



**Habona  
Nahversorgungsfonds  
Deutschland**

**2023/2024**  
JAHRESBERICHT ZUM  
31. MÄRZ 2024



## Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen im Überblick.....</b>	<b>3</b>
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2024.....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	3
<b>Bericht des Fondsmanagements.....</b>	<b>4</b>
<b>Marktbericht 2023/2024.....</b>	<b>7</b>
<b>Jahresbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>Tätigkeitsbericht .....</b>	<b>17</b>
Anlageziele und Anlagepolitik .....	17
Anlagegeschäfte .....	17
Wertentwicklung .....	17
Hauptanlagerisiken .....	18
Portfoliostruktur.....	20
Währungspositionen .....	23
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum.....	23
<b>Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre.....</b>	<b>24</b>
<b>Vermögensübersicht zum 31. März 2024 .....</b>	<b>25</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil I: Immobilienverzeichnis.....</b>	<b>27</b>
Direkt gehaltene Immobilien .....	27
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2024 .....</b>	<b>29</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht.....</b>	<b>29</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht .....	29
<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....</b>	<b>30</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....	31
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024.....</b>	<b>32</b>
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 .....	34
<b>Verwendungsrechnung zum 31. März 2024 .....</b>	<b>35</b>
<b>Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 .....</b>	<b>35</b>
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024 .....	36
<b>Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind .....</b>	<b>36</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>37</b>
Angaben nach Derivateverordnung .....	37
Anteilwert und Anteilumlauf.....	37
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände .....	37



Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote .....	38
Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen .....	38
Angaben zur Mitarbeitervergütung.....	39
Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung .....	40
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB .....	48
Zusätzliche Information .....	48
Angaben zum Risikomanagementsystem .....	48
Angaben zum Leverage-Umfang .....	48
<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....</b>	<b>50</b>
<b>Sonstiges.....</b>	<b>53</b>
<b>Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre .....</b>	<b>53</b>
<b>Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern .....</b>	<b>54</b>
Renditekennzahlen .....	54
Kapitalinformationen .....	54
Informationen zu Wertänderungen .....	54
Vermietungsinformationen.....	55
Restlaufzeit der Mietverträge .....	55
<b>Steuerrechnung.....</b>	<b>56</b>
Steuerliche Hinweise .....	56
<b>Gremien .....</b>	<b>66</b>
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	66
Geschäftsführung .....	66
Aufsichtsrat .....	66
Externe Bewerter für Immobilien .....	67

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2024

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	141.631.876,35 EUR
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	141.650.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	141.650.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	15
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	98,3 %
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	20,2 %

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

### Veränderungen im Berichtszeitraum

<b>An- und Verkäufe</b>	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	-618.058,41 EUR
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	28.08.2023
Endausschüttung je Anteil	0,70 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
BVI-Rendite	0,1 %
Rücknahmepreis	52,27 EUR
Ausgabepreis	55,14 EUR

# Bericht des Fondsmanagements

*Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst*

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 31. März 2024 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftsjahr der aktuellen Berichtsperiode (1. April 2023 – 31. März 2024). Mit dem vorliegenden Jahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

## Nahversorgungsimmobilien unverändert ein Stabilitätsanker

Der Berichtszeitraum war geprägt von weiter zunehmenden Unsicherheiten. Stand bisher die herausfordernde geopolitische Lage durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Fokus, so ist nun der wieder aufflammende Nahost-Konflikt hinzugetreten. Friedensbemühungen verlaufen bisher ohne Erfolg und die mögliche Einbindung von Nachbarstaaten der Konfliktländer bürden das Risiko einer Ausweitung der Kriegshandlungen.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) in Höhe von 4,5% ist das neue Normal und als Antwort auf die ausufernde Inflation bis zum Ende des Kalenderjahres 2023 zu verstehen. Seit 2024 bewegen sich die Inflationszahlen des Euroraumes, wie auch in Deutschland (Januar 2,9%, Februar 2,5%, März 2,2%) wieder nahe an dem Inflationsziel der EZB und nähren daher die Hoffnung auf eine erste Zinssenkung ab Mitte des Jahres 2024. Bis dato hat das erhöhte Zinsniveau seine Bremsspuren auf dem Immobilienmarkt hinterlassen: die Bauzinsen sind massiv gestiegen und machen für viele die Finanzierung des Eigenheimes unerschwinglich. Der Neubau in Deutschland ist massiv eingebrochen und lässt den Bestand dabei weiter in den Fokus rücken. Dieser Druck auf die Bestandsimmobilien geht zeitlich mit einer erhöhten Nachfrage durch Rekordzuwanderung einher, deren Ende bisher nicht absehbar erscheint.

Wie bereits in der Corona-Krise, beweist sich das auf Nahversorgung konzentrierte Immobilienportfolio des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland auch im soeben skizzierten Umfeld als krisenresilient und stabil:

Die demographische Entwicklung führt seit Jahren zu einer alternden Gesellschaft. Dank des medizinischen Fortschritts übersteigt die Lebenserwartung jeder neuen Generation dabei regelmäßig die der jeweiligen Elterngeneration. Hinzu kommt der anhaltende Zuzug von Menschen nach Deutschland, durch welchen die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren zusätzlich ansteigen wird. Das Mehr an Menschen führt unweigerlich zu einer höheren Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die erneute, deutliche Erhöhung des Bürgergeldes (+12% seit Januar 2024) sowie die mehrfachen positiven Tarifabschlüsse wirken zusätzlich unterstützend. Die GfK geht in ihrer Veröffentlichung „Kaufkraft der Deutschen steigt 2024 auf 27.848 EURO“ vom 10.01.2024 davon aus, dass der Zugewinn an Kaufkraft 2024 über der erwarteten Inflationsrate liegen wird und den deutschen Haushalten somit ein reales Einkommenswachstum bescheren wird.

Aber auch die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, bedingt den weiter wachsenden Bedarf an Nahversorgunginfrastruktur. Mit der Manifestierung des Homeoffice als dauerhafte, neue Wirklichkeit verschiebt sich auch der Konsum der Angestellten vom unmittelbaren Arbeitsumfeld hin zur wohnortnahen Versorgung.

Das beschriebene Marktumfeld erhöht die Nachfrage von Gütern des täglichen Bedarfs und versetzt die Mieter aus der Nahversorgung in die Lage, die inflationsbedingten Preissteigerungen an den Endverbraucher weiterzugeben. So werden indexierungsbedingte Mietsteigerungen über höhere Umsätze aus Lebensmittelverkäufen getragen. Die Mieteinnahmen im Habona Nahversorgungsfonds sind über langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von aktuell 11,2 Jahren gesichert. Die Vermietungsquote des Fonds liegt zum Geschäftsjahresende bei 98,3% und ist im Marktvergleich als Spitzenwert anzusehen. Der Fonds ist faktisch vollvermietet.

Dank der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds sowie des sich daraus ableitenden Stellenwerts von Energieeffizienz im Rahmen der Ankaufs- und Bewirtschaftungsstrategie sind die Fondsimmobilien technisch und energetisch zukunftssicher aufgestellt. In einer Phase des zurückgehenden Mittelzuflusses prüft das Fondsmanagement weiterhin vereinzelte Verkäufe älterer Objekte.

## Inflationsschutz durch Indexierung

Alle Gewerbemietverträge des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland werden indexiert und können dadurch die erhöhte Inflation anteilig und zeitversetzt durch steigende Mieten kompensieren. Auf Seiten unserer Mieter führen die höheren Lebensmittelpreise zu gestiegenen Umsatzeinnahmen, da sich die Nachfrage nach Lebensmitteln als Teil der Grundversorgung näherungsweise unelastisch verhält. Für den Anleger wiederum bedeutet dies, dass indexbedingte Mietanhebungen durch die gleichzeitig höheren Umsätze der Mieter getragen werden. Der ökonomische Zusammenhang

zwischen Miet- und Umsatzentwicklung fungiert daher als solide Basis für die Steigerung der zukünftigen Mieterträge und damit auch der Ausschüttungen des Fonds.

### Langlaufende Finanzierungen

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 31. März 2024 bei moderaten 20,2% und damit deutlich unterhalb der erlaubten 30%-Grenze nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Finanzierungen profitieren von einer langfristigen Zinsbindungen bei einem durchschnittlichen Sollzins von 1,41% p.a. und verfügen über eine Restlaufzeit von noch 5,6 Jahren. Die gestiegenen Kreditzinsen haben in der Folge daher keine unmittelbar negative Auswirkung auf das Bestandsportfolio des Fonds. Die jüngsten Neuankäufe wurden ab dem Zeitpunkt der deutlich anziehenden Finanzierungskonditionen im Frühling 2022 vollständig mit Eigenkapital finanziert. Ändert sich die Zinslandschaft wieder, können Finanzierungen nachgeholt und zusätzliche Ankäufe getätigt werden.

Die freie Liquidität kann nun nach einer Zeit der Negativverzinsung wieder einen positiven Beitrag zur Fondsp performance leisten. Die Liquiditätsverzinsung hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 3,2% gesteigert. Dieser Effekt wird durch konsequente Geldanlage in Termingeldern unterschiedlicher Laufzeitbänder weiter fortgeführt.

### Fondsvolumen konstant bei rund EUR 140 Mio.

Das Fondsvolumen des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland verringerte sich gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 144 Mio. leicht auf rund EUR 142 Mio. Dies ist insbesondere auf die im August 2023 erfolgte Ausschüttung in Höhe von EUR 1,9 Mio. sowie moderaten Anpassungen in den Verkehrswerten des Immobilienportfolios von insgesamt EUR 1,2 Mio. zurückzuführen. Es erfolgten weder An- noch Verkäufe.

### Deutlich steigende Ausschüttung bei steuerlicher Attraktivität durch Teilfreistellung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023/2024 werden die Anleger des Fonds Ende August 2024 eine Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR je Anteil erhalten. Gegenüber dem Vorjahreswert wird die Ausschüttung damit um EUR 0,20 EUR je Anteil bzw. +29% deutlich steigen. Gleichzeitig kann im Sinne der Ausschüttungskontinuität ein erheblicher Anteil der erwirtschafteten Erträge (0,15 EUR/Anteil) auf neue Rechnung vorgetragen werden und damit die Substanz des Sondervermögens stärken.

Geschäftsjahr	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
<b>Ausschüttung in EUR/Anteil</b>	<b>0,60</b>	<b>0,61</b>	<b>0,70</b>	<b>0,90</b>
<i>Steigerung</i>		1,7%	15%	29%

Mit einer steuerlichen Teilfreistellung von 60% der ausgeschütteten Erträge ergibt sich für die Anleger des Fonds außerdem ein Steuervorteil gegenüber einem gleichhohen Zinsertrag aus einer voll steuerpflichtigen Anlage wie beispielsweise einer Anleihe oder einem Geldmarktfonds.

### Positive Rendite durch sichere Einnahmen

Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei 0,15% p.a. (nach BVI-Methode) und bewegte sich damit laut Statistik des BVI per 31. März 2024 im ungewichteten Branchendurchschnitt aller Immobilienfonds von 0,20% p.a. Während die rollierende Performance zum Ende des Kalenderjahres, im Dezember 2023, noch bei 1,78% p.a. lag, führten im Februar und März 2024 ausschließlich die Bewertungen durch die externen Sachverständigen zu einer deutlichen Reduzierung des Anteilwertes (Details siehe nächster Abschnitt). Die Erträge des Fonds sind hingegen unverändert steigend und tragen zur Erhöhung der Ausschüttung bei.

Die BVI-Rendite seit Auflage des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland liegt bei 8,43%.

### Risikoreduzierung durch Anpassung der gutachterlichen Verkehrswerte

Im ersten Quartal des Jahres 2024 haben die beiden unabhängig voneinander agierenden Sachverständigen die Immobilienwerte, trotz konstanter Einnahmen, marktbedingt angepasst. Technisch gesehen, verloren die Bestandsobjekte durch die jährlich stattfindende Anpassung der Restnutzungsdauer sowie insbesondere durch die Anhebung der

Liegenschaftszinssätze bei einzelnen Objekten an Wert (für nähe Details vergleiche [habona-nahversorgungsfonds.de/news](https://habona-nahversorgungsfonds.de/news)). Der durchschnittliche Bewertungsfaktor des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland reduzierte sich durch die Neubewertungen somit von 20,76-fach auf das 20,51-fache der Jahresnettosollmiete.

### Positive Entwicklung im Bestand

Das Habona Vermietungsmanagement erzielte im April 2023 einen großen Erfolg für alle Bestandsanleger des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland: Der Ankermieter Edeka Südwest verlängerte das Mietverhältnis im E-Center in Neunkirchen-Wellesweiler vorzeitig um sieben zusätzliche Jahre. Die Festlaufzeit des bestehenden Mietvertrages erhöhte sich damit von knapp 8,1 auf 15,1 Jahre, während die durchschnittliche Restvertragslaufzeit des Fonds dadurch um ca. +0,6 Jahre anstieg.

Die Vermietungsquote des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland stieg im Betrachtungszeitraum von 97,1% auf 98,3%, welches einer Vollvermietung gleichkommt. Der Anstieg ist das Ergebnis einer Repositionierung der Vermietungsstrategie des Wohnanteiles im Stadtteilquartier in Mannheim: alle 28 Wohneinheiten sind nun vollvermietet und die Neuverträge weisen eine 24-monatige Festlaufzeit auf, sodass die Vermietungsquote im Objekt nachhaltig gefestigt wird.

