvollstreckung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Gesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

## ANGABEN ÜBER GREMIEN, DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT SOWIE DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER VERWAHRSTELLE

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft sowie das haftende Eigenkapital der Verwahrstelle.

# Inhalt

WICHTIGE HINWEISE .....	02
VERTRIEBSBESCHRÄNKUNGEN .....	02
INFORMATIONEN BETREFFEND DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (NACHFOLGEND „KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT“ ODER „GESELLSCHAFT“) .....	02
ANWENDBARES RECHT/GERICHTSSTAND/VERTRAGSSPRACHE .....	02
AUSSERGERICHTLICHE BESCHWERDE- UND RECHTSBEHELFSVERFAHREN .....	03
WIDERRUFSRECHT BEI KAUF AUSSERHALB DER STÄNDIGEN GESCHÄFTSRÄUME .....	03
VOLLSTRECKUNG VON URTEILEN .....	03
ANGABEN ÜBER GREMIEN, DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT SOWIE DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER VERWAHRSTELLE .....	03
SONDERVERMÖGEN .....	09
BEZEICHNUNG, ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT .....	09
VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT .....	09
ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG .....	09
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....	10
VERWAHRSTELLE .....	10
IDENTITÄT DER VERWAHRSTELLE .....	10
AUFGABEN DER VERWAHRSTELLE .....	10
UNTERVERWAHRUNG .....	11
HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE .....	11
HAFTUNGSFREISTELLUNG BEI UNTERVERWAHRUNG .....	11
ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ZUR VERWAHRSTELLE .....	11
RISIKOHINWEISE .....	11
WESENTLICHE ALLGEMEINE RISIKEN DER ANLAGE IN EIN IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN .....	11
WESENTLICHE RISIKEN AUS DER IMMOBILIENINVESTITION, DER BETEILIGUNG AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN, DER BELASTUNG MIT EINEM ERBBAURECHT UND DER DURCHFÜHRUNG VON PROJEKTENTWICKLUNGEN .....	20
WESENTLICHE RISIKEN AUS DER LIQUIDITÄTSANLAGE .....	29
WESENTLICHE RISIKEN AUS DERIVATGESCHÄFTEN .....	30
ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS .....	31
PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERIS .....	31
BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN .....	32
EXTERNE BEWERTER .....	32
BEWERTUNG VOR ANKAUF .....	32
LAUFENDE BEWERTUNG .....	32
BEWERTUNGSMETHODIK ZUR ERMITTLUNG VON VERKEHRSWERTEN BEI IMMOBILIEN .....	33

BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK .....	33
ANLAGEGEGENSTÄNDE IM EINZELNEN .....	34
Immobilien .....	34
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften .....	35
Belastung mit einem Erbbaurecht .....	35
Liquiditätsanlagen.....	36
Bankguthaben.....	36
Geldmarktinstrumente .....	36
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente.....	37
INVESTMENTANTEILE .....	38
MINDESTLIQUIDITÄT .....	38
KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN .....	38
DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN .....	39
WERTPAPIERDARLEHEN UND WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE .....	39
SICHERHEITENSTRATEGIE .....	39
WERTENTWICKLUNG .....	40
EINSATZ VON LEVERAGE .....	40
BÖRSEN UND MÄRKTE .....	41
TEILFONDS.....	41
ANTEILE.....	41
ANTEILKLASSEN UND FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER .....	41
SAMMELURKUNDE .....	41
AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE.....	41
AUSGABE VON ANTEILEN .....	41
RÜCKNAHME VON ANTEILEN .....	41
REGELUNG ZUR RÜCKNAHME VON ANTEILEN FÜR VOR DEM 22. JULI 2013 ERWORBENE ANTEILE („ALTANTEILE“)	42
REGELUNG ZUR RÜCKNAHME VON ANTEILEN FÜR NACH DEM 21. JULI 2013 ERWORBENE ANTEILE.....	42
ORDER-ANNAHMESCHLUSS.....	42
ERMITTLUNG DES AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISES .....	43
VERFAHREN BEI DER VERMÖGENSBEWERTUNG.....	43
BEWERTUNG VON IMMOBILIEN, BAULEISTUNGEN, BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN UND LIQUIDITÄTSANLAGEN.....	43
IMMOBILIEN.....	43
BAULEISTUNGEN.....	43
BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN .....	43

LIQUIDITÄTSANLAGEN .....	43
AN EINER BÖRSE ZUGELASSENE/IN ORGANISIERTEM MARKT GEHANDELTE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE .....	43
NICHT AN BÖRSEN ODER IN ORGANISIERTEN MÄRKTEN GEHANDELTE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE ODER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE OHNE HANDELBAREN KURS.....	44
BESONDERE BEWERTUNGSREGELN FÜR EINZELNE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE.....	44
NICHTNOTIERTE SCHULDVERSCHREIBUNGEN .....	44
GELDMARKTINSTRUMENTE.....	44
DERIVATE.....	44
BANKGUTHABEN, FESTGELDER, INVESTMENTANTEILE UND WERTPAPIER-DARLEHEN .....	44
AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE .....	44
WERTPAPIER-PENSIONS-GESCHÄFTE .....	44
ZUSAMMENGESetzte VERMÖGENSGEGENSTÄNDE .....	44
ABWEICHUNG VON DEN BESONDEREN BEWERTUNGSREGELN IN BESONDEREN FÄLLEN .....	44
AUSGABEAUFSCHLAG / RÜCKNAHMEABSCHLAG .....	44
AUSGABEAUFSCHLAG .....	44
RÜCKNAHMEABSCHLAG.....	45
VERÖFFENTLICHUNG DER AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISE.....	45
KOSTEN BEI AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE .....	45
RÜCKNAHME-AUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER .....	45
LIQUIDITÄTSMANAGEMENT .....	46
KOSTEN .....	47
SONSTIGE INFORMATIONEN .....	49
VERGÜTUNGSPOLITIK.....	50
ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....	51
ERMITTLUNG DER ERTRÄGE .....	51
ERTRAGSAUSGLEICHsverfahren.....	51
VERWENDUNG DER ERTRÄGE.....	51
WIRKUNG DER AUSSCHÜTTUNG AUF DEN ANTEILWERT .....	52
GUTSCHRIFT DER AUSSCHÜTTUNGEN .....	52
KURZANGABEN ÜBER STEUERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN .....	52
DARSTELLUNG DER RECHTSLAGE SEIT DEM 1. JANUAR 2018 .....	52
ANTEILE IM PRIVATVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER) .....	53
AUSSCHÜTTUNGEN .....	53
VORABPAUSCHALEN .....	53

---

VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE.....	54
ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER).....	54
ERSTATTUNG DER KÖRPERSCHAFTSTEUER DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS.....	54
AUSSCHÜTTUNGEN.....	55
VORABPAUSCHALEN.....	55
VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE.....	55
NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE.....	55
ABWICKLUNGSBESTEUERUNG.....	55
ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN.....	56
STEUERAUSLÄNDER.....	57
SOLIDARITÄTSZUSCHLAG.....	57
KIRCHENSTEUER.....	57
AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER.....	57
FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN.....	57
AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN.....	57
GRUNDERWERBSTEUER.....	58
ALLGEMEINER HINWEIS.....	58
DIENSTLEISTER.....	58
DELEGATION VON TÄTIGKEITEN.....	58
AUSLAGERUNG.....	58
INTERESSENKONFLIKTE.....	59
BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER.....	59
REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS.....	60
AUFLÖSUNG DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS.....	60
VERFAHREN BEI AUFLÖSUNG DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS.....	60
VERSCHMELZUNG DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS.....	60
VERFAHREN BEI DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN.....	61
ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAGB.....	61
ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS.....	61
WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN.....	61
GREMIEN.....	62
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT.....	62
GESELLSCHAFTER.....	62

---

GESCHÄFTSFÜHRUNG.....	62
AUFSICHTSRAT DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....	62
VERWAHRSTELLE .....	63
ABSCHLUSSPRÜFER .....	63
IMMOBILIENVERWALTUNG (ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT) .....	63
EXTERNE BEWERTER .....	63
ANKAUFSBEWERTER .....	63



# Verkaufsprospekt

## SONDERVERMÖGEN

### BEZEICHNUNG, ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „**WERTGRUND WohnSelect D**“. Es wurde am 20. April 2010 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Immobilien-Sondervermögen“) an. Das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

Die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen gemäß § 245 KAGB im Eigentum der Gesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Der Anleger wird durch den Erwerb der Anteile Treugeber und hat schuldrechtliche Ansprüche gegen die Gesellschaft. Mit den Anteilen sind keine Stimmrechte verbunden.

Der Geschäftszweck des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Investmentsteuergesetz („InvStG“) und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil (die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“). Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) genehmigt werden.

### VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Der Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“, das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos bei der Gesellschaft sowie der Verwahrstelle erhältlich und auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) abrufbar.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Immobilien-Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen dieses Immobilien-Sondervermögens sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Fondsportfolios oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen zeitgleich durch Veröffentlichung auf der vorstehenden Homepage allen Anlegern des Immobilien-Sondervermögens zur Verfügung stellen.

### ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG

Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Änderungen der Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile – unter Berücksichtigung der jeweiligen individuell geltenden Halte- und Kündigungsfristen (siehe Abschnitt Ausgabe und Rücknahme der Anteile) – entweder ohne weitere Kosten zurückzunehmen oder ihre Anteile gegen Anteile an Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet werden.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) bekannt gemacht. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Änderungen der Vergütungen und Aufwendungserstattungen oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens, werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen in einer verständlichen Art und Weise per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rückgaberechte bzw. mögliche Umtauschrechte zu informieren.

Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwandserstattungen sowie der Anlagegrundsätze treten diese vier Wochen nach Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft. Wenn solche Änderungen den Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens treten ebenfalls frühestens vier Wochen nach Bekanntmachung in Kraft.

## **KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen ist die am 25. September 2003 gegründete WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzes (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind im Kapitel „Gremien“ dieses Verkaufsprospektes dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Fonds ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen, sogenannte alternativen Investmentvermögen („AIF“), und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Werts der Portfolios aller verwalteten AIF, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese Eigenmittel sind von dem angegebenen Kapital umfasst.

## **VERWAHRSTELLE**

### **IDENTITÄT DER VERWAHRSTELLE**

Für das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ hat die CACEIS Bank, Germany Branch (die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank France S.A.) mit Sitz in München das Amt der Verwahrstelle übernommen. Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit ist die Verwahrung im Sinne des Depotgeschäfts, die Abwicklung von Finanzinstrumenten, die Ausübung der Verwahrstellenfunktion nach den Vorschriften des KAGB und die Anbindung von Kunden an Clearingdienstleistungen.

Es sind keine Interessenkonflikte ersichtlich, die sich aus der Übernahme der Verwahrstellenfunktion durch die CACEIS Bank, Germany Branch ergeben könnten. Die Verwahrstelle und die Gesellschaft sind insbesondere nicht gesellschaftsrechtlich miteinander verbunden.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospekts.

### **AUFGABEN DER VERWAHRSTELLE**

Die Verwahrstelle wurde mit der Prüfung des Eigentums der für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens tätigen Gesellschaft sowie der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt. Des Weiteren ist sie mit der Verwahrung der zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Immobilien-Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Immobilien-Sondervermögens werden von der Verwahrstelle in gesonderten Depots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in gesonderten Depots gehalten werden. Die Bankguthaben des Immobilien-Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Die Verwahrstelle hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten oder in gesonderten Depots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Verwahrstelle eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Gesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Gesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Verwahrstelle hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens entspricht.

Die Verwahrstelle hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Verwahrstelle dafür zu sorgen, dass die Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen verwendet werden und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

## UNTERVERWAHRUNG

Die Verwahrstelle hat lediglich im Ausland Verwahrungsaufgaben auf andere Unternehmen (Unterverwahrer) übertragen, im Inland ist die Verwahrstelle Endverwahrer. Für das Immobilien-Sondervermögen werden keine Vermögensgegenstände im Ausland verwahrt, so dass Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens nicht durch Unterverwahrer verwahrt werden.

## HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Immobilien-Sondervermögen und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

## HAFTUNGSFREISTELLUNG BEI UNTERVERWAHRUNG

Für das Immobilien-Sondervermögen werden keine Vermögensgegenstände durch Unterverwahrer verwahrt, so dass dem Thema „Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung“ für das Immobilien-Sondervermögen keine Bedeutung zukommt.

## Zusätzliche Informationen zur Verwahrstelle

Auf Verlangen übermittelt die Gesellschaft den Anlegern Informationen auf dem neuesten verfügbaren Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu etwaigen Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder etwaiger Unterverwahrer.

## RISIKOHINWEISE

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens bzw. der im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Immobilien-Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse bzw. die Werte der in dem Immobilien-Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Immobilien-Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Immobilien-Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

## WESENTLICHE ALLGEMEINE RISIKEN DER ANLAGE IN EINEM IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN

Anlagen in ein Immobilien-Sondervermögen unterliegen einigen Risiken, die sich aus der Rechtsnatur bzw. aus der Struktur eines Sondervermögens ergeben. Hierbei handelt es sich insbesondere

um die folgenden Risiken, wobei diese keine abschließende Aufzählung darstellen:

■ **Schwankung des Fondsanteilwertes**

Der Fondsanteilwert berechnet sich aus dem Wert des Immobilien-Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Immobilien-Sondervermögens entspricht dabei der Summe der Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Immobilien-Sondervermögen abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen. Der Fondsanteilwert ist daher von dem Wert der im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Kredite, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Immobilien-Sondervermögens abhängig.

Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Fondsanteilwert.

■ **Besondere Risikohinweise für Neuanleger**

Anleger, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile des Immobilien-Sondervermögens erwerben oder erworben haben („Neuanleger“), werden zudem auf folgende besondere Risiken hingewiesen:

- Bestandsanleger, d. h. Anleger, die ihre Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, können je Kalenderhalbjahr Anteile im Wert von bis zu 30.000 EUR zurückgeben. Neuanleger haben diese Möglichkeit aufgrund einer zwischenzeitlichen Gesetzesänderung nicht. Nähere Einzelheiten hierzu finden sich im Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“. Neuanleger können daher auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit im Vergleich zu Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dies kann sich im Falle einer drohenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.
- Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Neuanleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabebekanntgabe ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs

oder der Rückgabebekanntgabe erwartet haben. Der von ihnen erzielte Rückgabepreis liegt gegebenenfalls unter dem Rücknahmepreis, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe erzielen. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

■ **Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte**

Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden; die Gesellschaft erbringt keine individuelle Steuerberatung gegenüber den Anlegern. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

■ **Aussetzung der Anteilrücknahme**

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang sein sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwertes beeinträchtigen. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung“ in den Allgemeinen Anlagebedingungen). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzahl begrenzt. Umfangreiche Rücknahmeverlangen können die Liquidität des Immobilien-Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme erfordern. Da die Gesellschaft keine Kenntnis über die genaue Zusammensetzung der Anleger hat, kann es sein, dass einzelne Anleger einen verhältnismäßig hohen Anteil am Immobilien-Sondervermögen halten. Soweit dies der

Fall ist und diese Anleger sich zu einer Rückgabe ihrer Anteile entschließen, steigt das Risiko einer Rücknahmeaussetzung.

Im Falle einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Wert des Immobilien-Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Die Gesellschaft wird die Anteile erst nach der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurücknehmen.

Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme und zu einer Auflösung des Immobilien-Sondervermögens führen (siehe die Abschnitte „Auflösung des Immobilien-Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung eines Immobilien-Sondervermögens“), etwa wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nicht beschafft werden kann. Eine Auflösung des Immobilien-Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre, in Anspruch nehmen. In dieser Zeit ist eine Rücknahme der Anteile nicht möglich (zum Verfahren bei Auflösung siehe Punkt „Verfahren bei Auflösung eines Immobilien-Sondervermögens“ im Verkaufsprospekt). Es ist insbesondere nicht sicher, dass der Anleger während der Aussetzung oder Auflösungsphase seine Anteile über einen Sekundärmarkt veräußern kann. Es besteht zudem das Risiko, dass die Anteile an einem Sekundärmarkt nur mit deutlichen Preisabschlägen veräußert werden können. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verlorengehen.

#### ■ Liquiditätsrisiken

Die Liquidität von Immobilien-Sondervermögen ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteilrückgaben fließt dem Immobilien-Sondervermögen Liquidität zu oder aus dem Immobilien-Sondervermögen Liquidität ab.

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Immobilien-Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und aussetzen (siehe auch die Abschnitte „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie die „Allgemeinen Anlagebedingungen“), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zah-

lung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Die Zu- und Abflüsse können nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Immobilien-Sondervermögens führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann den Fondsmanager veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse eine von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen vorgesehene oder gesetzlich festgelegte Mindest- oder Höchstquote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Immobilien-Sondervermögen belastet und können die Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die liquiden Mittel nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann, insbesondere wenn die am Markt erzielbaren Guthabenzinsen niedrig sind. Denn naturgemäß nimmt die Umschichtung von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch.

#### ■ Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ändern (siehe Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“). Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Immobilien-Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Immobilien-Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen.

#### ■ Auflösung des Immobilien-Sondervermögens

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft darf die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens z.B. kündigen, wenn das Immobilien-Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen EUR unterschreitet. Die Gesellschaft kann das Immobilien-Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Verfügungsrecht über das Immobilien-Sondervermögen geht nach einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf die Verwahrstelle über. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Bei dem Übergang des Immobilien-Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Immobilien-Sondervermögen andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

■ **Übertragung aller Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)**

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen übertragen (vergleiche die Abschnitte „Verschmelzung des Immobilien-Sondervermögens“ und „Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen“). Der Anleger kann seine Anteile in diesem Fall ohne weitere Kosten zurückgeben oder, soweit möglich, kostenlos in Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umtauschen oder seine Anteile ohne weitere Kosten zurückgeben. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Immobilien-Sondervermögens auf dieses Immobilien-Sondervermögen überträgt. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen. Bei einer Rückgabe der Anteile können Ertragssteuern anfallen. Bei einem Umtausch der Anteile in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kann der Anleger mit Steuern belastet werden, etwa wenn der Wert der erhaltenen Anteile höher ist als der Wert der alten Anteile zum Zeitpunkt der Anschaffung.

■ **Übertragung des Immobilien-Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Gesellschaft kann das Immobilien-Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Das Immobilien-Sondervermögen wie auch die Stellung des Anlegers bleiben dadurch zwar unverändert. Der Anleger muss aber im Rahmen der Übertragung entscheiden, ob er die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für ebenso geeignet hält wie die bisherige. Wenn er in dem Immobilien-Sondervermögen unter neuer Verwaltung nicht investiert bleiben möchte, muss er seine Anteile nach Maßgabe der allgemeinen Bedingungen zurückgeben. Hierbei können Ertragssteuern anfallen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Grunderwerbsteuerlichen Zurechnung der Immobilien zur Gesellschaft, welche von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehalten werden, eine Übertragung des Immobilien-Sondervermögens voraussichtlich Grunderwerbsteuer auslöst.

■ **Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers**

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Immobilien-Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Immobilien-Sondervermögens. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem

insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

■ **Steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Immobilien-Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann auf Anlegerebene eine steuerlich grundsätzlich nachteilige Korrektur zur Folge haben. In diesem Fall kann der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen haben, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Immobilien-Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Immobilien-Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Auf Fondsebene können sich Risiken, etwa aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen, Änderungen von Steuergesetzen und der Rechtsprechung ergeben. Diese können sich auf den Anteilpreis auswirken.

■ **Inflationsrisiko**

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Immobilien-Sondervermögens liegen.

■ **Risiken aus dem Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko**

Unter Beachtung der durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Immobilien-Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z.B. nur weniger Branchen, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z.B. Marktenghe, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Dann ist das Immobilien-Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

■ **Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände, die nicht an der Börse zugelassen sind und nicht in einen organisierten Markt einbezogen sind**

Für das Immobilien-Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Vermögensgegenstände ohne Abschläge und/oder zeitliche Verzögerung veräußert werden können; es besteht auch die Gefahr, dass diese gar

nicht weiterveräußert werden können. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten gegebenenfalls nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für das Immobilien-Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich zeitnah liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können.

#### ■ Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Kredite entsprechend den im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargelegten Vorgaben aufnehmen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Zudem kann das Risiko bestehen, dass die Gesellschaft beim Auslaufen einer Finanzierung keine Anschlussfinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung nur zu schlechteren wirtschaftlichen Bedingungen erhalten kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Immobilien-Sondervermögens auswirken, mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

#### ■ Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)

Durch den Ausfall eines Emittenten oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahenten“), gegen den das Immobilien-Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Immobilien-Sondervermögen Verluste entstehen. Das Emittentenrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Partei eines für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Immobilien-Sondervermögens geschlossen werden.

#### ■ Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Das Immobilien-Sondervermögen kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen oder Pandemien geschädigt werden.

#### ■ Länder- oder Transferrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit der Währung, fehlender Transferbereitschaft seines Sitzlandes oder aus anderen Gründen, Leistungen nicht fristgerecht, überhaupt nicht oder nur in einer anderen Währung erbringen kann. So können z. B. Zahlungen, auf die die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Anspruch hat, ausbleiben, in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar ist, oder in einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position einem Währungsrisiko.

#### ■ Rechtliche und politische Risiken

Für das Immobilien-Sondervermögen dürfen (z. B. im Rahmen von Liquiditätsanlagen oder Absicherungsgeschäften) Investitionen in Rechtsordnungen getätigt werden, bei denen deutsches Recht keine Anwendung findet bzw. im Fall von Rechtsstreitigkeiten der Gerichtsstand außerhalb Deutschlands ist. Hieraus resultierende Rechte und Pflichten der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens können von denen in Deutschland zum Nachteil des Immobilien-Sondervermögens bzw. des Anlegers abweichen. Politische oder rechtliche Entwicklungen einschließlich der Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Rechtsordnungen können von der Gesellschaft nicht oder zu spät erkannt werden oder zu Beschränkungen hinsichtlich erwerbbarer oder bereits erworbener Vermögensgegenstände führen. Diese Folgen können auch entstehen, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft und/oder die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens in Deutschland ändern.

Die rechtlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt gehen von der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekt bekannten Rechtslage aus. Etwaige künftige Konkretisierungen des Gesetzgebers und/oder der Aufsichtsbehörden können nicht berücksichtigt werden.

So befindet sich beispielsweise die aktuelle Rechtslage zu Nachhaltigkeitsaspekten im Finanzdienstleistungssektor auf europäischer Ebene noch stark im Wandel. Dies betrifft z. B. den sich vor allem aus der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungs-Verordnung**“) und der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („**Taxonomie-Verordnung**“) ergebenden Rahmen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die nach der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens geförderten ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verord-

nung i. V. m. der Taxonomie-Verordnung. Seit dem 10. März 2021 findet die vorgenannte Offenlegungs-Verordnung Anwendung. Diese enthält eine Vielzahl von Transparenzvorgaben, die durch die Gesellschaft zu beachten sind. Zudem ist zu beachten, dass weitergehende Konkretisierungen der offenzulegenden Informationen durch den europäischen Gesetzgeber in Form von Durchführungsrechtsakten festgelegt wurden – beispielsweise der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung, die seit dem 1. Januar 2023 anzuwenden ist. Zudem ist es wahrscheinlich, dass weitergehende Rechtsakte zu den nachhaltigkeitsbezogenen Transparenzvorgaben zukünftig verabschiedet werden. Änderungen und/oder Ergänzungen der regulatorischen Vorgaben und/oder Änderungen der Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden in diesem Zusammenhang können dazu führen, dass die in den Besonderen Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie und der vorliegende Verkaufsprospekt anzupassen sein könnten, was wiederum mit Kosten verbunden sein kann, die zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens gehen.

Es besteht zudem das Risiko, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, so dass das Immobilien-Sondervermögen nicht als ein Finanzprodukt qualifiziert, dass die Anforderungen nach Art. 8 der Offenlegungs-Verordnung erfüllt. Aufgrund dieser Risiken oder sich ggfs. weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben kann es erforderlich sein, die in den Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie und den vorliegenden Verkaufsprospekt des Immobilien-Sondervermögens anzupassen.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts mehrere Gesetzgebungsvorhaben auf europäischer und nationaler Ebene im Zusammenhang mit der energetischen Beschaffenheit von Immobilien, beispielsweise die EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19.05.2010). Es besteht daher das Risiko, dass sich die Anforderungen an die energetische Beschaffenheit von Gebäuden künftig verschärft, Kosten, die vom Immobilien-Sondervermögen zu tragen sind, für energetische Aufwertungen oder Sanierungen von Gebäuden aufgewendet werden müssen und die Dokumentations- und Meldepflichten in diesem Kontext zunehmen, was ebenfalls mit Kosten verbunden sein kann, die vom Immobilien-Sondervermögen getragen werden.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nutzbarkeit bzw. die Vermietbarkeit von Immobilien durch derartige Regularien eingeschränkt oder im schlimmsten Fall völlig untersagt wird und zur Wiederherstellung der vollständigen Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit Maßnahmen durchgeführt werden müssen, deren Kosten dem Immobilien-Sondervermögen belastet werden

können. Weiter können derartige Gesetze auch zu einer Abwertung von Immobilien führen, was sich negativ auf den Wert des Immobilien-Sondervermögens auswirken kann. Auch ist ggf. ein Verkauf nur noch mit Preisabschlägen möglich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ähnliche Vorgaben für weitere Teilbereiche im Nachhaltigkeitskontext gesetzlich verankert werden, für welche die vorgenannten Risiken entsprechend gelten.