Die Mieterträge des Fonds sind im Betrachtungszeitraum durch Erhöhung der Vermietungsquote und Indexierungen um +2,6% bzw. um rund 173 TEUR gestiegen. Darüber hinaus sind vier weitere Objekte (Mannheim, Osterhofen, Bedburg und Müllheim) aus der indexfreien Zeit ausgelaufen und begründen das Potential weiter steigender Erträge in den nächsten Jahren.

Neben den Jahres- und Halbjahresberichten informieren wir Sie auch gern mit unserem monatlichen FactSheet und Fondsupdate. Diese und andere aktuellen Informationen rund um den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland finden Sie auf der Homepage unter [habona-nahversorgungsfonds.de](https://habona-nahversorgungsfonds.de).

Mit den besten Grüßen



## Marktbericht 2023/2024

*Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst*

Die wirtschaftlichen Perspektiven Deutschlands haben sich in den vergangenen 18 Monaten noch nicht durchgreifend verbessert. Eine veränderte geopolitische Lage mit Auswirkungen auf die Preisstabilität, das Zinsumfeld, die soziale Lage und nicht zuletzt die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft dämpft die weiteren Aussichten. Das Konsumklima hat sich im Laufe des Jahres zwar etwas aufgehellt, kommt aber nur in kleinen Schritten voran.

In diesem herausfordernden Umfeld konnte der Lebensmitteleinzelhandel wie auch in der Pandemie erneut seine Krisenresilienz unter Beweis stellen. Alle namhaften Lebensmittelhändler haben durch Preiseffekte zum Teil deutliche Umsatzzuwächse verzeichnet, nicht zuletzt aber auch durch ein professionelles Management von Eigenmarken, deren Umsatzentwicklung insgesamt weit oberhalb der Inflationsrate rangierte. Die Preissteigerungen haben seit Mitte 2023 sukzessive nachgelassen und liegen aktuell nur noch leicht über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank. Insbesondere die Teuerungsrate für Nahrungsmittel ist zuletzt deutlich zurückgegangen, wodurch die Verbraucher wieder verstärkt zu ihren langfristigen Konsumgewohnheiten mit Fokus auf Qualität, Gesundheit und Nachhaltigkeit zurückkehren.

Zusammen mit einer durch Migration wachsenden Nachfragebasis verfügt die deutsche Nahversorgung über günstige Langfristperspektiven, was auch den Investmentmarkt für Nahversorgungsimmobilien wieder beleben dürfte. Während die kurzfristigen Kaufpreisübertreibungen aus 2021 ohnehin schnell korrigiert wurden, hat sich zwischen 2022 und 2023 nach Einpreisung gestiegener Finanzierungszinsen ein moderates neues Niveau eingestellt. Wegen des hohen Nutzwerts von Nahversorgungsimmobilien sowie der wirtschaftlichen Stärke ihrer Ankermieter blieben drastische Abwertungen, wie z.T. in anderen Immobilienklassen zu beobachten, aus. Die erfolgreiche Erhöhung von Indexmieten im inflationären Umfeld konnte die Auswirkungen gestiegener Liegenschaftszinsen auf die Werte von Nahversorgern überwiegend kompensieren.

Wegen der überschaubaren Investitionsgrößen und der relativen Wertstabilität blieben die Transaktionsmärkte für Nahversorgungsimmobilien weitgehend intakt.

Angesichts des geringen Zubaus von Lebensmittelmärkten bei gleichzeitig wachsenden Lebensmittelumsätzen bieten Bestandsimmobilien aller Risikoklassen interessante Wertsteigerungspotenziale und wecken das Interesse von Investoren.

### Konjunkturelles Umfeld

Aus wirtschaftlicher und geopolitischer Sicht war das Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 kein Jahr danach, sondern vielmehr ein Durchgangsjahr. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine dauert in all seiner Härte nach wie vor an, zudem haben sich in Nahost alte Konfliktherde erneut aufgetan. Auch die Verbraucherpreise und Zinsen sind im Jahr 2023 weiter gestiegen.

Gemäß des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung<sup>1</sup> haben die Nachwirkungen der Energiepreiskrise und die erhöhte Inflation deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft hinterlassen. In Verbindung mit einer ausgeprägten weltwirtschaftlichen Schwäche, den zunehmend spürbaren Effekten der restriktiveren Geldpolitik sowie des anhaltend hohen Krankenstandes sind für die deutsche Konjunktur expansive Impulse weitestgehend ausgeblieben.

Folglich ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3% niedriger ausgefallen als im Vorjahr<sup>2</sup>. Dabei gab es zum Teil deutliche Unterschiede in den jeweiligen Wirtschaftssektoren. Besonders betroffen waren u.a. der Hochbau und die Bauinvestitionen. Letztere sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau und die Wohnungsnachfrage bremsten.

Aber auch der private Konsum nahm im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 0,8% ab, was vor allem auf die Kaufzurückhaltung infolge hoher Verbraucherpreise zurückzuführen ist. Laut Destatis fielen insbesondere die

---

<sup>1</sup> Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands (2024); [https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202324/JG202324\\_Gesamtausgabe.pdf](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202324/JG202324_Gesamtausgabe.pdf) (Abruf v. 22.04.2024)

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.destatis.de>; Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken; Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2024.



preisbereinigten Ausgaben für Nonfood-Produkte wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte mit 6,2 % deutlich geringer aus.

Für das 1. Quartal 2024 vermeldet das Statistische Bundesamt ein leichtes Wachstum von 0,2% im Vergleich zum Vorquartal. Angesichts von minus 0,3% im 4. Quartal 2023 konnte die deutsche Wirtschaft damit knapp einer Rezession entgehen.

Das ifo Institut geht in seiner Konjunkturprognose für das Frühjahr 2024 davon aus, dass es erst in der zweiten Jahreshälfte im Zuge rückläufiger Inflationsraten, steigender Löhne und Einkommen, eines anhaltend stabilen Arbeitsmarkts und zunehmenden Impulsen von der Außenwirtschaft zu einer merklichen konjunkturellen Erholung kommen dürfte. Für das Gesamtjahr 2024 wird die Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts dennoch mit einem nur leichten Plus von 0,2% prognostiziert.<sup>3</sup> Gleichwohl bestehen für die erwartete Erholung weiterhin Unsicherheiten, maßgeblich mit Blick auf die geopolitischen Entwicklungen.

## Inflation und Anlageumfeld

Für Unternehmen und Investoren hat sich seit Mitte 2022 mit dem Einsetzen einer hohen Inflationsdynamik und gefolgt von einer restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sukzessive ein schwieriges Anlageumfeld herausgebildet.

Die hohe Inflation im Jahr 2022 von 6,9% setzte sich gemäß Statistischem Bundesamt im Januar und Februar des Folgejahres 2023 mit jeweils 8,7% im Vergleich zu den Vorjahresmonaten auf hohem Niveau fort und lag im August noch immer 6,1% über dem Vorjahreswert. Erst im letzten Quartal gab die Teuerungsrate in Deutschland deutlich nach und sank auf unter 4%. Für das Gesamtjahr 2023 weist Destatis gegenüber dem Vorjahr eine um 100 Basispunkte niedrigere Inflationsrate von 5,9% aus.<sup>4</sup> Dabei zeigen sich für das Gesamtjahr 2023 deutliche Unterschiede in den einzelnen Güterklassen. Während sich die Teuerung bei Energieprodukten mit 5,3% ggü. den Vorjahreswert (29,7% in 2022) deutlich abschwächte und unterhalb der allgemeinen Inflationsrate rangierte, verteuerten sich die Nahrungsmittelpreise auch im Jahr 2023 nochmals um 12,4% (Vorjahr 13,4%).

Erst zum Jahresbeginn 2024 gaben die Verbraucherpreise in Deutschland in ganzer Breite nach und erreichten im März mit einer Steigerung von 2,2% ggü. dem Vorjahresmonat den niedrigsten Wert seit drei Jahren. Im April 2024 blieb das Preisniveau sogar stabil. Hervorzuheben ist auch die seit Februar 2024 deutlich gesunkene Teuerungsrate für Nahrungsmittel auf zuletzt 0,5% im April 2024.

Das ifo Institut erwartet für die kommenden Monate ein Verharren der deutschen Inflation bei knapp über 2%.<sup>5</sup> Die Inflation im Euro-Raum betrug im April 2024 2,4% - das von der EZB angestrebte Inflationsziel für den Währungsraum von 2% liegt damit knapp vor Augen.

Um die hohe Inflation im Euro-Raum in den Griff zu bekommen, hat die EZB den Leitzins seit Juli 2022 sukzessive erhöht, bis zuletzt auf 4,5% im September 2023. Seitdem ließ die EZB den Zinssatz unangetastet, da die restriktive Geldpolitik seit September 2023 Wirkung zeigt und sich die Inflationsrate immer weiter in Richtung EZB-Ziel entwickelt.

Dies weckt Hoffnungen auf Zinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte, was die Finanzierungsbedingungen für das sachwertorientierte Anlageumfeld nach zwei schwierigen Jahren wieder verbessern würde. Experten großer Bank-Institute prognostizieren, dass die EZB den Leitzins schon im zweiten Quartal 2024 um 0,25% senken dürfte. Nach dem Einbruch der Bau- und Investitionstätigkeit, begleitet von einer Insolvenzwelle auch namhafter Projektentwicklungsgesellschaften, erwartet FERl für den Bausektor allerdings eine Erholung nicht vor 2026. Investitionen in den Bestand sind von daher wahrscheinlicher als eine Wiederaufnahme der Neubautätigkeit.<sup>6</sup>

## Immobilienmarkt Deutschland

Die sich schnell gewandelten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes haben dazu geführt, dass Käufer Preiserwartungen entwickelt haben, die Verkäufer nicht mitgehen wollen oder können. Solange Cashflows ausreichen, um bestehende Kreditlinien und Renditeziele bedienen zu können, können Bestandhalter Verkäufe hinauszögern. Aus diesen Umständen ging die Zahl der Transaktionen im Jahr 2023 deutlich zurück. Nach Zahlen von Savills wurden in Deutschland

---

<sup>3</sup> Quelle: <https://www.ifo.de/fakten/2024-03-06/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2024-deutsche-wirtschaft-wie-gelaehtmt>; ifo Konjunkturprognose – 6. März 2024

<sup>4</sup> Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html) (Abruf v. 02.05.2024)

<sup>5</sup> Quelle: <https://www.ifo.de/fakten/2024-04-29/preiserwartungen-leicht-gestiegen>; ifo Konjunkturumfrage – 29. April 2024

<sup>6</sup> Quelle: FERl Jahresausblick 2024 – Investieren in einer Welt mit höheren Zinsen (7. November 2023)

im letzten Jahr Immobilien für insgesamt nur noch knapp 29 Mrd. EUR gehandelt. Der Vorjahreswert wurde damit um 56% unterschritten und besiegelte damit das schlechteste Investmentjahr seit 2010.<sup>7</sup>

Die Mischung aus geopolitischen Krisen, wirtschaftlichen Abschwung, starken Zinsanstiegen in kurzer Zeit sowie strukturellen Veränderungen und regulatorischen Vorgaben haben im Jahr 2023 die einzelnen Investmentmärkte unterschiedlich stark einbrechen lassen.

### Transaktionsmärkte nach Nutzungsklassen

Vor den gegebenen Rahmenbindungen hat die traditionell stärkste Assetklasse **Büro** absolut und prozentual im Jahr 2023 mit ca. minus 16 Mrd. EUR bzw. 76% die stärksten Verluste verzeichnet.<sup>8</sup> Nach wie vor findet eine Ausdifferenzierung der Nachfrage zwischen hoher und niedriger Qualität statt. Homeoffice spielt weiterhin für Arbeitgeber und Arbeitnehmer eine wichtige Rolle, was die Flächennachfrage langfristig weiter mitbestimmen dürfte. Die gemittelte Büro-Leerstandsquote in den sieben größten Investmentmärkten war zuletzt erneut leicht gestiegen und hat 6 Prozent erreicht.<sup>9</sup>

Auch das Investmentsegment **Wohnen** hat im vergangenen Jahr merklich nachgegeben und mit einem um ca. 38% geringeren Transaktionsvolumen als im Vorjahr abgeschlossen.<sup>10</sup> Prägend für das Jahr 2023 waren rückläufige Baugenehmigungszahlen und sehr hohe Stornierungsquoten bei Wohnungsbauprojekten. Im Zusammenhang mit weiter steigenden Einwohner- bzw. Haushaltszahlen profitieren Bestandhalter von rückläufigen Leerstandsdaten und steigenden Marktmieten. Die fundamentalen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt sind aus Investorensicht grundsätzlich günstig zu bewerten, sowohl für Core- als auch für Value-Add-Strategien.

Die **Logistikimmobilie** konnte im Jahr 2023 mit den Rekordwerten aus den beiden Vorjahren nicht Schritt halten. Dennoch verzeichnet die Assetklassen mit minus 24% den geringsten Transaktionsrückgang und stellt aktuell die am zweitstärksten nachgefragte Assetklasse dar.<sup>8</sup>

Der deutsche Investmentmarkt für **Einzelhandelsimmobilien** hat sich 2023 dem Abwärtstrend der Immobilieninvestmentmärkte nicht entziehen können. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,5 Milliarden Euro verbuchte er einen Rückgang von vier Milliarden Euro beziehungsweise 42 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.<sup>8</sup> Ein niedrigeres Jahresergebnis gab es zuletzt 2009 mit etwa 2,9 Milliarden Euro.<sup>11</sup>

Die krisengeschüttelte Nutzungsart **Warenhaus** bestimmt immer dann das Investmentgeschehen, wenn Portfolien oder große Häuser den Eigentümer wechseln. So auch 2023, was vornehmlich auf die Übernahme der Signa-KaDeWe-Anteile durch die thailändische Central Group zurückzuführen war.