#### ■ Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der investierten Anlagen und damit auf das Fondsvermögen sowie auf die Reputation der Gesellschaft haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken im Bereich Klima/Umwelt (Environmental) unterteilen sich weiter in physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken ergeben sich im Hinblick auf die gesteigerte Häufigkeit extremer Wetterereignisse und Konsequenzen des sukzessiven Klimawandels. In Folge dieser Risiken kann es zu erheblichen Wertminderungen einer Immobilie und damit zu entsprechenden Wertminderungen der Beteiligung kommen. Transitionsrisiken ergeben sich beispielsweise aus der notwendigen Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Insbesondere politische Maßnahmen können hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund von nationalen oder internationalen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Es ist zudem möglich, dass sich transitorische Risiken auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien zeigen.

Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Für Immobilien-Sondervermögen wie den „WERTGRUND WohnSelect D“ ist ein typisches Risiko aus dem Bereich der Unternehmensführung („Governance“) z. B., dass im Rahmen von Immobilientransaktionen andere Beteiligte versuchen könnten, das Immobilien-Sondervermögen für Geldwäsche oder andere strafbare Handlungen zu missbrauchen.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an



dem Immobilien-Sondervermögen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko verwirklicht, besteht das Risiko, dass sich Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch zu Liquiditätsrisiken auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens führen, indem Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden. Nachhaltigkeitsrisiken können auch auf alle anderen bekannten Risiken einwirken und diese wesentlich verstärken.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des Immobilien-Sondervermögens und auch der Gesellschaft auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotenzial, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotenziale gegeben, die beispielsweise aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Den vorgenannten Nachhaltigkeitsrisiken begegnet die Gesellschaft mit unterschiedlichen Maßnahmen. Im Bereich Unternehmensführung („Governance“) zum einen ggf. gemeinsam mit einem extern beauftragten Immobiliendienstleister (vgl. den Abschnitt „Dienstleister“) dadurch, dass bei An- bzw. Verkäufen ein ausführlicher Compliance-Check auf die jeweilige Gegenpartei (Verkäufer oder Käufer) durchgeführt wird. Diese Prüfung beinhaltet neben einem kontroversen Check auf Korruption und sonstige strafbare Handlungen, Sanktions- und Embargo-Checks auch eine Know-your-Customer Due Diligence nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben. Mit Transaktionspartei, die hierbei Vorgaben nicht erfüllen oder negative Auffälligkeiten aufweisen, werden generell keine Transaktionen durchgeführt.

Aufgrund dieser Maßnahmen geht die Gesellschaft aktuell davon aus, dass die genannten Nachhaltigkeitsrisiken einen eher geringen Einfluss auf die Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens haben können.

Unabhängig davon können sich aber auch gerade aus dem Umstand, dass die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie

des Immobilien-Sondervermögens bestimmte Nachhaltigkeitsmerkmale berücksichtigt, weitere Risiken ergeben. Im Einzelnen:

#### ■ Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für das Immobilien-Sondervermögen trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken. Deren Überprüfung ist Gegenstand des Due-Diligence-Prozesses sowie des Risikomanagements der Gesellschaft. Hierdurch sollen evtl. Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen des Ankaufs sowie während der gesamten Haltedauer der betroffenen Immobilie möglichst frühzeitig identifiziert werden. Weiter werden auch mögliche Maßnahmen zur Vorbeugung oder zur Beseitigung identifizierter Nachhaltigkeitsrisiken geprüft, bewertet und erforderlichenfalls durchgeführt.

Durch die vorstehend skizzierte Strategie der Gesellschaft zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen für das Immobilien-Sondervermögen sollen auch negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Immobilien-Sondervermögens vermieden werden. Durch eine frühzeitige Identifikation von Nachhaltigkeitsrisiken können bspw. geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um die jeweilige Immobilie vor einer Realisierung des jeweiligen Nachhaltigkeitsrisikos zu schützen, oder es kann im Einzelfall von einem Ankauf der betroffenen Immobilie Abstand genommen werden.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken mit Kosten verbunden sein können, die vom Immobilien-Sondervermögen zu tragen sind und sich daher nachteilig auf die Rendite auswirken können. Trotz der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozesse durch die Gesellschaft kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken den Wert des Portfolios beeinflussen und sich damit nachteilig auf die Rendite des Immobilien-Sondervermögens auswirken können. Gleiches gilt, soweit Maßnahmen zur Verringerung von Nachhaltigkeitsrisiken ergriffen werden.

#### ■ Nachhaltigkeitsrisiken aufgrund der verfolgten ESG-Strategie

Darüber hinaus können sich aber auch gerade aus dem Umstand, dass die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens bestimmte Nachhaltigkeitsmerkmale berücksichtigt, in einem gewissen Mindestumfang nachhaltige Investitionen tätigt und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt, weitere Risiken ergeben. Im Einzelnen:

Die Prüfung der Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale und/oder der Anforderungen für nachhaltige Invest-

titionen der Immobilie und Maßnahmen zur Verbesserung oder zur Aufrechterhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale und/oder der Anforderungen für nachhaltige Investitionen sind mit Kosten verbunden, die wirtschaftlich vom Immobilien-Sondervermögen zu tragen sind. Diese Kosten gehen zu Lasten der Rendite. Entsprechendes gilt für die Einhaltung der definierten Vorgaben zu möglichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und die zur Beseitigung, Verringerung oder Vorbeugung dieser getroffenen Maßnahmen.

Die Gesellschaft ist während der gesamten Laufzeit des Immobilien-Sondervermögens für die Umsetzung der Strategie gemäß Artikel 8 Offenlegungs-Verordnung (siehe Anhang zu diesem Verkaufsprospekt) verantwortlich. Hierbei kann sich die Gesellschaft externer Dienstleister bedienen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie gemäß dem Anhang zum Verkaufsprospekt erforderliche Informationen bereitzustellen. Die Umsetzung der Strategie gemäß dem Anhang zum Verkaufsprospekt hängt auch von zahlreichen weiteren externen Faktoren ab. So können sowohl die externen Dienstleister wie auch die Gesellschaft auf Datenlieferungen Dritter (Datenprovider) angewiesen sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft die zur Umsetzung der Strategie erforderlichen Daten und Informationen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der erforderlichen Datenqualität erhält. Sofern erforderliche Daten im Zusammenhang mit den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen, den nachhaltigen Investitionen und/oder den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z.B. Schätzungen oder Hochrechnungen). Dies kann letztlich dazu führen, dass die Gesellschaft die Erfüllung der Voraussetzungen der ökologischen und/oder sozialen Merkmale und/oder der nachhaltigen Investitionen und/oder der Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht oder nur durch die Verwendung von Schätzungen oder Hochrechnungen bewerten kann. Weiter kann dies zu einem von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichenden Ergebnis führen, das zu einem späteren Zeitpunkt (wenn die erforderlichen Daten vorliegen) korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann Einfluss darauf haben, ob für die jeweilige Immobilie die für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale, und/oder die Anforderungen an nachhaltige Investitionen erfüllt und/oder ob die für die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren festgesetzten Kriterien gegeben sind.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung die Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale zu Unrecht als gegeben ansieht bzw. nicht erreichen

kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die Anlagegrenze von mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens, welche die von ihr festgesetzten ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen, verletzt. Entsprechendes gilt für die Anlagegrenze von mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens, welche nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung i.V.m. einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung darstellen. Auch eine Abwertung der Immobilien während der Haltedauer der Immobilien kann zu einer Unterschreitung der vorgenannten Anlagegrenzen führen.

Ebenso besteht die Möglichkeit, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale und/oder die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt, was unter Umständen dazu führen kann, dass Immobilien veräußert werden müssen. Auch eine Abwertung der Immobilien während der Haltedauer der Immobilien kann zu einer Unterschreitung der vorgenannten Anlagegrenzen führen.

Für Investitionen in Immobilien, welche die ökologische und/oder sozialen Merkmale berücksichtigen, müssen weiter bestimmte Anforderungen und Transparenzvorgaben eingehalten werden, die zu einer Erhöhung der Kosten im Rahmen des Ankaufs sowie während der Haltephase der Immobilie führen können. Diese Kosten gehen zu Lasten der Rendite.

Es besteht weiter das Risiko, dass es zu Abwertungen von Vermögensgegenständen kommt, welche bestimmte Anforderungen an die energetische Beschaffenheit, wie beispielsweise den jeweils anwendbaren landes- und nutzungsartspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad gemäß dem Tool des Carbon Risk Real Estate Monitor, nicht einhalten bzw. voraussichtlich zukünftig nicht einhalten werden. Weiter besteht das Risiko, dass solche Immobilien, welche bestimmte Anforderungen an die energetische Beschaffenheit, wie beispielsweise den jeweiligen Dekarbonisierungs-Zielpfad, nicht einhalten bzw. voraussichtlich zukünftig nicht mehr einhalten werden, aufgrund einer geringeren Nachfrage nur mit Preisabschlägen veräußert und/oder nur zu schlechteren Konditionen oder gar nicht mehr fremdfinanziert werden können.

Die Kriterien für das Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung beziehen sich unter anderem auf die Energieeffizienzklassen, welche sich nach dem jeweiligen nationalen Recht der Mitgliedsstaaten der EU bemessen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es jedoch nicht in allen Mitgliedsstaaten der EU nationale Vorgaben zu Energieeffizienzklassen für sämtliche

Nutzungsarten von Gebäuden. Sofern keine entsprechenden nationalen Regelungen bestehen, werden die Energieeffizienzklassen durch eine geeignete Berechnungsmethodik der Gesellschaft ermittelt. Regulatorische Vorgaben für eine solche Berechnung bestehen derzeit nicht. Es besteht daher das Risiko, dass die von der Gesellschaft anhand einer eigenen Berechnungsmethodik ermittelten Energieeffizienzklassen von den Energieeffizienzklassen abweichen, die durch ggf. künftig bestehende regulatorische Vorgaben zur Berechnung von Energieeffizienzklassen ermittelt werden. Entsprechendes gilt, wenn nach dem jeweiligen nationalen Recht künftig Energieeffizienzklassen für Nutzungsarten eingeführt werden, für die bislang die Berechnung von Energieeffizienzklassen nicht vorgeschrieben waren. Dieses Risiko gilt auch entsprechend für das ökologische Merkmal „Energieverbrauch/CO<sub>2</sub>-Ausstoß“ sowie den Indikator „energieineffiziente Immobilien“ im Rahmen der Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die vorstehenden Risiken bzw. die vom Immobilien-Sondervermögen verfolgte ESG-Strategie können dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens ggf. bestimmte Immobilien nicht erwerben kann. Insbesondere in einem Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien kann dies die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Immobilien-Sondervermögens negativ beeinträchtigen.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien besteht hinsichtlich derartiger Immobilien ein hoher Wettbewerb. Dies kann dazu führen, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien ein hohes Niveau aufweisen und ggf. sogar steigen. Soweit der Kaufpreis für eine Immobilie mehr als nur unwesentlich über dem von den externen Bewertern festgestellten Immobilienwert liegen sollte, ist ein Erwerb der Immobilie für das Immobilien-Sondervermögen nicht möglich. Auch insoweit kann die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Immobilien-Sondervermögens negativ beeinträchtigt sein.

Auf Grund dieser Risiken oder sich ggfs. weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben kann es erforderlich sein, die in den Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie und den vorliegenden Verkaufsprospekt des Immobilien-Sondervermögens anzupassen. Es ist insoweit auch nicht ausgeschlossen, dass deswegen das vorliegende Immobilien-Sondervermögen im weiteren Verlauf nicht mehr als ein Finanzprodukt eingestuft werden kann, welches die Anforderungen nach Art. 8 Offenlegungsverordnung und/oder die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung und/oder die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfüllt.

#### ■ **Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen**

Die in diesem Verkaufsprospekt dargestellten 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, unter Umständen auch rückwirkend, nicht ändert.

#### ■ **Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Immobilienfonds**

Das Immobilien-Sondervermögen ist gemäß seinen Anlagebedingungen als Immobilienfonds im steuerlichen Sinne ausgestaltet. Dies ist Voraussetzung dafür, dass Erträge aus dem Immobilien-Sondervermögen für die Anleger in bestimmtem Umfang steuerfrei gestellt werden; siehe hierzu den Abschnitt „Kurzangaben über die für Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“. Wenn die Gesellschaft bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens gegen die steuerlich relevanten Anlagegrenzen verstößt, besteht das Risiko, dass Anleger deswegen nicht von der Teilfreistellung profitieren können.

#### ■ **Gewerbsteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung**

Die Gewerbebesteuerungsfreiung für das Immobilien-Sondervermögen setzt voraus, dass der objektive Geschäftszweck des Immobilien-Sondervermögens auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber beschränkt ist und die Gesellschaft bei der Verwaltung die Vermögensgegenstände nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Dies gilt als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung weniger als 5 % der gesamten Einnahmen des Immobilien-Sondervermögens betragen. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen für eine Gewerbebesteuerungsfreiung nicht eingehalten werden. In diesem Fall bildet die gewerbliche Tätigkeit des Immobilien-Sondervermögens einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und das Immobilien-Sondervermögen muss gegebenenfalls Gewerbebesteuer zahlen, wodurch der Anteilwert gemindert wird. Die übrigen vermögensverwaltenden Tätigkeiten bleiben jedoch gewerbebesteuerungsfrei, insbesondere infizieren gewerbliche Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie nicht die übrigen gewerbebesteuerungsfreien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

#### ■ **Schlüsselpersonenrisiko**

Fällt das Anlageergebnis des Immobilien-Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann

sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

■ **Verwahrrisiko**

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz oder Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes weitreichende Ersatzansprüche der Gesellschaft und der Anleger vor.

■ **Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)**

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften über ein elektronisches System besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert.

**WESENTLICHE RISIKEN AUS DER IMMOBILIEN-INVESTITION UND DER BETEILIGUNG AN IMMOBILIEN-GESSELLSCHAFTEN, DER BELASTUNG MIT EINEM ERBBAURECHT UND DER DURCHFÜHRUNG VON PROJEKTENTWICKLUNGEN**

Für das Immobilien-Sondervermögen wird überwiegend (mehr als 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens) in Immobilien und in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert. Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, wie auch für die Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften selbst. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

■ **Marktentwicklungen und Marktumfeld**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Marktumfeld beeinflusst. Dies kann sich negativ auf die Vermietungssituation und die Wertentwicklung der Immobilien auswirken. So können die Nachfrage nach Mietflächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Objekte des Immobilien-Sondervermögens aufgrund einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung absinken. Die Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist auch von Veränderungen des Marktumfeldes und der Konkurrenzsituation abhängig. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. in welchem Umfang im Zeitpunkt der Investition noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen und ob und in welchem Umfang durch Renovierungs-

maßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Darüber hinaus haben Marktentwicklungen und das Marktumfeld auch Einfluss auf die Nachfrage bezüglich eines Erwerbs von Immobilien, was wiederum nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Immobilie und den Kaufpreis haben kann.

■ **Spezifische immobilienbezogene Risiken**

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Objektqualität, Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr in der Art und Weise geeignet ist, wie beim Erwerb der Immobilie zugrunde gelegt oder im schlimmsten Fall gar nicht mehr für die gewählte Nutzung geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen sowie Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar und/oder im Business Plan des Objektes nicht eingepreist sind.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant. So kann z.B. der Spielraum für Mieterhöhungen insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen, rechtlichen (z.B. Mietpreisbremse, andere (künftige) Miethöhebeschränkungen) und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet.

Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern, z.B. durch Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage oder besonderer Umstände beim Mieter (z.B. erhöhte Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit und sich daraus ergebender Einkommensverluste bei den Mietern von Wohnraum).

Immobilien und Bauleistungen können Risiken u.a. durch Brand, Blitzschlag, Explosionen oder durch Naturgefahren, z.B. durch Sturm, Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben (Schäden aus Naturgefahren auch „Elementarschäden“ genannt), Krieg und/oder aus Terrorakten (Terror-/Terrorismusrisiko) ausgesetzt sein und erheblich beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden. Ferner gehen von einem Grundstück oder Gebäude oder der Durchführung von Projektentwicklungen vielfältige Gefahren aus, die erhebliche Personenschäden Dritter, die auch zum Tod führen können, und/oder Schäden am Eigentum Dritter verursachen können (z.B. durch das Lösen von Gebäudeteilen, gebrochene Wasserleitungen oder durch nicht geräumten Schnee) mit der Folge, dass das Immobilien-Sondervermögen

hohen Schadensersatzforderungen Drittgeschädigter ausgesetzt sein könnte (auch „Grundbesitzhaftungsrisiken“ genannt).

Die Gesellschaft ist bestrebt, diese Risiken durch Versicherungen abzusichern, sofern solche zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen verfügbar sind. Es kann jedoch sein, dass Versicherungen zur Abdeckung solcher Risiken gar nicht angeboten werden oder der Versicherungsschutz nicht ausreichend ist, um die vorgenannten Risiken und daraus resultierende Schäden abzudecken. Auch gibt es bestimmte Risiken, so zum Beispiel solche durch Elementarschäden, Terrorrisiken und Grundbesitzhaftungsrisiken, welche Versicherer nur bei Geltung von Entschädigungshöchstgrenzen (auch „Versicherungslimit“ genannt) zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen versichern oder – wie im Fall von Kriegsrisiken – überhaupt nicht versichern. Ein Versicherungslimit bedeutet, dass die Summen, die durch einen Versicherer für sämtliche in einer Versicherungsperiode (üblicherweise ein Zeitraum von zwölf Monaten) auftretenden Schäden zur Entschädigung zur Verfügung stehen, auf einen bestimmten Höchstbetrag beschränkt sind.

Zudem akzeptieren Versicherer im Regelfall die Geltung solcher Entschädigungshöchstgrenzen nur noch über größere Immobilienportfolien hinweg, d. h. nicht mehr für ein einzelnes Immobilien-Sondervermögen. So gilt ein Versicherungslimit für Elementarschäden regelmäßig nicht nur für die Immobilien des Immobilien-Sondervermögens, sondern für sämtliche Immobilien aller weiteren Immobilien-Sondervermögen, die von der Gesellschaft verwaltet werden. Das Versicherungslimit für Terrorrisiken gilt üblicherweise – oder wie im Fall von Grundbesitzhaftungsrisiken gegebenenfalls – für sämtliche Immobilien aller in Immobilien investierenden Investmentportfolien, die von der Gesellschaft und ihren verbundenen Unternehmen verwaltet werden. Realisieren sich innerhalb einer Versicherungsperiode Risiken aus Elementarschäden, Terrorrisiken und/oder Grundbesitzhaftungsrisiken, für die die mit den jeweiligen Versicherern vereinbarten Entschädigungshöchstgrenzen nicht ausreichen, zum Beispiel weil das Versicherungslimit bereits durch Immobilien anderer von der Gesellschaft oder ihren verbundenen Unternehmen verwalteter Immobilienportfolien aufgebraucht wurde, so besteht ggf. nur ein teilweiser, im schlimmsten Falle gar überhaupt kein Versicherungsschutz für die Immobilien, die zum Immobilien-Sondervermögen gehören. Dadurch könnte das Immobilien-Sondervermögen – im Fall von Elementarschäden und/oder Schäden aus Terrorrisiken je nach Risiko und Umfang des Versicherungsschutzes – sein in die jeweilige Immobilie investiertes Kapital und – mangels Mietertrags – auch prognostizierte Einnahmen ganz oder teilweise verlieren. Im Zusammenhang mit der geschädigten oder zerstörten Immobilie eingegangene Verpflichtungen, z. B. Verpflichtungen aus vereinbarten Darlehen und den diesbezüglich gestellten Sicherheiten, wie etwa Hypotheken oder Grundschulden, müssten zudem weiter-

hin erfüllt werden. Schäden und Haftungsrisiken, die nur teilweise oder gar nicht versichert sind, könnten sich also infolge des Eintritts der vorstehend beschriebenen Risiken im erheblichen Maße negativ auf die Rendite des Immobilien-Sondervermögens und damit den Anteilwert des Anlegers auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird das Immobilien-Sondervermögen üblicherweise einen Selbstbehalt zu tragen haben, was eine ebensolche negative Auswirkung auf die Rendite des Immobilien-Sondervermögens und den Anteilwert des Anlegers haben kann.

Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt oder Elementarschadensereignis betroffen zu sein, kann eine Immobilie ferner wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche dadurch erschwert bzw. unmöglich ist. Solche indirekten Schäden sind in aller Regel nicht versicherbar.

#### ■ Risiken aus Finanzmarkt- und Kreditkrisen

Aus dem Umstand, dass sich die internationalen Finanz- und Kapitalmärkte zunehmend wechselseitig beeinflussen (z. B. durch die globale Weiterreichung verbriefter Risiken an Investoren), können auch Risiken für die Immobilienmärkte resultieren. So hat sich die zunächst auf dem US-amerikanischen Markt für private Hypothekenkredite aufgetretene Krise, die sich zunächst auf Hypothekenkredite schlechter Bonität (sog. Subprime-Sektor) beschränkte, rasch ausgebreitet und zu einer schweren weltweiten Finanzmarkt- und Kreditkrise entwickelt. Auch aus der sog. Eurokrise, wirtschaftlichen Schwierigkeiten einzelner Staaten und Banken oder dem Krieg in der Ukraine und den damit verbundenen Sanktionen gegen Russland und russische Verbündete können Preisschwankungen und damit Risiken für die Immobilienmärkte resultieren. Aus derartigen Krisen können auch erhebliche Auswirkungen auf die internationalen Immobilienmärkte wie auch auf den deutschen Immobilienmarkt resultieren. Hier sind insbesondere Schwierigkeiten bei der Finanzierbarkeit größerer Immobilientransaktionen oder Notverkäufe, zu denen Darlehensnehmer gezwungen sein könnten, zu nennen, die zu einer mangelnden Nachfrage auf Immobilienmärkten und einem Preisverfall von Immobilien führen können. Diese Risiken können für Investoren, die als Käufer auftreten, ggf. günstigere Kaufmöglichkeiten bedeuten. Kapitalverwaltungsgesellschaften, die bei Käufen mit einem verhältnismäßig hohen Eigenkapitalanteil arbeiten, treten sowohl als Käufer wie auch als Verkäufer auf.

Finanzmarkt- und Kreditkrisen können ferner auch erhebliche negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft und dadurch möglicherweise auch auf die Mietmärkte sowie den Wert von Immobilien und den erzielbaren Veräußerungserlös haben. Insbesondere gewerbliche Mieter können in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten und die Mieterinsolvenzen könnten sich häufen. Im Bereich des Wohnungsmarktes kann z. B. ein Absinken

der Reallöhne oder steigende Arbeitslosigkeit die Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen absinken lassen. Infolge derartiger Umstände kann das Mietpreisniveau sowohl im gewerblichen als auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich absinken. Dies könnte zur Folge haben, dass Ausschüttungen des Immobilien-Sondervermögens geringer ausfallen oder gar entfallen. Da sich die Immobilienbewertung regelmäßig am Mietertrag der Immobilien ausrichtet, würde ein Absinken der Mietpreise zu einem entsprechenden Wertverlust der Immobilien führen. Darüber hinaus können erzielbare Veräußerungserlöse etwa durch steigende Zinsen, einer geringeren Nachfrage oder höherer Renditemöglichkeiten alternativer Anlageformen nachteilig beeinträchtigt werden. Die Darlehen für die Finanzierung von Immobilien schreiben dem Darlehensnehmer häufig vor, dass während der Darlehensdauer ein bestimmtes Verhältnis des Immobilienwerts zum Darlehensbetrag eingehalten werden muss. Wenn dieses Verhältnis wegen eines Wertverlusts der Immobilie nicht eingehalten wird, kann dies zur Notwendigkeit vorzeitiger Darlehensrückzahlungen oder gar zu Notverkäufen von kreditfinanzierten Immobilien führen.

Infolge von Finanzmarkt- und Kreditkrisen können einzelne Marktteilnehmer ggf. in erhebliche Liquiditätsschwierigkeiten geraten und Probleme haben, Kredite zu erhalten. Wenn diese Marktteilnehmer in das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ investiert haben, könnten sie versuchen, durch die Rückgabe von Anteilen schnell zu Barmitteln zu gelangen. Wenn solche oder ähnlich motivierte Rücknahmeverlangen in großer Zahl erfolgen, kann die Gesellschaft aufgrund der überwiegenden Investitionen des Immobilien-Sondervermögens in nicht kurzfristig veräußerbare Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in die Situation kommen, dass die für die Rücknahme benötigte Liquidität nicht unmittelbar zur Verfügung steht. Die Gesellschaft kann in einem solchen Fall gezwungen sein, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Immobilien-Sondervermögens sicherzustellen.

#### ■ **Allgemeine wirtschaftliche Risiken bei Immobilienanlagen**

Beim Erwerb von Immobilien sind allgemeine wirtschaftliche Risiken (wie z.B. Auswirkungen von Gesetzesänderungen, Mietpreisbremse, Mietendeckel, Inflationsrisiko, Rezession, Zinsanstieg, Strukturveränderungen in der Wirtschaft mit negativen Auswirkungen auf die Miet- und Immobilienmärkte), spezielle Grundbesitzrisiken und besondere Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben, zu berücksichtigen.