Das **Nahversorgungssegment** zeigt sich auch im aktuell fragilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld robust und anpassungsfähig. Der Wettbewerb durch den Onlinehandel ist de facto nicht gegeben. Die Krisenresilienz der Nahversorgung trägt zur hohen Attraktivität dieser Produktkategorie bei Investoren bei. Das Interesse nationaler Investoren an Nahversorgungsthemen war deshalb seit Corona sprunghaft angestiegen und hat sich nach Verschlechterung der Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt auf diese Assetklasse noch mehr fokussiert. 2023 waren es vor allem die Mieter von Lebensmittelmärkten selbst, die das Transaktionsgeschehen bestimmten.

---

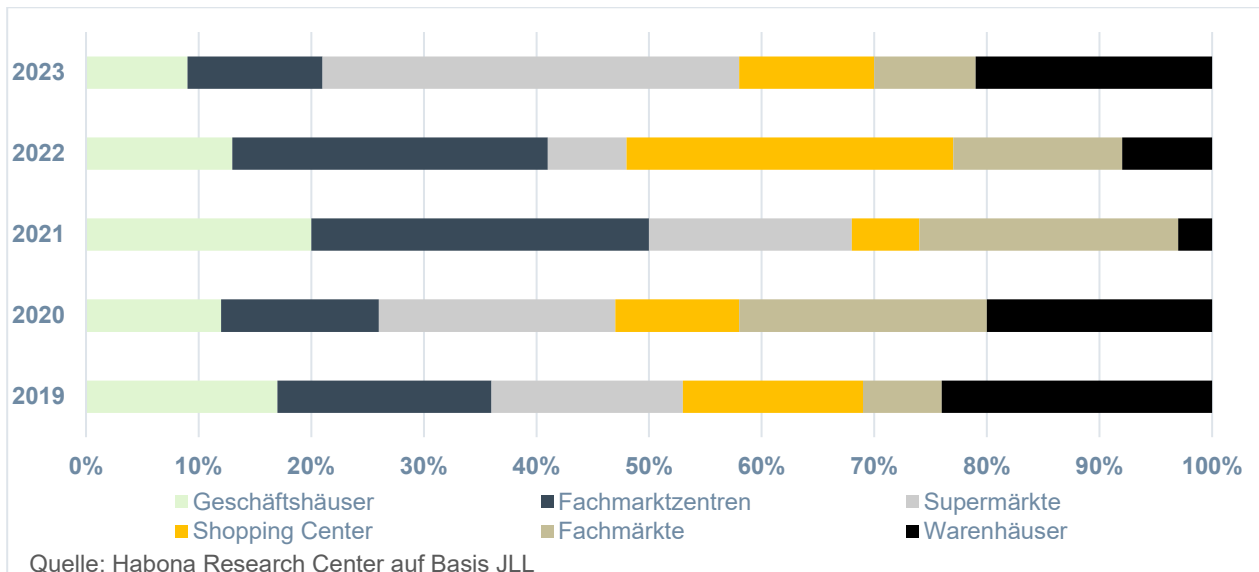
<sup>7</sup> Quelle: Savills (2024): Market in Minutes: Investmentmarkt Deutschland (08. Januar 2024)

<sup>8</sup> Quelle: <https://www.jll.de/de/presse/Auf-dem-Investmentmarkt-fuer-Immobilien-ist-der-Tiefpunkt-erreicht> (08. Januar 2024)

<sup>9</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle (2024): Research Deutschland. Büromarktüberblick – 1. Quartal 2024 (20. April 2024)

<sup>10</sup> Quelle: Savills (2024): Market in Minutes | Wohnimmobilienmarkt Deutschland (08. Januar 2024)

<sup>11</sup> Quelle: <https://www.jll.de/de/presse/Einzelhandelsinvestmentmarkt-nimmt-nach-Preiskorrektur-wieder-Fahrt-auf> (15. Januar 2024)

**Abb. 1: Handelsimmobilientransaktionen nach Nutzungsart in %, 2019 - 2023**

### Nachfragestruktur auf den Transaktionsmärkten

Mit dem Rückzug institutioneller Investoren gingen großvolumige Transaktionen deutlich zurück. Lediglich sieben Käufe über 100 Millionen Euro wurden 2023 abgeschlossen, nachdem es 2022 mit 15 Transaktionen<sup>11</sup> noch mehr als doppelt so viele waren. Deutlich liquider zeigte sich das klein- bis mittelvolumige Marktsegment, das insbesondere bei privaten Kapitalquellen auf Interesse stieß.

Bis institutionelle Investoren sich wieder auf den Immobilienmarkt wagen, werden voraussichtlich vor allem inhabergeführte Investoren mit Eigenkapital und kurzen Entscheidungswegen sowie Eigennutzer die Preiskorrektur für den Neueinstieg mit vielversprechendem Rendite-Risiko-Profil nutzen.

Segmentübergreifend gehen die marktführenden Maklerhäuser davon aus, dass die Talsohle mehr oder weniger erreicht sein dürfte, aber eine zunehmende Transaktionsaktivität erst im späteren Jahresverlauf zu erwarten ist.

Diese Einschätzung deckt sich auch mit den jüngsten Marktbeobachtungen, nach denen der deutsche Investmentmarkt für Immobilien nur verhalten ins Jahr 2024 startete. Gemäß JLL verbuchte das erste Quartal ein Transaktionsvolumen von nur 6,3 Mrd. EUR und liegt damit 19% unter dem Resultat des Vorjahresquartals.<sup>12</sup> Obwohl sich seit Jahresbeginn die Schockstarre allmählich zu lösen scheint, Verkäufer und Käufer sich bei der Preisfindung wieder einander annähern und es eine gewisse Stabilität seitens der Banken durch das konstante Zinsniveau gibt, fehlt es nach wie vor an großen Objekt- und Portfoliotransaktionen.

### Konsum

Der private Konsum als eine wichtige Säule der deutschen Wirtschaft konnte im Jahr 2023 keinen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung leisten. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes sanken die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland preisbereinigt um 1,1% gegenüber dem Vorjahr.<sup>13</sup>

Das entsprechende Stimmungsbild der deutschen Verbraucher wird über den GfK Konsumklima-Index abgebildet, dessen merklicher Aufwärtstrend zwischen November 2022 und Juni 2023 anschließend wieder ins Stocken geriet. Gründe hierfür waren 2023 die anhaltend hohen Inflationsraten bei Lebensmitteln und Energie, was in Kaufzurückhaltung vor allem bei kostspieligen, langlebigen Gütern wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte sowie eine erhöhte Sparneigung resultierte.

Zum Jahresende 2023 führten bereits erfolgte bzw. erwartete Lohn und Rentenerhöhungen zu einer zwischenzeitlichen Stimmungsaufhellung mit wieder etwas höherer Anschaffungsneigung.<sup>14</sup> Dennoch kommt die Erholung des Konsumklimas

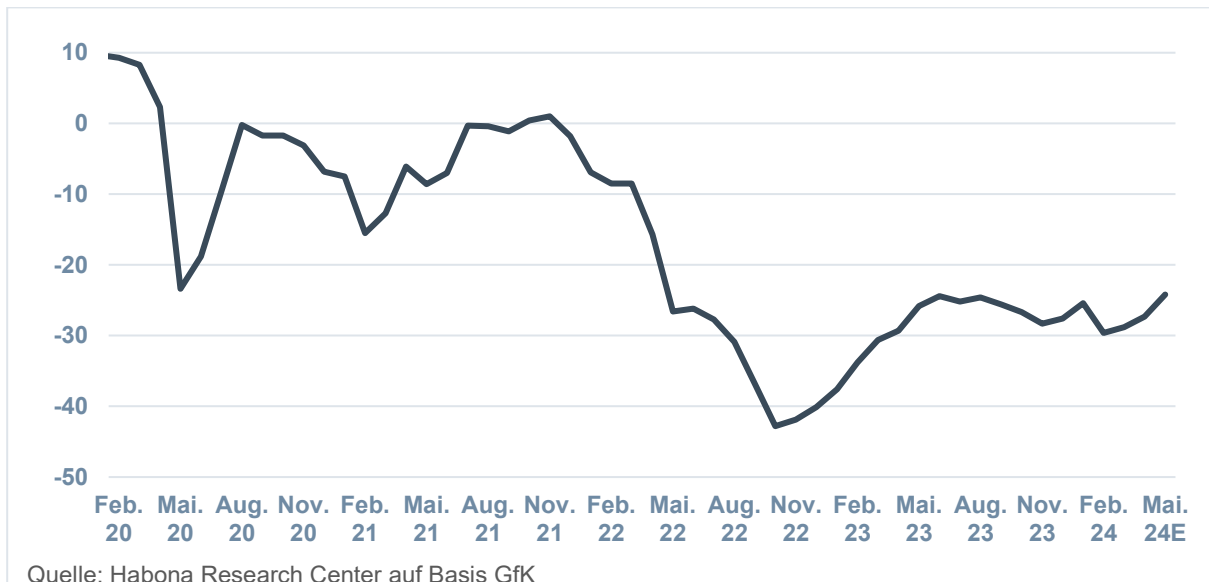
<sup>12</sup> Quelle: Jones Lang Lasalle (2024): Research Deutschland: Investmentmarktüberblick Q1 2024 (22. April 2024)

<sup>13</sup> Quelle: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2024/bip2023/statement-bip.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2024/bip2023/statement-bip.pdf?__blob=publicationFile) (15. Januar 2024)

<sup>14</sup> Quelle: <https://www.gfk.com/de/presse/konsumklima-licht-am-ende-des-tunnels> (Nürnberg, 20.12.2023).

auch 2024 gemäß jüngsten GfK-Zahlen bisher nur wenig voran. Die starke Verunsicherung der Verbraucher in Zeiten multipler Krisen und die geringe Zuversicht in die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands hemmen weiterhin die Konsumneigung.<sup>15</sup>

**Abb. 2: GfK Konsumklima: Indexwerte Januar 2020 – Mai 2024E**



Sollte sich der Abwärtstrend der Inflation weiter fortsetzen, sodass im Sommer 2024 ein Leitzinssenkungszyklus eingeleitet werden könnte, könnten die Reallöhne der Verbraucher deutlich zulegen und den Konsummotor wieder anspringen lassen. Eine durchgreifende Verbesserung der Konsumstimmung dürfte nach Meinung von GfK-Experten jedoch auch eine klare Strategie der Politik zur weiteren Entwicklung des Landes erfordern. Mehr Planungssicherheit für die Verbraucher wäre ein wichtiger Beitrag für die nachhaltige Erholung der Konjunktur in Deutschland.

### Einzelhandel allgemein

Der deutsche Einzelhandel steuerte 2023 in ein weiteres schwieriges Jahr, geprägt von hohen Inflationsraten, Kaufzurückhaltung und verändertem Konsumverhalten. Trotz der herausfordernden Ausgangslage konnte der deutsche Einzelhandel im Jahr 2023 nominale Umsatzzuwächse von rund 3% auf insgesamt ca. 540 Mrd. EUR verzeichnen.

Das Nonfood-Segment profitierte von anhaltenden Nachholprozessen der Konsumenten nach Überwindung der Corona-Pandemie. Die stationären Nonfood-Händler konnten demnach ihre Umsätze trotz des starken Vorjahrs um moderate 3,8% steigern. Dennoch verbleibt im Vergleich zum maßgebenden Vor-Coronajahr 2019 eine Umsatzlücke von noch über 10 Mrd. EUR.