#### ■ **Risiko eines fehlenden liquiden Immobilienmarktes**

Da die Veräußerbarkeit von Immobilien insbesondere auch von der Liquidität des betreffenden Immobilienmarkts abhängt, können Risiken im Zusammenhang mit einer mangelnden Liquidität des Immobilienmarkts bestehen. Die Liquidität eines Immobili-

enmarkts setzt einen Markt mit einer ausreichenden Zahl von Käufern und Verkäufern voraus. Andernfalls besteht das Risiko, dass Immobilien nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden können.

#### ■ **Bonitätsrisiko von Mietern, Vermietung, Anschlussvermietung, Leerstandsrisiko**

Die Bonität der Mieter ist unter Umständen schwer einschätzbar. Dies kann zu einem erhöhten Risiko von Mietrückständen und Mietausfällen führen.

Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmeausfällen beim Immobilien-Sondervermögen führen. Gravierende Mietausfälle können dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens im Falle einer Fremdfinanzierung der betreffenden Immobilie nicht mehr in der Lage ist, den Kapaldienst zu leisten oder andere kreditvertragliche Auflagen verletzt, was dazu führen kann, dass die finanzierende Bank z.B. die Stellung zusätzlicher Sicherheiten verlangt oder das Darlehen kündigt und etwaige im Zusammenhang mit dem Darlehen begebene Sicherheiten verwertet.

Die Mieter der Immobilien sind auch berechtigt, ihren Mietvertrag zu kündigen. Die vorzeitige Beendigung von Mietverhältnissen kann das wirtschaftliche Ergebnis (etwa bei hierdurch entstehenden Leerständen oder Anschlussvermietungen zu weniger lukrativen Konditionen) des Immobilien-Sondervermögens nachteilig beeinträchtigen, was sich wiederum nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken kann.

Ferner kann die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Gründen gezwungen sein, einer Änderung der Mietverträge zugunsten von Mietern zuzustimmen, wodurch sich die Mieteinnahmen reduzieren können.

Generell besteht bei einer Vermietung das Risiko, dass einzelne Vertragsklauseln z.B. aufgrund einer Gesetzesänderung oder einer Rechtsprechungsänderung nicht (mehr) wirksam oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind. Dies kann zu Mietstreitigkeiten und Mietminderungen bis hin zur Kündigung von Mietverträgen führen. Die Folge kann der Ausfall oder die Reduzierung von Mietzahlungen mit entsprechend negativen Folgen für das Immobilien-Sondervermögen sein.

Sofern Mietverträge, gleichgültig aus welchem Grund, beendet werden bzw. es bei Ablauf eines Mietvertrags noch nicht zu einem Verkauf der Immobilie gekommen ist, trägt das Immo-

bilien-Sondervermögen wirtschaftlich das Risiko der Anschlussvermietung. Im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung kann es zu Mehrkosten kommen, z.B. durch Maklergebühren, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Zugeständnisse an neue Mieter oder zusätzlichem Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand oder zu einer Verringerung der Miethöhe im Vergleich zur vorherigen Vermietung. In solchen Situationen besteht auch das Risiko, dass die Mietflächen teilweise oder dauerhaft nicht wieder vermietet werden können (Leerstandsrisiko), was zu Einnahmeausfällen und Wertverlusten der betreffenden Immobilie führen kann.

#### ■ Erhöhte Immobilienrisiken aus der Anlagestrategie

Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, deren Einnahmen – auf Portfolioebene – überwiegend aus Wohnnutzung stammen.

Investitionen in Wohnimmobilien unterliegen besonderen Risiken, die aus möglichen gesetzlichen Beschränkungen resultieren. Insbesondere kann die zulässige Höhe der Mieten für Neu- oder Wiedervermietungen gesetzlich beschränkt sein oder beschränkt werden (z.B. durch die sog. „Mietpreisbremse“), sodass mangels Mietpreissteigerung die erwartete Rendite nicht erzielt werden kann. Auch im bestehenden Wohnungsmietverhältnissen ist die Möglichkeit zur Mieterhöhung regelmäßig beschränkt. Daneben ist die Möglichkeit zur Nebenkostenumlage gesetzlich beschränkt. Die entsprechenden Regelungen können künftig zu Lasten der Vermieter geändert werden. Daneben können jederzeit neue Abgaben (wie bspw. die CO<sub>2</sub>-Abgabe) eingeführt werden, die nicht oder nur eingeschränkt auf Wohnungsmieter umgelegt werden können. Daneben kann es vorkommen, dass sich Vorgaben und Bedingungen für Förderungen und Zuschüsse für Immobilien ändern (z.B. KfW-Förderungen), sodass Immobilien diese nicht (mehr) erfüllen, infolgedessen nicht (mehr) förder-/zuschussfähig sind und somit der Eigen-/Fremdkapitalanteil zur Immobilienfinanzierung steigt.

Ferner kann es sein, dass (u.U. auch rückwirkend) in die vereinbarte Miete von Bestandsmietverträgen eingegriffen wird und die vereinbarten Mieten reduziert und über das reduzierte Maß hinaus vereinnahmte Mieten zurückzuerstatten sind.

Eine etwaige Beschränkung der Miethöhe kann zudem negative Effekte auf die Verkaufsmöglichkeiten der Gesellschaft hinsichtlich der betroffenen Wohnimmobilien haben, da sie sich negativ auf die Attraktivität des betroffenen Objekts für potenzielle Käufer auswirken kann. Weitere Beschränkungen können hinsichtlich der Umlagefähigkeit von Kosten, von Kündigungsmöglichkeiten etc. bestehen.

Aufgrund der Fokussierung der Anlagestrategie auf Wohnimmobilien in Deutschland bestehen weiter Konzentrationsrisiken, da

die Entwicklung der für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände von der Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes abhängig ist. Für weitere Informationen wird auf den Abschnitt „Risiken aus dem Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko“ verwiesen.

Zudem besteht das Risiko, dass aufgrund höherer Objektanforderungen, beispielsweise digitaler Infrastruktur oder standortpolitischer Fragestellungen, dazu führen, dass Wohnimmobilien weniger attraktiv werden, was zu Leerständen führen kann.

Darüber hinaus bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Durchführung von Projektentwicklungen. In diesem Zusammenhang wird auf die nachfolgenden Ausführungen unter Abschnitt „Risiken bei Projektentwicklungen, umfangreicheren baulichen Maßnahmen an im Bestand befindlichen Immobilien und Forward-Deals“ verwiesen.

#### ■ Terrorrisiko

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

#### ■ Höhere Gewalt/Pandemierisiko

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus), kann es zu vorübergehenden oder längerfristigen regionalen oder weltweiten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann u.a. zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können. U.a. können die folgenden Auswirkungen eintreten: Nichtnutzbarkeit von gewerblich genutzten Teilen der Immobilien aufgrund behördlicher Anordnungen (z.B. Quarantäne, Stilllegung bestimmter Wirtschaftsbereiche), wirtschaftliche Schwierigkeiten bei Mietern mit der Folge erforderlicher (vorübergehender oder dauerhafter) Mietstundungen oder Mietreduzierungen, wirtschaftliche oder tatsächliche Schwierigkeiten bei sonstigen Vertragspartnern (z.B. Dienstleistern), Verzögerungen bei Projektentwicklungen und Baumaßnahmen (z.B. wegen Nichtverfügbarkeit von Bauprodukten), erhöhte Leerstände infolge von Insolvenzen von Mietern, Einbrüche bei der Nachfrage nach Mietflächen, allgemeiner wirtschaftlicher Abschwung, Steigerung von Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit etc. Neben Wertverlusten bei Immobilienanlagen können derartige Situationen sich auch negativ auf die Liquiditätssituation des Immobilien-Sondervermögens auswirken (z.B. infolge von

Mietausfällen in erheblichen Umfang), was ggf. auch vorzeitige und investitionsunabhängige Mittelabrufe bei den Anlegern erforderlich machen kann. Durch eine verringerte Liquidität wie auch den drohenden Wertverlust von Immobilien steigt ggf. auch das Risiko, das die Gesellschaft gegen die in den Kreditverträgen mit den Banken vereinbarten Kennziffern (z.B. das Loan-to-value-Verhältnis) verstößt und die Bank hieraus für das Immobilien-Sondervermögen nachteilige Rechtsfolgen herleiten kann (z.B. Forderung nach zusätzlichen Sicherheiten, Verschlechterung der Konditionen, Kündigung des Kreditvertrages). Schließlich könnte ein wirtschaftlicher Abschwung auf Grund einer Epidemie oder Pandemie die Möglichkeit der Gesellschaft erschweren oder verhindern, Darlehen aufzunehmen. Eine verringerte Liquidität erhöht zudem die Gefahr von Rücknahmeaussetzungen.

Die Gesellschaft selbst kann bei derartigen Situationen zudem operationellen Risiken (z.B. eingeschränkte Nutzbarkeit der Büroräume der Gesellschaft, Erkrankungen von Mitarbeitern der Gesellschaft) ausgesetzt sein.

Alle diese vorgenannten Gründe können sich sowohl einzeln als auch kumuliert nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und zu einem Verlust für das Immobilien-Sondervermögen und seine Anleger führen.

■ **Altlastenrisiko, Kampfmittelrisiko, Grundstücks- und Gebäudemängel**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten), Kampfmittel, Grundstücks- und Gebäudemängel erst nach Erwerb der Immobilie oder während der Durchführung von Projektentwicklungen entdeckt werden. Derartige Risiken können sich negativ auf das Immobilien-Sondervermögen auswirken.

Es besteht daher das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens für bestehende und künftige Umweltbelastungen ihrer Vermögensgegenstände, z.B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat, wodurch insbesondere Beseitigungskosten anfallen können. Im Verhältnis zu Mietern kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen kommen. Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudeverunreinigungen und sonstige Sanierungskosten können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlage erheblich schmälern.

■ **Risiken bei Projektentwicklungen, umfangreicheren baulichen Maßnahmen an im Bestand befindlichen Immobilien und Forward Deals**

Beim Erwerb von Grundstücken, die sich beim Erwerb im Zustand der Bebauung durch den Verkäufer befinden, wie auch bei der

Durchführung von eigenen Projektentwicklungen oder umfangreicheren baulichen Maßnahmen an bereits im Bestand befindlichen Immobilien (z.B. Sanierungsmaßnahmen) können sich besondere Risiken ergeben. Derartige Risiken können sich z.B. durch Änderungen in der Bauleitplanung während der Planungsphase oder der Durchführung der Projektentwicklung, durch Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung oder durch Erteilung einer Baugenehmigung, die nicht (vollständig) dem Bauantrag entspricht oder mit Auflagen versehen ist, oder sonstiger öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Genehmigungen, durch unvorhergesehene Nebenbestimmungen im Rahmen behördlicher Genehmigungen oder durch das Einlegen von Rechtsbehelfen durch Dritte (z.B. Nachbarn) ergeben.

Darüber hinaus können solche Risiken auch dann entstehen, wenn zur Realisierung der Projektentwicklung eine Veränderung der geltenden Bauleitplanung erforderlich ist (Baurechtsschaffung) und diese nicht, nicht wie geplant oder mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen vorgenommen wird.

Für die Realisierung des Vorhabens und die Bebauung des Grundstücks kann es erforderlich sein, Vereinbarungen mit Dritten (öffentlichen Trägern, Nachbarn etc.) zu schließen (z.B. Abschluss von städtebaulichen Verträgen, Nachbarschaftsvereinbarungen, Gestattungsverträgen). Aus diesen Vereinbarungen können sich neben Leistungsverpflichtungen auch Zahlungsverpflichtungen oder die Abgabe von Gewährleistungen nebst Sicherheiten ergeben, die wirtschaftlich zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens gehen. In diesem Zusammenhang kann es auch erforderlich sein, zu Lasten des Grundstücks dingliche Rechte oder Baulasten zu bestellen, welche die Nutzbarkeit und den Wert des Grundstücks einschränken können.

Mit Projektentwicklungen und größeren baulichen Maßnahmen an im Bestand befindlichen Immobilien ist zudem stets das Risiko von (ggf. deutlichen) Baukostenerhöhungen (z.B. infolge von Kostensteigerungen bei den Baumaterialien, infolge eines während der Baumaßnahme festgestellten zusätzlichen Aufwands, infolge behördlicher Auflagen) und Fertigstellungsrisiken (z.B. infolge von Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien, mangelnder Verfügbarkeit von geeigneten Bauunternehmen oder infolge der Insolvenz von beauftragten Unternehmen) verbunden; insbesondere der Ausfall von Bauunternehmen (z.B. infolge einer Insolvenz) kann zu erheblichen Mehraufwendungen gegenüber der ursprünglichen Planung führen. Soweit die Immobilie bereits vor Fertigstellung vermietet worden ist, kann eine verzögerte Fertigstellung zudem ggf. Schadenersatzansprüche der betroffenen Mieter begründen.

Weiter kann der Ausfall von Bauunternehmen den Fertigstellungszeitpunkt erheblich verzögern, sodass Mieteinnahmen erst zu einem späteren Zeitpunkt als ursprünglich geplant, verein-



nahmt werden können. Daneben können sich die Fertigstellungskosten erheblich erhöhen.

Bei der Durchführung von Projektentwicklungen können ferner Bauherrenrisiken, wie etwa Gefahren durch Personen- und Sachschäden oder finanzielle Risiken (z.B. beim Ausfall eines bauausführenden Unternehmens) entstehen.

Es kann auch vorkommen, dass bei mehreren an der Projektentwicklung beteiligten Unternehmen unklar ist, wer für bestimmte Maßnahmen verantwortlich ist bzw. wer für Verzögerungen, Schäden etc. einsteht. Bei derartigen Schnittstellen besteht das Risiko, dass nicht aufgeklärt werden kann, wer verantwortlich ist oder Schnittstellen zwischen einzelnen Gewerken vertraglich nicht geregelt worden sind. Dies kann dazu führen, dass sich der Bauablauf und damit die Fertigstellung verzögert oder im Fall von Schäden keines der bauausführenden Unternehmen in Regress genommen werden kann.

Ein weiteres Risiko ergibt sich daraus, dass der Erfolg der Erstvermietung als auch die Höhe der erzielbaren Mieten von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist, sofern das Objekt – wie insbesondere bei Wohnimmobilien üblich – nicht bereits vor Fertigstellung bzw. vor Erwerb der Immobilie vorvermietet ist. Da der Kaufpreis bzw. der Werklohn bei Projektentwicklungen bzw. Forward Deals bereits bei Abschluss des entsprechenden Kauf- bzw. Bauträgervertrages und damit lange vor Fertigstellung vereinbart wird, besteht das Risiko, dass sich der Wert der Immobilie bis zu deren Fertigstellung verringert (z.B. durch eine Verschlechterung des Marktes) und der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis daher über dem Verkehrswert bei Fertigstellung liegt; in diesem Fall ist die Gesellschaft gleichwohl zur Erfüllung des Kaufvertrages und damit zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises verpflichtet. Ebenso können sich die Bedingungen für die Aufnahme von Fremdkapital in der Zeit zwischen Abschluss des Kaufvertrages und der Fertigstellung der Immobilie nachteilig verändern, so dass die beim Ankauf kalkulatorisch zugrunde gelegten Darlehenskonditionen sich ggf. als nicht realisierbar darstellen und eine Fremdfinanzierung nur zu schlechteren Bedingungen als kalkuliert in Anspruch genommen werden kann oder ggf. gar nicht zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht. Darüber hinaus kann eine Verzögerung der Fertigstellung dazu führen, dass der einkalkulierte Ertrag der Immobilie (z.B. durch Mieteinnahmen) erst zu einem späteren Zeitpunkt vereinnahmt werden kann. Eine Verzögerung der Fertigstellung der Immobilie kann auch mit höheren Kosten für baubegleitende Dienstleister verbunden sein, was wiederum zu einer höheren Kostenbelastung insgesamt führen kann, die möglicherweise durch zusätzliches Fremdkapital abgedeckt werden muss.

Anleger könnten während der Projektentwicklung verlangen, dass Anteile zurückgenommen werden, mit der Folge, dass die

Durchführung des Projektes wegen fehlender Liquidität gefährdet werden könnte. Die ggf. erforderliche Veräußerung eines nicht fertiggestellten Entwicklungsprojekts könnte zu erheblichen Verlusten und damit zu einem entsprechenden Wertverlust der Anteile der Anleger führen.

Für das Immobilien-Sondervermögen können auch Immobilien zu Zeitpunkten erworben werden, in denen sie noch gar nicht errichtet sind, sondern sich noch in der Planungsphase befinden. Dem oft günstigeren Einstieg stehen die erhöhten Risiken einer Projektentwicklung gegenüber, da Wohnimmobilien strengerem bau- und sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen, die ggf. auch von den zuständigen Baubehörden unterschiedlich ausgelegt werden können. Diese bautypischen Risiken erstrecken sich auf die Genehmigungsphase und die Bauerrichtungsphase, bei der sowohl der zeitliche Ablauf als auch die Kosten sowie die Qualität der erhaltenen Leistungen risikobehaftet sein kann. Werden Projektentwicklungen in der Planungsphase erworben, kann es vorkommen, dass die Projektentwicklung nicht, nicht wie geplant, mit einer erheblichen zeitlichen Verzögerung und/oder mit einem erheblich höheren Kostenaufwand realisiert werden kann.

Bei Vereinbarung von Ratenzahlungen (nach Baufortschritt) und Eigentumsübergang nach Fertigstellung besteht weiter das Risiko, dass bei einer Insolvenz des Verkäufers vor Eigentumsübergang die bereits geleiteten Kaufpreistraten möglicherweise nicht zurückerlangt werden können und das Eigentum an dem Grundstück nicht mehr erlangt werden kann.

Werden Projektentwicklungen erworben, die bereits in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufgeteilt sind und können nicht alle Wohnungs- und/oder Teileigentumsanteile angekauft werden, entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft mit den übrigen Eigentümern. In diesem Fall kann es vorkommen, dass die Ausübung von Verfügungsrechten über diesen Vermögensgegenstand eingeschränkt ist und insbesondere von der Zustimmung der anderen Wohnungs- und/oder Teileigentümer abhängt. Darüber hinaus kann die Fertigstellung der Immobilie und damit mittelbar auch die Erzielung von Mietzinserträgen von der Leistungsfähigkeit und -bereitschaft der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer abhängen. Es besteht weiter das Risiko, dass bei Verträgen für die Bewirtschaftung der Immobilie, welche von der Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen worden sind, die übrigen Wohnungs- und Teileigentümer ihren vertraglichen Pflichten mangels Leistungsfähigkeit oder -bereitschaft nicht nachkommen (können).

Bei der Übernahme einer laufenden Projektentwicklung besteht weiter das Risiko, dass die bauausführenden Unternehmen der Vertragsübernahme durch die Gesellschaft nicht oder nur unter der Voraussetzung eines Preisaufschlags oder sonstigen vertrag-

lichen Anpassungen zu Lasten des Auftraggebers (bspw. ein Gewährleistungsausschluss für bereits vor Vertragsübernahme erbrachte Leistungen) zustimmt. Dies kann zu erhöhten Kosten für die Fertigstellung sowie zu einem Verlust von Gewährleistungsrechten im Fall von Mängeln führen. Können die Verträge mit bauausführenden Unternehmen nicht übernommen werden, müssen Verträge mit Dritten zur Fertigstellung der Projektentwicklung abgeschlossen werden, was ebenfalls zu einer Erhöhung der Kosten für die Fertigstellung führen kann. Weiter besteht in diesem Fall das Risiko, dass bei baulichen Mängeln nicht ermittelt werden kann, welches Unternehmen für den Mangel verantwortlich ist, sodass keine Regressansprüche entstehen. Sowohl durch die Übernahme von Bauverträgen wie auch der Beendigung und dem Neuabschluss dieser im Laufe einer Projektentwicklung erhöhen sich die Bauherrenrisiken, da in diesen Fällen insbesondere Gewährleistungslücken entstehen können.

#### ■ **Bauqualität, Bauausführung und Gewährleistung**

Die Bauqualität hat sowohl für die langfristige Vermietbarkeit als auch für die Wertentwicklung von Immobilien eine große Bedeutung. Mit Projektentwicklungen sowie baulichen Maßnahmen an im Bestand befindlichen Immobilien ist zudem das Risiko verbunden, dass die Bau- oder die damit zusammenhängenden Planungsleistungen mit Mängeln behaftet sind und die Gesellschaft gegenüber dem Verkäufer der Projektentwicklung oder gegen die am Bau beteiligten Unternehmen Mängelansprüche geltend machen muss. Die Geltendmachung derartiger Ansprüche kann mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden sein (z. B. im Zusammenhang mit der Erstellung von Gutachten oder mit der rechtlichen Geltendmachung der Ansprüche), die ggf. ganz oder teilweise vom Immobilien-Sondervermögen zu tragen sind.

Für den Fall, dass Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie oder die planenden oder bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden können, besteht das Risiko, dass der Verkäufer der Immobilie oder die Unternehmen ihren Pflichten nur teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Dies kann sowohl Ansprüche während der laufenden Bauphase als auch Gewährleistungsansprüche nach Fertigstellung und Abnahme betreffen. Zudem besteht die Gefahr, dass die am Bau beteiligten Unternehmen keine Sicherheiten stellen oder die seitens dieser Unternehmen zu stellenden Vertragserfüllungssicherheiten und/oder Gewährleistungssicherheiten ggf. nicht ausreichen, um die Kosten für ausstehende Restleistungen, der Mängelbeseitigung oder die durch die Mängel entstandenen Schäden vollständig abzudecken; in diesem Fall hängt die Durchsetzbarkeit der Ansprüche u. a. von der Leistungsfähigkeit des betroffenen Baubeteiligten ab.

Sollten Baumängel auftreten, die trotz ordnungsgemäßer technischer Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden,

oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungsfrist oder der diesbezüglichen kaufvertraglichen Regelungen für das Immobilien-Sondervermögen aufwandsneutral zu beheben sein, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität des Immobilien-Sondervermögens oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Die vorstehenden Risiken können auch bestehen, wenn die Verträge mit den bauausführenden Unternehmen nicht selbst abgeschlossen, sondern im Laufe der Projektentwicklung übernommen werden. Sofern laufende Projektentwicklungen nebst der bereits mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen übernommen werden, besteht weiter das Risiko, dass die mit den bauausführenden Unternehmen abgeschlossenen Verträge keine werthaltenden Sicherheiten für die Bauausführung bzw. im Rahmen der Gewährleistung vorsehen, Gewährleistungsrechte erheblich beschränkt wurden oder vertragliche Bestimmungen aufgrund eines Verstoßes gegen gesetzliche Vorschriften (z. B. VOB/B, AGB-rechtliche Vorgaben) unwirksam sind. Nachträge zur Heilung derartiger Risiken können möglicherweise nicht oder nur in begrenztem Umfang durchsetzbar sein. Es besteht insoweit das Risiko, dass nur eingeschränkt Gewährleistungsrechte bestehen und Sicherheiten nicht oder nicht in ausreichendem Umfang bestehen.

Vor dem Erwerb der Immobilien werden technische Prüfungen in Bezug auf die Bauqualität der Immobilien durchgeführt, sofern und soweit bereit ein Bauwerk besteht bzw. Bauleistungen zur Errichtung der Immobilie durchgeführt worden sind. Dennoch kann das Risiko bestehen, dass neben den zum Zeitpunkt der Investition bereits bekannten Schäden und Mängeln weitere Baumängel vorhanden sind, die trotz sorgfältiger Prüfung nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden, oder der Baustand zum Zeitpunkt des Erwerbs höher als tatsächlich vorhanden eingeschätzt und entsprechend vergütet wurde. Ferner kann es möglich sein, dass derartige unbekannte Mängel weder durch Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie, aus abgetretenen Ansprüchen auf Beseitigung von Mängeln gegen planende oder bauausführende Unternehmen noch durch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des/ der Mieter(s) der Immobilie abgedeckt sind. Kosten für die Beseitigung von Baumängeln sind möglicherweise in voller Höhe von den Eigentümern, mithin von der Gesellschaft zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens zu tragen.

Bei Investitionen in Immobilien tragen die jeweiligen Eigentümer damit das Durchsetzungs- und das Insolvenzrisiko der Anspruchs-

gegner, selbst, wenn ihnen Mängelbeseitigungsansprüche zustehen.

#### ■ Risiken bei Instandhaltung und Instandsetzung

Es besteht das Risiko, dass z.B. wegen zunehmendem Instandhaltungsbedarfs aufgrund des Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung höher ausfallen als bei Erwerb der Immobilie erwartet oder vorhersehbar.

Zudem können auch bei Anschlussvermietungen von Mietflächen nach Ablauf von Mietverträgen oder wegen des Ausfalls eines Mieters höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der betreffenden Immobilie erforderlich werden. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls (Gewerbe-) Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter zu tragen sind. In diesen Fällen kann es zu erheblichen Mehraufwendungen kommen, die aus dem Immobilien-Sondervermögen zu finanzieren sind, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Immobilien-Sondervermögens und damit auf den Anteilwert und das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken kann.

#### ■ Öffentlich-rechtliche Risiken

Die Immobilien können öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterliegen oder im Laufe der Halteperiode können öffentlich-rechtliche Beschränkungen entstehen, die sich negativ auf den Wert oder die Nutzbarkeit der Immobilien auswirken oder zusätzliche Kosten auslösen können (z.B. durch Änderungen in Bezug auf das öffentliche Baurecht, besondere städtebauliche Gebiete, wie Milieuschutzgebiete, Denkmalschutzrecht, Umweltrecht, Einführung von Prüfpflichten). Soweit derartige öffentlich-rechtliche Bestimmungen bereits beim Erwerb bestehen, wird die Gesellschaft diese im Rahmen der Ankaufsprüfung berücksichtigen. Nachträgliche öffentlich-rechtliche Veränderungen wird die Gesellschaft in der Regel nicht verhindern können.