Ob diese auf absehbare Zeit noch weiter und in welchem Umfang geschlossen werden kann, ist davon abhängig, wie den strukturellen Problemen im Nonfood-Handel begegnet werden kann. Das Segment Bekleidung und insbesondere der Schuhhandel sind durch Insolvenzen und Filialnetzkonsolidierungen auch namhafter Anbieter gekennzeichnet. Beispielhaft zu nennen sind die Insolvenzen von Hallhuber, Gerry Weber, Galeria Kaufhof, Görtz, Reno, P&C West sowie die Flächen- bzw. Filialbereinigungen von Primark und H&M. Gemäß dem Fachmagazin Textilwirtschaft waren im Jahr 2023 92 Modehäuser in Insolvenzverfahren verwickelt. Für das Jahr 2024 prognostiziert der Handelsverband Deutschland (HDE), dass der Einzelhandel weitere ca. 5.000 Geschäfte (nach prognostizierten 9.000 Ladenschließungen für 2023) verlieren könnte. Ein Großteil betrifft den kleinbetrieblichen Nonfood-Fachhandel, der bisher prägend für die Innenstädte kleinerer und mittlerer Städte war.<sup>16</sup> Sollte sich der Trend fortsetzen und die HDE-Prognose Realität werden, verlieren die bereits ohnehin unter Druck stehenden zentralen Lagen weiter an Attraktivität. Aufgrund des anhaltenden Umsatz- und

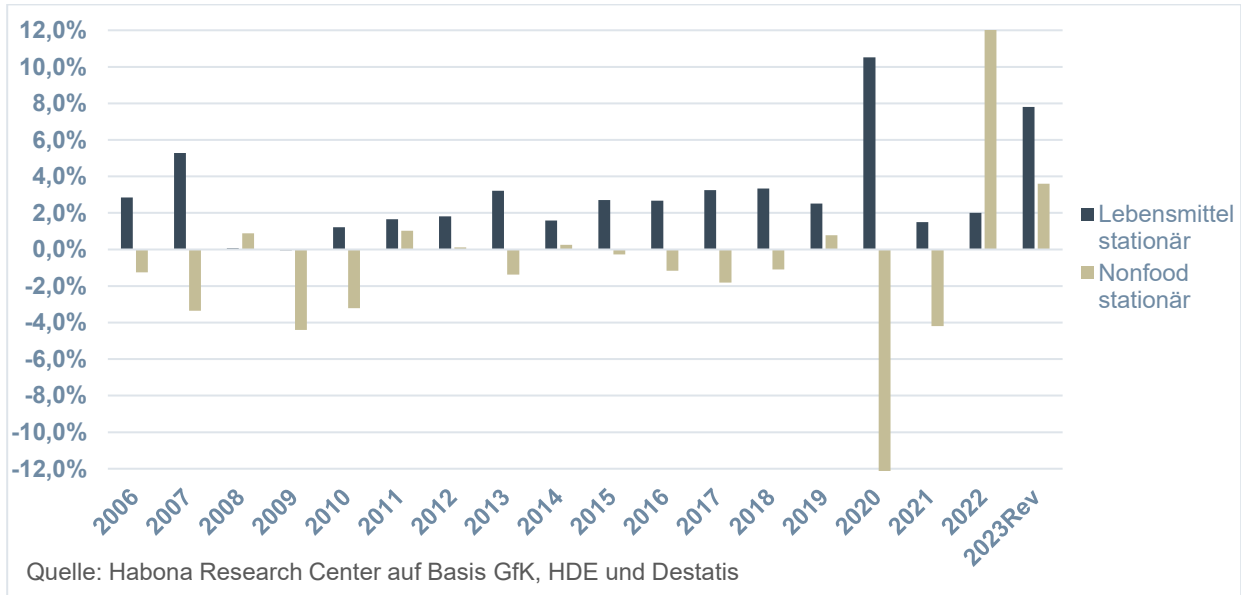
<sup>15</sup> Quelle: <https://www.gfk.com/de/presse/konsumklima-zwei-jahres-hoch-auf-niedrigem-niveau> (Nürnberg, 25.04.2024)

<sup>16</sup> Quelle: <https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/prognose-fuer-2024-hde-rechnet-mit-mehreren-tausend-geschaeftsaufgaben-175974> (07. Februar 2024)



Nachfragewachstums im Bereich der Nahversorgung gewinnen dezentrale, wohnortnahe Versorgungsstandorte weiter an Bedeutung.

**Abb. 3: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel, Lebensmittel ggü. Nicht-Lebensmittel in % p.a.; 2006 – 2023Rev**



Die allgemeine Kaufzurückhaltung bzw. der Verzicht der Verbraucher auf nicht unmittelbar notwendige Ausgaben hatte im Jahr 2023 insbesondere den zuvor jahrelang gewachsenen Online-Handel erneut hart getroffen. Nachdem dieser im Jahr 2022 bereits ca. 9% gegenüber dem starken Vorjahr 2021 einbüßte, belief sich die letztjährige Jahresbilanz auf minus 12%.

Die Umsatzverluste waren vornehmlich dem Nonfood-Segment zuzuschreiben. Aber auch in der Nische des Onlinehandels mit Lebensmitteln entwickelten sich die Umsätze deutlich schwächer als in den Jahren zuvor, und zwar um -7% gegenüber dem Vorjahr 2022.

## Nahversorgung

Demgegenüber zeigte sich der filialisierte Lebensmitteleinzelhandel trotz konjunktureller Bremse insgesamt robust. Im Jahr 2023 stieg der stationäre Umsatz nominal auf ein erneutes Rekordniveau von rd. 237 Mrd. Euro. Das bedeutet gegenüber dem ohnehin hohen Vorjahresniveau eine Steigerung von 7,8%.

Zu dem durchaus positiven Ergebnis haben insbesondere die vier großen deutschen Lebensmittelkonzerne Aldi Nord (+7,9%) und Aldi Süd (+8,4%), die Schwarz-Gruppe mit Kaufland (+6,6%) und Lidl (+11,5%), die Rewe-Gruppe mit Rewe (+6,1%) und Penny (+8,6%) sowie die Edeka-Gruppe mit Edeka (+6,7%) und Netto (+8,6%) beigetragen.<sup>17</sup> Bei Edeka und Rewe haben zum positiven Gesamtergebnis traditionell die selbstständigen Kaufleute wesentliche Beiträge geleistet, deren Umsätze sich bei Rewe um +8,9% und bei Edeka um +7,7% erhöhten. Bemerkenswert ist auch, dass die Handelskonzerne unterm Strich ihre Ergebnisse verbessern konnten. So stieg bei Edeka das kumulierte Ebita der Zentrale und der sieben Regionen – ohne die Gewinne der Kaufleute gerechnet – um 6,1% auf 1,045 Mrd. Euro.<sup>18</sup>

## TOP 4 – Verhandlungsmacht durch 76% Marktanteil

Die jüngsten Zahlen der Marktforscher von NIQ Tradedimensions zeigen, dass die vier größten Handelsunternehmen einen Marktanteil im deutschen Lebensmittelhandel von 76% erzielen. Diese Marktmacht spielt für den Erfolg der Unternehmen eine wesentliche Rolle, da sie ihre Dominanz in zweierlei Hinsicht nutzen.

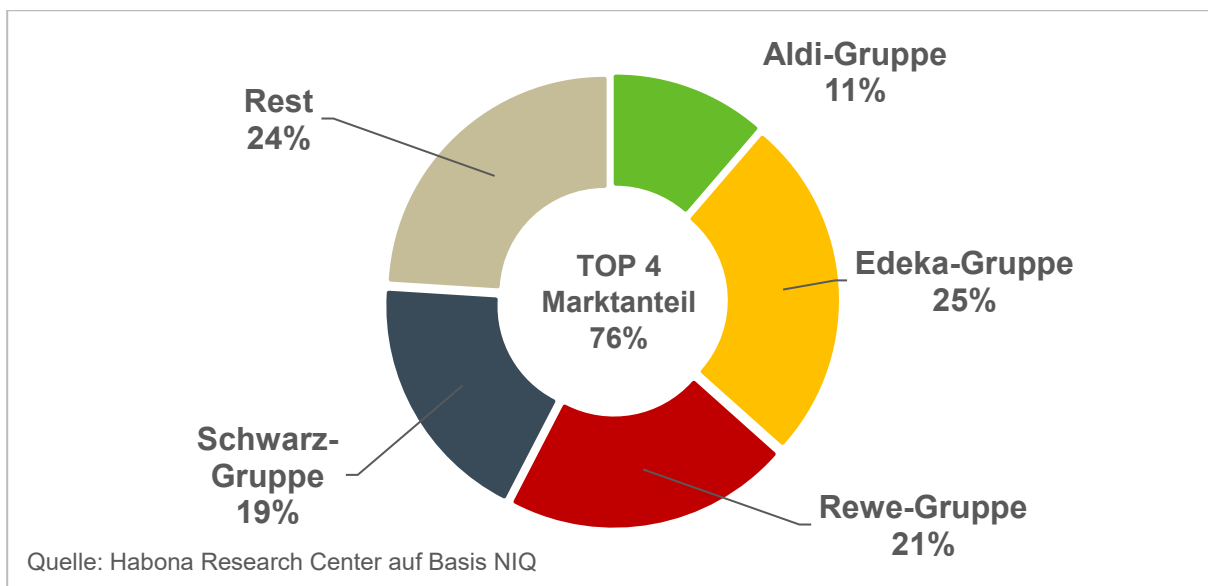
<sup>17</sup> Quelle: <https://lebensmittelpraxis.de/top-30-unternehmen-im-leh.html> (15. März 2024)

<sup>18</sup> Quelle: <https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/bilanz-2023-edeka-kaempft-sich-voran-177424> (25. April 2024)

Um auch in einem stark inflationären Umfeld wie in den Jahren 2022/2023 attraktive Preise für Konsumenten zu gewährleisten (Pull-Effekt) und gleichzeitig bestmögliche Einkaufskonditionen zu erzielen, nutzen die Handelsunternehmen ihre Verhandlungsmacht gegenüber den Lebensmittelherstellern. Wenn die Hersteller nicht Gefahr laufen wollen, dass ihre Produkte ausgelistet werden, müssen sie in der Regel große Kompromissbereitschaft bei den Preisverhandlungen zeigen. Die Zugeständnisse kommen wiederum dem Profit der Händler zugute.

Gleichzeitig haben die Händler ihre vertikale Expansion, also ihre Eigenproduktion verstärkt, indem sie Herstellerunternehmen in ihre Abhängigkeit bringen oder gänzlich übernehmen und sich damit Zugriff auf die Wertschöpfungskette und Lieferquoten sichern. So hat die Schwarz-Gruppe im Jahr 2022 die Erfurter Teigwaren GmbH übernommen und Edeka 2023 den italienischen Pasta-Spezialist Rey Pastificio ins Unternehmen integriert.<sup>19</sup> Und auch Rewe möchte seine Produktion weiter stärken und soll Medienberichten zufolge jüngst den Einstieg in die Nudelproduktion und Saftherstellung erwogen haben.<sup>20</sup>

**Abb. 4: Marktanteile der TOP 4 im deutschen Lebensmitteleinzelhandel in % (Jahr 2023)**



Das erneut starke Wachstum ist also einerseits inflationsinduziert, basiert aber zusätzlich auf der Fähigkeit der deutschen Lebensmitteleinzelhändler, Kostensteigerungen überproportional an die Konsumenten weiterzugeben. Insbesondere die erste Jahreshälfte 2023 war von hohen Teuerungsraten gekennzeichnet, sodass die zurückgegangene Mengennachfrage bei kostenintensiveren Markenprodukten durch das Ausweichen der Konsumenten auf preisgünstigere Handelsmarken und Promotionsware mehr als kompensiert wurden.

#### **Umsatz- und Margenwachstum dank Eigenmarken**

Für die Händler bietet sich im Eigenmarkensegment das größte Potenzial, inflationär gestiegene Erzeugerpreise an den Endverbraucher weiterzugeben. Gleichzeitig werden die Hersteller aufgrund der Preissetzungsmacht der Handelskonzerne quasi ausgebremst. Gemäß GfK<sup>21</sup> ist im Jahr 2023 der Umsatz der Herstellermarken je nach Preiskategorie zwischen 2,4% bis 6,6% gewachsen. Demgegenüber konnten die Handelsmarken der Lebensmittelhändler in allen Kategorien zweistellige Wachstumsraten zwischen 11,9% und 15,4% verzeichnen.

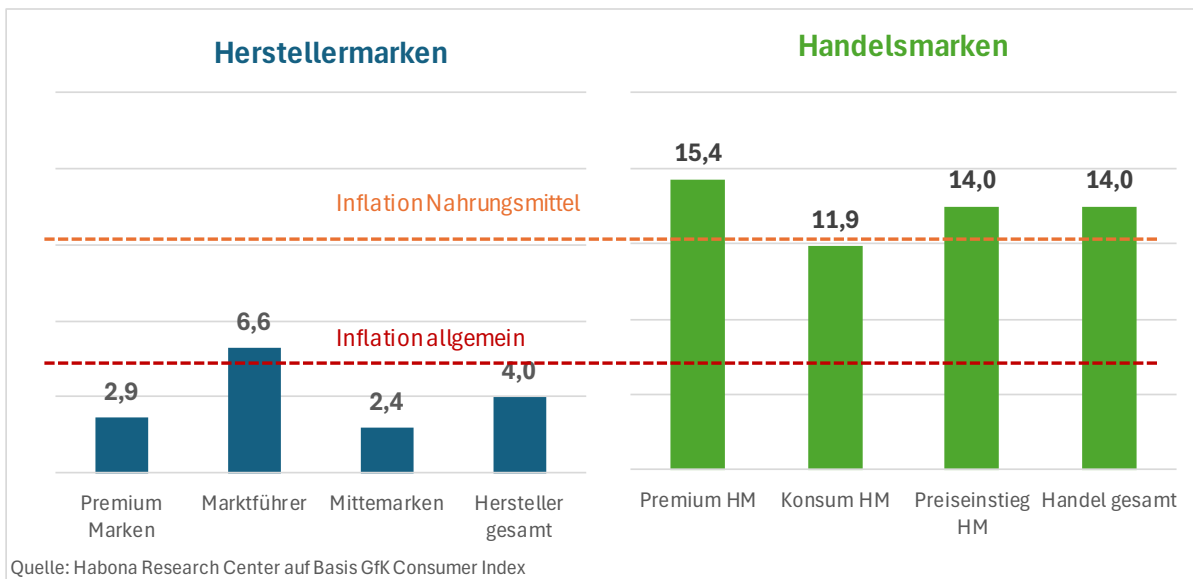
Im Durchschnitt betrug das Umsatzwachstum der Herstellermarken lediglich vier Prozent, wobei die Handelsmarken um durchschnittlich 14% zulegten. Damit lagen die Handelsmarken über der Preissteigerungsrate von 12% und verzeichneten damit ein reales Mengenwachstum von gut zwei Prozent.

<sup>19</sup> Quelle: <https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/vertikale-integration-edeka-kauft-pastafabrik-172323> (14. Juli 2023)

<sup>20</sup> Quelle: <https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/vertikalisierung-rewe-will-produktion-staerken-177548> (03. Mai 2024)

<sup>21</sup> Quelle: [https://www.gfk-cps.com/hubfs/EU%202023%20Files/Consumer%20Index/CI\\_12\\_2023.pdf](https://www.gfk-cps.com/hubfs/EU%202023%20Files/Consumer%20Index/CI_12_2023.pdf)

**Abb. 5: Umsatzentwicklung Herstellermarken vs. Handelsmarken in %; 2023 ggü. 2022**



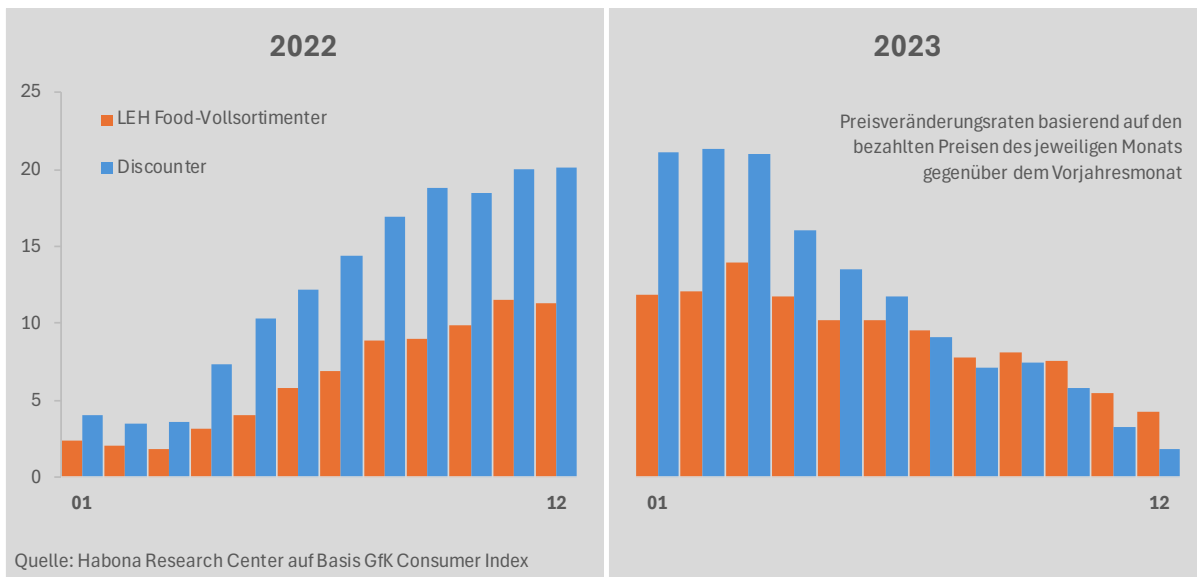
**Discounter und Drogeriemärkte profitieren**

Die Gewinner auf Ebene der Vertriebsstufen waren 2023 Drogeriemärkte und Discounter. Drogeriemärkte haben GfK-Zahlen zufolge den höchsten Mehrumsatz von plus 11,5% erzielt. Dabei schafften es die Drogeriemärkte nicht nur die Käuferfrequenz um 7%, sondern auch die durchschnittliche Bonsumme um 3,3% zu steigern. Ein ähnliches Bild zeichnet sich für Discounter ab, die auf beiden Ebenen (Käuferfrequenz +5,5%, Bonsumme +4%) zulegen konnten.<sup>22</sup>

Der dies- und letztjährige Erfolg von Drogeriemärkten und Discountern gegenüber dem Vollsortiment ist daher ein Resultat aus der Kombination von steigender Kauffrequenz und steigender Bonsumme, wobei die Ursachen insbesondere auch im erhöhten Sortimentsanteil an Handelsmarken und der Entwicklung der Preise zu sehen sind.

Die Erfolgskategorie Handelsmarke ist im Discountsegment überdurchschnittlich stark vertreten. Gleichzeitig sind die Preise im Discount seit Beginn der starken Inflation deutlich stärker gestiegen als im Bereich der Vollsortimenter. Gemäß dem GfK Consumer Index sind im Jahr 2022 die bezahlten Preise im Discount um 12%, im Vollsortiment aber nur um rund 6% gestiegen. Auch 2023 ist der Preisanstieg bei den Discountern um 10,7% höher als bei den Food-Vollsortimentern (+8,9%) ausgefallen.

<sup>22</sup> Quelle: [https://www.gfk-cps.com/hubfs/EU%202023%20Files/Consumer%20Index/CI\\_12\\_2023.pdf](https://www.gfk-cps.com/hubfs/EU%202023%20Files/Consumer%20Index/CI_12_2023.pdf)

**Abb. 6: Preisentwicklung im Vollsortiment und Discount in %; 2023 ggü. 2022**

### ***Kehrtwende bei den Preisen - Lebensmittelvollsortimenter holen auf***

Im ersten Quartal 2024 verringerten sich die Preissteigerungen bei Nahrungsmittel immer weiter und betragen gemäß Destatis im April voraussichtlich nur 0,5% gegenüber dem Vorjahresmonat. Auch wenn die geringen Preisanstiege auf sehr hohen Teuerungsraten aus dem Jahr 2023 aufsetzen, deutet sich dennoch eine Entspannung an.

Tatsächlich sind gemäß GfK in immer mehr Kategorien Preissenkungen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Demnach soll das schon in knapp 33% der betrachteten Food- und Drogeriekategorien der Fall sein. Der beginnende Zyklus sinkender Preise deckt sich auch mit der Markteinschätzung des Edeka-Chefs Markus Mosa, der hohe Inflationsraten und Kostensteigerungen auf der Lieferantenseite als beendet sieht und im Laufe des Jahres mit leicht sinkenden Preisen über das Gesamtsortiment rechnet.<sup>23</sup>

Die geringen Preissteigerungen bei zugleich höheren Einkommen könnten zumindest im Lebensmittelsegment die Konsumbereitschaft wieder erhöhen. Schon jetzt ist erkennbar, wie der zwischenzeitlich unterbrochene Langfristtrend höherer Qualitätsnachfrage wieder aufgenommen wird.<sup>24</sup> Die Marktführer und Premium-Marken der Hersteller wachsen dadurch dynamischer als die Mittemarken, und die Premium-Handelsmarken wachsen deutlich stärker als die Preiseinstiegs-Handelsmarken. Der GfK Nachhaltigkeits-Index<sup>25</sup> bestätigt zudem, dass Konsumenten in Deutschland wieder vermehrt unter Nachhaltigkeitsaspekten einkaufen, auch weil sie wieder bereit sind, dafür höhere Preise zu zahlen. Demnach wuchs der Umsatz mit Bio-Lebensmitteln im letzten Jahr um knapp 9%. Zudem nahm der Anteil an Lebensmitteln mit Bio-Label zu Beginn des Jahres 2024 mit 4,7 % zu, während Nicht-Bio-Lebensmittel ein Minus von 0,8% verzeichneten. Die etwas kostspieligeren und margenstarken Langfristrends Qualität, Gesundheit und Nachhaltigkeit sind nach wie vor ungebrochen und damit fester Bestandteil des Konsumverhaltens deutscher Verbraucher.

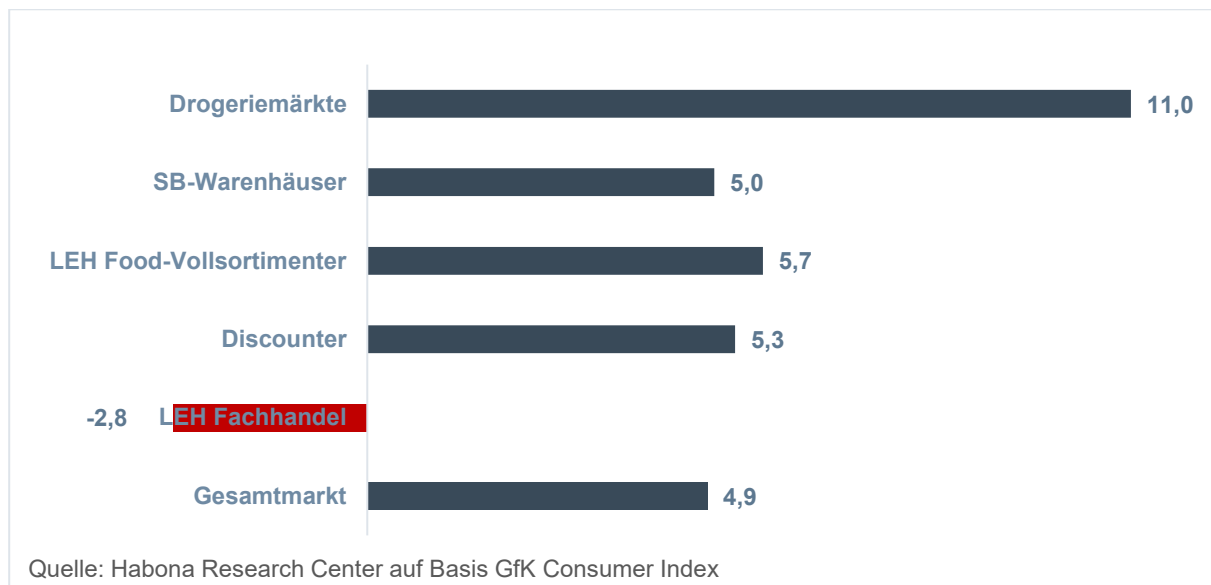
Unter der Konstellation sinkender Preise, einer erhöhten Konsumfreude und einer wiedererstarteten Qualitäts- und Nachhaltigkeitsorientierung bei den Konsumenten holt das traditionell qualitätsgeprägte Vollsortiment aktuell wieder auf. Nachdem die Vollsortimenter in den Jahren 2022/2023 hinter die Umsatzentwicklung der Discounter zurückgefallen waren, konnten diese im ersten Quartal 2024 erstmals seit zwei Jahren wieder ein stärkeres Wachstum sowohl als die Discounterkonkurrenz als auch der Gesamtmarkt verzeichnen.

<sup>23</sup> Quelle: <https://www.lebensmittelzeitung.net/handel/nachrichten/ausblick-2024-mosa-stellt-edeka-gruppe-auf-sinkende-preise-ein-177423> (25. April 2024)

<sup>24</sup> Quelle: [https://www.gfk.com/hubfs/Consumer%20Index/CI\\_03\\_2024.pdf](https://www.gfk.com/hubfs/Consumer%20Index/CI_03_2024.pdf). April 2024)

<sup>25</sup> Quelle: <https://www.gfk.com/de/presse/preisbereitschaft-fuer-nachhaltigen-konsum-steigt> (07.Februar 2024)



**Abb. 7: Umsatzentwicklung nach Vertriebstypen im stationären Lebensmitteleinzelhandel – 1. Quartal 2024**

Das erste Quartal hatte der deutsche Lebensmitteleinzelhandel mit einem Umsatzplus von 4,9% abgeschlossen. Sofern die Verbraucherpreise weiter zurückgehen sollten oder sich zumindest auf aktuellem Niveau stabil halten, ist für das Gesamtjahr 2024 eine Normalisierung und Rückkehr zum langfristigen Wachstumspfad von ca. 3% p.a. zu erwarten. Damit läge der Umsatzzuwachs wahrscheinlich auch wieder oberhalb der Inflationsrate wie auch der Lohnzuwächse, wie es schon seit Jahrzehnten der Fall war.

Habona Research Center - Hamburg, Mai 2024

Redaktionsschluss: 02.05.2024

## Jahresbericht

### Tätigkeitsbericht

#### Anlageziele und Anlagepolitik

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung den Aufbau eines Portfolios mit mehreren direkt und ggf. auch indirekt gehaltenen Immobilien an. Anlageziel ist dabei das Erwirtschaften einer langfristig wettbewerbsfähigen Rendite mit jährlichen Ausschüttungen, bestehend aus regelmäßigen Erträgen, insbesondere aufgrund zufließender Mieten und ggf. ergänzt um einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Immobilien. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobiliën/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobiliën mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds. Hierzu zählen Nahversorgungs-, Stadtteil- und Quartierszentren, die zusätzlich zum Lebensmittel-/Drogerieangebot bzw. zu Kindertagesstätten ein ergänzendes Angebot an Waren und Dienstleistungen bereithalten, die typischerweise in derartigen Agglomerationen zu erwarten sind. Hierbei kann es sich u.a. handeln um andere Einzelhandelsnutzungen, Ärztehäuser, Gastronomie sowie Immobilien mit Büro- und wohnwirtschaftlicher Nutzung (unter anderem auch betreutes Wohnen, Studentenwohnungen und Mikroapartments).

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren längerfristige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern beachtet werden.

#### Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien getätigt.

#### Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 141.631.876,35 EUR (i.Vj. 143.963.072,90 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.709.610 Stück (i.Vj. 2.721.436 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 52,27 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (52,89 EUR) um 0,62 EUR gesunken. Zum 28. August 2023 erfolgte darüber hinaus eine Ausschüttung in Höhe von 0,70 EUR je Anteil. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 0,1 % (i.Vj. 2,4 %) erzielt.

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

## Hauptanlagerisiken

Der Fonds Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat das Risikoprofil „Core“ und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit den Nutzungsarten Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten sowie zu einem geringen Anteil in Gastronomie, Hotels und Wohnen als Nebennutzung. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

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

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

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

Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft, da die Objekte bereits kürzlich groß abgewertet wurden.