Bei Projektentwicklungen, bei denen noch keine Baugenehmigung vorliegt, besteht weiter das Risiko, dass eine Baugenehmigung nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen erteilt wird. Daher kann es vorkommen, dass eine Projektentwicklung nicht wie geplant oder nicht innerhalb des geplanten Zeitrahmens realisiert werden kann. Entsprechendes gilt, wenn im Laufe der Projektentwicklungen von einer bestehenden Baugenehmigung abgewichen werden soll.

Aus wirtschaftlichen Gründen wünschenswerte Änderungen der Nutzung von Immobilien können möglicherweise nicht oder nicht im geplanten Ausmaß durchgeführt werden, weil sie nicht

oder nur eingeschränkt genehmigungsfähig sind. Dies kann sich negativ auf den Ertrag und den Wert der Immobilie und damit auch auf den Wert des Immobilien-Sondervermögens und den Anteilwert auswirken.

#### ■ Risiken beim Erwerb und bei der Veräußerung von Immobilien

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge aus nicht von der Gesellschaft zu vertretenden Gründen nicht vollzogen werden (z.B. weil erforderliche Genehmigungen nicht erteilt werden oder es auf Seiten des Vertragspartners zu Leistungsstörungen kommt), die für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens handelnde Gesellschaft deshalb gegebenenfalls kein Eigentum an der betreffenden Immobilie erwirbt und es dem Immobilien-Sondervermögen an eingeplanten Mietentnahmen aus der betreffenden Immobilie fehlt. In diesem Zusammenhang besteht bei Rückabwicklung von Kaufverträgen bei wirtschaftlicher Betrachtung auch das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten sowie ggf. eine Nichtabnahmeentschädigung im Fall einer Fremdfinanzierung tragen zu müssen, ohne einen Ertrag aus der Immobilie erzielen zu können.

Hinsichtlich des Erwerbs von Projektentwicklungen und den damit verbundenen spezifischen Risiken wird auf den vorstehenden Abschnitt „Risiken bei Projektentwicklungen, umfangreichen baulichen Maßnahmen an im Bestand befindlichen Immobilien und Forward-Deals“ verwiesen.

Bei einer verzögerten Abwicklung des Erwerbs besteht zudem das Risiko, zusätzliche Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital tragen zu müssen. Der Verkaufspreis einer Immobilie des Immobilien-Sondervermögens hängt unter anderem von der Ertragskraft der entsprechenden Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts (z.B. Vermietungsstand, Mieterbonität, Miethöhe, Mietvertragskonditionen- und Laufzeit), von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage von Investoren, sowie von markt- und objektspezifischen Entwicklungen und gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren ab. Getroffene Annahmen und Prognosen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie können sich später als unzutreffend erweisen, sodass die Veräußerung der Immobilie zu für den Anleger ungünstigeren Konditionen erfolgt. Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung des Anlegers am Immobilien-Sondervermögen basiert letztlich zu einem maßgeblichen Teil auf den tatsächlich zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen.

Erst später bekanntwerdende Altlasten oder Baumängel können den Verkauf der betreffenden Immobilie erschweren und zu zusätzlichen Beseitigungskosten führen, die zu einer Reduzierung der Veräußerungserlöse führen können.

Es können weiterhin Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilien auftreten (z.B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen und Haftungsverpflichtungen oder aus einer daraus resultierenden Rückabwicklung des Erwerbs der Immobilie), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. das hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen, die den Verkaufserlös merklich reduzieren können. Bei Eintritt dieser Fälle ist es nicht auszuschließen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis des Immobilien-Sondervermögens wesentlich verschlechtert und dies beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines eingesetzten Kapitals führt.

■ **Risiken des Entstehens von Gewährleistungsansprüchen beim Verkauf von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften**

Bei Veräußerung einer Immobilie oder von Anteilen an einer Immobilien-Gesellschaft können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Immobilien-Sondervermögen wirtschaftlich haftet.

■ **Spezifische Risiken bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Mitgesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Auch eine diesbezügliche sorgfältige Prüfung vor dem Erwerb der Beteiligung kann insoweit keinen vollständigen Schutz bieten. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen. Insbesondere betragsmäßig hohe Beteiligungen können gegebenenfalls nur von einem relativ kleinen Kreis institutioneller Investoren erworben werden. Eine Veräußerung der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien ist, soweit neben der Gesellschaft noch weitere Gesellschafter an der Immobilien-Gesellschaft beteiligt sind, vielfach nur mit Zustimmung der weiteren Gesellschafter möglich.

■ **Risiken im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen von Immobilien**

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel teilweise fremdfinanziert. Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das

eingesetzte Eigenkapital des Immobilien-Sondervermögens aus. Zum Beispiel verdoppelt sich bei einer 50 %igen Kreditfinanzierung die Wirkung eines Mehr- oder Minderwerts der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Soweit Immobilien vor Ablauf der Laufzeiten von Darlehen verkauft werden und die Darlehen vorzeitig zurückgeführt werden, können zusätzliche Kosten wie z.B. eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe das Prospektkapitel „Rücknahmeaussetzung“), steigt somit mit einer höheren Fremdfinanzierung. Ebenso kann es erforderlich werden, zur Schaffung von Liquidität Immobilien zu veräußern und in diesem Rahmen Fremdfinanzierungen vorzeitig aufzulösen. Hierbei können zusätzliche Kosten wie z.B. eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

■ **Risiken im Zusammenhang mit der Bestellung eines Erbbaurechts**

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für die Beendigung des Erbbaurechts. Bei einem Heimfall bzw. bei Laufzeitende des Erbbaurechtsvertrages kann der Erbbaurechtsgeber verpflichtet sein, dem Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung zahlen zu müssen; diese geht zulasten des Immobilien-Sondervermögens. Schließlich kann die Belastung der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

■ **Besonderes Risiko durch Anlageschwerpunkt**

Entsprechend der Anlagestrategie dieses Immobilien-Sondervermögens wird das Immobilien-Sondervermögen insbesondere aus deutschen Wohnimmobilien bestehen, wobei auch gewerbliche Teilnutzungen möglich sind. Damit ist es den Risiken des deutschen Wohnimmobilienmarkts (z.B. allgemeiner Rückgang des Mietniveaus, geänderte Ansprüche der Mieter an Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Rückgang der Bevölkerung an den Investitionsstandorten, Leerstandsrisiken etc.) im besonderen Maße ausgesetzt.

#### ■ Risiken im Zusammenhang mit Auslandsinvestitionen

Da für das Immobilien-Sondervermögen derzeit nur Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland erworben werden, bestehen keine zusätzlichen Risiken im Zusammenhang mit Auslandsinvestitionen. Durch die Konzentration auf die Immobilienanlagen in der Bundesrepublik Deutschland ist das Immobilien-Sondervermögen jedoch den Risiken des deutschen Immobilienmarktes in besonderem Maße ausgesetzt.

#### ■ Steuerliche Folgen von Immobilienveräußerungen

Soweit Immobilien, die zum 1.1.2018 zum Bestand des Immobilien-Sondervermögens gehört haben, innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung wieder veräußert werden, können hierdurch steuerliche Nachteile entstehen; diese Nachteile werden bei der Entscheidung über die Veräußerung von Immobilien berücksichtigt. Die steuerlichen Nachteile treffen alle Anleger. Soweit Veräußerungen von Immobilien, die zum 1.1.2018 zum Bestand des Immobilien-Sondervermögens gehört haben, während der Rücknahmeaussetzung erforderlich werden, kann es ebenfalls zu Veräußerungen innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung kommen, ohne dass die Gesellschaft diese Nachteile in gleichem Maße in ihre Entscheidung einbeziehen kann wie außerhalb einer Rücknahmeaussetzung; die steuerlichen Nachteile treffen auch in diesem Fall alle Anleger.

#### ■ Risiken des Auseinanderfallens von Bewertungen und am Markt erzielbaren Kaufpreisen

Der Wert der Immobilien des Immobilien-Sondervermögens wird nach Maßgabe des KAGB durch externe Bewerter ermittelt. Die Veräußerung von Immobilien ist grundsätzlich nur zu dem von den externen Bewertern ermittelten Werten zulässig. Je nach Marktumfeld kann die Situation eintreten, dass Immobilien am Markt zu diesem Wert nicht veräußert werden können, da sich kein Käufer findet, der bereit ist, die Immobilie zu diesem Preis zu erwerben. Dies gilt insbesondere bei Veräußerungen während einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme oder im Rahmen einer etwaigen Abwicklung des Immobilien-Sondervermögens.

### WESENTLICHE RISIKEN AUS DER LIQUIDITÄTSANLAGE

Sofern das Immobilien-Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

#### ■ Wertveränderungsrisiken

Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung von Investmentanteilen.

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens investiert, unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

#### ■ Kapitalmarktrisiko

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

#### ■ Kursänderungsrisiko von Aktien

Aktien unterliegen erfahrungsgemäß starken Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwankungen werden insbesondere durch die Entwicklung der Gewinne des emittierenden Unternehmens sowie die Entwicklungen der Branche und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Das Vertrauen der Marktteilnehmer in das jeweilige Unternehmen kann die Kursentwicklung ebenfalls beeinflussen. Dies gilt insbesondere bei Unternehmen, deren Aktien erst über einen kürzeren Zeitraum an der Börse oder einem anderen organisierten Markt zugelassen sind; bei diesen können bereits geringe Veränderungen von Prognosen zu starken Kursbewegungen führen. Ist bei einer Aktie der Anteil der frei handelbaren, im Besitz vieler Aktionäre befindlichen Aktien (sogenannter Streubesitz) niedrig, so können bereits kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge dieser Aktie eine starke Auswirkung auf den Marktpreis haben und damit zu höheren Kursschwankungen führen.

#### ■ Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i. d. R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich stark aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel

geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

#### ■ **Währungskursrisiken**

Liquiditätsanlagen werden für das Immobilien-Sondervermögen ausschließlich in Euro getätigt, so dass insoweit keine Wechselkursrisiken bestehen.

#### ■ **Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile**

Die Risiken der Investmentanteile, die für das Immobilien-Sondervermögen erworben werden (sogenannte Zielfonds), stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesem Immobilien-Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Da die Manager der einzelnen Zielfonds voneinander unabhängig handeln, kann es aber auch vorkommen, dass mehrere Zielfonds gleiche oder einander entgegengesetzte Anlagestrategien verfolgen. Hierdurch können bestehende Risiken kumulieren und eventuelle Chancen können sich gegeneinander aufheben. Es ist der Gesellschaft im Regelfall nicht möglich, das Management der Zielfonds zu kontrollieren. Deren Anlageentscheidungen müssen nicht zwingend mit den Annahmen oder Erwartungen der Gesellschaft übereinstimmen. Der Gesellschaft wird die aktuelle Zusammensetzung der Zielfonds oftmals nicht zeitnah bekannt sein. Entspricht die Zusammensetzung nicht ihren Annahmen oder Erwartungen, so kann sie ggf. erst deutlich verzögert reagieren, indem sie Zielfondsanteile zurückgibt.

Investmentvermögen, an denen das Immobilien-Sondervermögen Anteile erwirbt, können zeitweise die Rücknahme aussetzen. Das Risiko ist allerdings gering, da das Immobilien-Sondervermögen nur Anteile von Fonds erwerben darf, die ihrerseits ausschließlich in bestimmte weitgehend liquide Vermögensgegenstände investieren. Sollte der Fall dennoch eintreten, ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem anderen Fonds zu veräußern, indem sie sie gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Fonds zurückgibt. Auf der Homepage der Gesellschaft wird dann unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) aufgeführt, ob und in welchem Umfang das Immobilien-Sondervermögens Anteile von anderen Investmentvermögen hält, die derzeit die Rücknahme ausgesetzt haben.

Das Halten von Investmentanteilen im Rahmen der Liquiditätsanlagen ist nur zulässig, wenn die Investmentanteile die in den Allgemeinen Anlagebedingungen genannten Voraussetzungen erfüllen.

#### ■ **Risiko von negativen Habenzinsen**

Die Gesellschaft legt liquide Mittel des Immobilien-Sondervermögens bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens an. Für diese Bankguthaben ist teilweise ein Zinssatz vereinbart, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Vergleichbares gilt, soweit liquide Mittel des Immobilien-Sondervermögens bei anderen Banken als der Verwahrstelle für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens angelegt werden, auch wenn dort ggf. ein anderer Zinssatz als die Euribor zum Tragen kommt. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können insofern sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

### **WESENTLICHE RISIKEN AUS DERIVATGESCHÄFTEN**

#### ■ **Wesentliche Risiken aus Derivatgeschäften**

Für das Immobilien-Sondervermögen können Derivate ausschließlich in Form von Zinsswaps zur Absicherung eingesetzt werden. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die mit dem Swap erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- durch die Verwendung von Derivaten Verluste entstehen können, die nicht vorhersehbar sind und sogar über die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge hinausgehen können;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird.

Zusätzliche Risiken bei außerbörslichen Geschäften, sogenannten over-the-counter (OTC)-Geschäften bestehen darin, dass

- ein organisierter Markt fehlt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte

führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);

- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein kann (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Immobilien-Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß. Dementsprechend können die Verluste des Immobilien-Sondervermögens

- sich auf den z. B. für den Swap gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Immobilien-Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Für das Immobilien-Sondervermögen dürfen außer Zinsswaps keine Derivatgeschäfte, insbesondere auch keine Total Return Swaps, getätigt, sodass sich hieraus für das Immobilien-Sondervermögen und die Anleger keine weiteren Risiken ergeben.

#### ■ Risiken aus Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäften

Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäften dürfen für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen werden, so dass sich hieraus für das Immobilien-Sondervermögen und die Anleger keine Risiken ergeben.

## ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS

Das Risikoprofil des Immobilien-Sondervermögens wird im Wesentlichen durch seinen Anlageschwerpunkt und seine Anlageziele bestimmt. Für das Immobilien-Sondervermögen werden als Anlageziele regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens angestrebt. Bei der Auswahl der Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen stehen daher deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen der Gesellschaft.

Das Immobilien-Sondervermögen wird überwiegend in, in der Bundesrepublik Deutschland belegene, direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Wohnimmobilien und gemischt-genutzte Immobilien investieren. Gewerbliche Nutzungen sind möglich,

stehen aber nicht im Anlagefokus. Für das Immobilien-Sondervermögen wurden bislang überwiegend Bestandswohnimmobilien erworben. Für das Immobilien-Sondervermögen können insbesondere im Hinblick auf entsprechende Entwicklungen am Immobilienmarkt auch Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für eigene Projektentwicklungen erworben werden. Bei der Auswahl der Immobilien wird eine angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit angestrebt. Im Hinblick auf die Größe der einzelnen Objekte wird darauf geachtet, dass diese eine im Verhältnis zur Größe des Gesamtportfolios angemessene Streuung aufweisen. Im Hinblick auf die Lage erfolgen die Investitionen überwiegend an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten. Im Fokus stehen dabei innerstädtische und zentrumsnahe mittlere bis gute Wohnlagen, aber auch Objekte mit möglichem Mietsteigerungspotenzial. Das Risikoprofil des Immobilien-Sondervermögens wird dadurch insbesondere durch die Risiken des deutschen Bestands-Wohnimmobilienmarktes geprägt. Ausführungen zu einzelnen Risikoaspekten finden sich insbesondere in den Risikohinweisen in diesem Verkaufsprospekt.

## PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGRERS

Das Immobilien-Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind. Soweit der Anleger noch keine Erfahrung mit der Anlage in Investmentanteile hat, empfehlen wir dem Anleger jedoch, sich vor dem Erwerb von Anteilen insoweit durch fachkundige Personen beraten zu lassen. Es richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Immobilien-Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Das Immobilien-Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik. Die Anteile unterliegen grundsätzlich – insbesondere im Vergleich zu anderen Anlageformen – nur vergleichsweise geringen Wertschwankungen. Gleichwohl ist es nicht auszuschließen, dass der Anteilwert durch Wertschwankungen oder Verluste unter die Einstandspreise sinkt und der Anleger dadurch Kapitalverluste erleidet. Das Risiko eines vollständigen Kapitalverlustes ist relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass es bei dem Immobilien-Sondervermögen zu einer Rücknahmeaussetzung oder einer Abwicklung kommen sollte. Der Anleger sollte in der Lage sein, derartige vorübergehende oder dauerhafte Verluste hinzunehmen. Der Anleger muss zudem in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen, die sich sowohl aus den Rücknahmebeschränkungen als auch aus der Möglichkeit einer Rücknahmeaussetzung und ggf. einer Liquidation des Immobilien-Sondervermögens ergeben bzw. ergeben können. Ausführungen zu einzelnen Risikoaspekten finden sich insbesondere in den Risikohinweisen in diesem Verkaufsprospekt.

## **BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN**

### **EXTERNE BEWERTER**

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens zwei externe Bewerter im Sinne des § 216 KAGB (im Folgenden „externer Bewerter“) zu bestellen.

Jeder externe Bewerter muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

Die Gesellschaft hat für dieses Immobilien-Sondervermögen derzeit insgesamt vier externe Bewerter bestellt, welche die gesamten Immobilien des Immobilien-Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie am Ende dieses Verkaufsprospektes. Die Gesellschaft behält sich vor, die Anzahl der Bewerter zukünftig zu ändern. Änderungen hinsichtlich der Anzahl und der Personen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Die Bestellung jedes Bewerter erfolgt grundsätzlich für drei Jahre, wobei für die Gesellschaft Sonderkündigungsrechte für den Fall bestehen, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Bestellung eines anderen Bewerter verlangt oder die Voraussetzungen für die Bestellung des Bewerter während des Bestellungszeitraums entfallen sollte. Ein externer Bewerter darf für die Gesellschaft für die Bewertung von Immobilien-Sondervermögen nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren tätig sein. Die Einnahmen eines externen Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerter, nicht überschreiten. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann verlangen, dass entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen externen Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraums – also nach Ablauf einer zweijährigen Karenzzeit – erneut als externen Bewerter bestellen.

Eine interne Bewertungsrichtlinie regelt die Tätigkeit, der von der Gesellschaft bestellten Bewerter. Die Bewertungen werden nach Maßgabe eines Geschäftsverteilungsplans erstellt.

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

- die für das Immobilien-Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien;

- vierteljährlich die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;

- Die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das letzte angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

### **BEWERTUNG VOR ANKAUF**

Eine Immobilie darf für das Immobilien-Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Immobilien-Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Immobilien-Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Immobilien-Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

Eine zum Immobilien-Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde.

### **LAUFENDE BEWERTUNG**

Die regelmäßige Bewertung der zum Immobilien-Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Immobilien-Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen.



## **BEWERTUNGSMETHODIK ZUR ERMITTLUNG VON VERKEHRSWERTEN BEI IMMOBILIEN**

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Wesentliche Risiken aus den Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ entnommen werden.

## **BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK**

Als Anlageziele des Immobilien-Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens angestrebt. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck für das Immobilien-Sondervermögen mehr als 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investieren. Dabei ist beabsichtigt, unter Ausnutzung unterschiedlicher Marktzyklen das Ertragspotenzial zu erhöhen sowie eine möglichst breite Risikostreuung zu erreichen.

Das Immobilien-Sondervermögen wird zunächst ausschließlich aus in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bestehen. Weitere Staaten und der Anteil am Wert des Immobilien-Sondervermögens, der höchstens in dem jeweiligen Staat angelegt werden darf, können im Wege der Änderung der Anlagebedingungen aufgenommen werden.

Das Immobilien-Sondervermögen investiert an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten und strebt bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit an.

Die Gesellschaft strebt auf den oben genannten Immobilienmärkten die Verteilung des Immobilienvermögens in einer Weise an, dass die Risiken in einem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Erträgen stehen. Insbesondere in der Aufbauphase des Immobilienvermögens und unter Berücksichtigung der Marktzyklen und des Angebots von Immobilien kann es jedoch zu erheblichen Ungleichgewichten in der Streuung des Immobilienvermögens kommen.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft beabsichtigt, überwiegend in Wohnimmobilien in Deutschland zu investieren, wobei auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden kann die Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen auch unbebaute Immobilien für Projektentwicklungen erwerben.

Das Immobilien-Sondervermögen bewirbt darüber hinaus ökologische und/oder soziale Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie im Sinne des Artikel 8 Offenlegungs-Verordnung und tätigt in einem gewissen Umfang nachhaltige Investitionen. Daneben werden im Rahmen des Ankaufs und der Bewirtschaftung von Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale berücksichtigt. Nähere Informationen dazu sind im Anhang zu diesem Verkaufsprospekt enthalten.

Die Gesellschaft optimiert unter Berücksichtigung der ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale bzw. des nachhaltigen Investitionsziels der Anlagestrategie den Immobilienbestand entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -verkauf.

Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

Der Anleger kann sich auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) über die Anlagegrenzen des

Risikomanagements des Immobilien-Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens informieren.

Über die Tätigkeit im Rahmen der Anlagegrundsätze und der Anlagegrenzen der genehmigten Anlagebedingungen, über die gegenwärtige Ausrichtung der Anlagepolitik, über den gegenwärtigen Immobilienbestand sowie über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

Die Gesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und im Falle von unvermeidbaren Interessenkonflikten dafür zu sorgen, dass diese Konflikte unter gebotener Wahrung der Interessen der Anleger gelöst werden. Zudem muss die Gesellschaft so organisiert sein, dass das Risiko von Interessenkonflikten zwischen der Gesellschaft und den Anlegern, zwischen verschiedenen Anlegern, zwischen einem Anleger und einem Sondervermögen oder zwischen zwei Sondervermögen möglichst gering ist.

**Angaben zu den Möglichkeiten der zukünftigen Änderung der Anlagegrundsätze sind im Abschnitt „Anlagebedingungen und deren Änderung“ enthalten.**

**Es kann nicht zugesichert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.**

## ANLAGEGEGENSTÄNDE IM EINZELNEN

### Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Immobilien-Sondervermögen folgende in der Bundesrepublik Deutschland belegene Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
    - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
    - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
    - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
    - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
    - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
    - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens.
  2. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) und nachfolgend Absatz 5 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
  3. Bei der Auswahl der Immobilien soll die Gesellschaft eine angemessene Risikostreuung der Immobilien sowohl nach ihrer regionalen Belegenheit als auch nach der Art ihrer Nutzung und ihrer Größe anstreben, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.
  4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG.
  5. Die Gesellschaft beachtet nachstehende Vorgaben im Rahmen der Investitionspolitik:
    - a) Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt.
    - b) Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.
  6. Die Gesellschaft darf für das Immobilien-Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Immobilien-Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.
- Die Verkehrswerte der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei vorstehender Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung:
  - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Immobilien-Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien (mit Ausnahme von Nießbrauchrechten) und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Immobilien-Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Kapitel „Immobilien“ dieses Prospektes), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
  - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen, es sei denn, dass die Immobilien-Gesellschaft mit 100 % des Kapitals und der Stimmrechte an allen von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften beteiligt ist.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100 %ige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Ände-

rung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreiten.

6. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gewährt. Die vorgenannten Anlagegrenzen gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Verringerung zurückzuzahlen.

## Belastung mit einem Erbbaurecht

Grundstücke können mit einem Erbbaurecht belastet werden. Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, die für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

Die Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstücks

verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Immobilien-Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwendung ermöglicht wird.

### Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die Gesellschaft darf höchstens 49 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in:

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich;
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;

- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie die aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen genannten steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

### Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 230 Abs. 1, 195 KAGB) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union (nachstehend „EU“ genannt) oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (nachstehend „EWR“ genannt) getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachstehend „BaFin“ genannt) denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

### Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Immobilien-Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Immobilien-Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,

2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
3. wenn sie von der Europäischen Union, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt:
  - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen EUR, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer, eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe, für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
  - c) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne

des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z. B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur, also eine sehr gute bis gute Bewertung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der EU oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatz 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

### **Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente**

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Emittenten dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Emittenten bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in einer Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,

- Einlagen bei dieser Einrichtung,
- Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

Bei öffentlichen Emittenten im Sinne des § 206 Abs. 2 KAGB (siehe nachstehenden Absatz) darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten jeweils bis zu 35 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, EU, Mitgliedstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

### Investmentanteile

Anteilen an Investmentvermögen dürfen nur erworben werden, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- (a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.

- (b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.

- (c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.

- (d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90 % in die folgenden Vermögensgegenstände:

aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,

bb) Geldmarktinstrumente,

cc) Bankguthaben.

- (e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

- (f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10 % des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

### Mindestliquidität

Die Gesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar ist (Mindestliquidität).

### KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Immobilien-Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens aufnehmen und halten. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit im Zeitpunkt der Kreditaufnahme die Kosten hierfür über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder steuerliche Erwägungen.

Die Gesellschaft darf zum Immobilien-Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 30% des Verkehrswertes aller im Immobilien-Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN

Ein Derivat ist ein Instrument, dessen Preis von den Kursschwankungen oder den Preiserwartungen anderer Vermögensgegenstände („Basiswert“) abhängt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich sowohl auf Derivate als auch auf Finanzinstrumente mit derivativer Komponente (nachfolgend zusammen „Derivate“).