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

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag bestehen im Fonds weder Anlagegrenzverletzungen noch befinden sich Anlagegrenzen im Warnbereich. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Markt-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie oder dem Markt. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Das Klumpenrisiko aus der Altersstruktur der Objekte wird als mittel eingestuft. Das Risiko aus dem Bereich Orte wird gering bewertet.

Das Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiko ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als gering eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Zum Abschlussstichtag werden von dem Fonds keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das Risiko aus Zielfonds als nicht vorhanden bewertet.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Kontrahenten-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag wird das Klumpenrisiko aus der Restlaufzeit der Mietverträge als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

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

Weiterhin wird das Vorhandensein von Kredit-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen als mittel eingestuft.

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

Für die Prüfung und Bewertung der Kriterien aus der Offenlegungsverordnung und Taxonomie wird auf den Anhang verwiesen.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von hohen Zinsen und weiterhin überdurchschnittlicher Inflation in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und die Unsicherheit über die erzielbaren Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

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

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

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.



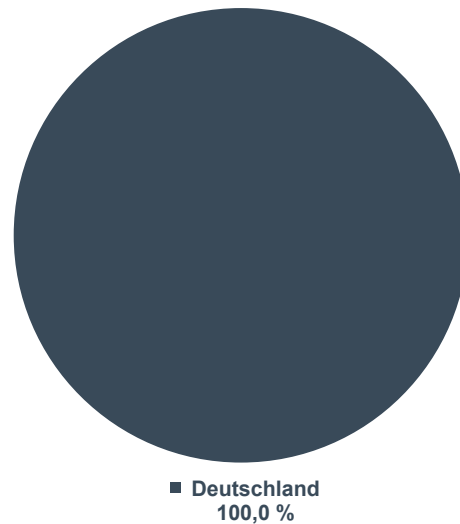
## Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 15 Immobilien.

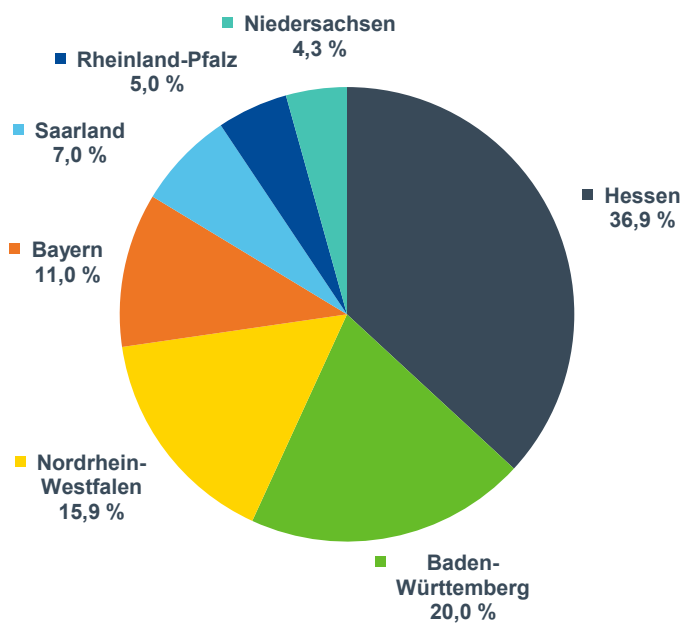
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

### Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

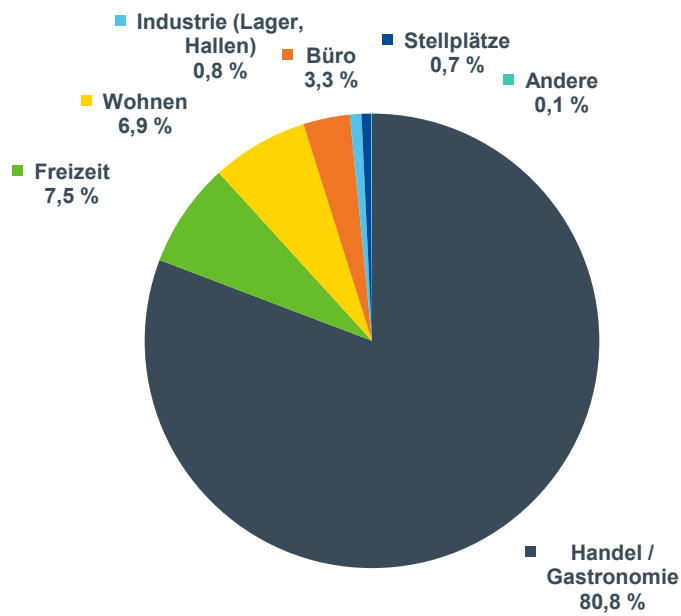
Länderallokation



Regionalallokation

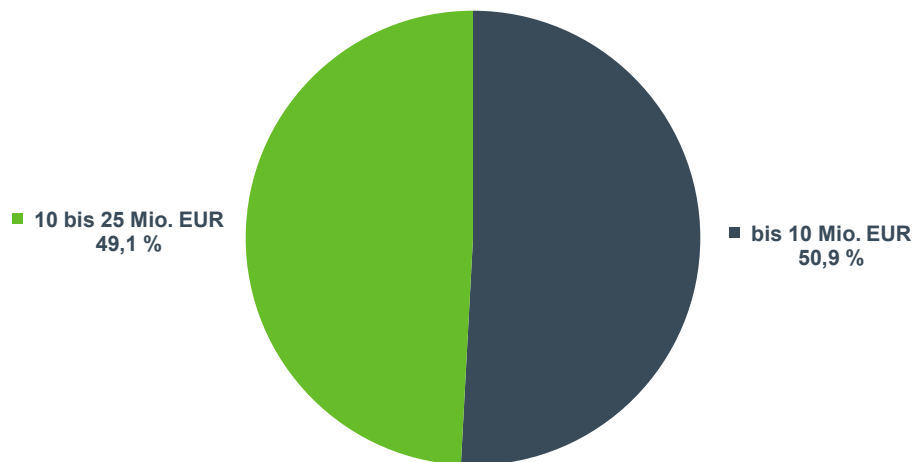


**Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)**

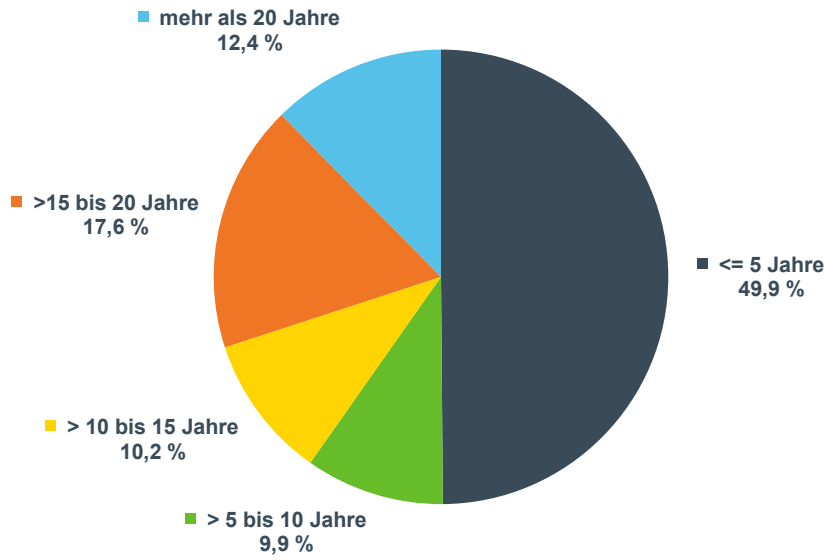


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,2% der JNSM).  
 Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,5% der JNSM).

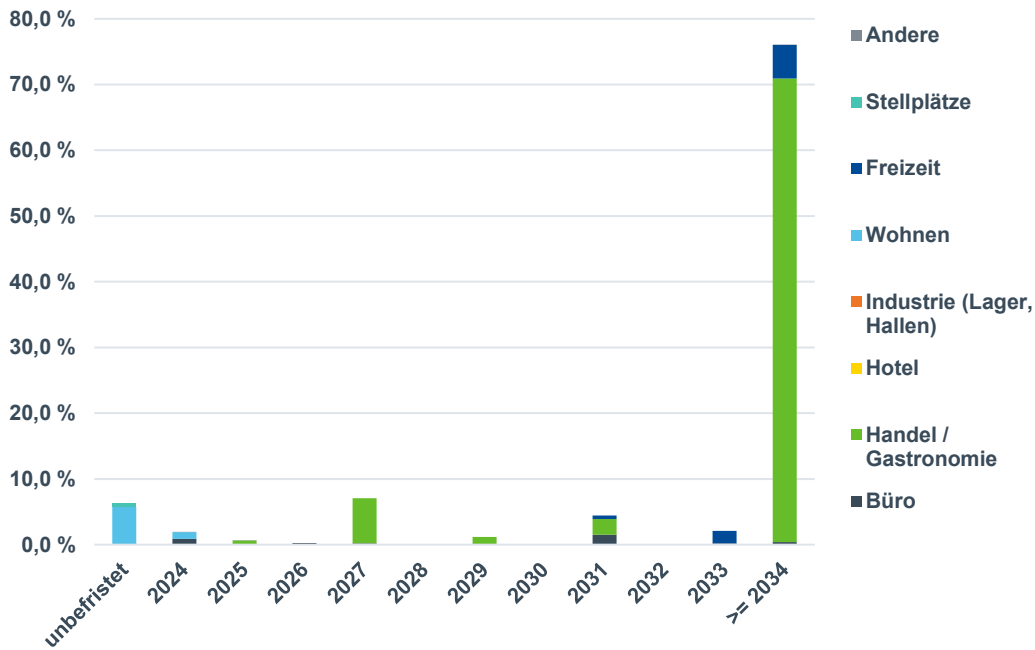
**Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)**



**Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)**



**Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)**



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,2% der JNSM). Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,5% der JNSM).

## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Inland)	28.550.000,00 EUR	20,2
<b>Gesamt</b>	<b>28.550.000,00 EUR</b>	<b>20,2</b>

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (28,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 28,6 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	0,0 %	0,0 %	14,0 %	86,0 %	0,0 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>14,0 %</b>	<b>86,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

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

## Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

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

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

## Entwicklung des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 31.03.2021 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2022 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2023 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2024 Mio. EUR
Immobilien	60,4	114,4	142,9	141,7
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	28,0	28,6	13,4	19,2
Sonstige Vermögensgegenstände	6,6	11,5	14,6	12,3
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-12,0	-25,6	-26,9	-31,5
Fondsvermögen	83,1	129,0	144,0	141,6
Anteilumlauf (Stück)	1.607.287	2.467.963	2.721.436	2.709.610
Anteilwert (EUR)	51,67	52,25	52,89	52,27
Endausschüttung je Anteil (EUR)	0,60	0,61	0,70	0,90
Tag der Ausschüttung	31.08.2021	31.08.2022	28.08.2023	26.08.2024
Steuerliche Vorabausschüttung (Gesamt) (EUR)	-	-	-	-

## Vermögensübersicht zum 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>				
<b>I. Immobilien</b>				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		109.850.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		31.800.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>141.650.000,00</b>	<b>100,01</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b>				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>				
1. Bankguthaben		19.160.334,14		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>19.160.334,14</b>	<b>13,53</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.028.684,22		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		4.401,32		
(davon in Fremdwährung)	0,00			



## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		10.429.096,44		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien)	0,00	10.429.096,44		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften)	0,00	0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Andere		855.820,19		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>12.318.002,17</b>	<b>8,70</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>173.128.336,31</b>	<b>122,24</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-28.550.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-80.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-600.543,36		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. anderen Gründen		-391.078,85		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-29.621.622,21</b>	<b>-20,91</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-1.874.837,75</b>	<b>-1,32</b>
(davon in Fremdwährung)	0,00			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-31.496.459,96</b>	<b>-22,24</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>141.631.876,35</b>	<b>100,00</b>
umlaufende Anteile (Stück)			<b>2.709.610</b>	
Anteilwert (EUR)			<b>52,27</b>	

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil I: Immobilienverzeichnis

## Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>5)</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE	34454 Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9	EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO	3,9	0,9	23,5	12.900 / 12.620 [12.760]	701	736 / 736 [736]	31 / 31 [31]	1.304 / 11,7	746 / 558	130	891	82
DE	50181 Bedburg, Lindenstraße 3a-4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2019	5.455	7.534 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ	10,3	13,1	27,6	14.860 / 14.110 [14.485]	639	745 / 745 [745]	52 / 52 [52]	1.633 / 12,9	948 / 685	162	1.190	88
DE	63486 Bruchköbel, Innerer Ring 2a	EUR	G	Ha	-	16.03.22	2021	4.701	2.867 / 0	B / BM / G / K / L / R / RO / RT	15,6	0,0	37,8	10.450 / 10.700 [10.575]	480	480 / 480 [480]	47 / 47 [47]	972 / 9,1	717 / 255	97	771	95
DE	34295 Edermünde, Zur Mühle 12	EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213 / 0	B / BM / K / R / RO	12,8	0,0	0,0	7.210 / 7.250 [7.230]	330	330 / 330 [330]	48 / 48 [48]	927 / 12,2	503 / 424	93	757	98
DE	34127 Kassel, Fiedlerstraße 22-32 / Eisenschmiede 75	EUR	GG	Ha	-	21.09.21	1923	5.541	3.026 / 1.533	B / K / L	9,4	0,8	0,0	12.230 / 12.230 [12.230]	559	542 / 551 [546]	52 / 52 [52]	1.502 / 12,9	816 / 686	151	1.121	89
DE	51149 Köln, Cheruskerstraße 3	EUR	G	F	-	21.12.19	2018	2.416	1.138 / 0	L / SZ	14,2	0,0	28,4	5.370 / 5.200 [5.285]	232	237 / 237 [237]	54 / 54 [54]	479 / 10,2	351 / 128	48	272	68
DE	86381 Krumbach, Michael-Faist-Straße 25	EUR	G	Ha	-	11.12.19	1999 / 2004	10.667	3.650 / 0	B / BM / L / PA / RO	10,6	0,0	27,4	7.650 / 7.700 [7.675]	487	495 / 495 [495]	30 / 35 [32,5]	668 / 9,0	313 / 355	67	379	68
DE	68309 Mannheim, Mannheimer Straße 38	EUR	GG	Ha 53,0%; W 40,9%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	10,2	1,0	25,5	19.340 / 19.800 [19.570]	696	757 / 757 [757]	65 / 65 [65]	1.925 / 9,9	1.075 / 850	191	1.191	75
DE	57555 Mudersbach, Kölner Straße 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	10,7	0,0	28,0	7.000 / 7.280 [7.140]	353	353 / 353 [353]	45 / 45 [45]	599 / 8,1	430 / 168	60	425	85
DE	79379 Müllheim, Moltkeplatz 5	EUR	G	Ha 66,2%; F 31,0%	-	27.12.21	1982	2.708	3.288 / 0	B / G / K / L / LA / R / RO / SZ	10,5	0,0	24,7	8.770 / 8.660 [8.715]	426	426 / 426 [426]	43 / 41 [42]	952 / 11,0	528 / 424	95	731	92
DE	66539 Neunkirchen, Untere Bliesstraße 73	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	14,2	0,0	23,3	9.810 / 9.910 [9.860]	330	565 / 565 [565]	30 / 38 [34]	784 / 9,5	588 / 196	78	444	68
DE	94486 Osterhofen, Plattlinger Straße 30a	EUR	G	Ha	-	09.12.20	2021	7.299	2.733 / 0	B / BM / K / R / RO	11,6	0,0	31,8	7.840 / 7.870 [7.855]	410	410 / 410 [410]	46 / 46 [46]	595 / 7,7	316 / 279	59	395	80
DE	31185 Söhle-Hoheneggelsen, Hauptstraße 33	EUR	G	Ha	-	23.12.22	2022	9.124	2.129 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	13,4	0,0	0,0	6.080 / 6.190 [6.135]	289	288 / 288 [288]	48 / 48 [48]	643 / 10,4	365 / 278	64	558	104
DE	65187 Wiesbaden, Mainzer Landstraße 158	EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900 / 0	B / RT	12,9	0,0	0,0	9.470 / 9.400 [9.435]	415	421 / 415 [418]	45 / 45 [45]	1.120 / 11,1	687 / 433	112	943	101

DE	42289	Wuppertal, Auf der Bleiche 30	EUR	G	F	-	18.02.23	2022	1.444	744 / 372	B / BM / L / SZ	23,3	0,0	0,0	2.660 / 2.740 [2.700]	103	109 / 109 [109]	58 / 48 [53]	410 / 15,1	210 / 201	41	363	106
		Lage des Grundstücks <sup>1)</sup>	Währung	Art des Grundstücks <sup>2)</sup>	Art der Nutzung <sup>3)</sup>	Projekt- / Bestandsentwicklungs- maßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosoll- miete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>5)</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt <sup>6)</sup></b>																					<b>141.650.000,00</b>		

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; F = Freizeit

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

5) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

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

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2024

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2024)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				19.160.334,14	13,53
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 19,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 8,4 Mio. EUR als Tagesgeld und 3,5 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.028.684,22	0,73
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		669.236,78		
davon Mietforderungen		121.861,85		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			4.401,32	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			10.429.096,44	7,36
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	10.429.096,44		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			855.820,19	0,60
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-28.550.000,00	-20,16
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-80.000,00	-0,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-600.543,36	-0,42
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-391.078,85	-0,28
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>			-1.874.837,75	-1,32
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>141.631.876,35</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (1,0 Mio. EUR) enthalten verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (0,7 Mio. EUR), Mietforderungen (0,1 Mio. EUR), Forderungen gegen Hausverwalter (0,1 Mio. EUR) und sonstige Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (0,1 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (10,4 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (14,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (4,1 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (0,9 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen bereits geleistete Anschaffungsnebenkosten in Zusammenhang mit dem geplanten Ankauf einer weiteren Immobilie (0,4 Mio. EUR), Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (0,2 Mio. EUR) und Forderungen gegen das Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

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

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten in Wesentlichen Einbehalte im Zusammenhang mit dem Kauf des Objekts Bedburg, Lindenstraße 3a-4 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,6 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,5 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung (0,1 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,4 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR).

Die Rückstellungen (1,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR), für Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR) und für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR).



## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			504.765,08	
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland (vor Quellensteuer)			0,00	
3. Erträge aus Investmentanteilen (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
4. Abzug ausländischer Quellensteuer			0,00	
5. Sonstige Erträge			831,55	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		6.561.155,24	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>7.066.751,87</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.569.464,39	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-664.353,45		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-754.798,05		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-5.242,98		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-145.069,91		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		-108.764,64	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00		-370.740,48	
6. Verwaltungsvergütung			-1.172.141,47	
7. Verwahrstellenvergütung			-68.454,93	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-22.380,89	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-153.729,19	-892.524,44	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-4.204.471,24</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>2.862.280,63</b>

## Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>				
1. Realisierte Gewinne				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
2. Realisierte Verluste				
a) aus Immobilien			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
b) aus Beteiligungen an Immobilien-			0,00	
Gesellschaften				
(davon in Fremdwährung	0,00)			
c) aus Liquiditätsanlagen			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon aus Finanzinstrumenten		0,00		
d) Sonstiges			0,00	
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme				0,00
<b>Ergebnis aus Veräußerungs-</b>				<b>0,00</b>
<b>geschäften</b>				
Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich				-15.834,43
<b>V. Realisiertes Ergebnis des</b>				<b>2.846.446,20</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht		1.255.000,00		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht		-2.460.000,00		
realisierten Verluste				
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des</b>				<b>-1.205.000,00</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>1.641.446,20</b>

## Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

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

Die „Erträge aus Immobilien“ (6,6 Mio. EUR) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den „Bewirtschaftungskosten“ ausgewiesenen „Betriebskosten“ (0,7 Mio. EUR) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (0,8 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf die Objekte Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (0,5 Mio. EUR) und Müllheim, Moltkeplatz 5 (0,1 Mio. EUR).

Die „Sonstigen Kosten“ (0,1 Mio. EUR) resultieren im Wesentlichen aus Maklerprovisionen (0,1 Mio. EUR).

Die „Inländischen Steuern“ (0,1 Mio. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Körperschaftsteuer (0,1 Mio. EUR).

Die „Zinsen aus Kreditaufnahmen“ enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „Sonstigen Aufwendungen“ (0,9 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Vertriebsfolgeprovision (0,7 Mio. EUR) und Gutachterkosten (0,2 Mio. EUR).

## Verwendungsrechnung zum 31. März 2024

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>3.027.816,51</b>	<b>1,11</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	181.370,31	0,06
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.846.446,20	1,05
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>580.780,02</b>	<b>0,21</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	580.780,02	0,21
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>2.438.648,71</b>	<b>0,90</b>
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
a) Barausschüttung	0,00	0,00
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	2.438.648,71	0,90
a) Barausschüttung	2.438.648,71	0,90
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 2.709.610 Stück.

## Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>143.963.072,90</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.913.034,09
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	-1.905.005,36	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	-8.028,73	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		-625.864,11
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	1.801.803,01	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-2.427.667,12	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		15.834,43
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.449.578,98
davon bei Immobilien	-1.449.578,98	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.641.446,20
davon nicht realisierte Gewinne	1.255.000,00	
davon nicht realisierte Verluste	-2.460.000,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>141.631.876,35</b>

## **Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2023 bis 31. März 2024**

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

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

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

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

## Anhang

### Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Gemäß § 7 der Besonderen Anlagebedingungen investiert die Gesellschaft für die Rechnung des Sondervermögens nicht in Derivate im Sinne des § 197 KAGB. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 31.03.2024 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	52,27 EUR
Umlaufende Anteile	2.709.610

### Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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



## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,50
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung der KVG für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	719.002,19
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Transaktionskosten in EUR	-3.665,70

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

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

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

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

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

Die Transaktionskosten beinhalten Anpassungen der im Vorjahr angefallenen Transaktionskosten

## Angaben zu wesentlichen sonstigen Erträgen und Aufwendungen

Sonstige Erträge insgesamt	831,55 EUR
davon Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten	831,55 EUR
Sonstige Aufwendungen insgesamt	892.524,44 EUR
davon Vertriebsfolgeprovision	719.002,19 EUR

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	28.356.460,24 EUR
davon feste Vergütung	24.778.658,92 EUR
davon variable Vergütung	3.577.801,32 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	400
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	1.066.109,76 EUR
davon Führungskräfte	1.066.109,76 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023

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

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

## Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

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

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:**  
Habona Nahversorgungsfonds  
Deutschland

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**  
52990039OQU7KI08PQ74

## Ökologische und / oder soziale Merkmale

### Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

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

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

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

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

Nein

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

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

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

mit einem sozialen Ziel

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



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

Die Gesellschaft ist für Rechnung des Sondervermögens bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei beabsichtigt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens, die durch die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Im Rahmen der Anlagetätigkeit wird daher besonderer Wert auf Immobilien gelegt, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder das Potenzial haben, die eigenen Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung reduzieren zu können.

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

### ● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

#### Indikator 1

Mindestens 60% der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien sollen im aktuellen Jahr, nach einer Anlaufphase von vier Jahren, hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2°Celsius einhalten.

Zum Stichtag erfüllen rd. 100 Prozent der Mietflächen den Indikator 1.

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

Nachhaltigkeit	GJ 2020	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024
Indikator 1	k.A.	k.A.	k.A.	100%	100%

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

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

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



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

PAI	GJ 2020	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024
Fossile Brennstoffe	k.A.	k.A.	k.A.	0%	0%
Energieineffiziente Gebäude	k.A.	k.A.	k.A.	13%	24%

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

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

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

Der Fonds verpflichtet sich, mindestens 95% seiner Mieterträge aus Objekten zu beziehen, deren wesentliche Nutzungsart nicht aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist.

Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt bleiben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehältnisse für Notstromaggregate.

Zur Ermittlung der Quote wird auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist.

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

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

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

Die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens überprüft den Primärenergiebedarf der Fondsimmobilen, wobei objektspezifische Maßnahmen mit dem Potenzial zur Reduktion der Energieverbräuche aufgestellt werden. Maßnahmen zur Verringerung der Primärenergieverbräuche führen zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen, die in der Betrachtung der CRREM-Dekarbonisierungspfad bereits mit konkreten Zielen Berücksichtigung finden. Gleichfalls soll die Verbesserung der Primärenergiebedarfe in etwaigen Maßnahmenplänen für den „manage-to green“-Ansatz Berücksichtigung finden. Entsprechend wird über die Fortschritte hinsichtlich der Energieeffizienzquote jährlich im Rahmen des Jahresberichtes Auskunft gegeben.



### Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

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

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen des Finanzprodukts entfiel:  
1. April 2023 bis 31. März 2024

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Nahversorgungszentrum Mannheim-Käfertal	Immobilien	13,76%	Deutschland
Bedburg	Immobilien	10,14%	Deutschland
Bad Arolsen	Immobilien	8,86%	Deutschland
Kassel	Immobilien	8,59%	Deutschland
Bruchköbel	Immobilien	7,57%	Deutschland
Neunkirchen	Immobilien	6,98%	Deutschland
Wiesbaden	Immobilien	6,75%	Deutschland
Müllheim	Immobilien	6,10%	Deutschland
Osterhofen	Immobilien	5,57%	Deutschland
Krumbach	Immobilien	5,43%	Deutschland
Edermünde	Immobilien	5,20%	Deutschland
Mudersbach	Immobilien	5,13%	Deutschland
Söhlde-Hoheneggelsen	Immobilien	4,34%	Deutschland
Köln, Cheruskerstraße	Immobilien	3,65%	Deutschland
KITA Wuppertal	Immobilien	1,93%	Deutschland





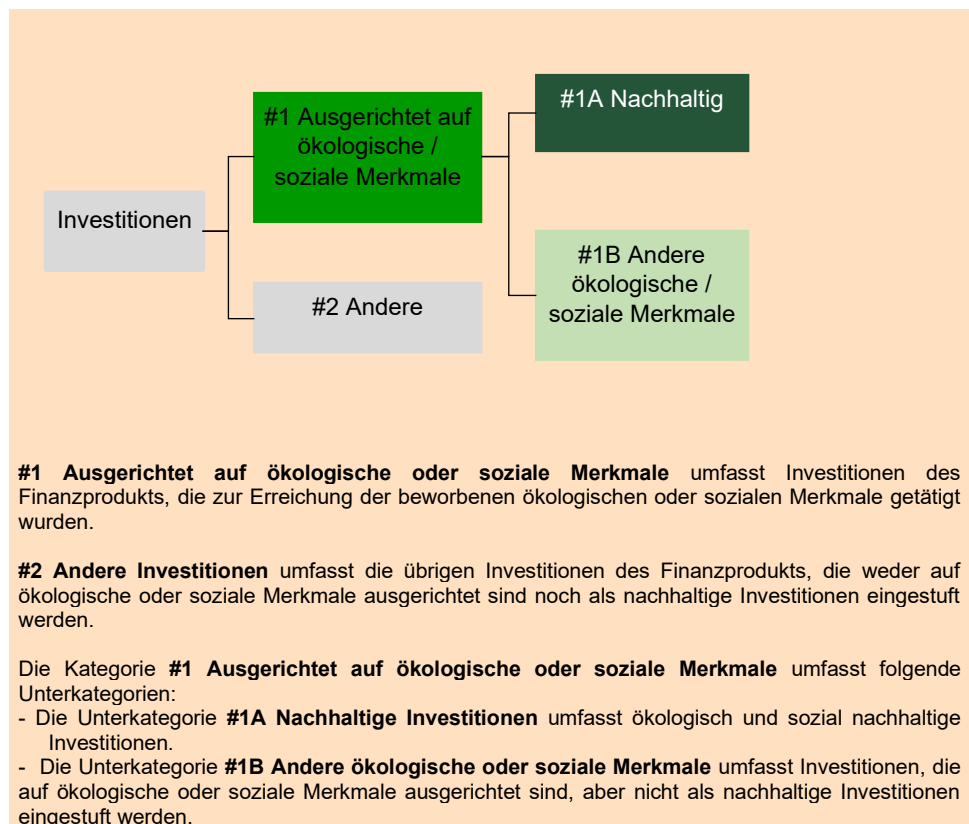
## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

### ● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Die Vermögensallokation erfolgt anhand der Mietflächen der Immobilien. Es wurden 100% der Mietflächen aller Immobilien des AIF zum Abschlussstichtag in Immobilien investiert, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal (#1 und #1B) erfüllen.