Die Gesellschaft darf ausschließlich in Derivate in Form von Zinsswaps investieren. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Gesellschaft, so können dem Immobilien-Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

Zinsswaps dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von Zinsänderungsrisiken getätigt werden. Das KAGB und die DerivateV sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Immobilien-Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Immobilien-Sondervermögen ergibt. Da das Immobilien-Sondervermögen die vorstehenden Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht infrage. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an.

Die Gesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthal-

ten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

Die Gesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben. Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein. Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichts-niveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert. Ansprüche des Immobilien-Sondervermögens gegen einen Zwischenhändler sind jedoch auf die Grenzen anzurechnen, auch wenn das Derivat an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt wird.

## WERTPAPIERDARLEHEN UND WERTPAPIER-PENSIONS-GESCHÄFTE

Wertpapierdarlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen.

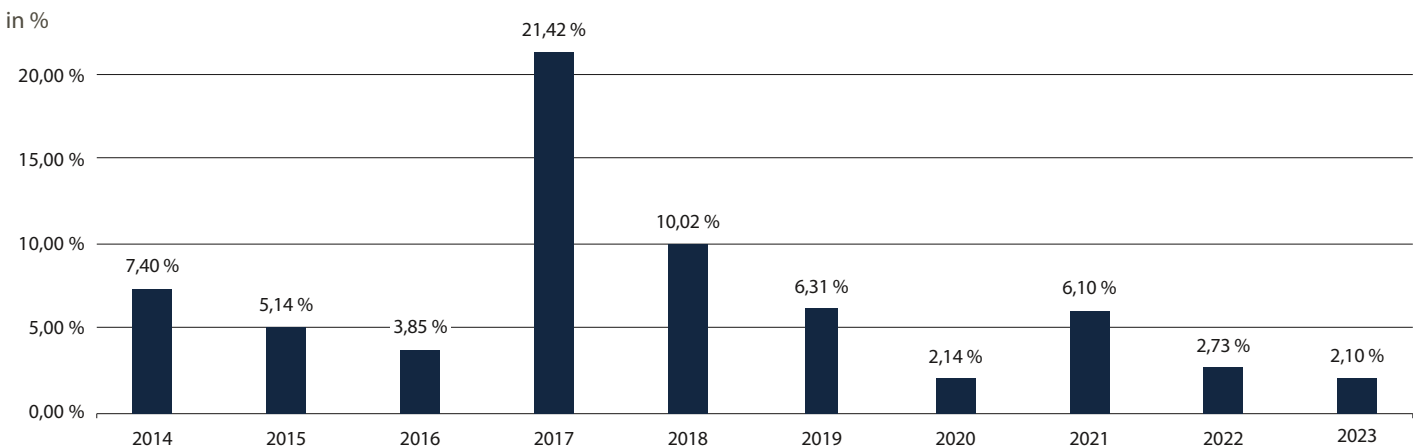
## SICHERHEITENSTRATEGIE

Für das Immobilien-Sondervermögen werden keine Wertpapierdarlehen, Wertpapier-Pensionsgeschäfte oder Derivatgeschäfte, bei denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Sicherheiten entgegennimmt, abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund kommt dem Thema Sicherheitenstrategie im Zusammenhang mit den vorgenannten Geschäften keine Bedeutung zu.

## WERTENTWICKLUNG

Die bisherige Wertentwicklung stellt sich folgendermaßen dar:

### Entwicklung der BVI-Rendite des WERTGRUND WohnSelect D vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2023



Dargestellt wird die einjährige BVI-Rendite jeweils zum Stichtag 31. Dezember. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags berücksichtigt. Das Immobilien-Sondervermögen wurde zum 20. April 2010 aufgelegt, so dass das Jahr 2010 kein vollständiges Geschäftsjahr war. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

**Die Gesellschaft wird über die Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens im jeweiligen Jahres- und Halbjahresbericht sowie auf der Homepage [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) berichten.**

**Die historische Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.**

## EINSATZ VON LEVERAGE

Leverage bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Immobilien-Sondervermögens erhöht (Hebelwirkung). Solche Methoden sind Kreditaufnahmen, Wertpapierdarlehen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Immobilien-Sondervermögen in dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Umfang nutzen. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von

Vermögensgegenständen“ sowie „Derivate zu Absicherungszwecken“ dargestellt.

Der Leverage des Immobilien-Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Immobilien-Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes wird im Abschnitt „Anteile“, Unterabschnitt „Ausgabe-

und Rücknahmepreis“ erläutert. Das Risiko des Immobilien-Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko des Immobilien-Sondervermögens die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Immobilien-Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage ergeben sich aus § 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen und den §§ 7 und 8 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des Immobilien-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2-fache und der nach der Commitment-Methode berechnete Leverage des Immobilien-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2-fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung



durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## BÖRSEN UND MÄRKTE

Die Gesellschaft hat die Anteile des Immobilien-Sondervermögens nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Gesellschaft hat keine Kenntnis davon, dass die Anteile ohne ihre Zustimmung in organisierten Märkten gehandelt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile dennoch an Märkten gehandelt werden. Die Gesellschaft übernimmt für den Handel der Anteile an einer Börse oder an einem organisierten Markt keine Verantwortung.

Der dem Börsenhandel oder dem Handel in sonstigen Märkten zugrundeliegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem durch die Gesellschaft ermittelten Anteilpreis abweichen.

## TEILFONDS

Das Immobilien-Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

## ANTEILE

### ANTEILKLASSEN UND FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden nicht gebildet.

Die Gesellschaft hat die Anleger des Immobilien-Sondervermögens fair zu behandeln. Sie darf im Rahmen der Steuerung des Liquiditätsrisikos und der Rücknahme von Anteilen die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe Abschnitt „Anteil Ausgabe und -rücknahme“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

### SAMMELURKUNDE

Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden ausschließlich in einer Sammelurkunde verbrieft.

Diese Sammelurkunde wird bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Alle ausgegebenen Anteile haben die gleichen Rechte. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

## AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE

### Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Verwahrstelle und durch die Vermittlung sonstiger Dritten erworben werden. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags, der bis zu 5 % des Anteilwertes betragen kann, (Ausgabepreis) entspricht. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt prinzipiell börsentäglich.

Die Gesellschaft behält sich vor, jederzeit die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt, darf während dessen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

### RÜCKNAHME VON ANTEILEN

Durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) und die hieraus resultierende Umstellung der Anlagebedingungen wurden für das Immobilien-Sondervermögen mit Wirkung zum 1. Januar 2013 Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt, die bei der Rückgabe von Anteilen zu beachten sind. Danach waren Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich („Freibetragsgrenze“). Durch das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene KAGB gilt anders noch als zuvor nunmehr für neu erworbene Anteile eine Mindesthaltefrist auch bei Beträgen unterhalb von 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr, d. h., auch für Kleinbeträge muss nun eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung mit einer Frist von zwölf Monaten abgegeben werden und der Anleger muss eine Haltedauer von 24 Monaten nachweisen. Für Anteile, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, besteht weiterhin die Möglichkeit, diese Anteile im Wert von bis zu 30 000 EUR pro Kalenderhalbjahr ohne eine Mindesthaltefrist nach den Regelungen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Vertragsbedingungen zurückgeben zu können.

Im Einzelnen gilt zur Rücknahme von Anteilen Folgendes:

### **Regelung zur Rücknahme von Anteilen für vor dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile („Altanteile“):**

Anteilrückgaben von Altanteilen sind bis zu einem Betrag von 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben von Altanteilen für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, sind sie erst dann möglich, wenn der Anleger die Altanteile mindestens 24 Monate („Mindesthaltefrist“) lang gehalten hat.

Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rückgabeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

Anteilrückgaben, deren Wert für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Für Anteilrückgaben, die 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigen, hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen, auch nicht im Hinblick von bei anderen Kreditinstituten bzw. deren depotführenden Stellen verwahrten Anteilen an dem betreffenden Immobilien-Sondervermögen. Für die Erklärung des Anlegers halten die depotführenden Stellen eine Mustererklärung der Deutschen Kreditwirtschaft vor, welche vom Anleger zu verwenden ist.

Nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung bis zur tatsächlichen Rückgabe sperrt die depotführende Stelle des Anlegers die Anteile im Depot, auf die sich die Erklärung bezieht. Der Anleger kann die Anteile weder auf ein anderes eigenes Depot noch auf das Depot eines Dritten übertragen.

Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist also weiterhin nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen möglich.

### **Regelung zur Rücknahme von Anteilen für nach dem 21. Juli 2013 erworbene Anteile:**

Anteilrückgaben sind erst dann möglich, wenn der Anleger seine Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat („Mindesthaltefrist“). Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rück-

nahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

Anteilrückgaben muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden.

Nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung bis zur tatsächlichen Rückgabe sperrt die depotführende Stelle des Anlegers die Anteile im Depot, auf die sich die Erklärung bezieht. Der Anleger kann die Anteile weder auf ein anderes eigenes Depot noch auf das Depot eines Dritten übertragen.

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlags entspricht, für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw. Kündigungsfrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.

**Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird ausdrücklich hingewiesen.**

## **ORDER-ANNAHMESCHLUSS**

Die Gesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Sie hat daher einen Orderannahmeschluss festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen. Die Abrechnung von Ausgabe- und Rückgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, erfolgt – vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen – an dem auf den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag (=Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, werden erst am übernächsten Wertermittlungstag (=Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Wert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss für dieses Immobilien-Sondervermögen ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

## ERMITTLUNG DES AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISES

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle börsentäglich die Verkehrswerte der zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert). Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Der Anteilwert wird an allen deutschen Börsentagen ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen in Deutschland, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Verwahrstelle von einer Ermittlung des Wertes absehen. Von einer Ermittlung des Anteilwerts wird derzeit an Neujahr, Heilige Drei Könige, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt, Tag der Deutschen Einheit, Reformationstag, Allerheiligen, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag und Silvester abgesehen.

## VERFAHREN BEI DER VERMÖGENSBEWERTUNG

### BEWERTUNG VON IMMOBILIEN, BAULEISTUNGEN, BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN UND LIQUIDITÄTSANLAGEN

#### Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. Weichen bei einer Bewertung durch zwei externe Bewerter die von diesen jeweils ermittelten Werte voneinander ab, so setzt die Gesellschaft die Immobilien mit den arithmetischen Mittel der beiden ermittelten Werte an.

Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Immobilien-Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltdauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen

Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

#### Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung für das Immobilien-Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltdauer der Beteiligung, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewerter(n) festgestellt wurde. Weichen bei einer Bewertung durch zwei externe Bewerter die von diesen jeweils ermittelten Werte voneinander ab, so setzt die Gesellschaft die Immobilien mit den arithmetischen Mittel der beiden ermittelten Werte an.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

### An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind sowie Bezugsrechte für das Immobilien-Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

### Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

### BESONDERE BEWERTUNGSREGELN FÜR EINZELNE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

#### Nichtnotierte Schuldverschreibungen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

#### Geldmarktinstrumente

Bei den im Immobilien-Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge berücksichtigt.

#### Derivate

Die Gesellschaft darf Derivate nur in Form von Zinsswaps zur Absicherung einsetzen. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Da die eingesetzten Zinsswaps nur der Absicherung dienen, kommt diesen regelmäßig kein eigener Wert zu.

#### Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Wertpapier-Darlehensgeschäfte werden für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen.

#### Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft wird in keinerlei auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände investieren.

#### Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen.

#### Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

#### Abweichung von den besonderen Bewertungsregeln in besonderen Fällen

Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

### AUSGABEAUFSCHLAG/RÜCKNAHMEABSCHLAG

#### Ausgabeaufschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,00 % (derzeit 5,00 %) des Anteilwertes. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Immobilien-Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Gesellschaft und Dritter verwendet.

Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich beim Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

### Rücknahmeabschlag

Die Gesellschaft berechnet keinen Rücknahmeabschlag.

## VERÖFFENTLICHUNG DER AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISE

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise sowie ggf. der Nettoinventarwert werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) veröffentlicht.

## KOSTEN BEI AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Gesellschaft bzw. die Verwahrstelle zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

## RÜCKNAHMEAUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 7 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn:

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Immobilien-Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder
- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Die eingezahlten Gelder sind entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt. Bei umfangreichen Rücknah-

meverlangen können die liquiden Mittel des Immobilien-Sondervermögens, d.h. Bankguthaben und Erlöse aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft ist dann verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 12 Abs. 8 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

Reichen auch 12 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Gesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert um bis zu 10 % unterschreiten.

Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Gesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert um bis zu 20 % unterschreiten.

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Immobilien-Sondervermögen. Das Immobilien-Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt.

Die vorstehend dargestellten Fristen fangen nach einer Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nur dann neu zu laufen an, wenn die Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen nicht binnen 3 Monaten nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter „[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)“ über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mangels Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Ver-

äußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 257 Abs. 1 Satz 3 KAGB erfolgt. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn, außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter „www.wohnselect.de“ bekannt gemacht.

## LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem. Die Gesellschaft hat für das Immobilien-Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Immobilien-Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Immobilien-Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Immobilien-Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt „Anlageziele, -strategie, -grundsätze und -grenzen“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Immobilien-Sondervermögens:

Wesentliches Anlageziel des Immobilien-Sondervermögens ist die Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften handelt es sich um beschränkt liquide Vermögensgegenstände, die nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden können. Aufgrund der überwiegenden Investition in beschränkt liquide Vermögensgegenstände ist das Immobilien-Sondervermögen ebenfalls nur eingeschränkt liquide. Der beschränkten Liquidierbarkeit des Immobilien-Sondervermögens wird durch die Mindesthaltedauer der Anteile von 24 Monaten, die Rückgabefrist von zwölf Monaten sowie die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung Rechnung getragen.

Das Liquiditäts-Managementsystem umfasst folgende Grundsätze und Verfahren:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität anhand der im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und berücksichtigt dabei die gesetzlich vorgegebenen Liquiditätsquoten. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität der Vermögensgegenstände, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht, sofern in Zielfonds investiert wird, hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch ein erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger und anderer Risiken ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt u. a. auch die Auswirkungen von Großabruf Risiken.
- Die Gesellschaft hat für das Immobilien-Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote und den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und aktualisiert diese bei Bedarf entsprechend.

Die Gesellschaft führt quartalsweise Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Immobilien-Sondervermögens bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden u. a. Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie

werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Immobilien-Sondervermögen in einer der Art des Immobilien-Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Anteile – Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“ sowie im Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind im Abschnitt „Risikohinweise“ erläutert.

## KOSTEN

### 1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

#### a) **Verwaltungsvergütung**

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,40 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögen in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

#### b) **Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien**

1. Werden für das Immobilien-Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.
2. Bei von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 1,5 % der Baukosten erhoben werden.
3. Werden für das Immobilien-Sondervermögen direkt oder durch eine Immobilien-Gesellschaft Beteiligungen an einer Immobilien-Gesellschaft erworben oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zur Höhe von 1,5 % des Verkehrswertes der in der Immobilien-Gesellschaft enthaltenen Immobilien beanspruchen.
4. Für die Fälligkeit der vorstehenden Vergütungen gelten die folgenden Regelungen:
  - a) Die Ankaufsvergütung wird beim Erwerb einer Bestandsimmobilie von der Gesellschaft nach Abschluss des Kaufvertrages erhoben. Soweit der Kaufvertrag aufschiebend bedingt abge-

schlossen wird oder soweit der Ankaufsvertrag nicht unmittelbar nach Abschluss wirksam ist (z.B. wegen ausstehender Genehmigungen), wird die Ankaufsvergütung abweichend vom vorstehenden Satz erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung bzw. nach dem Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages erhoben.

Beim Erwerb einer Projektentwicklung erhebt die Gesellschaft die Ankaufsvergütung in zwei Teilbeträgen: Der erste Teilbetrag in Höhe von 60 % der Ankaufsvergütung wird von der Gesellschaft nach Abschluss des Kaufvertrages erhoben. Soweit der Kaufvertrag aufschiebend bedingt abgeschlossen wird oder soweit der Kaufvertrag nicht unmittelbar nach Abschluss wirksam ist (z.B. wegen ausstehender Genehmigungen), wird der erste Teilbetrag der Ankaufsvergütung abweichend vom vorstehenden Satz erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung bzw. nach dem Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages erhoben. Der zweite Teilbetrag in Höhe von 40 % der Ankaufsvergütung wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung der Projektentwicklung erhoben. In Bezug auf den zweiten Teilbetrag bildet die Gesellschaft auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens bereits mit der Inrechnungstellung des ersten Teilbetrages entsprechende Rückstellungen.

Sollte ein Kaufvertrag, für den die Gesellschaft bereits eine Ankaufsvergütung erhoben hat, nicht vollzogen werden (z.B. wegen eines erfolgten Rücktritts), zahlt die Gesellschaft die erhobene Ankaufsvergütung unverzinst an das Immobilien-Sondervermögen zurück, sobald der Nichtvollzug des Kaufvertrages feststeht.

- b) Soweit der Gesellschaft eine Vergütung für die Durchführung eines Umbaus einer Immobilie oder für die Durchführung einer eigenen Projektentwicklung zusteht, erhebt die Gesellschaft diese Vergütung nach der Fertigstellung des Umbaus bzw. der Projektentwicklung. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
- c) Die Verkaufsvergütung wird beim Verkauf einer Bestandsimmobilie von der Gesellschaft nach Abschluss des Kaufvertrages erhoben. Soweit der Kaufvertrag aufschiebend bedingt abgeschlossen wird oder soweit der Kaufvertrag nicht unmittelbar mit Abschluss wirksam ist (z.B. wegen ausstehender Genehmigungen), wird die Verkaufsvergütung abweichend vom vorstehenden Satz erst nach Eintritt der aufschiebenden Bedingung bzw. nach dem Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages erhoben.

Sollte ein Kaufvertrag, für den die Gesellschaft bereits eine Verkaufsvergütung erhoben hat, nicht vollzogen werden (z.B. wegen eines erfolgten Rücktritts), zahlt die Gesellschaft die erhobene Verkaufsvergütung unverzinst an das Immobilien-Sondervermögen zurück, sobald der Nichtvollzug des Kaufvertrages feststeht.

## 2. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,02975 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird, mindestens jedoch 53.550 EUR p.a., dies jedoch unter Beachtung von Ziffer 3.

## 3. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 1 a.), 2.

Der Betrag, der jährlich aus dem Immobilien-Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1.a) und 2. als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,42975 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird, betragen.

## 4. Aufwendungen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen auch die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens:

- a) Kosten für die externe Bewertung;
- b) bankübliche Depot- und Kontogebühren;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten), wobei klargestellt wird, dass die Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung und Weiterentwicklung der Strategie des Immobilien-Sondervermögens in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte und der damit zusammenhängenden Maßnahmen, wie z. B. Kosten, die bei Maßnahmen zur Energieeinsparung, bei sozialen oder ökologischen Maßnahmen oder bei der Erhebung, Aufbereitung, Prüfung, Auswertung, Dokumentation und Veröffentlichung von Daten sowie der Einholung von Zertifikaten und dem Einsatz von Software im Rahmen der vom Immobilien-Sondervermögen verfolgten Strategie im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten entstehen, einschließlich der Vergütung von in diesem Zusammenhang beauftragten Dienstleistern, Teil der Bewirtschaftungskosten sind;
- d) Kosten für den Druck und den Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte; Verkaufsprospekt; Basisinformationsblatt);

- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines vertraglich oder gesetzlich vorgesehenen dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Sondervermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
- g) Kosten für die Prüfung des Immobilien-Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Immobilien-Sondervermögens;
- h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
- j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Immobilien-Sondervermögen erhoben werden;
- k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Immobilien-Sondervermögen;
- l) Kosten, die anfallen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien, auch unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts;
- m) Steuern, insbesondere Umsatzsteuer, die anfallen im Zusammenhang mit den vorstehend in Buchstaben a) bis l) genannten vom Sondervermögen zu ersetzenden Aufwendungen;
- n) die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und anfallenden sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten).

## 5. Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. März und endet am 28. Februar des darauffolgenden Kalenderjahres bzw. am 29. Februar in Schaltjahren.



## 6. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern 1.b), 4.a) und 4.b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gem. Ziffer 1.b) gilt Folgendes:

Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Immobilien-Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Immobilien-Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß den Ziffern 4.a) und 4.b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Immobilien-Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Immobilien-Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

## 7. Erfolgsabhängige Vergütung bei Wertsteigerung

### a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung

Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens zusätzlich zu der Vergütung gem. Ziffer 1. a) je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 30 % des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwertes am Ende der vier vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), dies allerdings nur, soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,2 % übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch höchstens bis zu 30 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus den börsentäglich ermittelten Inventarwerten errechnet wird. Existieren für das Immobilien-Sondervermögen weniger als vier vorangegangene Abrechnungsperioden, so werden bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs

alle vorangegangenen Abrechnungsperioden berücksichtigt. In der ersten Abrechnungsperiode nach Auflegung des Immobilien-Sondervermögens tritt an die Stelle der High Water Mark der Anteilwert zu Beginn der ersten Abrechnungsperiode.

### b) Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode entspricht dem Geschäftsjahr des Immobilien-Sondervermögens. Die Auszahlung der erfolgsabhängigen Vergütung erfolgt jeweils nach Ende der Abrechnungsperiode.

### c) Berechnung der Anteilwertentwicklung

Die Anteilwertentwicklung ist nach der BVI-Methode zu berechnen. Nähere Erläuterungen finden sich beim BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. ([www.bvi.de](http://www.bvi.de)).

### d) Rückstellung

Entsprechend dem Ergebnis einer täglichen Berechnung wird eine rechnerisch angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Immobilien-Sondervermögen je ausgegebenen Anteil zurückgestellt oder eine bereits gebuchte Rückstellung entsprechend aufgelöst. Aufgelöste Rückstellungen fallen dem Immobilien-Sondervermögen zu. Eine erfolgsabhängige Vergütung kann nur entnommen werden, soweit entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

## Sonstige Informationen

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des Immobilien-Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Immobilien-Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen. Transaktionskosten werden dem Immobilien-Sondervermögen zusätzlich belastet.

Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Immobilien-Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Gemäß § 12 Abs. 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erhält die Gesellschaft unter den dort genannten Voraussetzungen für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens am Ende eines Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung, die sich auf die Anteilwertsteigerung in dem betreffenden Geschäftsjahr bezieht,

wobei die nach §12 Abs. 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ gegebenenfalls noch zu belastende Vergütung bei der Berechnung der Anteilwertermittlung unberücksichtigt bleibt, sowie gemäß § 12 Abs. 1 b) der „Besonderen Anlagebedingungen“ eine zusätzliche Vergütung u. a. für den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien (siehe auch Kapitel „Verwaltungs- und sonstige Kosten“). Zusätzlich zur Gesamtkostenquote werden im Jahresbericht diese erfolgsabhängige Vergütung und die zusätzliche Vergütung offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen.

Die Gesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Immobilien-Sondervermögen geleisteten Vergütungen und des Ausgabeaufschlages für einmalige bzw. wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vertriebs- und Vertriebsfolgeprovision. Die Höhe der Vergütung bemisst sich in Abhängigkeit von dem jeweils vermittelten Volumen an Anteilen des Immobilien-Sondervermögens, der sich fortlaufend im Bestand des Investors befindet. Weitergehende Angaben dazu sind auf Anfrage bei der Gesellschaft erhältlich.

Darüber hinaus sind üblicherweise mittelbar oder unmittelbar von den Anlegern des jeweiligen Immobilien-Sondervermögens Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen zu tragen.

Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Immobilien-Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an anderen Immobilien-Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offengelegt, die dem Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Prospekt und in dem Basisinformationsblatt deckungsgleich sind und die hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können. Grund dafür können insbesondere gesetzliche Vorgaben sein, nach denen der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z.B. Vermittlung oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus berücksichtigt er ggf. auch einmalige Kosten wie Ausgabeaufschläge und benutzt in der Regel andere Berechnungsmethoden oder auch Schätzungen für die auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens anfallen-

den Kosten, die insbesondere die Transaktionskosten des Fonds mit umfassen. Abweichungen im Kostenausweis können sich sowohl bei Informationen vor Vertragsschluss ergeben als auch bei regelmäßigen Kosteninformationen über die bestehende Fondsanlage im Rahmen einer dauerhaften Kundenbeziehung.

### VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft nach regulatorischen Vorgaben verpflichtet, für Geschäftsführer sowie Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder der von ihr verwalteten Sondervermögen haben können (sog. Risikoträger“) eine Vergütungspolitik festzulegen, die mit einem wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt.

Die Geschäftsführer und Prokuristen der Gesellschaft sind gleichzeitig Mitarbeiter von verbundenen Unternehmen, und zwar der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH und der WERTGRUND Immobilien AG, und werden von diesen Unternehmen vergütet. Die Vergütung der Geschäftsführer und Prokuristen bei den verbundenen Unternehmen können variable Bestandteile enthalten. Die Vergütung bei den verbundenen Unternehmen erfolgt auf einzelvertraglicher Basis. Sie setzt sich i.d.R. aus einer monatlichen festen Vergütung und einer jährlichen Tantieme (variable Vergütung) zusammen. Die Höhe der Tantieme wird von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH und der WERTGRUND Immobilien AG jeweils separat, in Eigenverantwortung und unabhängig von der Situation der Gesellschaft festgelegt. Zudem ist die Höhe der variablen Vergütung nicht abhängig von den Unternehmenszielen der Gesellschaft. Es besteht daher keine Gefahr, dass die variable Vergütung einen Anreiz bietet, ein unverhältnismäßig großes Risiko für die Gesellschaft einzugehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für ihre Tätigkeit eine angemessene Vergütung. Sofern es sich bei den Mandatsträgern um Personen von verbundenen Unternehmen handelt, verzichten diese regelmäßig auf die Vergütung.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Vergütungsstrukturen besteht kein Vergütungsausschuss bei der Gesellschaft.

Die Gesellschaft unterzieht ihr Vergütungssystem einer jährlichen Überprüfung. Diese Überprüfung erfolgt regelmäßig auch im Hinblick auf die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen. Das Risikomanagement und die Compliance-Funktion der Gesellschaft prüfen jährlich, ob das Vergütungssystem als solches den rechtlichen Anforderungen entspricht. Mit dem Aufsichtsrat wird das Vergütungssystem im Rahmen der Aufsichtsratssitzung erörtert. Bei Änderungen der Unternehmens- oder Risikostrategie erfolgt eine außerplanmäßige Überprüfung der Vergütungspolitik und -praxis, um diese ggf. den neuen Rahmenbedingungen anzupassen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik sind im Internet unter <https://www.wohnselect.de/wp-content/uploads/Vergu%20politik-f%20r-Homepage.pdf> und im aktuellen Jahresbericht veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

## ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### Ermittlung der Erträge

Das Immobilien-Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Immobilien-Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

### Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Immobilien-Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge

Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss in das Immobilien-Sondervermögen während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre, Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilserwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

### Verwendung der Erträge

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.
2. Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Immobilien-Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.

6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Immobilien-Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.
7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

### **Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert**

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Immobilien-Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

### **Gutschrift der Ausschüttungen**

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Verwahrstelle verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

## **KURZANGABEN ÜBER STEUERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Die nachstehenden Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften stellen ausschließlich die seit dem 1. Januar 2018 geltende Rechtslage dar.

Die nachstehenden Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>2</sup> sind. Die nachstehende Darstellung der steuerlichen Vorschriften erfolgt in allgemeiner Weise, die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt jedoch im Einzelfall von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen. Dem ausländischen Anleger<sup>3</sup> empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Immobilien-Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die Gesellschaft übernimmt keine individuelle steuerliche Beratung der Anleger. Die Gesellschaft wird die Darstellung der steuerlichen Vorschriften im Rahmen zukünftiger Überarbeitungen dieses Verkaufsprospektes bei Bedarf anpassen; darüberhinausgehende Infor-

<sup>3</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

mationen der einzelnen Anleger über etwaige zukünftige Änderungen der steuerlichen Vorschriften erfolgen nicht.

## **DARSTELLUNG DER RECHTSLAGE AB DEM 1. JANUAR 2018**

Das Immobilien-Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorserträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), 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 Verlustrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

<sup>4</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

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

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

### Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### AUSSCHÜTTUNGEN

Ausschüttungen des Immobilien-Sondervermögens sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Das Immobilien-Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

#### VORABPAUSCHALEN

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Immobilien-Sondervermögens innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des

Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinseszinses, 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.

Das Immobilien-Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

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

Das Immobilien-Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

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

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

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

### Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

#### ERSTATTUNG DER KÖRPERSCHAFTSTEUER DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS

Die auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens 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, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen

gen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Immobilien-Sondervermögens zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Immobilien-Sondervermögen als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Immobilien-Sondervermögens entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Immobilien-Sondervermögens 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 Ebene des Immobilien-Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Immobilien-Sondervermögen 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 Immobilien-Sondervermögen 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 Immobilien-Sondervermögens bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

### AUSSCHÜTTUNGEN

Ausschüttungen des Immobilien-Sondervermögens sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

### VORABPAUSCHALEN

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

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

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

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

### VERÄUSSERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREbene

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

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

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

### NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

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

### ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

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

## ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
<b>Inländische Anleger</b>			
Einzelunternehmer	<p><b>Kapitalertragsteuer:</b> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)</p> <p><b>Materielle Besteuerung:</b> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)</p>		<p><b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme</p>
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<p><b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)</p> <p><b>Materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)</p>		<p><b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme</p>
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<p><b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme</p> <p><b>Materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)</p>		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<p><b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme</p> <p><b>Materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)</p>		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<p><b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme</p> <p><b>Materielle Besteuerung:</b> 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><b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme</p> <p><b>Materielle Besteuerung:</b> 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>4</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

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

## KIRCHENSTEUER

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

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

## FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

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

<sup>5</sup> § 37 Abs. 2 AO.

## AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN

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

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

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

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

tionen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

## GRUNDERWERBSTEUER

Der Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-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.

## DIENSTLEISTER

### Delegation von Tätigkeiten

Unternehmen, die von der Gesellschaft ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind im Abschnitt „Auslagerung“ dargestellt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft folgende Dienstleister beauftragt:

- Die Gesellschaft nutzt im Rahmen ihrer Tätigkeiten zur rechtlichen Beratung verschiedene inländische Rechtsanwaltskanzleien. Die Auswahl der jeweiligen Rechtsanwaltskanzleien erfolgt dabei im Einzelfall.
- Die Gesellschaft nutzt im Rahmen ihrer Tätigkeiten zur steuerlichen Beratung verschiedene inländische Steuerberater. Die Auswahl der jeweiligen Steuerberater erfolgt dabei im Einzelfall.

Die Pflichten der Dienstleister bestimmen sich nach dem jeweiligen Auftrag. Unmittelbare Rechte der Anleger bestehen gegen die Dienstleister nicht.

### Auslagerung

Die Gesellschaft hat die folgenden Tätigkeiten ausgelagert:

- Das Asset und Property Management sowie die Koordination des Vertriebs von Anteilen am Immobilien-Sondervermögen auf die

WERTGRUND Immobilien AG. Diese hat das Property Management für die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Immobilien auf die WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH unterausgelagert.

- Informationstechnologie auf die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, welche wiederum auf folgende Gesellschaft unterausgelagert:
  - o SIGNAL IDUNA Lebensversicherung a. G., Hamburg
- Risikomanagement auf die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
- Tax-Management auf die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
- Betreuung der Ankaufs- und laufenden Bewertung von direkt und indirekt gehaltenen Immobilien auf die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
- Funktion des Geldwäschebeauftragten und Compliance auf die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
- Interne Revision auf die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
- Fondsbuchhaltung und -administration auf die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus den vorgenannten Auslagerungen ergeben:

- Die Interessen der beauftragten Dienstleister können ggf. mit den Interessen der Gesellschaft oder den Interessen der Anleger kollidieren. Dies gilt insbesondere auch für den Asset Manager, da dieser neben dem Asset Management für das Immobilien-Sondervermögen auch für Immobilienbestände Dritter das Asset Management wahrnimmt.
- Interessen von Mitarbeitern des Auslagerungsunternehmens können mit den Interessen der anderen Anleger kollidieren. Die Gesellschaft hat Regeln zu Mitarbeitergeschäften aufgestellt, die auch für die Mitarbeiter des Auslagerungsnehmers gelten.
- Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH ist ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen. Wirtschaftliche Interessen der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen können ggf. mit den Interessen der Anleger kollidieren.
- Die Übertragung der Funktion der Internen Revision auf einen externen Dienstleister soll Interessenkonflikten gerade vorbeugen. Gleichwohl können naturgemäß

Meinungsverschiedenheiten zwischen der Gesellschaft und dem Dienstleister nicht ausgeschlossen werden.

Darüber können die im folgenden Abschnitt genannten Interessenskonflikte auch in Bezug auf die Auslagerungsbeziehungen bestehen.

## INTERESSENKONFLIKTE

Bei der Gesellschaft können folgende Interessenskonflikte entstehen:

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der Gesellschaft oder
- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds.

Umstände oder Beziehungen, die Interessenskonflikte begründen können, umfassen insbesondere:

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsp performance („window dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Geschäfte zwischen von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios,
- Versicherungslimite, die übergreifend für mehrere Sondervermögen gelten,
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang.

Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Immobilien-Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Gesellschaft gewährt jedoch an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Zum Umgang mit Interessenskonflikten setzt die Gesellschaft unter anderem folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenskonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenskonflikte gemeldet werden müssen;
- Pflichten zur Offenlegung;
- Organisatorische Maßnahmen wie:
  - die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen;
  - Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern;
  - Genehmigungsverfahren und Dokumentation;
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts;
- Einrichtung von geeigneten Vergütungssystemen;
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlegergerechten Beratung bzw. Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien;
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten.

## BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft sowie bei der Verwahrstelle erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Immobilien-Sondervermögens endet am 28./29. Februar eines jeden Jahres.
3. Mit der Abschlussprüfung für Berichte wurde die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.
4. Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

## **REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS**

### **Auflösung des Immobilien-Sondervermögens**

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des Immobilien-Sondervermögens zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form über die Kündigung informiert.

Mit der Erklärung der Kündigung wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt. Die Gesellschaft ist ab Erklärung der Kündigung verpflichtet, bis zum Erlöschen ihres Verwaltungsrechts an dem Immobilien-Sondervermögen in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären. Das Verfahren ist im Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt.

Aus den Erlösen, die durch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens erzielt werden, hat die Gesellschaft den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährliche Abschläge auszuzahlen. Dies gilt nicht, soweit diese Erlöse zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Immobilien-Sondervermögen verlangen.

Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Immobilien-Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen EUR unterschreitet.

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Immobilien-Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Immobilien-Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Gesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Immobilien-Sondervermögen aussetzt.

In diesen Fällen geht das Immobilien-Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Immobilien-Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt. Die Verwahrstelle hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.

### **Verfahren bei Auflösung des Immobilien-Sondervermögens**

Wird das Immobilien-Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen werden eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Gesellschaft erfolgte. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Immobilien-Sondervermögens abzüglich der noch durch das Immobilien-Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Immobilien-Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Immobilien-Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Verwahrstelle erhältlich sind.

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Gesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

### **Verschmelzung des Immobilien-Sondervermögens**

Alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Immobilien-Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes bestehendes, oder ein durch die Verschmelzung neu gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses anderen Immobilien-Sondervermögens auf das Immobilien-Sondervermögen übertragen werden. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Mit Zustimmung der Bundesanstalt

für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auch ein anderer Übertragungstichtag gewählt werden.

### **Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen**

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne weitere Kosten zurückzugeben oder gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagerundsätze mit denjenigen des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ vereinbar sind, sofern ein derartiges Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird. Rückgabeerklärungen eines Anlegers bezüglich seiner gehaltenen Anteile gelten nach der Verschmelzung weiter und beziehen sich dann auf Anteile des Anlegers an dem übernehmenden Investmentvermögen mit entsprechendem Wert.

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungstichtag über die Gründe sowie über maßgebliche Verfahrensaspekte zu informieren. Die Information erfolgt per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form. Den Anlegern ist zudem das Basisinformationsblatt für das Investmentvermögen zu übermitteln, auf das die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens übertragen werden. Der Anleger muss die vorgenannten Informationen mindestens 30 Tage vor Ablauf der Frist zur Rückgabe oder Umtausch seiner Anteile erhalten.

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) bekannt, wenn das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ ein anderes Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Immobilien-Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die das aufnehmende oder neu gegründete Sondervermögen verwaltet.

Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen. Die Verschmelzung von Sondervermögen findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

### **ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAGB**

Spezielle Informationen zum Immobilien-Sondervermögen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB werden im jeweils aktuellen Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens veröffentlicht. Informationen über Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, erhalten Anleger über die Homepage der Gesellschaft.

### **ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS**

Die Gesellschaft kann das Immobilien-Sondervermögen gemäß § 100b KAGB auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht des Immobilien-Sondervermögens bekannt gemacht. Über die geplante Übertragung werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form informiert. Der Zeitpunkt, zu dem die Übertragung wirksam wird, bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der aufnehmenden Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Übertragung darf jedoch frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtliche Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf das Immobilien-Sondervermögen gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über. Aufgrund der grunderwerbsteuerlichen Zurechnung der Immobilien zur Gesellschaft, welche von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehalten werden, löst eine solche Übertragung des Immobilien-Sondervermögens voraussichtlich Grunderwerbsteuer aus.

### **WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN**

Von der Gesellschaft werden neben dem Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ derzeit noch ein weiteres Immobilien-Sondervermögen („WERTGRUND MarktChancen (Wohnen) D“) sowie ein Spezialfonds, welcher ebenfalls nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes ist, verwaltet.

## **GREMIEN**

### **KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg  
Telefon +49 40 3 00 57-62 96  
Telefax +49 40 3 00 57-60 70

Internetseite: [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

Handelsregister Amtsgericht Hamburg  
HRB 159884

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
zum 31. Dezember 2022: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
zum 31. Dezember 2022: 2.132 TEUR

### **GESELLSCHAFTER**

74,9 % HANSAINVEST Finance I GmbH & Co.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

25,1 % WERTGRUND Immobilien GmbH

## **GESCHÄFTSFÜHRUNG**

**Marcus Kemmner**  
Mitglied des Vorstands der WERTGRUND Immobilien AG

**Ralph Thomas Petersdorff**  
Abteilungsleiter Sales & Relationship Management  
Real Assets bei der HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH

**Dr. Marc Biermann**  
Abteilungsleiter Corporate Management  
bei der HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-Gesellschaft mbH und  
Mitglied des Vorstandes der HANSAINVEST LUX S.A.

### **AUFSICHTSRAT DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

**Ludger Bernhard Wibbeke**  
Vorsitzender  
Mitglied der Geschäftsführung der  
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

**Thomas Joachim Meyer**  
Stellvertretender Vorsitzender  
Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG

**Dieter Ansgar Adalbert Schoenfeld**  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

**VERWAHRSTELLE**

CACEIS Bank S.A., Germany Branch  
Lilienthalallee 36  
80939 München

Die CACEIS Bank ist ein Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma „CACEIS Bank S.A., Germany Branch“ aus. Die Tätigkeit als Verwahrstelle steht unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Str. 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

Share Capital der CACEIS Bank S.A., Paris  
zum 31. Dezember 2022: 1.280.677 TEUR

Haftendes Eigenkapital der CACEIS Bank S.A., Paris  
zum 31. Dezember 2022: 2.403.312 TEUR

**ABSCHLUSSPRÜFER**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Bernhard-Wicki-Straße 8  
80636 München

**IMMOBILIENVERWALTUNG  
(ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT)**

WERTGRUND Immobilien AG  
Maximiliansplatz 12 b  
80333 München  
Tel.: +49 89 23 888 31 0  
Fax: +49 89 23 888 31 99

**EXTERNE BEWERTER**

DIWG valuation GmbH  
Herr Andreas Gregor Borutta, Düsseldorf  
Chartered Surveyor (MRICS)

DIWG valuation GmbH  
Dipl.-Ing. Immobilienökonom  
Herr Mehmet Ali Korkmaz, Düsseldorf  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

JKT Property Valuation GmbH  
Herr Raik Kasch, Hamburg  
Chartered Surveyor (FRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

Dipl.-Kfm. Herr Marcus Braun, Frankfurt am Main  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Recognised European Valuer (REV)

Dipl.-Ing. Herr Andreas Weinberger, Düsseldorf  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**ANKAUFSBEWERTER**

W&P Immobilienberatung GmbH  
Diplom-Sachverständiger (DIA)  
Herr Andreas Pörschke, Frankfurt am Main  
Chartered Surveyor MRICS,  
Immobiliengutachter CIS HypZert (M)

## Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen  
den Anlegern und der  
WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg  
(„Gesellschaft“)  
für das von der Gesellschaft verwaltete  
Immobilien-Sondervermögen  
WERTGRUND WohnSelect D  
(„Sondervermögen“),  
die nur in Verbindung mit den für das Sondervermögen aufgestellten  
„Besonderen Anlagebedingungen“ gelten.



## § 1 GRUNDLAGEN

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).
2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt oder elektronische Anteilscheine begeben.
3. Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB ist zulässig.
4. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
5. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
6. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen und dem KAGB.

## § 2 VERWAHRSTELLE

1. Die Gesellschaft bestellt für das Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

## § 3 BEWERTER

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.
2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i. V. m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Bestellungszeitraumes und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.
4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde.
6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben

werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

## § 4 FONDSVERWALTUNG

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 8 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

## § 5 ANLAGEGRUNDSÄTZE

1. Das Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
  - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;

- b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
- c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
- d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („DerivateV“) beachten.

2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

## § 6 LIQUIDITÄT, ANLAGE- UND EMITTENTENGRENZEN

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
  - a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
  - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
  - c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
  - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen aus-

- schließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
- e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich;
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.
- g) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.
5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden
- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
  - von Einlagen bei dieser Einrichtung,
  - von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.
- Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.
6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunal-schuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.
7. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- (a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.
- (b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.

- (c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.
- (d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90 % in die folgenden Vermögensgegenstände:
- aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,
  - bb) Geldmarktinstrumente,
  - cc) Bankguthaben.
- (e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
- (f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10 % des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.
8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe von § 208 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
9. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:
- a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,
  - b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
  - c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.
- Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapier-sammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen des § 200 Absatz 1 Satz 3 KAGB abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

## § 8 WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE

## § 7 WERTPAPIER-DARLEHEN

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens jederzeit kündbare Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

## § 9 KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.
2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## § 10 VERSCHMELZUNG

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
  - a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;
  - b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der BaFin.
3. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

## § 11 ANTEILE

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
3. Die Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.
4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Die Sammelurkunde trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

## § 12 AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN, RÜCKNAHMEAUSSETZUNG

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist ausschließlich nach Maßgabe von Satz 2 möglich. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens

seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren. Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist weiterhin nach Maßgabe der Bestimmungen in Absatz 4 und 5 möglich.

4. Vorbehaltlich des Absatzes 5 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile zum nächstfolgenden Rücknahmetermin verlangen, soweit die Anteilrücknahme 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger nicht übersteigt. Bei Anteilrückgaben nach Satz 1 hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 EUR nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen.

5. Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthalbfrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

6. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.

7. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).

8. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von

Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

9. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 7 und Absatz 8 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

10. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der

Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

## § 13 AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREIS

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („Anteilwert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzuge-rechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteil-erwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahme-abschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vor-gesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahme-abschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeauf-träge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag. Soweit die Haltefrist und die Kündigungsfrist gemäß § 12 Absatz 5 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist fol-gende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermit-telt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weite-res bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

## § 14 KOSTEN

In den Besonderen Anlagebedingungen werden die Aufwendun-gen und die der Gesellschaft, der Verwahrstelle und Dritten zuste-henden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den Besonderen Anlagebedingungen darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

## § 15 RECHNUNGSLEGUNG

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens währen-d des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesell-schaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sonder-vermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Über-tragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 ent-spricht.
4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jäh-rlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und im Basisinfor-mationsblatt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 16 KÜNDIGUNG UND ABWICKLUNG DES SONDERVERMÖGENS

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntma-chung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile

mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 10 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuführen.

2. Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen EUR unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 99 KAGB erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 15 Absatz 1 entspricht.

## **§ 17 WECHSEL DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND DER VERWAHRSTELLE**

1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.
2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.
3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin.

## **§ 18 ÄNDERUNGEN DER ANLAGEBEDINGUNGEN**

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.
2. Änderungen der Anlagebedingungen, einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB zu informieren.
4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung.

## **§ 19 ERFÜLLUNGORT**

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

## **§ 20 STREITBEILEGUNGSVERFAHREN**

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.



Die Kontaktdaten lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und  
Asset Management e. V.,  
Unter den Linden 42,  
10117 Berlin,  
Telefon: +49 (030) 6449046-0,  
Telefax: +49 (030) 6449046-29,  
[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de).

Die Europäische Kommission hat unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Als Kontaktadresse der Gesellschaft kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: [wohnselect-compliance@hansainvest.de](mailto:wohnselect-compliance@hansainvest.de).

## Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg  
(„Gesellschaft“)

für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen  
WERTGRUND WohnSelect D

(„Sondervermögen“),

die nur in Verbindung mit den für dieses Sondervermögen  
von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen gelten.

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende in der Bundesrepublik Deutschland belegene Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.
2. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) und nachfolgendem Absatz 5 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
3. Bei der Auswahl der Immobilien soll die Gesellschaft eine angemessene Risikostreuung der Immobilien sowohl nach ihrer regionalen Belegenheit als auch nach der Art ihrer Nutzung und ihrer Größe anstreben, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.
4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG.
5. Die Gesellschaft beachtet nachstehende Vorgaben im Rahmen der Investitionspolitik:
  - a) Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen und sonsti-

gen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt.

- b) Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten.

Die Verkehrswerte der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei vorstehender Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Nähere Angaben zu den Regelungen nach diesem Absatz 5 enthält der Verkaufsprospekt des Sondervermögens.

### § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,

e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

3. Die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

### § 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstücks verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

### § 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich

werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 4 genannten steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 dürfen nicht auf Fremdwährung lauten.

### § 5 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen keinem Währungsrisiko unterliegen.

### § 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Die Gesellschaft macht von der Möglichkeit gemäß § 6 Abs. 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen, mehr als 35 % des Werts des Sondervermögens in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente öffentlicher Emittenten anzulegen, keinen Gebrauch.

### § 7 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft darf ausschließlich in Derivate in Form von Zinsswaps investieren. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

2. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den Geschäften gemäß Abs. 1 von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

3. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

4. Die Gesellschaft wird die in Abs. 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

## § 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß den §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

## ANTEILKLASSEN

### § 9 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ werden nicht gebildet.

## AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN

### § 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
2. Die Gesellschaft berechnet keinen Rücknahmeabschlag.

### § 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Anleger können grundsätzlich börsentäglich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen.

### § 12 Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

#### 1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

##### a) **Verwaltungsvergütung**

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,40 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf (z.B. monatlich) anteilige Vorschüsse zu erheben.

##### b) **Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien**

1. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige

Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.

2. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 1,5 % der Baukosten erhoben werden.
3. Werden für das Sondervermögen direkt oder durch eine Immobilien-Gesellschaft Beteiligungen an einer Immobilien-Gesellschaft erworben oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zur Höhe von 1,5 % des Verkehrswertes der in der Immobilien-Gesellschaft enthaltenen Immobilien beanspruchen.
4. Die Einzelheiten zur Fälligkeit und zur Erhebung der vorstehenden Vergütungen ergeben sich aus dem Verkaufsprospekt.

#### 2. **Verwahrstellenvergütung**

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,02975 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird, mindestens jedoch 53.550 EUR p.a., dies jedoch unter Beachtung von Ziffer 3.

#### 3. **Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 1 a.), 2.**

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1.a) und 2. als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,42975 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus dem börsentäglich ermittelten Nettoinventarwert errechnet wird, betragen.

#### 4. **Aufwendungen**

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen auch die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) Kosten für die externe Bewertung;
- b) bankübliche Depot- und Kontogebühren;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
- d) Kosten für den Druck und den Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte; Verkaufsprospekt; Basisinformationsblatt);

- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Information über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anlagevermittlung;
- g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
- j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- l) Kosten, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung;
- m) Steuern, insbesondere Umsatzsteuer, die anfallen im Zusammenhang mit den vorstehend in Buchstaben a) bis l) genannten und vom Sondervermögen zu ersetzenden Aufwendungen;
- n) die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten)

## 5. Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. März und endet am 28. Februar des darauffolgenden Kalenderjahres bzw. am 29. Februar in Schaltjahren.

## 6. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern 1.b.1), 4.a) und 4.b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens

unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gem. Ziffer 1.b) gilt Folgendes:

Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Immobilien-Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendersersatzes gemäß den Ziffern 4.a) und 4.b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

## 7. Erfolgsabhängige Vergütung bei Wertsteigerung

### a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung

Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens zusätzlich zu der Vergütung gem. Ziffer 1. a) je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 30 % des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwertes am Ende der vier vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), dies allerdings nur, soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,2 % übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch höchstens bis zu 30 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, welcher aus den börsentäglich ermittelten Inventarwerten errechnet wird. Existieren für das Sondervermögen weniger als vier vorangegangene Abrechnungsperioden, so werden bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs alle vorangegangenen Abrechnungsperioden berücksichtigt. In der ersten Abrechnungsperiode nach Auflegung des Sondervermögens tritt an die Stelle der High Water Mark der Anteilwert zu Beginn der ersten Abrechnungsperiode.

### b) Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode entspricht dem Geschäftsjahr des Sondervermögens.

## c) Berechnung der Anteilwertentwicklung

Die Anteilwertentwicklung ist nach der BVI-Methode zu berechnen. Nähere Erläuterungen finden sich beim BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. ([www.bvi.de](http://www.bvi.de)).

## d) Rückstellung

Entsprechend dem Ergebnis einer täglichen Berechnung wird eine rechnerisch angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Sondervermögen je ausgegebenen Anteil zurückgestellt oder eine bereits gebuchte Rückstellung entsprechend aufgelöst. Aufgelöste Rückstellungen fallen dem Sondervermögen zu. Eine erfolgsabhängige Vergütung kann nur entnommen werden, soweit entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

**8. Erwerb von Investmentanteilen**

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen (Kapital-)Verwaltungsgesellschaft, oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.

4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.

6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

**§ 14 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. März und endet am 28. Februar des darauf folgenden Jahres bzw. am 29. Februar in Schaltjahren.

**ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR****§ 13 Ausschüttung**

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.

## Anhang

### Vorvertragliche 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

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.

**Name des Produkts:** WERTGRUND WohnSelect D  
(„Immobilien-Sondervermögen“)

**Unternehmenskennung (LEI-Code):** 529900UBARQX8S3FJV22

### Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja    Nein

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: __%</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: __%</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit <b>ökologische/soziale Merkmale</b> beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 10% an nachhaltigen Investitionen</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EUTaxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> <li><input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber <b>keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</b></li> </ul> |
|---|--|





### Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Das Immobilien-Sondervermögen hat sich im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie verpflichtet, fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die von der WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Gesellschaft**“) für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen sowie sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt.

Konkret hat die Gesellschaft für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens folgende ökologische und soziale Merkmale festgelegt:

#### ■ Ökologische Merkmale:

- „Energieverbrauch/CO<sub>2</sub>-Ausstoß“,
- „Energieeinsparmaßnahmen“,
- „Wasserverbrauch“,
- „Abfallaufkommen“,
- „Qualität der Gebäudehülle“,
- „Landnutzung“ und
- „Risikopotenzial (ökologisch)“.

#### ■ Soziale Merkmale:

Im Bereich „Soziales“ sind die Bereiche Gesundheit und Wohlergehen der Mieter für die Gesellschaft bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens von wesentlicher Bedeutung, weshalb sie die folgenden sozialen Kriterien ausgewählt hat:

- „Barrierefreiheit“,
- „Gesundheit/Außenluftqualität“,
- „Gesundheit/Innenraumluftqualität“ und
- „Infrastruktur/Mobilität“.

#### ■ Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale:

Im Bereich der sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale berücksichtigt die Gesellschaft neben den vorstehend beschriebenen ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Verordnung (EU) 2019/2088 („**SFDR**“) bei ihren Investitionsentscheidungen darüber hinaus noch weitere, dem Wohnkomfort dienende Merkmale im Rahmen ihrer Anlagepolitik. Diese sollen die Grundlage dafür bilden, dass innerhalb der Gesellschaft bei Investitionsentscheidungen ein verantwortungsvoller Umgang mit der Schaffung eines zeitgemäßen Wohnkomforts angestrebt wird, weshalb sie die folgenden zusätzlichen Kriterien ausgewählt hat:

- „Akustischer Komfort“,
- „Visueller Komfort“,
- „Funktionaler Komfort“ und
- „Digitale Konnektivität & Infrastruktur“.

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

***Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?***

**1. Soziale, ökologische und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale innerhalb der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens**

Die unter vorstehendem Abschnitt genannten, von der Gesellschaft festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale sind in nachstehender Tabelle im Detail dargestellt und beschrieben, ihnen ist jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet. Jedes einzelne Merkmal wird hinsichtlich der in der nachstehenden Tabelle im Einzelnen aufgezeigten Kriterien grundsätzlich auf einer Skala von 0 – 3 (nachfolgend „Bewertungsstufen“) bewertet:

- Wenn ein Kriterium eines Merkmals nicht erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit null Punkten,
- Wenn ein Kriterium eines Merkmals geringfügig erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit einem Punkt,
- Wenn ein Kriterium eines Merkmals überwiegend erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit zwei Punkten und
- Wenn ein Kriterium eines Merkmals vollständig erfüllt ist, erfolgt eine Bewertung mit drei Punkten.

Soweit in einzelnen Ausnahmefällen weniger Bewertungsstufen zur Verfügung stehen, wird in nachstehender Tabelle explizit innerhalb des jeweiligen Kriteriums darauf hingewiesen. Die verschiedenen, in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Kriterien der ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale werden in einem zweiten Schritt zusätzlich mit einem entsprechenden Faktor (siehe Angaben in den Tabellen) von 1 – 3 gewichtet („**Scoring**“). Die Gesamtgewichtung aus vergebenen Punkten im Rahmen der Bewertung und dem jeweils anzuwendenden Faktor ist der nachfolgenden Tabelle als Prozentangabe zu entnehmen.

Der Katalog nachfolgend dargestellter Merkmale kann von der Gesellschaft jederzeit an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

## a) Scoring soziale Merkmale

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
<b>Soziale Merkmale</b>		<b>30,8 %</b>	
<b>Barrierefreiheit</b>			
	Barrierefreiheit	3	6,6
	Rollstuhlgerechte Nutzung des Gebäudes	2	4,4
	Aufzugvorhandensein	1	2,2
<b>Gesundheit/ Außenluftqualität</b>			
	Risikopotenziale durch Luftbelastungen (auf Basis amtlicher Erhebungen)	1	2,2
<b>Gesundheit/ Innenraumluftqualität</b>			
	Be- und Entlüftung	1	2,2
<b>Infrastruktur/Mobilität</b>			
	Erreichbarkeit des ÖPNV	3	6,6
	Elektroladestationen Pkw	2	4,4
	Maßnahmen zur Förderung der Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel	1	2,2
<b>Summe</b>		<b>14</b>	<b>30,8</b>

**b) Scoring ökologische Merkmale**

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
<b>Ökologische Merkmale</b>		<b>45,0 %</b>	
<b>Energieverbrauch / CO<sub>2</sub>-Ausstoß</b>			
	Wärmeverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung	2	4,286
	Einsatz erneuerbarer Energien (Wärme / Kühlung)	2	2,143
	Einsatz erneuerbarer Energien am jeweiligen Stromtarif für Allgemeinflächen (gemäß Tarifvereinbarung) <sup>6</sup>	1	2,143
	CO <sub>2</sub> -Ausstoß (Wärme / Kühlung)	3	6,429
<b>Energieeinsparmaßnahmen</b>			
	realisiertes Einsparpotenzial Strom (Allgemeinflächen)	1	2,143
	realisiertes Einsparpotential Heizung / Kühlung	1	2,143
	Gebäudeausführung nach Bundesrechtsverordnung	1	2,143
<b>Wasserverbrauch</b>			
	Wasserverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung	2	4,286
<b>Abfallaufkommen</b>			
	Nutzung von Mülltrennungseinrichtungen	2	4,286
<b>Qualität der Gebäudehülle</b>			
	Ökologische Qualität der Gebäudehülle	1	2,143
<b>Landnutzung</b>			
	Flächenversiegelung	3	6,429
	Dach-/ Fassadenbegrünung	2	4,286
<b>Risikopotential (ökologisch)</b>			
	Risikopotential - Elementarschäden	1	2,143
<b>Summe</b>		<b>21</b>	<b>45</b>

<sup>6</sup> Bei diesem Kriterium stehen nur 2 Bewertungsstufen zur Bewertung zur Verfügung.

### a) Scoring sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale

Kategorisierung	Kriterium	Faktor	Gewichtung in %
<b>Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale</b>		<b>24,2 %</b>	
<b>Akustischer Komfort</b>			
	Lärmintensität außen	1	2,2
	Lärmschutzkonzepte für Innen	2	4,4
<b>Visueller Komfort</b>			
	Sichtverbindung nach außen i. V. m. Fähigkeit der Gebäudehülle für solare Energienutzung	1	2,2
	Verfügbarkeit von Tageslicht	2	4,4
	Blend-/Sonnenschutz (Außenseite)	1	2,2
<b>Funktionaler Komfort</b>			
	Fahrradabstellmöglichkeiten	2	4,4
	Elektrostationen Fahrrad	1	2,2
<b>Digitale Konnektivität &amp; Infrastruktur</b>			
	Glasfasernetz	1	2,2
	Digitale Konnektivität und Gebäude- und Nachbarschafts-Infrastruktur <sup>7</sup>	(1)	(2,2)
<b>Summe</b>		<b>11</b>	<b>24,2</b>

## 2. Messkonzept soziale, ökologische und sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale (Scoring)

Das vorgenannte Bewertungssystem (Scoring) enthält eine Auflistung der einzelnen sozialen, ökologischen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale. Diese konkretisieren die Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens. Innerhalb der einzelnen Merkmale werden die folgenden Kriterien untersucht und im Rahmen des Punktesystems einzeln bewertet. Den Bewertungen liegen jeweils, soweit auf externe Einflussfaktoren und Kenntnisse Bezug genommen werden (kann), als Quellen öffentlich zugängliche Auswertungen und Veröffentlichungen sowie Kartenmaterialien – insbesondere von staatlichen Einrichtungen und/oder Bundesbehörden sowie Rückversicherungsunternehmen – zugrunde.

### a) Soziale Merkmale

Ziel der Gesellschaft ist zum einen die Förderung der Entwicklung von nachhaltigen Städten und Gemeinden. Zum anderen spielen für die Gesellschaft die Bereiche Gesundheit und Wohlergehen ihrer Mieter eine große Rolle. Diese Ziele verfolgt die Gesellschaft konkret durch objektbezogene Maßnahmen, die nachfolgende soziale Merkmale abbilden.

<sup>7</sup> Hierbei handelt es sich um ein Merkmal, für das sog. „Bonuspunkte“ vergeben werden können.

## Barrierefreiheit

### ■ Barrierefreiheit

Definition Barrierefreiheit gem. der DIN-18040 sowie entsprechende Kennzeichnung in Planunterlagen

- **schlecht:** kein barrierefreier Zugang bzw. keine barrierefreie Nutzung der Wohnungen
- **mittelmäßig:** barrierefreier Zugang über einen Haupt-/ Nebeneingang möglich, nur teilweise barrierefreie Wohnungen vorhanden
- **gut:** teilweise visuelle, sensorische, motorische Barrierefreiheit in Allgemeinflächen und Wohnungen
- **sehr gut:** gebäudeweite visuelle, sensorische, motorische Barrierefreiheit

### ■ Rollstuhlgerechte Nutzung des Gebäudes

Definition Barrierefreiheit gem. der DIN-18040 sowie entsprechende Kennzeichnung in Planunterlagen

- **schlecht:** kein rollstuhlgerechter Zugang bzw. keine rollstuhlgerechte Nutzung der Wohnungen
- **mittelmäßig:** rollstuhlgerechter Zugang über Haupt-/Nebeneingang möglich, nur teilweise barrierefreie Wohnungen vorhanden
- **gut:** teilweise Bewegungs-/Begegnungsflächen, Durchgangsbreiten vorhanden, rollstuhlgerechter Fahrstuhl und mind. ein rollstuhlgerechtes WC
- **sehr gut:** umfängliche rollstuhlgerechte Gebäudenutzung, ausreichende Bewegungsflächen/Begegnungsfläche, Durchgangsbreiten, mehrere rollstuhlgerechte Fahrstühle und Sanitäreinrichtungen

### ■ Aufzugvorhandensein

- **schlecht:** kein Aufzug vorhanden und kein Einbau möglich
- **mittelmäßig:** kein Aufzug vorhanden, aber Einbau innerhalb der nächsten 3 Jahre vorgesehen oder veralteter Aufzug/ Aufzugtechnik (Aufzugshaupttechnik über 30 Jahre)
- **gut:** Aufzug vorhanden und für gewöhnliche Nutzung ausreichend
- **sehr gut:** Aufzug (unter Beachtung der DIN-18040 Rollstuhlnutzung) vorhanden, alle Etagen/Gebäudebereiche befahrbar und für außergewöhnliche Nutzung konzipiert

### Gesundheit / Außenluftqualität

- Risikopotentiale durch Luftbelastungen (auf Basis amtlicher Erhebungen)

Beeinträchtigungen der Luftqualität, Feinstaub-Belastungen in  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  gem. Grenzwerten (Richtlinie 2008/50/EG, 39. BImSchV), Veröffentlichungen des Umweltbundesamtes für nächstgelegene Station oder vergleichbare regionale Erhebungen auf städtischen oder landesspezifischen Amtsseiten

- **hoch:** hohe Feinstaub-Belastungen, Kohlekraftwerk im Radius von 20 km ( $> 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  – Grenzwert für den Schutz der menschlichen Gesundheit)
- **mittelmäßig:** mittelmäßige Feinstaub-Belastungen ( $> 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  – untere Beurteilungsschwelle)
- **gering:** geringe Feinstaub-Belastungen ( $< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ )
- **keine:** keine Feinstaub-Belastung

### Gesundheit / Innenraumluftqualität

- Be- und Entlüftung

- **schlecht:** künstliche Belüftung
- **mittelmäßig:** Belüftung teilweise individuell regulierbar (z.B. innenliegende Bäder/Toilette oder Sicherheits-Fenster-Beschläge, welche das vollständige Öffnen verhindern - ohne kontrollierte Wohnraumlüftung)
- **gut:** Belüftung durch Fenster (in allen Wohnräumen inkl. Bad) individuell regulierbar (Ausnahme: eine Gästetoilette oder Zweit-Toilette darf innenliegend sein)
- **sehr gut:** innovative Belüftung, d. h. kontrollierte Wohnraumlüftung (der gesamten Wohnung mit Wärmerückgewinnung)

### Infrastruktur / Mobilität

- Erreichbarkeit des ÖPNV

Allgemeine Erreichbarkeit zu bewerten anhand tatsächlich zu laufendem Fußweg vom weitest entfernten Hauseingang des zu bewertenden Gebäudes / Grundstücks zur nächst gelegenen ÖPNV-Haltestelle

- **sehr gut:** bis 400 Meter
- **gut:** bis 800 Meter
- **mittelmäßig:** bis 1.000 Meter
- **schlecht:** ab 1.001 Meter

■ Elektroladestationen PKW

- **nicht vorhanden:** keine Ladestation vorhanden und Einbau nicht möglich
- **Einbau möglich und geplant:** Einbau/Nachrüstungsmöglichkeiten in den nächsten 3 Jahren geplant
- **vorhanden:** Ladestationen vorhanden, Betreibermodell und Anzahl der Ladestationen bekannt
- **in ausreichender Anzahl vorhanden:** elektrisches Aufladen mehrerer Fahrzeuge möglich (ab 10 % der Parkplätze), Kapazität / Infrastruktur der Ladestationen ausreichend und zukünftig weiter ausbaufähig

■ Maßnahmen zur Förderung der Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel

Angebote aus den Bereichen Fahrradleihmöglichkeiten (im Umkreis von 400m), Carsharing (im Umkreis von 600m), E-Roller & Scooter (im Umkreis von 200m)

- **nicht vorhanden:** es sind keine öffentlichen Angebote aus den oben genannten Bereichen im Stadtgebiet bzw. Stadtbezirk vorhanden
- **teilweise vorhanden:** ein bis mehrere öffentlich zugängliche Angebote aus den oben genannten Bereichen sind vorhanden, aber nicht in den oben genannten Umkreisen erreichbar
- **vorhanden:** ein bis mehrere öffentlich zugängliche Angebote aus den obengenannten Bereichen und jeweiligen Umkreisen sind vorhanden
- **innovativ:** über App-Anwendungen oder lokale Bildschirme Darstellung der ÖPNV-Verkehrsmittel und Sharing-Angebote im eigenen Objekt



## b) Ökologische Merkmale

Daneben ist die Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz Ziel der Gesellschaft. Konkret verfolgt die Gesellschaft dieses Ziel durch Investitionen in Immobilien, die nachfolgende ökologische Merkmale berücksichtigen:

### Energieverbrauch / CO<sub>2</sub>-Ausstoß

#### ■ Wärmeverbrauch gem. Vorjahresabrechnung

Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, ohne Berücksichtigung des Strom(kosten)anteils für den Heiz- und Kühlgerätebetrieb gem. Verbrauchsabrechnung des Energieversorgers oder Contracting-Betreibers für das Vorjahr; Gesamtenergiebedarf des Gebäudes wird über alle Flächen von Wohn- und Gewerbeeinheiten ermittelt, Gliederung gem. Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude.

- **schlecht:** > 160 kWh/(m<sup>2</sup>a) / Klassen G und H aufwärts (orange, rot)
- **mittelmäßig:** 160 kWh/(m<sup>2</sup>a) / Klassen G und H aufwärts (orange, rot)
- **gut:** 50 bis unter 100 kWh/(m<sup>2</sup>a) / Klassen B und C (hellgrün)
- **sehr gut:** unter 50 kWh/(m<sup>2</sup>a) / Klasse A+ (dunkelgrün) und Klasse A (grün)

#### ■ Einsatz erneuerbarer Energien (Wärme / Kühlung)

Anteil der Nutzung von erneuerbaren Energien (Wind- und Sonnenenergie, Biomasse, Geothermie und Wasserkraft) im Bereich der Wärme und Kühlung

- **keine Nutzung:** Verwendung von fossilen Brennstoffen, nicht erneuerbaren Energien gem. Definition des Umweltbundesamtes sowie zu geringen Anteilen gem. den Mindestanforderungen für die Beheizung und Kühlung von Gebäuden
- **geringer Anteil:** Einhaltung der Mindestanforderungen im Rahmen der Gebäudeerrichtung gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 §§ 35 ff. als Grenzwerte für alle Gebäudeklassen (explizit Anwendung der Ansätze auch für Bestandsgebäude)
- **mittelmäßiger Anteil:** die Mindestanforderungen gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 §§ 35 ff. werden zu jeweils 50 % überschritten
- **Hoher Anteil:** die Beheizung und Kühlung von Gebäuden erfolgen zu 100 % aus erneuerbaren Energien

- Einsatz erneuerbarer Energien am jeweiligen Stromtarif für Allgemeinflächen (gem. Tarifvereinbarung)

Einsatz erneuerbarer Energien an der Allgmeinstromversorgung des Gebäudes

- **keine Nutzung:** kein Ökostromtarif / Tarif mit weniger als 100 % zugesicherte erneuerbare Energien
- **hoher Anteil:** vertraglich vereinbarter Ökostromtarif mit 100 % Einsatz erneuerbarer Energien (lt. Vertragsdokumentation ist auch die Abgeltung über Zertifikate durch den jeweiligen Stromanbieter möglich)

- CO<sub>2</sub>-Ausstoß (Wärme / Kühlung)

CO<sub>2</sub>-Wert in kg/m<sup>2</sup>a der zentralen Wärmeerzeugung (ohne Berücksichtigung anteiliger durch den Strombetrieb verursachter CO<sub>2</sub>-Belastungen)

- **schlecht:**  $\geq 20$  kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a)
- **mittelmäßig:**  $< 20$  kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a)
- **gut:**  $< 15$  kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a)
- **sehr gut:**  $< 10$  kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>a)

#### Energieeinsparmaßnahmen

- Realisiertes Einsparpotential Strom (Allgemeinflächen)

- **gering:** nutzergesteuerte Beleuchtung
- **mittelmäßig:** überwiegend nutzergesteuerte Beleuchtung, es sind z.B. einzelne Schalter mit einer sog. Timer-Funktion vorhanden
- **hoch:** Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dämmerungssensoren, teilweise Einsatz von LED-Beleuchtung (zwingend teilweise LED Beleuchtung und mind. 1 weiterer Aspekt müssen erfüllt sein)
- **technisch fortgeschritten:** Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dämmerungssensoren, gebäudeweit LED-Beleuchtung (zwingend gebäudeweite LED-Beleuchtung und mind. 1 Aspekt müssen erfüllt sein)

- Realisiertes Einsparpotential Heizung / Kühlung (Gesamtgebäude)
  - **gering:** nutzergesteuerte Heizung/Kühlung
  - **mittelmäßig:** überwiegend nutzergesteuerte Heizung / Kühlung (Nachtabenkung muss vorhanden sein)
  - **hoch:** digitale Thermostate mit Zeitsteuerung
  - **innovativ:** smarte Thermostate mit intelligenter Fenster-Offen-Erkennung, digitale Heizungsregulierung bzw. raumtemperaturgesteuerte Heizungsregulierung (wohnungswg. Mietwohnungsbau)
  
- Gebäudeausführung nach Bundesrechtsverordnung
  - WärmeSchuV
  - EnEV 2007/2009
  - EnEV 2014/2016
  - GEG 2020: gesetzlicher Neubaustandard für Wohngebäude 75 % Primärenergiebedarf Referenzgebäude GEG, KfW Förderstufen nehmen ebenfalls Bezug auf das Referenzgebäude nach GEG, z. B. darf der KfW-55-Standard nur 55 % des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes aufweisen (Gültigkeit für KfW-Anträge ab dem 01.11.2020)

#### Wasserverbrauch

- Wasserverbrauch gemäß Vorjahresabrechnung

Angaben zum Wasserverbrauch (lt. Abrechnungsunterlagen des Vorjahres) in Kubikmeter pro Quadratmeter und Jahr ( $\text{m}^3/\text{m}^2\text{a}$ )

- **gering:**  $< 1,0\text{m}^3$
- **gut:**  $< 1,25\text{m}^3$
- **mittelmäßig:**  $\leq 1,5\text{m}^3$
- **hoch:**  $\geq 1,5\text{m}^3$

### Abfallaufkommen

- Nutzung von Mülltrennungseinrichtungen
  - **keine** gesonderte Mülltrennung
  - **normale Mülltrennung:** Standardeinrichtungen zum Müllsammeln und -trennen gem. den kommunalen Vorgaben mit farblicher Kennzeichnung (eindeutig in Farbe, Beschriftung, Piktogramm)
  - **gebäudeweite Mülltrennung:** zentrale abschließbare Müllstellplätze mit Schutz vor Fremdbefüllung (mind. Restmülltonne), es bestehen Wegekonzepte für Entsorgungsbetriebe bei Projektentwicklungen / Quartiersentwicklungen, es sind sofern baulich erforderlich separate Brandschutzkonzepte für den Müllplatz vorhanden, zwingend zusätzliches Abfallmanagement mit Standplatzbewirtschaftung (z. B. durch externe Dienstleister, Nachsortierung der Abfälle)
  - **umfangreiche Mülltrennung in allen Wohnbereichen:** Erstellung einer Abfallbilanz, Optimierung und Anpassung der Fassungsvermögen (dauerhafte Einrichtung) sowie Entsorgungswege, es sind Unterflur-Müllsysteme vorhanden, es gibt Maßnahmen gegen Geruchsausbreitung / Immissionen, es erfolgt zwingend eine gewichtsabhängige Abrechnung

### Qualität der Gebäudehülle

- Ökologische Qualität der Gebäudehülle

Verwendung (ökologischer) Dämmmaterialien aus synthetischen Materialien

- **nicht vorhanden:** Dämmmaterialien aus synthetischen Materialien
- **teilweise vorhanden:** Dämmmaterialien aus mineralischen Materialien
- **vorhanden:** Dämmmaterialien aus organischen Materialien
- **innovativ:** ausschließlich Verwendung alternativer, ökologisch zertifizierter Baustoffe

## Landnutzung

### ■ Flächenversiegelung

Anteil der nicht begrünter Fläche inkl. Dächern, Terrassen und Mauern (d. h. Anteil versiegelter Fläche):

- > **90 %**
- >= **70-90 %**
- >= **50-70 %**
- < **50 %**

### ■ Dach- und Fassadenbegrünung

- **nicht vorhanden:** Flachdach ohne Dachbegrünung, Satteldach ohne Begrünungsmöglichkeit (auf Grundlage baurechtlicher Anforderungen)
- **teilweise vorhanden:** Flachdach mit teilweiser Dachbegrünung z. B. aufgrund technischer Einrichtungen (mind. 50 % der Dachfläche)
- **vorhanden:** Extensive Dachbegrünung (z. B. mit Moosen, Sukkulente und Gräsern) vorhanden (auf mind. 90 % der Dachfläche)
- **innovativ:** Intensive Dachbegrünung (z. B. mit mehrjährigen Stauden und Gehölzen) vorhanden (auf mind. 90 % der Dachflächen bzw. Begrünung von Satteldächern)

## Risikopotential (ökologisch)

### ■ Risikopotential - Elementarschäden

Unwetterisiko mit Sturm / Hagel, Erdbeben- und/ oder Hochwasserrisiko sowie Waldbrände (gem. Location Risk Intelligence Plattform) und Meeresspiegelanstieg (gem. Climate Central)

- **extrem hoch**
- **hoch**
- **mittel**
- **niedrig** (Standard)

### c) Sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale

Ferner verfolgt Gesellschaft das Ziel, im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmenspolitik neben den vorgenannten ökologischen und sozialen Merkmalen auch sonstige, dem Wohnkomfort dienende Merkmale bei Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen, im Einzelnen:

#### Akustischer Komfort

##### ■ Lärmintensität außen:

Entstehen von Beeinträchtigungen insbesondere durch Bundes-, Haupt und Landstraßen sowie Autobahnen oder Schienenwege?

- **hoch:** Umweltgeräusche störend/ deutlich hörbar (z.B. Lärmbelastung über 75 db(A))
- **mittelmäßig:** Umweltlärm hörbar (z.B. Lärmbelastung über 55 db(A))
- **gering:** keine Beeinträchtigung durch Umweltlärm (keine Ausweisung einer Lärmbelastung, keine Bundes-/Haupt- und Landstraße außerhalb und innerhalb von Ballungsräumen)
- **keine:** Umweltlärm nicht vorhanden

##### ■ Lärmschutzkonzepte für Innen:

Auswirkungen durch Lärmbelastungen (vgl. Lärmintensität außen) in den Wohn- und Schlaf-räumen gem. den Richtwerten von maximal 25 dB in Schlafzimmern und max. 35 dB in Wohnzimmern

- **hoch:** Umweltgeräusche bei einer Lärmbelastung über 75dB vorhanden bzw. Lage an Haupt-/Bundesstraßen mit bis zu ca. 6.000 Kraftfahrzeugen pro Stunde, Lärmkonzept wird in den nächsten 3 Jahren durch den Einbau von Schallschutzfenstern der entsprechenden Schutzklasse oder durch die Nachrüstung von Rollläden umgesetzt
- **mittelmäßig:** Umweltgeräusche bei einer Lärmbelastung über 55 dB vorhanden bzw. Lage an Hauptstraßen mit bis zu ca. 3.000 Kraftfahrzeugen pro Stunde, Lärmkonzept wird in den nächsten 3 Jahren durch den Einbau von Schallschutzfenstern der entsprechenden Schutzklasse (3 / 4) oder durch die Nachrüstung von Rollläden umgesetzt
- **gering:** Umweltgeräusche bei einer Lärmbelastung über 55 dB vorhanden, Lärmkonzept für die Wohn- und Schlafräume vorhanden (z.B. eingebaute Schallschutzfenster der Klasse 4 und 5 bzw. Lage an Hauptstraßen mit bis zu ca. 3.000 Kraftfahrzeugen pro Stunde)
- **keine:** kein Umweltlärm vorhanden (vgl. Lärmintensität außen), kein Lärmschutzkonzept erforderlich (z.B. Lage an Nebenstraßen mit bis zu ca. 200 Kraftfahrzeugen pro Stunde)

## Visueller Komfort

- Sichtverbindung nach außen i.V.m. Fähigkeit der Gebäudehülle für solare Energienutzung

Sichtverbindungen nach außen sowie Verschattungssituationen, auch im Hinblick auf Nutzung von Solarenergie

- **gering:** verbaute Aussicht sowie deutliche Verschattung des Gebäudes sowie aller Wohnräume
- **mittelmäßig:** teils unverbaute Aussicht sowie teilweise Verschattung der Gebäudedachflächen
- **gut:** unverbaute Aussicht sowie nur Sonnenstands bedingte Verschattung der Gebäudedach- und -fassadenflächen
- **innovativ:** Aussichten auf Grünflächen, Parks, etc. sowie sehr geringe Sonnenstands bedingte Verschattung des Gebäudes und keine Verschattung der Gebäudedachflächen

- Verfügbarkeit von Tageslicht

- **gering:** überwiegend kleine Fenster in den Wohnräumen
- **mittelmäßig:** ausreichend große Fenster vorhanden, bis auf Terrassen- und Balkontüren keine bodentiefe Fenstereinheiten
- **gut:** neben Terrassen- und Balkontüren mind. 1 weiteres bodentiefes Fenster, helle Wohnungen
- **innovativ:** viel Tageslicht in nahezu allen Räumen, z.B. durch überwiegend bodentiefe Fenster (als Ausnahme z.B. Bad- und Küchenräume ohne bodentiefe Fenstereinheiten)

- Blend-/Sonnenschutz (Außenseite)

- **schlecht:** kein Blend-/Sonnenschutz an der Gebäudeaußenseite vorhanden sowie keine natürliche/bauliche Beschattung vorhanden
- **mittelmäßig:** manuell bedienbarer Blend-/Sonnenschutz oder natürliche/bauliche Beschattung vorhanden
- **gut:** elektrisch bedienbarer Blend-/Sonnenschutz mit weiterem Sicherheitsfaktor z. B. bei Einbruch
- **sehr gut:** intelligenter/automatischer Blend-/Sonnenschutz oder innovative Glastechnik (Thermopane-Fenster), welche einen Sonnenschutz nicht erforderlich macht

### Funktionaler Komfort

#### ■ Fahrradabstellmöglichkeiten

- **nicht vorhanden:** keine Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden
- **teilw. vorhanden:** vereinzelt Abstellmöglichkeiten vorhanden
- **vorhanden:** mind. ein Fahrradabstellplatz pro Wohnung vorhanden, u. a. zwingend überdachte Abstellmöglichkeiten (50 % der Abstellplätze)
- **innovativ:** ausreichend überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden (mehr als 50 % der Fahrradabstellplätze bei mind. 1 Stellplatz pro Wohnung), Zusatzangebote, z. B. Ladestationen E-Bike, Stellplätze für Lastenfahrräder

#### ■ Elektroladestationen Fahrrad

- **nicht vorhanden:** keine Ladestationen für Fahrräder vorhanden und Einbau nicht möglich
- **Einbau möglich und geplant:** Einbau/Nachrüstmöglichkeit gegeben und innerhalb von 3 Jahren geplant
- **vorhanden:** Ladestationen (Steckdosen am Fahrradabstellplatz) vorhanden (Anzahl unter 10 % der maximal möglichen Stellplätze)
- **in ausreichender Anzahl vorhanden:** elektrisches Aufladen mehrerer Fahrräder möglich (ab 10 % der Stellplatzeinheiten)

### Digitale Konnektivität und Infrastruktur

#### ■ Glasfasernetz

- **nicht vorhanden:** kein Glasfasernetz-Anschluss in der Wohnung oder am Grundstück vorhanden
- **mittelmäßig:** Glasfaser-Anschluss am Grundstück vorhanden
- **gut:** Glasfasernetz-Anschluss oder vergleichbar (z.B. Cat7-Kabel) in der Wohnung vorhanden
- **hoch/ sehr gut:** Glasfasernetz-Anschluss mehrerer Anbieter in der Wohnung vorhanden



### Bonuspunkte aus den (innovativen) Bereichen der digitalen Konnektivität und Gebäude- und Nachbarschaftsinfrastruktur

Die Bonuspunkte werden nicht mit „Bewertungsstufen“ gewichtet, sondern für jeden erfüllten Aspekt sind 0,5 Punkte anzurechnen. Insgesamt können maximal 3 Bonuspunkte vergeben werden.

■ aus dem Themenbereich Sozialangebote / Mieter-Incentivierung:

- Quartiersapp und Nachbarschaftsverantwortung, Nachbarschafts-Hub
- Mobix-Token / Incentivierung unserer Mieter im Rahmen der Nutzung von Mobilitätskonzepten

■ aus dem Themenbereich Dienstleistungsangebote:

- Paketfachanlage am Objekt
- Einzugsbereich von Lebensmittel-Lieferdiensten d.h. Vollsortiment auf Abruf

■ aus dem Themenbereich Gebäudesteuerung:

- digitale Schließsysteme / Elektronisches Türschloss
- intratone / digitales „Schwarzes Brett“ im Hauseingang

**Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, fortlaufend bzw. dauerhaft mindestens 10 % des Gesamtwertes (gemessen am Verkehrswert) aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen gemäß Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“) darstellen.

Wesentlicher Bestandteil der Investitionsstrategie des Immobilien-Sondervermögens sind insofern vor allem Investitionen, die mit positiv messbaren Beiträgen zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verbunden sind. Eine Wirtschaftstätigkeit ist danach als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz einzustufen, wenn sie wesentlich dazu beiträgt, die Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche anthropogene Störung des Klimasystems verhindert, indem im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden oder die Speicherung von Treibhausgasen verstärkt wird, einschließlich durch Prozess- oder Produktinnovationen. Für Immobilien kommt es hierbei nach den technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission zur Konkretisierung der Umweltziele nach der Taxonomie-Verordnung vor allem auf einen möglichst niedrigen Primärenergiebedarf der Gebäude an.

Als Richtwert legt das Immobilien-Sondervermögen die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission für das Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung (Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Taxonomie-Verordnung) zugrunde und zieht diese zur Messung des positiven Beitrags heran. Diese differenzieren die Tätigkeitsbereiche Neubau, Renovierung von Gebäuden, Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie spezifische Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zu denen unter anderem die Ausstattung mit Ladeeinrichtungen für Elektromobilität sowie Einrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien gehören. Zusammengefasst sehen die technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung im Wesentlichen folgende Kriterien für die Beurteilung des wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz vor:

a) Neubau von Gebäuden

Unter die Kategorie „Neubau von Gebäuden“ fällt die Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte für den späteren Verkauf sowie der Bau vollständiger Wohn- oder Nichtwohngebäude auf eigene Rechnung zum Weiterverkauf oder auf Honorar- oder Vertragsbasis. Zur Qualifikation eines Neubaus von Gebäuden als taxonomiekonforme Investition muss deren Primärenergiebedarf u.a. mindestens 10 % niedriger als die jeweils anwendbaren nationalen Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude sein. Darüber hinaus enthalten die technischen Bewertungskriterien weitere Vorgaben für Gebäude mit einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup>.

## b) Renovierung eines Bestandsgebäudes

Diese Kategorie erfasst Hoch- und Tiefbauarbeiten oder deren Vorbereitung an Bestandsgebäuden. Zur Qualifikation von Investitionen für Renovierungen eines Bestandsgebäudes als taxonomiekonform ist u. a. erforderlich, dass sich der Primärenergiebedarf in einem Vorher/Nachher-Vergleich um mindestens 30 % verringert. Die hierzu aufgewandten Investitionen gelten auch dann als taxonomiekonform, wenn die erforderliche Verbesserung des Primärenergiebedarfs nicht sogleich, aber spätestens innerhalb von drei Jahren erreicht wird. Alternativ wird auch die Einhaltung der Vorgaben des nationalen Rechts an eine „größere Renovierung“ als ausreichend erachtet.

## c) Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Bei der Frage, ob Investitionen zum Erwerb eines Gebäudes taxonomiekonform sind, ist in zeitlicher Hinsicht zu differenzieren

- Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen eine der beiden nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:
  - o Das jeweilige Gebäude muss entweder laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A oder besser erreichen.
  - o Alternativ hierzu gilt die Voraussetzung, dass das Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen (vor dem 31. Dezember 2020 gebauten) Gebäudebestands gehört; dieser Vergleichswert ist im Betrieb zu ermitteln und durch geeignete Nachweise zu belegen, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.
- Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen in Bezug auf den wesentlichen positiven Beitrag zum Klimaschutz die Kriterien an einen Neubau erfüllen (s. o.). Es wird klargestellt, dass auch für Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, für die Beurteilung der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung der anderen Umweltziele (siehe nachfolgenden Abschnitt) die technischen Bewertungskriterien für die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ herangezogen werden und nicht die für Neubauten.
- Bei größeren Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungs-/Lüftungs- und/oder Klimaanlage von mehr als 290 kW kommen weitere Voraussetzungen an die Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz hinzu.

Soweit eine Investition einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verfolgt, wird die Gesellschaft dies durch die Beachtung der technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung sicherstellen.



Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

***Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?***

Sofern eine Investition die Anforderungen an einen positiv messbaren Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllt, muss diese darüber hinaus noch die Anforderungen der technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer nachhaltiger Investitionsziele sowie die Mindestschutzvorgaben nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung erfüllen, um als nachhaltige Investition i. S. d. Art. 2 Nr. 17 SFDR eingestuft werden zu können.

Die technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung enthalten in Abhängigkeit zu der jeweils konkreten Wirtschaftstätigkeit spezifische Vorgaben zur Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer nachhaltiger Investitionsziele.

**Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Durch die vorstehend erläuterte Berücksichtigung der technischen Bewertungskriterien sowie die Mindestschutzvorgaben nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung wird bereits in einem ausreichenden Umfang sichergestellt, dass andere nachhaltige Anlageziele nicht erheblich beeinträchtigt werden. Eine gesonderte Prüfung der Einhaltung der Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist daher grundsätzlich nicht erforderlich.

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens dennoch bei ihren Investitionsentscheidungen die unter Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren dahingehend. Die dort gemachten Ausführungen gelten für sämtliche Investitionen des Immobilien-Sondervermögens und nicht nur für nachhaltige Investitionen.

Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Gesellschaft beachtet bei nachhaltigen Investitionen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Die vorbezeichneten Grundsätze werden sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet. Die Gesellschaft hat 2021 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren („**Principles for Responsible Investment**“ oder „**UN PRI**“) unterzeichnet und übt ihre Investitionstätigkeiten für das Immobilien-Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus. Die UN PRI und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen leiten sich von gemeinsamen Werten ab. Als Mitglied des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agiert die Gesellschaft außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien Portfoliomanagement. Daneben veröffentlicht die WERTGRUND Immobilien AG für die gesamte Unternehmensgruppe (inkl. aller Tochtergesellschaften sowie Beteiligungsgesellschaften), zu der auch die Gesellschaft gehört, regelmäßig nach dem Standard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) eine entsprechende DNK-Erklärung.

Im Rahmen von Verträgen mit Dritten zur Verwaltung der jeweiligen Immobilie wird die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze vertraglich festgeschrieben und deren Einhaltung regelmäßig während der gesamten Vertragslaufzeit überprüft.

Durch die Berücksichtigung der Mindestschutzzvorgaben nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung wird ebenfalls sichergestellt, dass andere nachhaltige Anlageziele nicht erheblich beeinträchtigt 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 EU-Kriterien 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.**



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

Ja  Nein

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „**Principal Adverse Impacts**“ / „**PAI**“). Die Nachhaltigkeitsfaktoren werden inhaltlich durch sogenannte Nachhaltigkeitsindikatoren ausgestaltet. Die Gesellschaft zieht für die Berücksichtigung der PAI auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren bei allen Investitionen für das Immobilien-Sondervermögen heran.

#### a) fossile Brennstoffe

Im Rahmen des Nachhaltigkeitsindikators „fossile Brennstoffe“ werden nachhaltige Auswirkungen auf diesen Nachhaltigkeitsindikator anhand des Anteils der Investitionen in Immobilien, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden, gemessen.

Nicht erfasst ist der bloße Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung von Immobilien mit Wärme. Zudem ist die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung/Öltank, Notstromaggregate oder sonstige Kleinlagermengen zum Eigenbedarf) ausgenommen.

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen (gewerbliche) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen). Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Basis der Verkehrswerte den Anteil der Investitionen in Immobilien, die zur Förderung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden.

Für das Immobilien-Sondervermögen sollen keine Immobilien gehalten werden, welche negative Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator fossile Brennstoffe haben. Demnach sollen 0 % der Verkehrswerte der Immobilien in Immobilien investiert werden, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.

#### b) Energieeffizienz

Bei dem Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wird im Hinblick auf nachteilige Auswirkungen der Anteil der Investitionen in energieineffiziente Immobilien ermittelt.

Unter dem Anteil energieineffizienter Immobilien versteht die Gesellschaft solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von C oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben.

Zur Bestimmung dieses Indikators sind die Energieausweise der einzelnen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien.

Zur konkreten Berechnung dieses Indikators ermittelt die Gesellschaft im ersten Schritt die Summe der Verkehrswerte derjenigen Immobilien, welche als energieineffizient nach den o.g. Vorgaben einzugruppieren sind. Der so ermittelte Wert wird im zweiten Schritt durch die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens geteilt, die grundsätzlich in den Anwendungsbereich der nationalen Bestimmungen über den Energieausweis und Niedrigstenergiegebäude fallen; aktuell wird davon ausgegangen, dass dieser Anwendungsbereich für sämtliche Immobilien des Immobilien-Sondervermögens gilt, sofern es sich nicht um unbebaute Grundstücke oder denkmalgeschützte Gebäude handelt.

Der Anteil von Investitionen, die als energieineffizient im vorgenannten Sinne einzustufen sind, soll – vor dem Hintergrund, dass ein Großteil der Gebäude in Deutschland aktuell nach der vorgenannten Definition als energieineffizient gilt – höchstens 70 % der Verkehrswerte der Immobilien des Immobilien-Sondervermögens betragen. Die Gesellschaft wird sich bemühen, den Anteil energieineffizienter Objekte im Portfolio des Immobilien-Sondervermögens weiter zu reduzieren.

#### c) Energieverbrauch

Für nachhaltige Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator „Energieverbrauch“ wird die Intensität des Energieverbrauchs der für das Immobilien-Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien in GWh/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die Gesellschaft erfasst für das Immobilien-Sondervermögen den Energieverbrauch in GWh/m<sup>2</sup>, der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu erhobenen Wohn- und Nutzflächenangaben ergeben.

Der Energieverbrauch einer Immobilie ist stark von individuellen Gegebenheiten abhängig und kann grundsätzlich stark schwanken. Grund hierfür sind vor allem das Mieterverhalten, auf welches die Gesellschaft oft keinen oder nur sehr begrenzten Einfluss nehmen kann. Weiter können auch sich verändernde klimatische Bedingungen (z.B. ein überdurchschnittlich langer bzw. kalter Winter) zu einem erhöhten Energieverbrauch führen. Die Höhe des Energieverbrauchs einer Immobilie hängt regelmäßig vor allem von den Faktoren Mieterverhalten und klimatische Bedingungen ab. Die Gesellschaft wird sich daher bemühen, den Energieverbrauch für das Immobilienportfolio des Immobilien-Sondervermögens zu senken, indem sie beispielsweise die Mieter mit Energieeinsparmaßnahmen vertraut macht.

#### d) Abfall

Der Nachhaltigkeitsindikator „Abfall“ wird im Hinblick auf Abfallerzeugung im Betrieb geprüft. Zur Bewertung dieses Indikators ermittelt die Gesellschaft die Verkehrswerte der Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind (Angabe in %).

Der Anteil an für das Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Immobilien, welche weder über Anlagen zur Mülltrennung verfügen noch von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind, soll höchstens 15 % der Verkehrswerte aller direkt

und indirekt für das Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Immobilien umfassen, wobei sich die Gesellschaft bemühen wird, den Anteil an Immobilien im vorgenannten Sinne möglichst gering zu halten.

e) Biodiversität

Schließlich zieht die Gesellschaft den Nachhaltigkeitsindikator „Biodiversität“ heran, um nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu ermitteln. Hierbei wird der Grad der Verbauung anhand des Anteils der nicht begrünter Flächen im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen aller Immobilien ermittelt. Hierbei werden begrünte Bodenflächen sowie begrünte Flächen auf Dächern und an Fassaden positiv berücksichtigt.

Die Gesellschaft erfasst auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens Angaben zur Flächeninanspruchnahme, Biodiversität, zu den Versiegelungsgraden und zur Dach- und Fassadenbegrünung im Rahmen von Immobilieninvestments in Neubauten sowie im Bestand gehaltener Immobilien.

Für das Immobilien-Sondervermögen werden vielfach Immobilien in (inner-)städtischen Lagen gehalten, welche naturgemäß einen hohen bis sehr hohen Grad der Verbauung aufweisen. Das Vorhandensein von Grünflächen ist aus Sicht der Gesellschaft aber dennoch von Relevanz. Der Anteil nicht begrünter Fläche im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücksflächen soll daher nicht mehr als 70 % für das gesamte Portfolio des Immobilien-Sondervermögens betragen.

Sollten Daten (derzeit) noch nicht für alle Objekte des Immobilien-Sondervermögens im erforderlichen Umfang vorhanden sein, wird sich die Gesellschaft bemühen, diese Daten zu beschaffen. Die Gesellschaft ist bei der Datenbeschaffung vielfach jedoch auf die Mitwirkung Dritter (z.B. Mieter angewiesen), sodass eine Datenverfügbarkeit nicht stets gewährleistet werden kann.

Der Jahresbericht des Immobilien-Sondervermögens enthält weitergehende Informationen zu den PAI.

### **Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?**

Die Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens sieht vor, dass im Rahmen des Ankaufs und der Bewirtschaftung der Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen Nachhaltigkeitsmerkmale aus den Bereichen Ökologie und Soziales berücksichtigt und gefördert werden und darüber hinaus nachhaltige Investitionen getätigt werden.

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale ermittelt. Einzelheiten zu den ökologischen und sozialen Merkmalen enthält der Abschnitt *„Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“*. Weitere

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.



Einzelheiten zu den sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmalen sind im Hauptteil des Verkaufsprospekts zu finden.

Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, die die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen. Einzelheiten hierzu enthalten die Abschnitte *„Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“* und *„Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?“*.

Die Gesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens PAI berücksichtigen. Einzelheiten hierzu enthält der Abschnitt *„Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“*.

Damit leistet die Gesellschaft entsprechend den Zielen des Pariser Übereinkommens der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) von 2015 einen Beitrag zur langfristigen Begrenzung der Erderwärmung.

Soweit eine Investition sowohl die Anforderungen der Art. 8-Anlagestrategie (d.h. die im Scoring abgebildeten sozialen, ökologischen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale nach der definierten Punktwertzuordnung) erfüllt, als auch die Voraussetzungen einer ökologisch nachhaltigen Investition i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung gegeben sind, erfolgt eine Anrechnung dieser Investition auf beide definierten Investitionsquoten.

Die im vorstehenden Abschnitt *„Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“* und im vorstehenden Abschnitt *„Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“* dargestellten nachhaltigkeitsbezogene Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl im jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltedauer einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Dies kann im Ergebnis bedeuten, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die jeweils festgelegten ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale sowie das nachhaltige Investitionsziel nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt und in der Folge die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu veräußern. Aufgrund der Ausgestaltung der Anlagestrategie ist es der Gesellschaft zudem u. U. nicht möglich, bestimmte Immobilien für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens zu erwerben, die die definierten Kriterien nicht erfüllen.

Neben den ökologischen, sozialen und sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmalen bzw. den vorgenannten Anforderungen an nachhaltige Investitionen berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das Immobilien-Sondervermögen weitere Faktoren ohne Nachhaltigkeits-Bezug. Diesbezüglich wird auf den Hauptteil des Verkaufsprospekts des Immobilien-Sondervermögens verwiesen.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.



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

### ***Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?***

Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens ist als Anlagegrundsatz bzw. -grenze in den Besonderen Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens festgeschrieben. Entsprechendes gilt für die Quote von mindestens 10 % für Investitionen, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i. V. m. einem Umweltziel i. S. d. Taxonomie-Verordnung erfüllen.

Weiter werden die Investitionen für das Immobilien-Sondervermögen im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter den Abschnitten „*Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?*“, „*Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?*“ und „*Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?*“ Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in den vorgenannten Abschnitten erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die vorgenannten Investitionsquoten einberechnet.

### ***Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?***

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Immobilien-Sondervermögen nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens nicht umfasst, insbesondere sind auch Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen in diesem Sinne.

### ***Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?***

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die für das Immobilien-Sondervermögen festgelegten sozialen und ökologischen Merkmale i. S. v. Art. 8 SFDR erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Daneben müssen mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens die Anforderungen an nachhaltige Investitionen i. S. d. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i. V. m. der Taxonomie-Verordnung erfüllen. (#1A nachhaltige Investitionen-Taxonomiekonform). Investitionen in Immobilien, welche zwar die vorgenannten Anforderungen an die sozialen und ökologischen Merkmale i. S. v. Art. 8 SFDR erfüllen, nicht aber die Anforderungen an nachhaltige Investitionen, fallen unter „#1B Andere ökologische oder soziale Investitionen“ in der nachstehenden Grafik.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Investitionen, welche die vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllen, sind in nachfolgender Grafik unter „#2 Andere Investitionen“ einzuordnen.





### **In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen.

Konkret wird das Umweltziel „Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung angestrebt. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten zum wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen anderer nachhaltiger Ziele wird auf die vorstehenden Abschnitte „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ und „Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden“ verwiesen.

Der Anteil nachhaltiger Investitionen des Immobilien-Sondervermögens, die in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung fließen, wird im Rahmen der Jahresberichtserstattung offengelegt. Die Einhaltung der Voraussetzungen nach der Taxonomie-Verordnung für den im Jahresbericht ausgewiesenen Anteil taxonomiekonformer Investitionen wird regelmäßig vom Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung überprüft (werden).

Neben dem vorgenannten Mindestmaß an taxonomiekonformen Investitionen werden auch Investitionen getätigt, welche diese Anforderungen nicht erfüllen. Die Gesellschaft erachtet die im Rahmen der Anlagestrategie berücksichtigten weiteren ökologischen und sozialen Merkmale ebenfalls als relevante Merkmale für die ökologische und soziale Bewertung einer Immobilie. Daneben werden nach der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens auch weitere Faktoren (z.B. Erzielung von regelmäßigen Einnahmen durch Mieten und Zinsen) verfolgt.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften

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

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

### Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

- Ja
- in fossiles Gas     in Kernenergie
- Nein

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

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



2. Taxonomiekonformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen\***



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

### Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Ein Mindestanteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird nicht angestrebt. Demnach ist der Mindestanteil 0 %.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.



### Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Über die vorstehend genannte Quote von mindestens 10 % der Gesamtwerte der für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehaltenen Immobilien, welche die Anforderungen nach der Taxonomie-Verordnung erfüllen sollen, werden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Demnach ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, das nicht mit der Taxonomie-Verordnung konform ist, 0 %.

### Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Bis zu 70 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Immobilien-Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen der sozialen, ökologischen und/oder sonstigen, dem Wohnkomfort dienenden Merkmale und/oder nachhaltige Investitionen i. S. v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung i. V. m. Art. 2 Nr. 1 Taxonomie-Verordnung nicht erfüllen (#2 Andere Investitionen). Diese Investitionen dienen der Verfolgung der Anlagestrategie des Immobilien-Sondervermögens im Übrigen. Diesbezüglich wird auf den Hauptteil des Verkaufsprospekts des Immobilien-Sondervermögens verwiesen.

Die Gesellschaft berücksichtigt für alle Immobilien des Immobilien-Sondervermögens die PAI. Ein darüber hinausgehender ökologischer oder sozialer Mindestschutz gilt für die vorgenannten Immobilien nicht.

Weiter dürfen bis zu 49 % und müssen mindestens 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens als Liquiditätsanlagen zu Liquiditätszwecken gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Immobilien-Sondervermögen dürfen hierbei die in § 4 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen i. V. m. § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden. Für Liquiditätsanlagen wird kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz eingehalten.

Derivate werden für das Immobilien-Sondervermögen nur zu Absicherungszwecken erworben. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Einsatz von Derivaten die ökologischen und/oder sozialen Merkmale beeinträchtigt.



### **Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter **[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)**.





### Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Verkaufsprospekt wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragsersparung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Wertentwicklung, der Immobilien, des Standortes und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

### Impressum

Herausgeber:  
WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg  
Tel. +49 40 3 00 57-62 96  
Fax +49 40 3 00 57-60 70

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

Vertrieb  
[fonds@wertgrund.de](mailto:fonds@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

**WohnSelect**