Gemessen an allen Vermögensgegenständen sind 81,82% aller Vermögenswerte „#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ und „#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale“ zuzuordnen. 18,8% aller Vermögenswerte sind „#2 Andere Investitionen“ zuzuordnen. „#2 Andere Investitionen“ umfassen 0% des Immobilienvermögen, 11,07% Liquiditätsanlagen und 7,11% sonstige Vermögensgegenstände.



**In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

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

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



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

Aktuell liegen keine Daten zu der Taxonomie-Konformität der Investitionen vor. Aus diesem Grund wird in der folgenden Graphik eine Quote von 0 Prozent ausgewiesen.

**Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert<sup>1</sup>?**

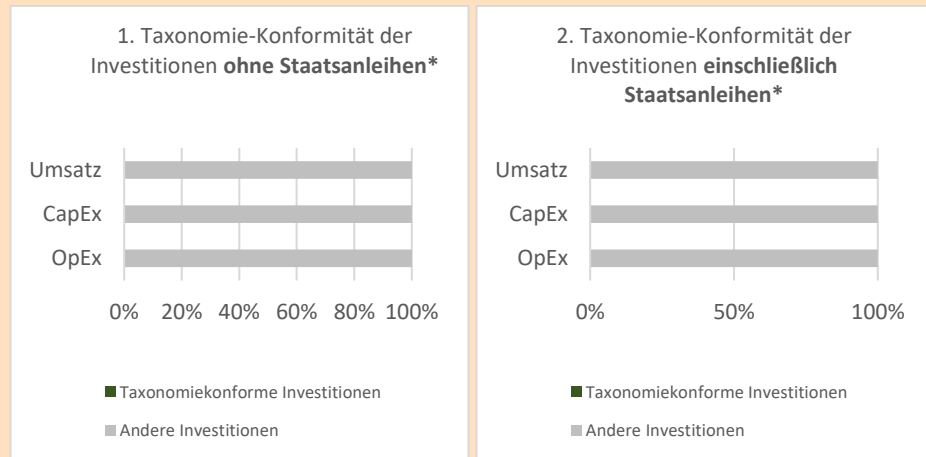
- Ja
  - In fossiles Gas
  - In Kernenergie
- Nein

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

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



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

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 CO2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

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

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

Aktuell liegen keine Daten zu der Taxonomie-Konformität der Investitionen vor.

Taxonomie-Quote	GJ 2020	GJ 2021	GJ 2022	GJ 2023	GJ 2024
Umsatzerlöse	k.A.	k.A.	k.A.	0%	0%
CapEx	k.A.	k.A.	k.A.	0%	0%
OpEx	k.A.	k.A.	k.A.	0%	0%



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

Untere „Andere Investitionen“ fielen die Immobilien des AIF, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal nicht erfüllt haben.

Des Weiteren fielen die übrigen Vermögenswerte – im Wesentlichen Liquiditätsanlagen, Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung – unter „Andere Investitionen“. Diese dienten vor allem der Anlage von liquiden Mitteln und der Grundstücksbewirtschaftung sowie der Verfolgung der übrigen Anlagestrategie des AIF. Ein ökologischer und sozialer Mindestschutz besteht für diese Investitionen nicht.



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

Im relevanten Bezugszeitraum haben 100 % der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien den Anforderungen zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale entsprochen. Aufgrund der somit erreichten Zielsetzung wurden keine weiteren Maßnahmen darüber hinaus ergriffen.

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals werden nach Ablauf von vier Jahren („manage-to-green“-Phase), geltend ab dem Zeitpunkt zu dem der Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 27.09.2022 („Umwandlungszeitpunkt“), mindestens 60 % der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C entsprechen. So wird die laufende Reduzierung der Treibhausgasemissionen gefördert. Ab dem Umwandlungszeitpunkt neu erworbene Immobilien werden spätestens nach Ablauf von vier Jahren nach Besitzübergang, (bei Projektentwicklungen vier Jahre nach Abnahme) im Rahmen der Ermittlung der vorgenannten 60%-Grenze berücksichtigt.

Die Mietfläche einer Fondsimmoblie wird in der genannten 60%-Quote berücksichtigt, sofern die Treibhausgasemission der Immobilie den jeweiligen Zielwert des CRREM-Dekarbonisierungspfadest der Nutzungsart „Retail – High Street“ und Region (Deutschland) im aktuellen Jahr der Version 1.18 2022-02-16 (Stand Juni 2022) einhält oder unterschreitet. Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden im Rahmen der Due Diligence im Ankaufsprozess durch externe Dienstleister die relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, bewertet und in die Ankaufsentscheidung mit eingepflegt.

Im Rahmen dieser Bewertung werden die notwendigen nachhaltigkeitsrelevanten Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Gebäudeparameter, Energiequellen und Verbrauchsdaten gesammelt, die eine modellbasierte Ableitung der emittierten Treibhausgasemissionen und Energiebedarfe ermöglichen.

Für jedes angekaufte Objekt werden in der manage-to-green-Phase immobilien-spezifisch Einsparpotentiale identifiziert und eine konkrete Maßnahmenplanung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen erstellt, deren Umsetzung während der Haltedauer der Fondsimmoblie kontinuierlich Berücksichtigung findet. Übliche Maßnahmen für die Assetklasse Nahversorgung können dabei beispielsweise sein:

- die bauphysikalische Ertüchtigung der Immobilien, das heißt Anpassungen bestehender Elemente der Gebäudehülle (wie z.B. der Außendämmung oder der Fenster)
- das Umstellen auf Ökostrom,
- der Austausch veralteter Heizungssysteme und Verbesserung der gebäudebezogenen Kühltechnik,
- die Einrichtung eines Energie Management Systems (EMS) zur Verbesserung der gebäudebezogenen Energieverbräuche,
- die Umstellung auf stromsparende LED-Beleuchtung,
- die Installation von Photovoltaikanlagen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen,
- die Ertüchtigung bzw. Erweiterung des vorhandenen Sonnenschutzes zur Unterstützung der Klimatisierung
- das Anbieten eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mietvertrags (sog. Green Lease gemäß Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) bei einer Neuvermietung oder bei Mietvertragsverlängerungen (inkl. vertraglicher Vereinbarungen bezüglich der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Mietflächen oder der Umstellung auf den Bezug von erneuerbaren Energiequellen).

Die Gesellschaft lässt auf jährlicher Basis eine Analyse für alle Fondsimmoblie durchführen, die zum Ziel hat, den jeweiligen immobilien-spezifischen Ausstoß von Treibhausgasemissionen zu ermitteln und die berechneten Werte fortzuschreiben. Sollten für die Analyse relevante Daten der Fondsimmoblie wie z.B. die aktuellen Verbrauchsdaten von Allgemein- und Mieterflächen nicht vorliegen, werden diese transparent anhand von Benchmarks und marktüblichen Vergleichswerten geschätzt

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

## Zusätzliche Information

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

## Angaben zum Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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


## Angaben zum Leverage-Umfang

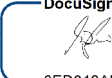
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	112,18 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	112,18 %

Hamburg, den 23. August 2024

**IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:  
  
1D0E9FC7B72C4B9...  
**Camille Duteux**

DocuSigned by:  
  
6ED812AB8A75462...  
**Michael Schmeiser**

## Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Habona Nahversorgungsfonds Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2024, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2023 bis zum 31. März 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

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

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht*

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.



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

Hamburg, den 23. August 2024

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

## Sonstiges

Sonstige Information, nicht vom Prüfungsurteil umfasst

### Renditen des Fonds - Vergleichende Übersicht der letzten 3 Jahre

	Gj-Ende 31.03.2021	Gj-Ende 31.03.2022	Gj-Ende 31.03.2023	Gj-Ende 31.03.2024
<b>I. Immobilien</b>				
Bruttoertrag	5,0 %	4,7 %	4,6 %	4,6 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,8 %	-0,8 %	-1,2 %	-1,1 %
Nettoertrag	4,2 %	4,0 %	3,5 %	3,5 %
Wertänderungen	1,9 %	1,4 %	1,1 %	-1,9 %
Ausländische Ertragssteuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,1 %
Ausländische latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	6,0 %	5,4 %	4,6 %	1,6 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	7,2 %	6,3 %	5,3 %	1,6 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung</b>	<b>7,2 %</b>	<b>6,3 %</b>	<b>5,3 %</b>	<b>1,6 %</b>
<b>II. Liquidität</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>3,2 %</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten</b>	<b>3,9 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>1,6 %</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>2,1 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>0,1 %</b>

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
- 2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
- 3) Beinhaltet neben Zinsaufwendungen auch sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung (z.B. Gutachterkosten).
- 4) Währungskursänderungen und Kosten der Kurssicherung.
- 5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
- 6) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

## Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

### Renditekennzahlen

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

<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>0,1</b>
---	------------

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
- 2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
- 3) Beinhaltet neben Zinsaufwendungen auch sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung (z.B. Gutachterkosten).
- 4) Währungskursänderungen und Kosten der Kurssicherung.
- 5) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.
- 6) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvolumen des Geschäftsjahres, ermittelt aus 13 Monatsendwerten.

### Kapitalinformationen

(Durchschnittskennzahlen in TEUR)	Gesamt	DE
Direkt gehaltene Immobilien	143.130,8	143.130,8
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	143.130,8	143.130,8
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	15.809,8	
Kreditvolumen	-25.780,8	-25.780,8
Fondsvolumen (netto)	143.664,3	

### Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	141.650,0	141.650,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	7.100,1	7.100,1
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.255,0	1.255,0
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	-2.460,0	-2.460,0
Sonstige negative Wertänderungen	-1.449,6	-1.449,6
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	-1.205,0	-1.205,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-1.449,6	-1.449,6

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,3	3,3
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	80,8	80,8
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8
Jahresmietertrag Wohnen	6,9	6,9
Jahresmietertrag Freizeit	7,5	7,5
Jahresmietertrag Stellplatz	0,7	0,7
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8
Leerstand Wohnen	0,2	0,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,1	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,3	98,3

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,2% der JNSM).

Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,5% der JNSM).

## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	7,1	7,1
2024	1,2	1,2
2025	0,7	0,7
2026	0,2	0,2
2027	7,0	7,0
2028	0,0	0,0
2029	1,2	1,2
2030	0,0	0,0
2031	4,4	4,4
2032	0,0	0,0
2033	2,1	2,1
2034 +	76,1	76,1

# Steuerrechnung

## Steuerliche Hinweise

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

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

### Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug 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 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

## **Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)**

### **Ausschüttungen**

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

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

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

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

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

## Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent 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 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust 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.

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.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### **Ausschüttungen**

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

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

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

### **Vorabpauschalen**

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

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

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

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

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

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

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

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

### **Negative steuerliche Erträge**

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

### **Abwicklungsbesteuerung**

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

**Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen**

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

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

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen.<sup>5</sup> Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

### **Solidaritätszuschlag**

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

### **Kirchensteuer**

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

### **Ausländische Quellensteuer**

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

### **Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.<sup>6</sup>

### **Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

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

<sup>5</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>6</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

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

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

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

### **Grunderwerbsteuer**

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

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

## Gremien

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg  
Telefon: (040) 377 077 000  
Telefax: (040) 377 077 899  
E-Mail: info@intreal.com  
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

### Geschäftsführung

**Andreas Ertle**  
Kaufmann  
**Michael Schneider**  
Kaufmann  
**Camille Dufieux** (seit 01.01.2024)  
Wirtschaftsjuristin

### Aufsichtsrat

<b>Erik Marienfeldt</b> Vorsitzender	HIH Real Estate GmbH
<b>Ulrich Müller</b>	Joachim Herz Stiftung
<b>Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz</b>	Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

## Externe Bewerter für Immobilien

### **Herr Michael Schlarb**

Dipl.-Ing. /  
MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Essen, Mülheim a.d.R., Oberhausen zu Essen

### **Herr Peter Hihn**

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart

### **Herr Alexander Kromholz**

Dipl. Bau-Ing. / CIS HypZert

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen