

INTREAL



**Habona  
Nahversorgungsfonds  
Deutschland**

**2020/2021**  
JAHRESBERICHT ZUM  
31. MÄRZ 2021



**HABONA**<sup>®</sup>  
I N V E S T

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen im Überblick .....</b>	<b>3</b>
Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2021 .....	3
Veränderungen im Berichtszeitraum .....	3
<b>Bericht des Fondsmanagements .....</b>	<b>4</b>
Marktbericht 2020/2021 .....	6
Tätigkeitsbericht .....	16
Anlageziele und Anlagepolitik .....	16
Anlagegeschäfte .....	16
Wertentwicklung .....	16
Hauptanlagerisiken .....	16
Portfoliostruktur .....	19
Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte) .....	19
Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete) .....	20
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte) .....	20
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte) .....	21
Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete) .....	21
Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen .....	22
Währungspositionen .....	22
Risikoprofil .....	22
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum .....	22
<b>Entwicklungskennzahlen .....</b>	<b>23</b>
Entwicklung des Fonds .....	23
Renditen des Fonds .....	23
<b>Vermögensübersicht zum 31. März 2021 .....</b>	<b>24</b>
<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil I: Immobilienverzeichnis .....</b>	<b>26</b>
Direkt gehaltene Immobilien .....	26
<b>Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2021 .....</b>	<b>27</b>
I. Käufe .....	27
Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung .....	27
II. Verkäufe .....	27
<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht .....</b>	<b>27</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht .....	27
<b>Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....</b>	<b>28</b>
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....	29
<b>Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 .....</b>	<b>30</b>
Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 .....	32
<b>Verwendungsrechnung zum 31. März 2021 .....</b>	<b>33</b>
<b>Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 .....</b>	<b>33</b>
Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2020 bis 31. März 2021 .....	34

<b>Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern .....</b>	<b>35</b>
Renditekennzahlen .....	35
Kapitalinformationen .....	35
Informationen zu Wertänderungen .....	35
Vermietungsinformationen .....	36
Mieten nach Nutzungsarten .....	36
Leerstandsinfos nach Nutzungsarten .....	36
Restlaufzeit der Mietverträge .....	36
<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 Aufwendungen .....	38
Angaben zur Mitarbeitervergütung .....	39
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB .....	39
Zusätzliche Information .....	39
Angaben zum Risikomanagementsystem .....	39
Angaben zum Leverage-Umfang .....	40
<b>Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....</b>	<b>41</b>
<b>Steuerrechnung .....</b>	<b>43</b>
Steuerliche Hinweise .....	43
<b>Gremien .....</b>	<b>51</b>
Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	51
Geschäftsführung .....	51
Aufsichtsrat .....	51
Externe Bewerter für Immobilien .....	51

## Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen zum Stichtag 31. März 2021

<b>Fondsvermögen (netto)</b>	83.057.572,23 EUR
<b>Immobilienvermögen</b>	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	60.405.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	60.405.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
<b>Fondsobjekte</b>	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	6
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	100,0 %
Fremdkapitalquote <sup>1)</sup>	18,0 %

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	3
Verkäufe	-
<b>Mittelzufluss/-abfluss (netto)</b>	44.925.943,22 EUR
<b>Ausschüttung</b>	
Endausschüttung am	-
Endausschüttung je Anteil	0,00 EUR
BVI-Rendite	2,1%
Rücknahmepreis	51,67 EUR
Ausgabepreis	54,51 EUR

## Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 31. März 2021 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftsjahr der aktuellen Berichtsperiode 2020/2021 (1. April 2020 – 31. März 2021). Nach dem Rumpfgeschäftsjahr 2019/2020 möchten wir auf den folgenden Seiten über den Verlauf des zweiten und sich erstmals über 12 Monate erstreckenden Geschäftsjahres 2020/2021 berichten.

### Nahversorgungsimmobilien als Stabilitätsanker

Die Berichtsperiode fällt ziemlich genau in die Hochphase der Corona-Pandemie und den einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens. Mit zunehmender Fortschreitung dieser Entwicklung, verstärkt durch eine langsam anlaufende Impfkampagne setzt sich die Verschiebung der Lageinschätzungen auf dem Immobilienmarkt, insbesondere im Einzelhandel, ungebremst fort. Mit jeder weiteren Insolvenz im Nonfood-Einzelhandel schwindet die Hoffnung auf ein innerstädtisches Zurück, wie es vor der Pandemie einmal war. Der strukturelle Wandel war schon vor der Pandemie im vollen Gange und lässt das Thema Einzelhandelsimmobilien differenzierter betrachten: Der Nonfood-Einzelhandel wird auf Grund der Online-Konkurrenz weiter unter Druck geraten, während die onlineresistenten Nahversorgungsimmobilien durch die Trends wie Homeoffice, gesunde Ernährung und dem demographischen Wandel weiter an Rückenwind gewinnen.

Insgesamt verstärkt die Ausnahmezeit der Pandemie den Strukturwandel im Immobilienmarkt und bestätigt zugleich die Anlagestrategie des Fonds mit dem Fokus auf fußläufig sowie innerhalb weniger Autominuten erreichbare Nahversorgungsimmobilien. Gerade die im Berichtszeitraum durchgeführten Investments in das Stadtteilzentrum in Mannheim-Käfertal oder das absolut innerstädtisch gelegene Nahversorgungszentrum in Bad Arolsen liegen voll im Trend und gewinnen zugleich durch das Zurückdrängen von Shopping-Centern und Fußgängerzonen weiter an Bedeutung im Sinne einer neuen sozialen Mitte. Ebenfalls bestätigt die aktuelle Lage die getätigten Investitionen in die zum Lebensmitteleinzelhandel ergänzende Nutzungsart Wohnen, die u.a. durch das Thema Homeoffice noch einmal nachhaltig an Fahrt gewinnt und in der Zielallokation mit 10% des Fonds Berücksichtigung findet. In Verbindung mit der bereits im Bestand befindlichen KiTa bewies sich das Immobilienportfolio als Stabilitätsanker - trotz Pandemie konnten alle Mieten planmäßig vereinnahmt werden. Die Vermietungsquote liegt bei 100%, d.h. kein Mieter ist der Pandemie zum Opfer gefallen.

### Stabile Mittelzuflüsse für die Portfolioexpansion

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland erfreute sich großer Beliebtheit und verzeichnete im Verlauf des Geschäftsjahres Nettomittelzuflüsse in Höhe von EUR 45 Mio. Das Fondsvolumen wuchs im gleichen Zeitraum von EUR 36,8 Mio. zu Beginn der Berichtsperiode auf EUR 83,1 Mio. zum Ende des Fondsgeschäftsjahres per 31. März 2021. Besonders erfreulich ist nicht nur das Vertrauen der Anleger in den Fonds, sondern auch die Kontinuität der Zuflüsse, die sich seit Mai 2020 auf einem stabilen Niveau eingependelt haben und als klare Bestätigung der Anlagestrategie gewertet werden können.

Dank der Spezialisierung von Habona auf das Thema Nahversorgung, dem Track Record und dem seit Jahren gewachsenen, bundesweit verteilten Netzwerk von lokalen Projektentwicklern, konnte der Fonds bei der Platzierung der Nettomittelzuflüsse auf eine interne Investmentpipeline in Höhe von rund EUR 300 Mio. zurückgreifen. Auf dieser Basis wurde bereits im Mai 2020 der Kaufvertrag für die vierte und bisher größte Immobilie des Fonds unterschrieben: Hierbei handelt es sich um ein Stadtteilzentrum in Mannheim-Käfertal, bestehend aus einem Rewe Vollsortimenter sowie 28 modernen Stadtwohnungen. Der Neubau des Stadtteilzentrums übernimmt die Funktion der Nahversorgung in Käfertal und allokiert gleichzeitig erstmals Mittel in die Nutzungsart Wohnen. Der Besitzübergang der Immobilie erfolgte am 02. Juli 2020 und das Verkehrswertvolumen lag bei rund EUR 19,5 Mio. Die einhergehende Kaufpreiszahlung führte temporär zu einer beinahe Volleninvestition des Fonds. Der nächste Ankauf, die fünfte Immobilie des Fonds, ging im Dezember über: ein Edeka-Vollsortimenter und Neubau in Osterhofen, Niederbayern. Der lange Mietvertrag des bonitätsstarken Mieters Edeka von 15 Jahren trägt dabei zu der dauerhaften Ertragssicherung der Fondseinnahmen bei. Anschließend konnte ebenfalls zum Ende des Kalenderjahres 2020 der Kaufvertrag für ein Nahversorgungszentrum in Nordhessen (Bad Arolsen) notariell beurkundet werden, welche zum 04. Februar 2021 als sechste Immobilie in das Fondsvermögen übergang. Das Nahversorgungszentrum sticht auf Grund seiner über dreißigjährig gewachsenen, etablierten und innerstädtischen Lage hervor, welche eine wettbewerbsstarke und städtebaulich schützenswerte Marktposition sichert. Der Mieterbesatz bestehend aus täglicher Grundversorgung mit erweitertem Nahversorgungsmix sowie 10 Wohneinheiten diversifiziert die Einnahmen des Fonds und trägt positiv zur Erreichung der Zielallokation bei. Mithilfe der erläuterten Ankaufaktivitäten konnte die Zahl der Fondsimmobilien im Laufe des Geschäftsjahres verdoppelt und das Immobilienvermögen bei gleichzeitiger Streuung der Investitionen nach Größe, Nutzungsart, Lage und Alter sogar annähernd auf EUR 60,4 Mio. verdreifacht werden.

## Keine Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Fondsimmobilien

Die Corona-Pandemie und auch der fortwährende Lockdown zeigten keinerlei negativen Auswirkungen auf den Immobilienbestand sowie die Einnahmen des Fonds. Die fünf Lebensmittel-Vollsortimenter als Ankermieter (Edeka und Rewe) dienen der Deckung von Grundbedürfnissen und waren nicht von dem Lockdown betroffen. Vielmehr verzeichnete dieser Bereich des Ladeneinzelhandels, nicht zuletzt auch durch Schließung der Gastronomie, Hamsterkäufe und die Verlagerung ins Homeoffice, teilweise deutliche Umsatzzuwächse. Einzig der erweiterte Nahversorgungsmix im Nahversorgungszentrum Bad Arolsen war in Form von Schließungen der Einzelhandelsfilialen von Takko, Action sowie dem Dänischen Bettenlager temporär betroffen. Trotz allem kamen sämtliche Mieter ihrer mietvertraglichen Verpflichtung nach und es entstanden keine Einbußen für den Fonds. Auch die Kita, die eine Notbetreuung bereithielt und ihre Leistung weiter anbot, war nicht von Einschränkungen betroffen. Der Zuwachs in der Nutzungsart Wohnen erwies sich in diesem Zusammenhang ebenfalls als krisenresistent. Insgesamt zeigte sich das Immobilienportfolio des Fonds in der Sondersituation der Pandemie erwartungsgemäß stabil.

Gerade die Erkenntnis dieser Stabilität bei gleichzeitiger Underperformance der herkömmlichen Nutzungsarten Büro, Nonfood-Einzelhandel oder Hotel führte zu einer erhöhten Beliebtheit des Fonds und in der Konsequenz zu teilweise signifikant ansteigenden Mittelzuflüssen. Die zeitnahe Platzierung der hohen Zuflüsse unter den erschwerten Bedingungen der Corona-Pandemie (Reise- und Kontaktbeschränkungen, langsamere Behördenvorgänge, etc.) gehörte zu der größten Herausforderung des Berichtszeitraums.

## Positive Rendite durch sichere Einnahmen und Marktentwicklung

In der abgelaufenen Berichtsperiode stieg der Anteilspreis um 2,13% (BVI-Rendite) bzw. um EUR +1,08 auf einen Anteilswert von EUR 51,67. Über das Kalenderjahr 2020 erwirtschaftete der Fonds eine Rendite in Höhe von 2,34% (BVI-Rendite). Das positive Ergebnis beruht auf einer Kombination aus äußerst konstantem und sicherem Cash-Flow sowie einem positiven Bewertungsergebnis. Die unabhängigen Sachverständigen haben die Verkehrswerte der Immobilien nicht nur bestätigt, sondern bedingt durch die erhöhte Nachfrage nach krisenresistenten Immobilien (Nahversorgung, Logistik, Wohnen) teilweise erhöht. Bedingt durch die lange Restlaufzeit der zum Fonds gehörigen Mietverträge von derzeit über 11 Jahren sowie den erlebten Verschiebungen auf dem Immobilienmarkt, bewertet das Fondsmanagement die Entwicklung im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr als nachhaltig und geht auch weiterhin von einem freundlichen Investitionsumfeld für die Assetklasse Nahversorgung aus.

Die erstmalige Ausschüttung des Fonds erfolgt zum 31.08.2021 in Höhe von 0,60 EUR/Anteil. Der Betrag beinhaltet einmalig einen Gewinnvortrag aus dem Vorjahr, da der Fonds im letzten Geschäftsjahr auf Grund des kurzen Rumpfgeschäftsjahres keine Ausschüttung leistete.

## Weiteres Wachstum führt zu noch mehr Stabilität

Der Fonds beendet das Geschäftsjahr mit gefüllter Kasse. Noch im März konnte das Fondsmanagement den Kaufvertrag für einen besonders energieeffizienten LIDL-Discounter unterschreiben, welcher bereits Anfang Mai 2021 in den Fonds überging. Durch die weiterhin positiven Nettomittelzuflüsse hält das Fondsmanagement an dem Ankaufsmodus fest und konnte bereits im darauffolgenden Monat den Erwerb eines innerstädtischen Nahversorgungszentrums in Nordrhein-Westfalen mit dem Ankermieter Edeka sowie flankierend einer städtischen KiTa, einer privaten Altentagespflege und mehreren Arztpraxen unterschreiben. Der Übergang der Liegenschaft wird nach baulicher Fertigstellung und Übergabe an die Mieter für Mitte des Jahres erwartet. Im dritten Quartal soll noch ein weiteres Objekt mit einem Themenmix aus Nahversorgung und (studentischem) Wohnen übergehen, für das sich der Fonds derzeit in Exklusivität befindet.

Mit den avisierten Ankäufen wird das Immobilienportfolio weiter nach Lage, Größe, Baujahr, Mieterbesatz und städtebaulichen Konzepten differenziert – auf diese Art und Weise nimmt die Qualität des Portfolios weiter zu und stellt die Ertragssicherheit der zukünftigen Einnahmen auf immer breitere Fundamente.

Der nächste Meilenstein des Fondsvolumens - die EUR 100 Mio. Schwelle - erscheint bei gleichbleibenden Nettomittelzuflüssen in greifbarer Nähe und sollte nach heutiger Prognose in den Sommermonaten 2021 zu erreichen sein.

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 [www.habona-nahversorgungsfonds.de](http://www.habona-nahversorgungsfonds.de).

Mit den besten Grüßen und bleiben Sie gesund!



Asset- & Property Manager



Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

## Marktbericht 2020/2021

Mit zunehmender Dauer der Maßnahmen zur Eindämmung von COVID-19 sind immer mehr Branchen unter Druck geraten. Zwischen Weihnachten 2020 und Mai 2021 war der nahezu gesamte stationäre Nonfood-Einzelhandel von einem dauerhaften Lockdown betroffen. Insbesondere die Innenstädte der Großstädte sowie Shoppingcenter mit typischerweise hohem Fashion- und Nonfoodanteil verloren bis zu 90 Prozent ihrer üblichen Besucherfrequenzen. Im Gegensatz dazu sind die als systemrelevant anerkannten Ladengeschäfte des täglichen Bedarfs vom Lockdown ausgenommen. Vielfältige Einschränkungen des öffentlichen Lebens sowie die Zunahme von Homeoffice-Tätigkeiten führen dazu, dass mehr Zeit zu Hause verbracht wird. Infolgedessen sind die Einzelhandelsumsätze sowohl im Onlinehandel als auch in den dezentral gelegenen Nahversorgungs- und Stadtteillagen überdurchschnittlich angewachsen. Insbesondere der stationäre Lebensmitteleinzelhandel konnte neben seinen Umsätzen vor allem auch seine Marge- und Gewinnsituation deutlich steigern.

### MARKTLAGE

#### Konjunkturelles Umfeld

Die Frühjahrsprognose des Sachverständigenrates<sup>1</sup> zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands hatte für das laufende Jahr 2021 eine Erholung der Wirtschaftsleistung um real 3,1 Prozent prognostiziert. Angesichts eines starken Exportgeschäfts deutscher Firmen wurde die Prognose im zweiten Quartal auf real 3,5 Prozent erhöht.

Dennoch würde damit der Rückgang des BIP im Vorjahr um 5,1 Prozent nicht aufgeholt werden. Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie verläuft die Entwicklung nach Sektoren allerdings sehr unterschiedlich. Die Industrie erholt sich aufgrund der steigenden Nachfrage nach deutschen Exportgütern zunehmend vom tiefen Einbruch im Vorjahr. Wachstumsbegrenzend wirken sich die Engpässe auf den Rohstoff- und Zuliefermärkten aus, da die Erholung weltweit nahezu zeitgleich abläuft. Bei den personennahen Dienstleistungen bleibt die Situation dagegen angespannt. Ausgleichszahlungen und die Verlängerung des Kurzarbeitergeldes sollen die Auswirkungen lindern. Positiv zu werten ist, dass die im Vergleich zum Vorjahr höheren Infektionszahlen sowie die noch strengeren Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2021 mit weit geringeren gesamtwirtschaftlichen Verlusten einher gingen.

#### Anlageumfeld

Das Marktgeschehen bleibt für Investoren weiterhin kaum vorhersehbar. Die weltweite Ausbreitung der Pandemie erschwert zudem das Ausweichen auf alternative Investmentregionen. China scheint sich als erstes deutlich zu erholen, aber politische Unsicherheiten bleiben groß. In diesem Umfeld hat die Krise zu einem deutlichen Wechsel in der Anlagestrategie von Investoren geführt. Die Risikobereitschaft sinkt deutlich. In Zukunftsbranchen wie dem Tech-Sektor werden Positionen reduziert, während klassische Industrierwerte, die für den „Wiederaufbau“ stehen, wieder gefragter sind. Mit dieser Verschiebung sollen kurzfristig inflationäre Tendenzen abgefedert und höhere Zinsen in der langen Perspektive abgefedert werden. Für weniger Risiko werden die Renditeerwartungen entsprechend reduziert. Vor diesem Hintergrund rücken klimaverträgliche Anlagen sowie Investitionen in Grundbedürfnisse stärker in den Anlagefokus. Außerdem neigen Anleger weltweit dazu, in solchen Investments im Heimatland („Home Bias“) zu bevorzugen. Angesichts der wieder stark angestiegenen weltweiten Staatsdefizite ist nicht zu erwarten, dass die Notenbanken von ihrer bisherigen quantitativen Geldpolitik grundsätzlich abrücken werden.

#### Immobilienmarkt Deutschland

Es zeichnet sich wie erwartet ab, dass Immobilien erst mit einem Zeitverzug auf die wirtschaftlichen Veränderungen ihrer Mieter reagieren. Kauf- und Mietverträge, die noch bis März 2020 abgeschlossen werden konnten, lange Mietvertragslaufzeiten sowie die Mitte des Jahres eingeführten Stundungs- und verlängerten Insolvenzfristen sorgen auch in den von Problem Mietern betroffenen Immobilien für eine gewisse Stabilität. Gleichwohl war die Insolvenzquote im deutschen Nonfood-Einzelhandel schon vor Corona auf einem hohen Niveau. Nicht wenige Mieter konnten sich im Zuge von Planinsolvenzverfahren von Teilen ihres unrentabel gewordenen Filialnetzes trennen und sind zwischenzeitlich saniert an den Markt zurückgekehrt. Im Einzelhandel mit Bekleidung und Schuhen mussten Eigentümer zum Teil auf 100 Prozent ihrer Miete verzichten. Folgt den Parteien dem ausgehandelten „Verhaltenskodex“ ihrer Verbände HDE und ZIA, schlagen Mietreduzierungen von 50 Prozent zu Buche.<sup>2</sup> Ähnlich betroffen war die Sitzgastronomie sowie die Hotellerie, wobei letztere aufgrund des anhaltend fehlenden Business- und Kongressgeschäfts auch bis auf weiteres noch keine Erholungstendenzen zeigt. Entsprechend hat sich das Transaktionsneugeschäft in den betroffenen Assetklassen Hotel,

<sup>1</sup> Quelle: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands (2021); [https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2021/KJ2021\\_Gesamtausgabe.pdf](https://www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/Konjunkturprognosen/2021/KJ2021_Gesamtausgabe.pdf) (Abruf v. 25.03.2021)

<sup>2</sup> Siehe: Verhaltenskodex des Handels und der Immobilienwirtschaft (2020); [www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/200602\\_Verhaltenskodex\\_ZIA-HDE.pdf](http://www.zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/04/200602_Verhaltenskodex_ZIA-HDE.pdf) (Abruf v. 31.05.2021)

innerstädtische Geschäftshäuser und Shoppingcenter am deutlichsten abgeschwächt. Aber auch auf den Büromärkten herrscht Skepsis, ob die zwischenzeitlich ins Homeoffice verlagerten Arbeitsplätze irgendwann wieder komplett in die Cities ziehen werden.<sup>3</sup>

Teilmärkte, die mit stabiler oder wachsender Mieternachfrage rechnen können, insbesondere Gesundheits-, Logistik- und Nahversorgungsimmobiliien, verzeichnen dagegen weiter steigendes Investoreninteresse, das eine entsprechende Preisdynamik entfacht.

## Konsum

Durch verschiedene wirtschaftspolitische Maßnahmen konnte der Anstieg der Arbeitslosigkeit im Jahresverlauf in einem moderaten Rahmen gehalten werden. Nochmals erweiterte bzw. verlängerte Regelungen zu Kurzarbeitergeld sowie der Stützung von Solo-Selbstständigen haben die wirtschaftliche Situation der Privathaushalte stabilisiert. Hiervon profitieren sowohl die Wohnungsmärkte wie auch der private Konsum. Letzterer hat nahezu ausschließlich den Onlinehandel wie auch die Nahversorgung beflügelt.<sup>4</sup> Mit der Aussicht auf Lockerungen von Einschränkungen im Frühjahr hatte sich die Anschaffungsneigung zunächst etwas erholt, bleibt aber nach wie vor im negativen Bereich. Die GfK beobachtet eine weiterhin bestehende Unsicherheit bei den Konsumenten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung und mögliche Rückschläge.

**Abb. 1: GfK Konsumklima: Indexwerte Januar 2020 – Juni 2021**



## Einzelhandel allgemein

Während im Frühjahr 2020 viele Marktteilnehmer noch hofften, dass die Verschiebung der Einkaufsgewohnheiten in der Pandemie nur eine vorübergehende Erscheinung ist, setzt sich die Meinung durch, dass der Impact der Pandemie ein Trendbeschleuniger ist. Konsumforscher vertreten schon seit Jahren die Erkenntnis, dass sich schleichende strukturelle Veränderungen der Verbrauchernachfrage disruptiv auf die Art und Struktur des bestehenden Einzelhandels auswirken. Hiervon sind insbesondere Branchen und Lagen des stationären Einzelhandels betroffen, die den dank Smartphone und sozialer Medien informierten und anspruchsvollen Konsumenten nicht mehr gewachsen sind. Mit den Ansprüchen an Schnelligkeit, Erlebnis und Komfort tut sich besonders der stationäre Nonfood-Einzelhandel schwer, der seit Jahren Markt- und Umsatzanteile an den Nahversorgungs- und Onlinehandel verliert. So hat der Nonfood-Ladeneinzelhandel in den letzten 15 Jahren insgesamt über 60 Milliarden Euro verloren, während der Onlinehandel und die Lebensmittelgeschäfte um jeweils rund 60 Milliarden Euro gewachsen sind.<sup>5</sup>

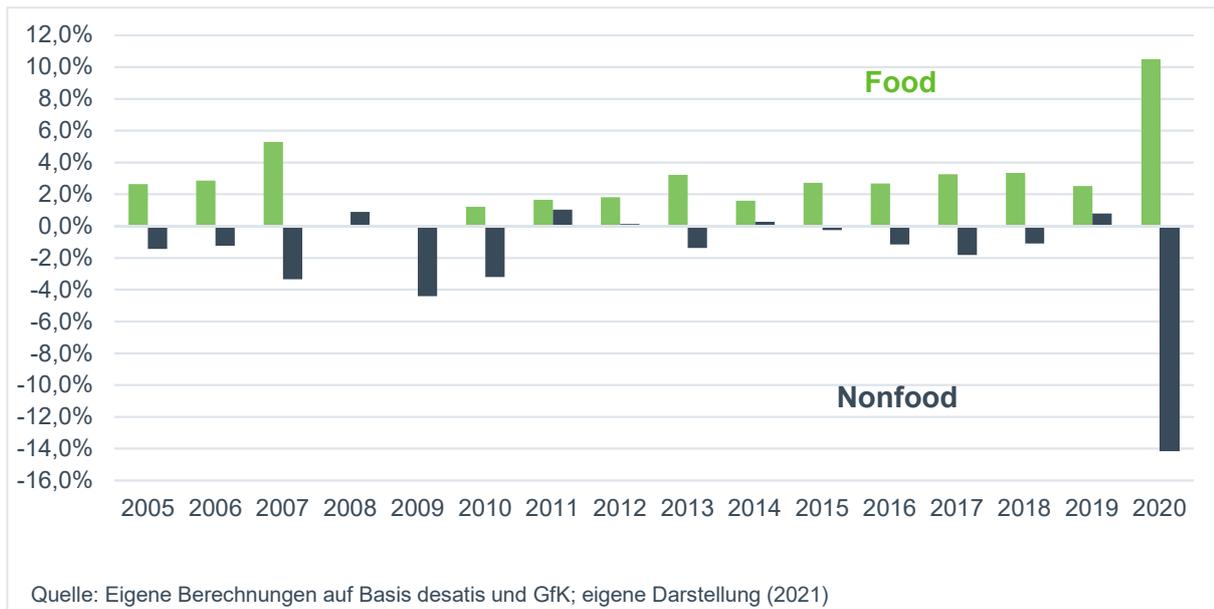
Das Jahr 2020 zeigte plakativ, wie sich insbesondere die Schere im stationären Handel zwischen Nonfood und Food in Krisenzeiten ruckartig noch weiter öffnet: Während der überwiegend dezentral filialisierte Lebensmitteleinzelhandel um fast 11 Prozent zulegen konnte, musste der überwiegend in Fachmarktzentren, Shoppingcentern und Fußgängerzonen anzutreffende Nonfood-Handel ein Minus von über 14 Prozent hinnehmen.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Zum Vergleich: Businessinsider v. 25.03.2021; [www.businessinsider.de/wirtschaft/vermoegensverwalter-der-deutschen-bank-setzt-auf-home-office-und-verzichtet-auf-teil-der-bueroflaechen-in-frankfurt](http://www.businessinsider.de/wirtschaft/vermoegensverwalter-der-deutschen-bank-setzt-auf-home-office-und-verzichtet-auf-teil-der-bueroflaechen-in-frankfurt) (Abruf v. 25.03.2021)

<sup>4</sup> Quelle: GfK Consumer Index, Dezember 2020

<sup>5</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis destatis, GfK

<sup>6</sup> Quelle: GfK (2021)

**Abb. 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel, Lebensmittel ggü. Nicht-Lebensmittel in Prozent p.a.; 2005 – 2020**

## Nahversorgung

Nach Zahlen von GfK und destatis verzeichnet der Umsatz mit Gütern des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittel und Drogeriewaren, in den 10 Jahren vor Corona ein durchschnittliches Wachstum von rund 3 Prozent jährlich. Umsätze im Außerhaus-Verzehr sowie in der Gastronomie lagen sogar bei einem Plus von rund 4 Prozent jährlich. Auch 2019 ist der Umsatz noch signifikant gestiegen, in Lebensmittelmärkten um 2 Prozent, in Drogeriemärkten um 4 Prozent. Der Zuwachs wurde vor allem durch die Nachfrage höherer Qualität realisiert: mehr Frische, mehr Bio, mehr Fairtrade, mehr Service.<sup>7</sup> Überproportionale Zuwächse verzeichneten die Vollsortimenter Edeka und Rewe, die die Ansprüche an Qualität, Vielfalt und Nähe am besten verbinden konnten, gefolgt von den Discontnern Lidl, Penny und Netto, die mit Schnelligkeit und Wohnortnähe punkten. Im Mai 2021 hat Rewe mit der Eröffnung eines „Green Farming“ Marktes in Wiesbaden ein Ausrufezeichen in Sachen Architektur und Nachhaltigkeit gesetzt. Aldi hat seine seit 2015 laufende Restrukturierungsphase abgeschlossen und heftet sich an den erfolgreichen Weg von Lidl. Am Stammsitz Mülheim hat Aldi Nord im Oktober 2020 eine Pilotfiliale eröffnet, die sich an den emotionalen Konzepten von Rewe und Edeka orientiert. Zudem sollen künftig vermehrt zentrale Stadteillagen in Mixed-Use-Objekten realisiert, um den Kunden noch näher zu sein.<sup>8</sup> Großflächige SB-Warenhäuser, allen voran der im März 2020 an einen russischen Investor verkaufte und seit März an Edeka, Globus, Kaufland und Rewe aufgeteilte Anbieter real, haben mit ihrem hohen Nonfood-Anteil sowie den oftmals abgelegenen Gewerbegebietsstandorten immer mehr den Anschluss verloren, konnten als „Notanker“ für den Nonfood-Einkauf in der Pandemie aber z.T. Achtungserfolge erzielen.<sup>9</sup>

## Nahversorgung in der Coronakrise

Daten von GfK und destatis bestätigen die erhöhte Nachfrage nach Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Pandemie. Zum einen ist hierfür der Mehrbedarf durch stärkere Bevorratung haltbarer Verbrauchsartikel verantwortlich, zum anderen finden nahezu alle Mahlzeiten in der Wohnung statt. Insbesondere die Zunahme der Mittagzubereitung führt zu einem Mehrbedarf an frischen und verderblichen Lebensmitteln, die häufig nachgekauft werden müssen. Die Mehrbelastung im Lebensmitteleinzelhandel durch behördliche Auflagen, Personalmangel und höheren organisatorischen Aufwand kann somit durch Mehrumsatz vor allem bei qualitativ hochwertigen Produkten mit höheren Margen überkompensiert werden. Rewe spricht von einer „Verdoppelung“ des Gewinns in 2020.<sup>10</sup>

Nachdem sich die erhöhte Nachfrage im Zuge der vorübergehenden Entspannung zwischen Juli und September 2020 etwas normalisiert hatte, sprang der Reflex mit dem Weihnachtslockdown 2020/2021 sowie dem Osterlockdown 2021 wieder an.

<sup>7</sup> Quelle: GfK, 37. Unternehmengespräch Kronberg: Jenseits von Disruption – schleichende sozialstrukturelle Verschiebungen mit großer Wirkung auf das Konsumverhalten; Präsentation v. 25.01.2018

<sup>8</sup> Quelle: Aldi Süd, Nahversorgung mit größerer Flexibilität, in: Habona Report 2021

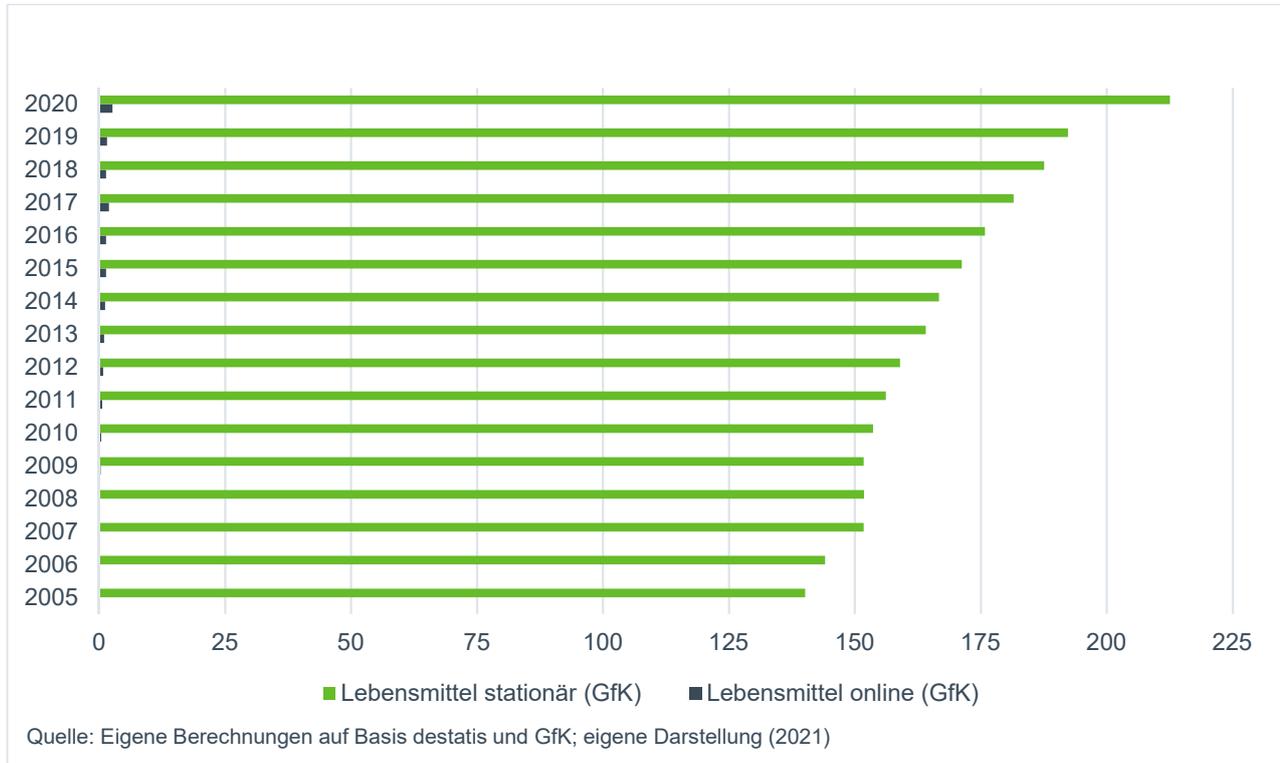
<sup>9</sup> Quelle: GfK Consumer Index, Dezember 2020

<sup>10</sup> Quelle: Supermarkt Inside v. 21.01.2021; [www.supermarkt-inside.de/sonderzahlung-bei-fuer-die-rewe-kaufleute](http://www.supermarkt-inside.de/sonderzahlung-bei-fuer-die-rewe-kaufleute) (Abruf v. 19.03.2021)

Das Jahr 2020 schlossen die Lebensmittel- und Drogeriemärkte des Marktsegments Nahversorgung mit einem Umsatzzuwachs von insgesamt 10,5 Prozent ab, was einer Umsatzsteigerung von rund 20 Milliarden Euro entspricht. Auch die Wachstumsraten im ersten Quartal 2021 sind bereits wieder zweistellig.

Der Onlinehandel mit Lebensmitteln stellt dagegen auch in Zeiten von Kontaktbeschränkungen weiterhin keine Alternative für den Einkauf im Ladengeschäft dar. Der Umsatzzuwachs belief sich 2020 auf nur 1 Milliarde Euro, der Marktanteil liegt nun bei 1,3 Prozent<sup>11</sup>

**Abb. 3: Entwicklung der Lebensmittelumsätze, offline vs. online, in Mrd. Euro; 2005 – 2020**

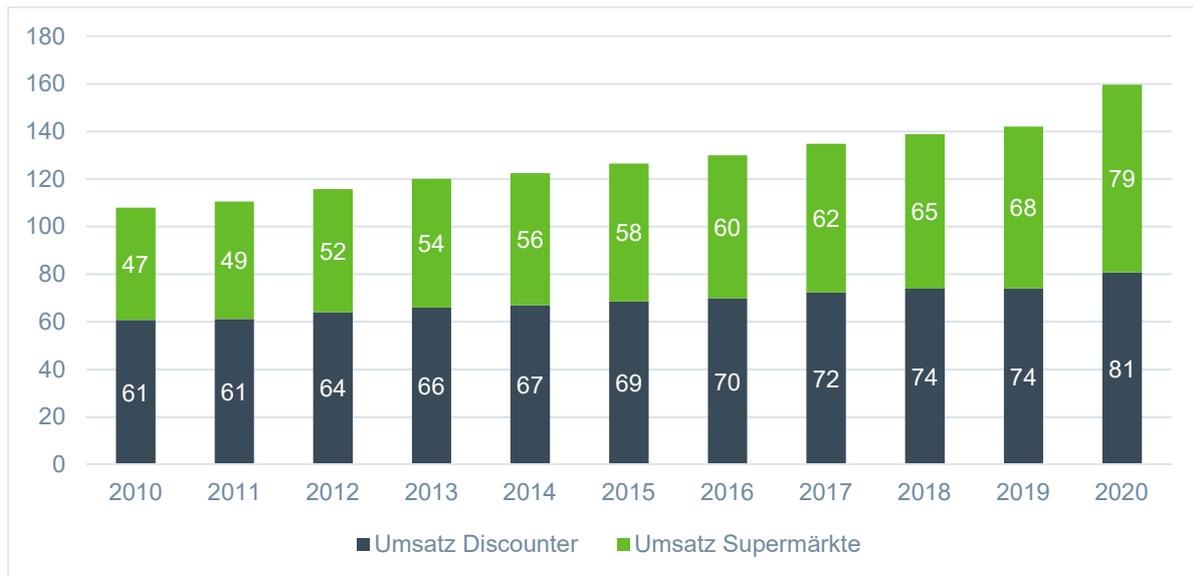


**Vollsortimenter profitieren vom Vorteil des One-Stop-Shoppings**

Ein detaillierter Blick auf die Umsatzentwicklung nach Betriebstypen legt nahe, dass die Verbraucher unter Corona-Bedingungen den breit aufgestellten Supermärkten noch zugeneigter sind als den preisoffensiven Discountern. Während Supermärkte um rund 16 Prozent zulegten, schafften Discounter trotzdem noch knapp 9 Prozent Zuwachs. Marktforscher geben an, dass eine große Auswahl und der „Wunsch nach etwas Luxus“ die Nachfrage in Krisenzeiten, vor allem nach teureren Markenprodukten, besonders anschiebt. Allerdings war schon in den Jahren vor Corona ein Aufholen der Vollsortimenter zu beobachten, ein Trend, der die Lebensmitteldiscounter dazu gezwungen hat, ihrerseits mit höherer Qualität und mehr Vielfalt aufzurüsten.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von destatis, GfK, HDE (2021)

<sup>12</sup> Quelle: GfK Consumer Index, Dezember 2020

**Abb. 4: Umsätze von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern in Mrd. Euro; 2010 – 2020**

### Konsolidierungsprozess erfolgreich abgeschlossen

Das heutige Filialnetz des deutschen Lebensmitteleinzelhandels mit knapp 30.000 Standorten ist das Ergebnis eines rund 20 Jahre langen Konsolidierungsprozesses. In einer Phase von spektakulären Übernahmen einerseits und strukturellen Bereinigungen andererseits verlor der Markt in dieser Zeit fast zwei Drittel seiner Standorte. Problematische Kostenstrukturen in einem zersplitterten Markt sowie der wachsende Preisdruck durch die Discounter machten den Lebensmitteleinzelhandel zu einem besonders margenarmen Geschäft, in dem nur die Größten sich halten konnten. Allerdings verlor der Handel in dieser Phase immer mehr den Endverbraucher aus dem Blick. Instandhaltungstau bei den Immobilien, Lebensmittelskandale und unwürdige Arbeitsbedingungen prägten die Branche in dieser Zeit<sup>13</sup>

### Trend zu mehr Qualität im Lebensmitteleinzelhandel ungebrochen

Der Trend zu mehr Qualität, wie sie heute zum Selbstverständnis der Branche gehört, zeichnete sich ungefähr seit der Jahrtausendwende ab, als Folge von demografischen Veränderungen und durch die wachsende Ausbreitung von Wissen und Information über digitale Kanäle. Reine Preisorientierung und Mittelmäßigkeit wurden abgelöst durch anspruchsvollere Produkte, mehr Vielfalt und – höhere Preise. Seitdem wächst der Lebensmitteleinzelhandel wieder, sowohl im Umsatz, bei den Margen als auch in der Flächenproduktivität. Höhere Erlöse ermöglichen bessere Immobilien, attraktivere Einrichtungen und aufwändigere Sortimente. Eine positive Rückkopplung, die sich nunmehr seit Jahren selbst verstärkt und zu Wachstumsraten deutlich oberhalb der Einkommenszuwächse geführt hat.

<sup>13</sup> Quelle: Habona Research; eigene Recherchen (2020)

**Abb. 5: Einrichtungsbeispiel Rewe Lebensmittelmarkt im Habona-Fondsobjekt Mannheim-Käfertal**

Bildquelle: Habona Invest (2020)

### Mühsamer Wiederaufstieg

Den Ausgangspunkt dieser Entwicklung markierte 1989 der Übergang der Leibbrand-Gruppe (u.a. HL, Minimal, Penny) in die Rewe, dem 1997 die Übernahme und der spätere Verkauf der Deutschen Spar (u.a. Asko, Bolle, Eurospar, Spar) durch die französische ITM folgte. Allerdings brauchte es noch schmerzvollere Einschnitte und großmaßstäbliche Filialschließungen, bis die Branche ab der Jahrtausendwende langsam in der Lage war, sich am eigenen Schopfe aus den jahrzehntelangen Preiskämpfen zu ziehen. Waren in Deutschland 1990 noch gut 85.000 Lebensmittelgeschäfte am Netz, ist diese Zahl bis 2013 auf 38.000 abgeschmolzen. Mit der Schleifung der Filialnetze verschwanden auch einst klingende Namen wie Comet, Deutscher Supermarkt, Extra, Minimal, Kaiser's, Otto Mess, Pro, Reichelt, Safeway u.v.a.m.

Obwohl bereits 1987 der erste Alnatura Biosupermarkt startete, kam erst mit Gründung von Basic 1997 und denn's 2003 das Biogeschäft in Deutschland in Fahrt. Im Jahre 1996 schlug die Geburtsstunde des Erlebnis-Shoppings im Lebensmitteleinzelhandel: Das erste Scheck-In-Center eröffnete in Baden-Württemberg. Es dauerte noch 15 Jahre, bis sich die gute Idee in ganz Deutschland durchsetzen konnte: mehr Qualität, mehr Frische, mehr Aufenthaltsqualität. Erfolgsfaktoren, die heute für jede Neueröffnung Selbstverständlichkeiten sind.<sup>14</sup>

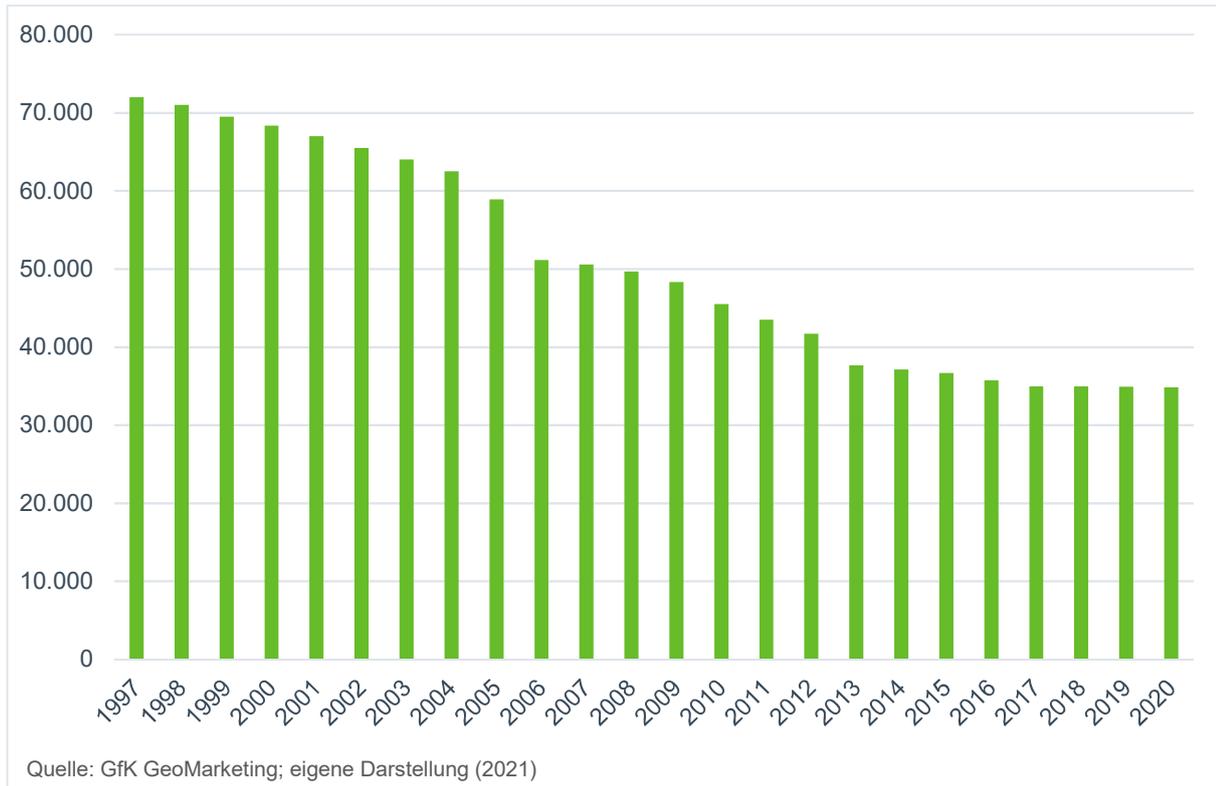
### Verhaltene Verkaufsflächenentwicklung

Mit der Zahl der Filialen ging auch die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel drastisch zurück. Gleichzeitig konnte der Rückgang der Flächenproduktivität gestoppt werden. Seit Ende der 1990er Jahre steigt der Umsatz kontinuierlich, obwohl die Zahl der Standorte weiter reduziert wurde. Erst in den letzten 10 Jahren hat sich der Umfang der Verkaufsfläche wieder stabilisiert, da in dieser Zeit die Umsatzzuwächse besonders groß waren. Die Zahl der Filialen befindet sich mit rund 28.000 auf dem Tiefpunkt, allerdings zeichnet sich ab, dass vor dem Hintergrund der positiven Ertragslage die Verkaufsfläche pro Standort tendenziell zunimmt. Dabei gilt, dass die Unternehmen der Modernisierung und Erweiterung von Bestandsstandorten grundsätzlich den Vorrang geben. Standorttreue von 30, 40 und mehr Jahren ist keine Seltenheit. Die Entwicklung kleinflächiger Sonderformate, wie Convenience-Stores und City-Filialen, sind im Einzelfall nennenswert, beeinflussen den Gesamtrend zu wachsender Verkaufsfläche bei stabiler Zahl an Standorten aber nicht.<sup>15</sup>

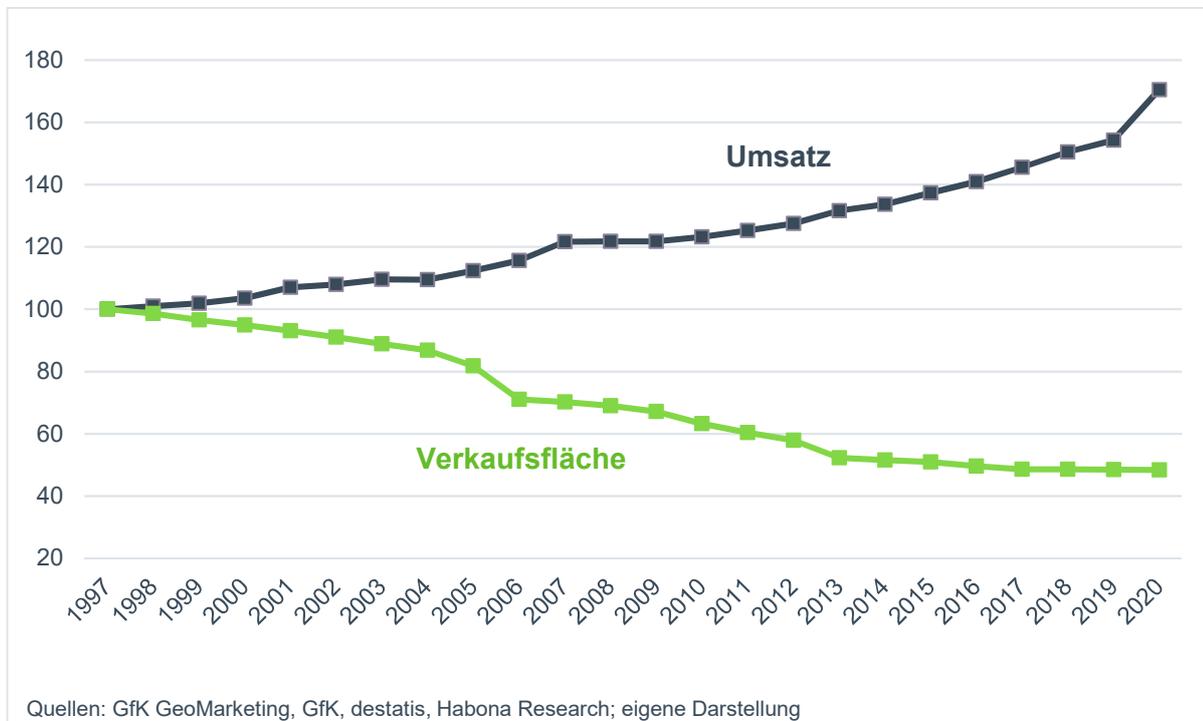
<sup>14</sup> Quelle: Habona Research, eigene Recherchen (2020)

<sup>15</sup> Ebd.

**Abb. 6: Historische Entwicklung der Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in tausend Quadratmeter; 2000 – 2020**



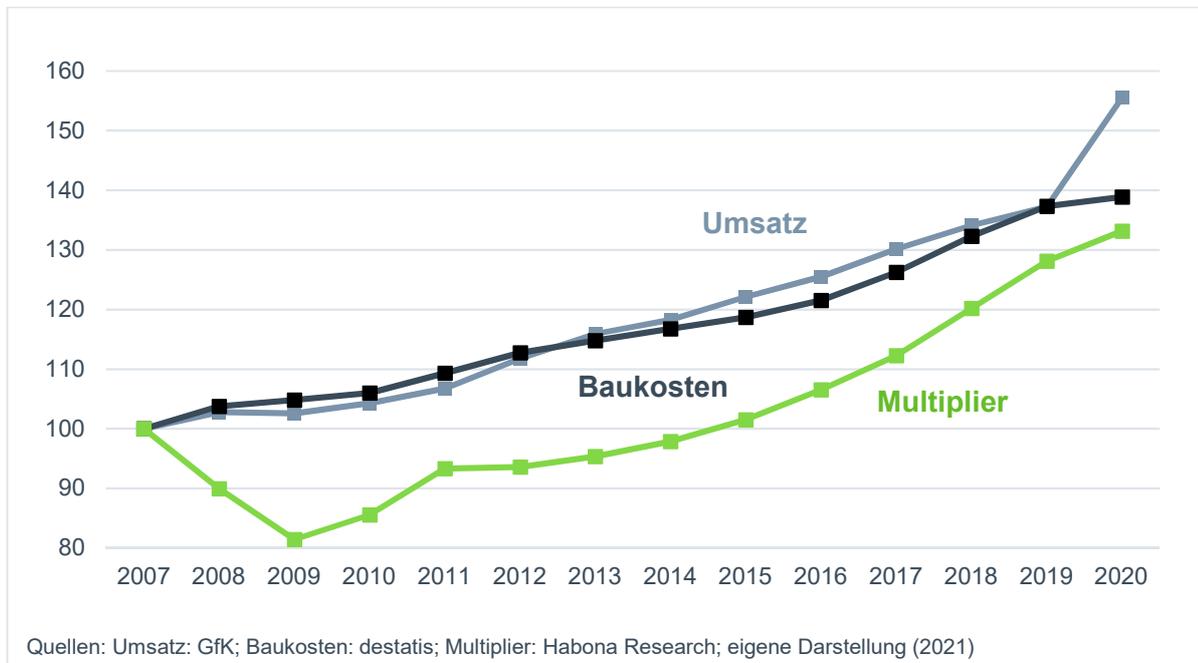
**Abb. 7: Verkaufsfläche vs. Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel; indexiert 1997 = 100**



## Höhere Objektqualitäten – höhere Preise

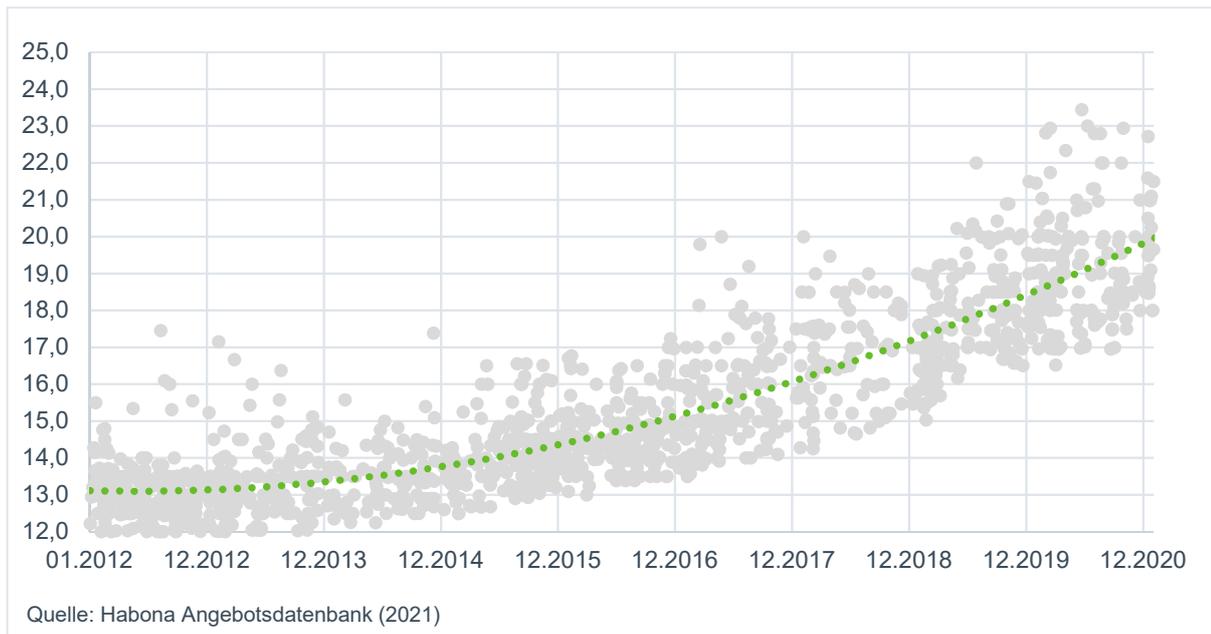
Während die Immobilienpreise in anderen Assetklassen vor allem durch die hohe Investorennachfrage im Nullzinsumfeld getrieben werden, schöpft sich die Wertentwicklung von Nahversorgungsimmobiliien durch spürbare Aufwertung, höheren baulichen Aufwand und substanziellen Eigeninvestitionen der Mieter für Technik und Ausstattung. Die höheren Baukosten werden im Nahversorgungssektor allerdings durch eine entsprechend gute Umsatzentwicklung kompensiert.

**Abb. 8: Umsatz-, Baukosten- und Preisentwicklung von Lebensmittelmärkten; indexiert 2007 = 100**



### Preise ziehen zuletzt deutlich an

Die höhere Qualität, die sich bei Neubauten wie auch Revitalisierungen von Lebensmittelmärkten widerspiegelt, hat zu einem langsamen, aber stetigen und gut kalkulierbaren Anstieg der Kaufpreise geführt. Aufgrund der hohen geografischen Verbreitung mit mehr als 28.000 Standorten auch außerhalb der Ballungsgebiete sind spekulativen Übertreibungen enge Grenzen gesetzt. Eine Menge der Standorte werden jedes Jahr dem Markt zugeführt, zu einem großen Teil off-market. Trotz der hohen strukturellen Attraktivität von Nahversorgungsimmobiliien mit bonitätsstarken Mietern und sehr langen Mietvertragslaufzeiten ist diese Assetklasse im Vergleich zu anderen Nutzungsarten noch immer sehr fair bepreist. Bisher hatten die Kleinteiligkeit und Regionalität des Marktes auch institutionelle Großinvestoren weitgehend ferngehalten. Infolge weniger gewordener Anlagealternativen muss allerdings damit gerechnet werden, dass der Aufholprozess der Preise in diesem Jahr zügiger vorstättengeht.

**Abb. 9: Kaufpreisfaktoren von Lebensmittelmärkten im Einzelankauf; Core/Core plus 2012 – 2020; vierteljährliche Anpassung**

### Nahversorger treiben Investmentmarkt für Handelsimmobilien an

Das Jahr 2020 war trotz der Auswirkungen der Pandemie ein starkes Investmentjahr. Auch der vom Lockdown besonders betroffene Handelsimmobilienmarkt konnte noch fast an das Rekordjahr 2019 heranreichen. Gründe hierfür sind einerseits die Closings aus den Vorjahresdeals, die im ersten Halbjahr zu Buche schlugen. Ein Drittel des Ergebnisses stammte aus fünf Großtransaktionen, die allein ein Volumen von knapp 3,5 Milliarden Euro ausmachten. Andererseits hat die Aufmerksamkeit für krisenfeste Nahversorgungsimmobiliën deutlich zugenommen, was im zweiten Halbjahr die nachlassenden Aktivitäten im Nonfood-Retail ausgleichen konnte. Mit einem deutschlandweiten Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro lag der Gesamtmarkt im abgelaufenen Jahr nur sechs Prozent unter dem Ergebnis aus 2019.

In der Pandemie haben die schon zuvor wachstumsstarken Nahversorgungsimmobiliën bei Investoren erheblich an Aufmerksamkeit gewonnen. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Supermärkten, Discountern oder auch lebensmittelgeankerte Fachmarktimmobiliën zu. Daran wird sich mittel- bis langfristig auch nichts ändern. Im Gegenteil: Der Konkurrenzdruck um Objekte im Nahversorgungssektor wird weiter zunehmen. Schon im Jahr 2020 wurden insgesamt knapp 3,5 Milliarden Euro in Immobilien investiert, die der Kategorie Nahversorgung zuzurechnen sind. Dies sind in der JLL-Statistik im Einzelnen:

- Alleinstehende Supermärkte und Discounter
- Nahversorgungszentren<sup>16</sup> mit einer Gesamtfläche von weniger als 5.000 m<sup>2</sup>
- Größere Agglomerationen mit einem Lebensmittelmarkt als Ankermieter in Wohngebieten und integrierten Lagen, die einen Nahversorgungscharakter haben

Dies entspricht einem Anstieg von über 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und dokumentiert damit eindrucksvoll die hohe und systemrelevante Bedeutung dieses Segments für den gesamten Einzelhandelsinvestmentmarkt und dessen Akteure. Schon im Jahr 2020 konnte die Kategorie Supermärkte trotz ihrer Kleinteiligkeit die in den Vorjahren bei Investoren beliebte Kategorie Fachmarktzentrum überholen. Nach 17 Prozent im Jahr 2019 war der Transaktionsanteil der Lebensmittelmärkte 2020 deutlich auf 21 Prozent gestiegen. Das Interesse an Objekten, die besonders von Lockdowns und/oder Strukturwandel betroffen waren und sind, geht weiterhin zurück. Der Handel mit Geschäftshäusern ging auf 12 Prozent und die Nachfrage nach Shopping Centern auf 11 Prozent zurück.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> In der JLL-Statistik werden in der Kategorie unter 5.000 m<sup>2</sup> auch kleinere Fachmarktzentren geführt, die in der Regel über Lebensmittelanbieter verfügen.

<sup>17</sup> Quelle: JLL Research, in: Habona Report 2021

**Abb. 10: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart; 2020 ggü. 2019**

Quellen: JLL Research (2021)

### Entwicklung der Renditen

Die Renditen für Einzelhandelsimmobilien differenzieren sich aus. In Sektoren, in denen aufgrund der Corona-Krise Mietausfälle drohen und in der Folge Wertkorrekturen drohen, wurden im Laufe des Jahres teilweise bereits steigende Renditen registriert. So zeigen sich Aufwärtstendenzen bei den Renditen für innerstädtische Geschäftshäuser und insbesondere für Shopping Center, deren Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2020 um 35 Basispunkte auf nun 4,85 Prozent angestiegen sind.

Eine gegenläufige Entwicklung ist im Segment der Nahversorgungsimmobiliien zu beobachten. Die hohe Investorennachfrage sorgt dafür, dass die Renditen weiter unter Druck stehen. Für Discounter sanken die Spitzenrenditen auf derzeit 4,60 Prozent, das sind im Vergleich zum dritten Quartal nochmals 20 Basispunkte weniger. Noch teurer sind zum einen Supermärkte, hier liegen die Spitzenrenditen bei 4,00 Prozent und zum anderen Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter mit einer Spitzenrendite von 3,90 Prozent.<sup>18</sup>

Der Druck auf die Renditen dürfte nach Auffassung von Habona Invest allerdings auch bei erkennbarer Überwindung der Pandemie anhalten. Die Bedeutung der Nahversorgung als Frequenzbringer und als Core-Asset ist von den Investoren verstanden, sodass diese Assetklasse weiterhin auf dem Radar bleibt. Sicherheit und Resilienz stehen weit oben, wenn es darum geht, Standorte und Immobilien zu prüfen und zu hinterfragen – sowohl bei Investoren als auch bei den finanzierenden Banken. Vor dem Hintergrund der ESG-Konformität ist mittelfristig zu erwarten, dass Nahversorgungsimmobiliien noch stärker als bisher ihre soziale Komponente ausspielen werden. Es ist schon heute erkennbar, dass Nahversorgungsfunktionen mehr als bisher in Quartiersentwicklungen und in einem sozial verträglichen Mix mit anderen Nutzungsarten eingebettet werden. Die Ansprüche der Offenlegungsverordnung werden die Zahl solcher Projektentwicklungen deutlich ansteigen lassen. ESG-Merkmale werden sich dann auch in der Wertstabilität und im Vergleich zu nicht-nachhaltigen Immobilien und Konzepten positiv niederschlagen.

### MARKTAUSBLICK

#### Krisenresilienz der Nahversorgung

Eine Momentaufnahme im Ladeneinzelhandel bestätigt einmal mehr: Branchen, die sich der Deckung von Grundbedürfnissen verschrieben haben, zeigen sich auch in Sondersituationen wie der Corona-Pandemie äußerst resilient. Bis die Bevölkerung vollständigen Impfschutz genießt ist von einer Normalisierung des Einkaufsverhaltens nicht auszugehen. Das überdurchschnittliche Wachstum sollte für die Dauer dieser Krise somit anhalten. Im Jahr 2021 dürften Lebensmittelmärkte damit ihr außerordentlich hohes Umsatzniveau halten können, bevor sich die Situation ab 2022 wieder normalisiert und sich die längere stetige Aufwärtsentwicklung fortsetzen wird.

Führende Marktforscher sind sich einig, dass für die Zukunft vor allem Gesundheitstrends einer alternden Gesellschaft die Umsätze und Margen von Supermärkten und Drogeriemärkten weiter anschieben werden. Noch einmal verstärkend werde sich das wachsende politisch-soziale Bewusstsein der immer besser informierten Verbraucher auf die Qualitätsansprüche auswirken. Die Einführung von ethischen Mindeststandards für Lebensmittel sei nur noch eine Frage der Zeit. Produkte, die Bio, Fairtrade, dem Klima oder Tierwohl verpflichtet sind, tragen schon heute nennenswert zum Umsatzkuchen bei.

Zudem haben sich die großen Nahversorgungsunternehmen weitreichend zu den Nachhaltigkeitszielen der Bundesregierung bekannt. Neben den sozialen Nachhaltigkeitszielen stehen Energieeffizienzmaßnahmen im Fokus. Lidl und Rewe haben im November neue Gebäudestandards veröffentlicht, die als Green-Building-Elemente in die Standardbaubeschreibungen überführt werden sollen. Neben den technischen Zielsetzungen soll diese 2. Generation von Green-Building-Standards vor allem der weiteren Verbesserung des Einkaufserlebnisses dienen.

Hamburg, Frankfurt am Main, 31.05.2021

<sup>18</sup> Quelle: JLL Research, in: Habona Report 2021

# 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 haben folgende Ankäufe stattgefunden:

Direkt gehaltene Immobilien:

- Mannheim, Mannheimer Straße 38: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 02.07.2020.
- Osterhofen, Plattlinger Straße 30 A: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 09.12.2020.
- Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9: Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 04.02.2021.

Weitere Informationen zu den Immobilien können sie dem Immobilienverzeichnis dieses Jahresberichts entnehmen.

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

## Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag EUR 83.057.572,23 (im Vorjahr EUR 36.798.963,73) bei umlaufenden Anteilen von 1.607.287 Stück (im Vorjahr 727.271 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 51,67 EUR ist im Vergleich zum Vorjahr (50,59 EUR) um 1,08 EUR gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine BVI-Rendite von 2,1% (im Vorjahr 1,2%) 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 weist das Risikoprofil „Core“ aus und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einen stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der vorliegende Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit den Nutzungsarten Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten sowie Gastronomie, Hotels und Wohnen als Nebennutzung. Investitionen in risikoreichere Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

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

Durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität wird das Risiko des Mietausfalls als gering eingeschätzt. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit ebenfalls als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch den jeweiligen Cashflow nicht aufgefangen werden können. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Investitionen, 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 ein geringes Liquiditätsrisiko.

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

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

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

Weiterhin wird das Vorhandensein von Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen entweder in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie, betreffen die Fremdfinanzierung oder die Mieterstruktur. Zum Stichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Altersstruktur der Objekte, Länder, Orte, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Die Risiken aus der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen werden als mittel eingestuft. Das Klumpenrisiko aus der Restlaufzeit der Mietverträge wird als gering eingestuft.

Zum Berichtszeitpunkt befinden sich keine Grundstücke im Zustand der Bebauung. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat zum Abschlussstichtag keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögensaufstellung und den Anteilpreis des Fonds. Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, können sich negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität des Fonds ergeben. Darüber hinaus kann es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken.

Der Wert der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle eines erhöhten Aufkommens von Anteilscheinrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigen und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken. Durch die Zulassung der Corona-Impfstoffe steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die ergriffenen Maßnahmen und die damit einhergehenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens zukünftig reduziert werden.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Sondervermögensebene beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

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

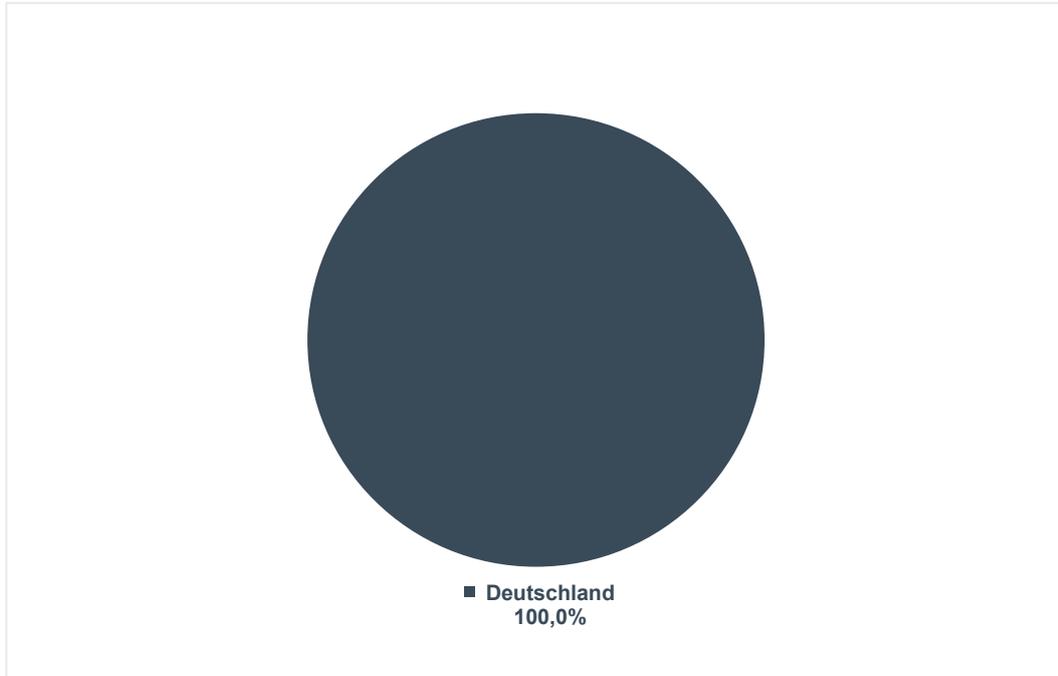
Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

## Portfoliostruktur

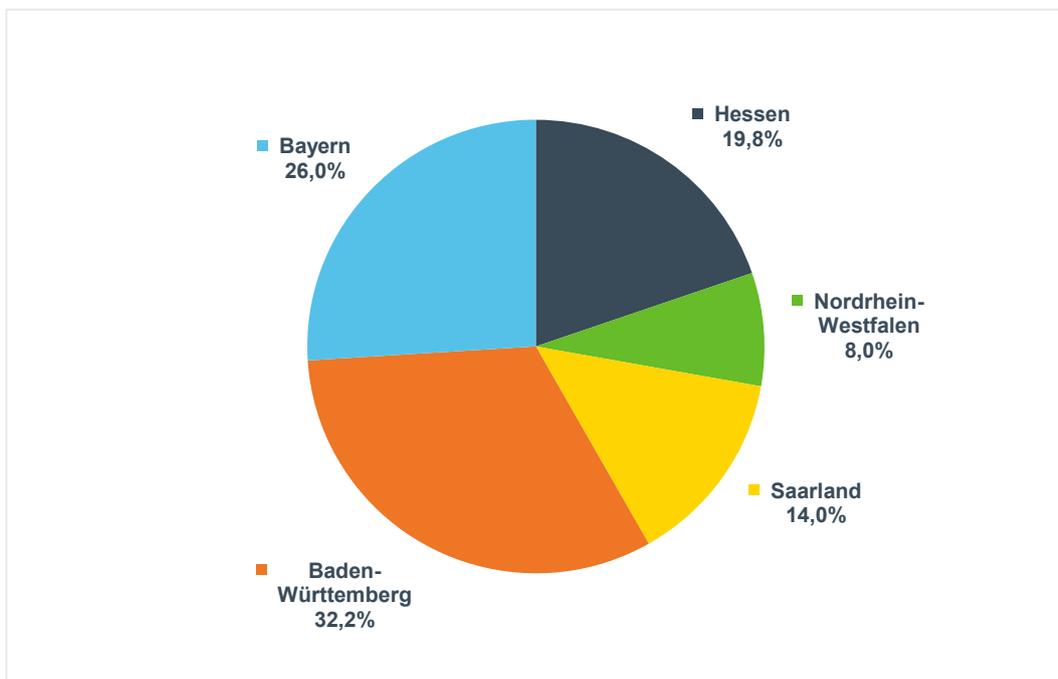
Zum Berichtsstichtag enthält das Immobilienportfolio 6 Immobilien. Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

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

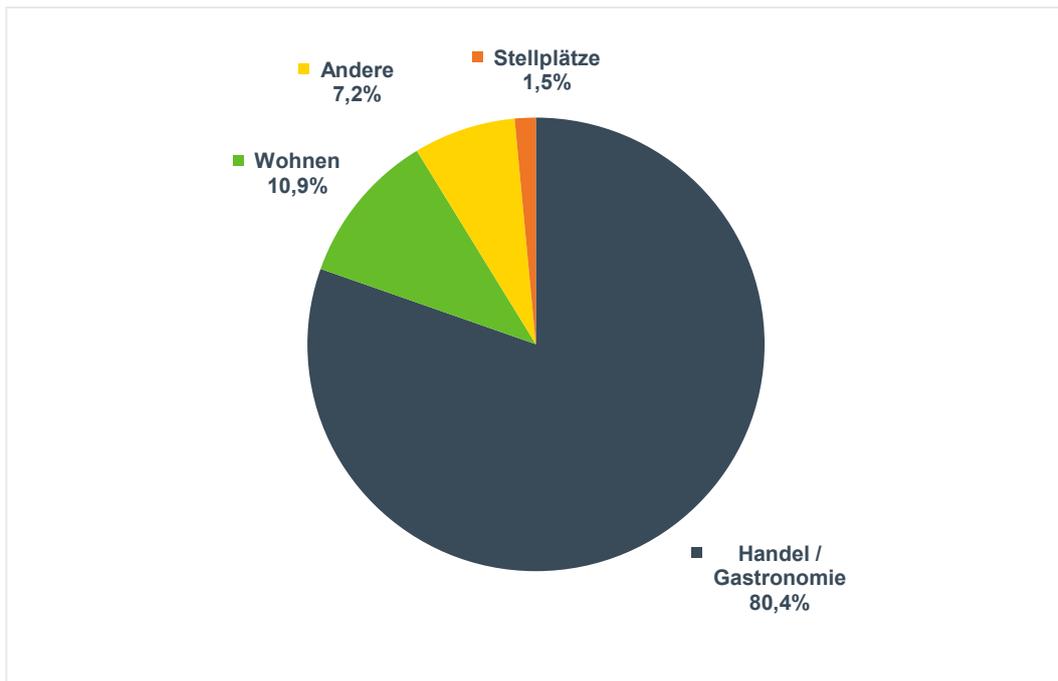
Länderallokation



Regionalallokation

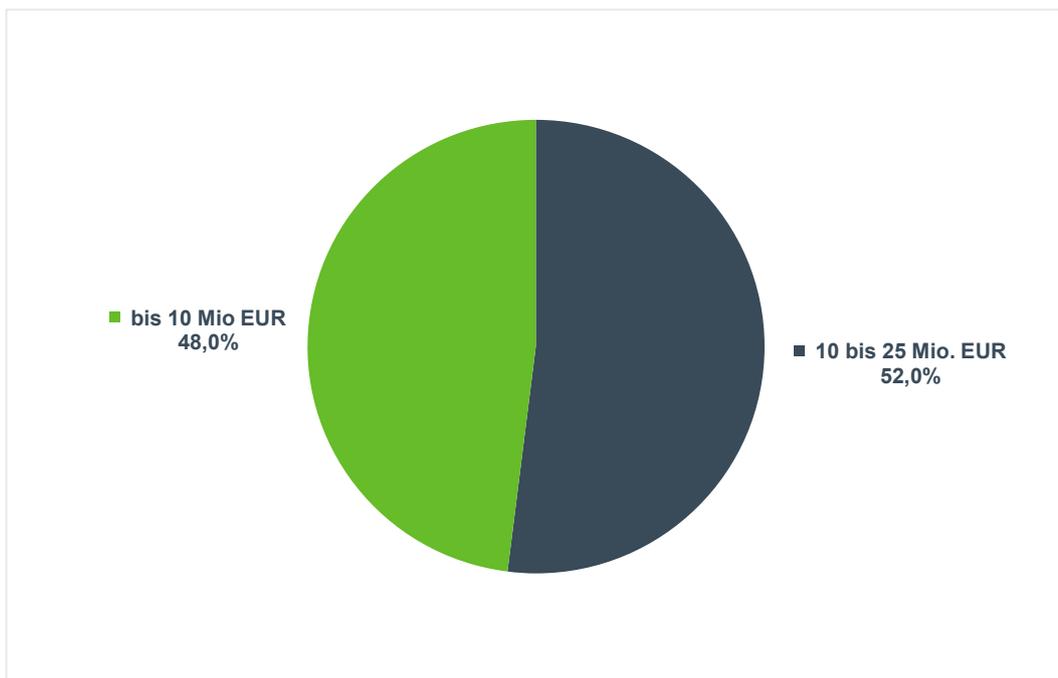


**Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)**

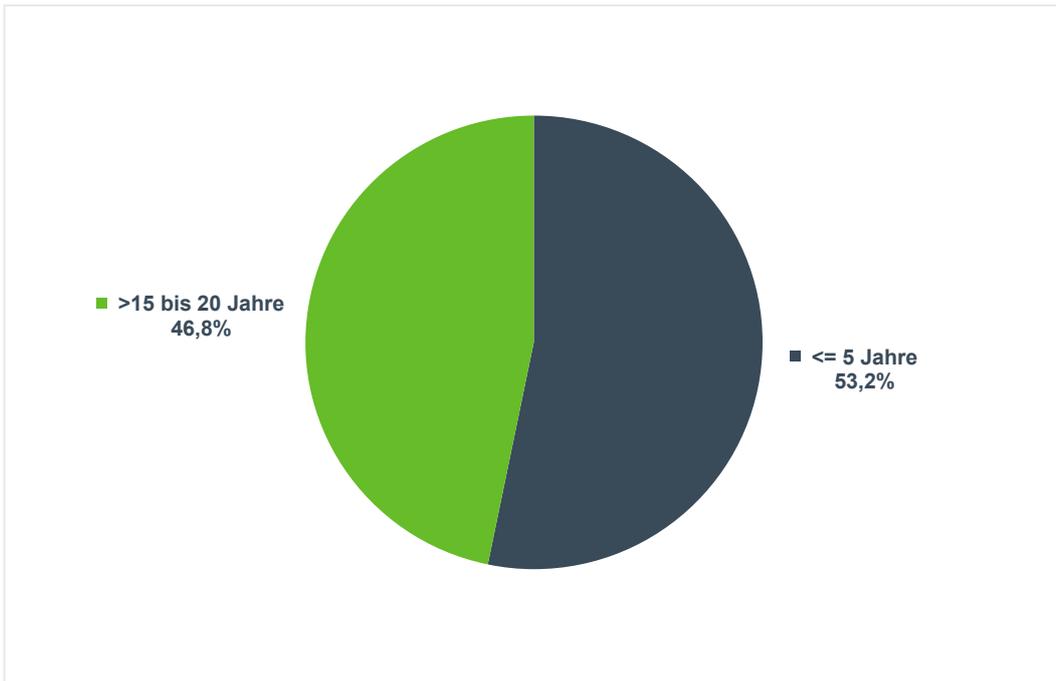


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (69,7% der JNSM). Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (7,2% der JNSM).

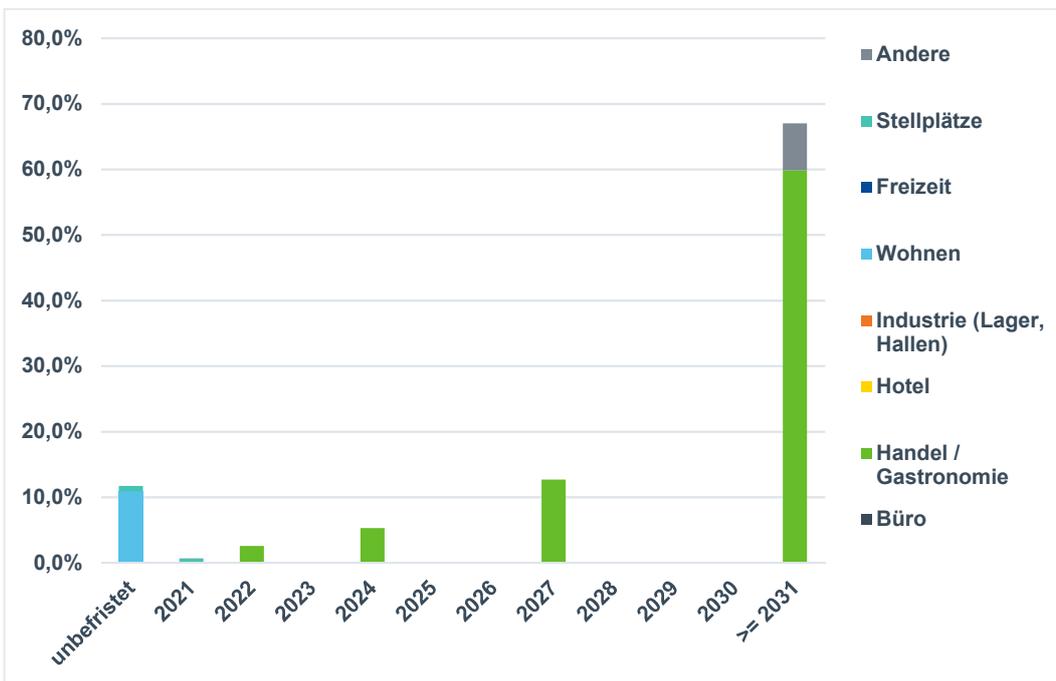
**Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)**



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



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



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (69,7% der JNSM). Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (7,2% der JNSM).

## Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % <sup>1)</sup>
EUR-Kredite (Inland)	10.900.000,00 EUR	18,0
<b>Gesamt</b>	<b>10.900.000,00 EUR</b>	<b>18,0</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 (10,9 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 10,9 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 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>100,0 %</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.

## Risikoprofil

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

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

Im Zuge der Umsetzung der Anforderungen der europäischen Aufsichtsbehörde ESMA an die Liquiditätsstresstests wurden Risikosteuerung und –berichterstattung zum Liquiditätsrisiko überarbeitet. Es wird weiterhin die hochgerechnete Liquidität dem Betrag einer möglichen Vollausschüttung gegenübergestellt. Diese (Risiko-) Position dient einer ersten Einschätzung und wird um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio und den relativen Anteil des größten Anlegers erweitert. Auf der Basis der Ausprägungen dieser Kennzahlen wird das Risiko final eingeschätzt. Die vorgenannten Kennzahlen werden einem Stresstest in drei Szenarien unterzogen. Die jeweiligen Auswirkungen des Stresstests auf die Kennzahlen werden im Risikobericht als Ergebnis des Stresstests dargestellt und das Gesamtrisiko auch vor diesem Hintergrund überprüft.

## Entwicklungskennzahlen

### Entwicklung des Fonds

	Rumpf Gj-Ende 31.03.2020 Mio. EUR	Gj-Ende 31.03.2021 Mio. EUR
Immobilien	20,9	60,4
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,0	0,0
Liquiditätsanlagen	14,2	28,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2,4	6,6
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-0,6	-12,0
Fondsvermögen	36,8	83,1
Anteilumlauf (Stück)	727.271	1.607.287
Anteilwert (EUR)	50,59	51,67
Endausschüttung je Anteil (EUR)	-	0,60
Tag der Ausschüttung	-	31.08.2021

### Renditen des Fonds

	Rumpf Gj-Ende 31.03.2020	Gj-Ende 31.03.2021
<b>I. Immobilien</b>		
Bruttoertrag <sup>1)</sup>	5,2%	5,0%
Bewirtschaftungsaufwand <sup>1)</sup>	-1,2%	-0,8%
Nettoertrag <sup>1)</sup>	3,9%	4,2%
Wertänderungen <sup>1)</sup>	6,2%	1,9%
Ausländische Ertragssteuern <sup>1)</sup>	0,0%	0,0%
Ausländische latente Steuern <sup>1)</sup>	0,0%	0,0%
Ergebnis vor Darlehensaufwand <sup>1)</sup>	10,1%	6,0%
Ergebnis nach Darlehensaufwand <sup>2), 3)</sup>	9,5%	7,2%
Währungsänderung <sup>2), 4)</sup>	0,0%	0,0%
<b>Gesamtergebnis in Fondswährung<sup>2)</sup></b>	<b>9,5%</b>	<b>7,2%</b>
<b>II. Liquidität<sup>5)</sup></b>	<b>-0,3%</b>	<b>-0,5%</b>
<b>III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten<sup>6)</sup></b>	<b>4,9%</b>	<b>3,9%</b>
<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,1%</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.

Für das Rumpfgeschäftsjahr, endend am 31.03.2020, wurden die Angaben I. bis III. auf ein volles Geschäftsjahr hochgerechnet. Daraus resultiert eine beschränkte Vergleichbarkeit mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr.

## Vermögensübersicht zum 31. März 2021

	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		40.935.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		19.470.000,00		
(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>60.405.000,00</b>	<b>72,73</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		27.992.832,15		
(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>27.992.832,15</b>	<b>33,70</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		561.381,79		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

## Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 31. März 2021

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		5.755.088,13		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	5.755.088,13		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		326.593,77		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>6.643.063,69</b>	<b>8,00</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>			<b>95.040.895,84</b>	<b>114,43</b>
<b>B. Schulden</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten		-10.900.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-113.954,15		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-234.226,48		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Zwischensumme</b>			<b>-11.248.180,63</b>	<b>-13,54</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-735.142,98</b>	<b>-0,89</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Summe Schulden</b>			<b>-11.983.323,61</b>	<b>-14,43</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>			<b>83.057.572,23</b>	<b>100,00</b>
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>			<b>1.607.287</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>			<b>51,67</b>	

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 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-/Bestandentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau-/Umbaujahr	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Nützliche Gewerbe / Wohnen in m <sup>2</sup>	Ausstattungsmerkmale <sup>4)</sup>	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosolarmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes <sup>5)</sup>	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mietträge im Geschäftsjahr in TEUR <sup>7)</sup>	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restruktionsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR	- davon Gebühren und Steuern/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 93,1%; W 6,6%	-	04.02.21	1865 - 2017	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO	4,8	0,0	0,0	11.960 / 11.910 [11.935]	101	654 / 34 / 654 [654]	34 / 34	1.398	850 / 548	23	1.375	118
DE 51149 Köln, Cheruserstraße 3	EUR	G	A	-	21.12.19	2018	2.416	1.113 / 0	L / SZ	17,2	0,0	30,9	4.890 / 4.830 [4.860]	k.A.	213 / 213 / [213]	57 / 57	479	351 / 128	48	416	104
DE 66539 Neunkirchen, Untere Blesstraße 73	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	10,2	0,0	0,0	8.450 / 8.430 [8.440]	k.A.	500 / 33 / 500 [500]	33 / 37	784	588 / 196	78	679	104
DE 68309 Mammheim, Mammheimer Straße 38	EUR	GG	Ha 55,4%; W 38,4%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	12,9	0,0	25,7	19.540 / 19.400 [19.470]	535	727 / 730 / [728]	68 / 68	2.214	1.314 / 899	166	2.048	111
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 / R	13,6	0,0	0,0	7.910 / 7.840 [7.875]	k.A.	466 / 33 / 466 [466]	33 / 35	668	313 / 355	67	579	104
DE 94486 Osterhofen, Plattlinger Straße 30 A	EUR	G	Ha	-	09.12.20	2021	7.299	2.733 / 0	B / BM / K / R / RO	14,6	0,0	0,0	7.820 / 7.830 [7.825]	k.A.	410 / 49 / 410 [410]	49 / 49	681	393 / 288	23	658	116
<b>Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt<sup>6)</sup></b>																					
<b>60.405.000,00</b>																					

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück / GG = Gemischtgenutztes Grundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; A = Andere

4) B = Be- und Entlüftungsanlage / BM = Brandmeldeanlage / FW = Fernwärme / G = Garage / Tiefgarage / K = Klimatisierung / L = Lift/Aufzugsanlage / PA = Parkdeck / R = Rampe / RO = Rolltor / SZ = Sprinkleranlage

5) 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.

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

7) Zum Schutz der Interessen der Mieter wird auf die Veröffentlichung der tatsächlichen sowie der prognostizierten Mieteinnahmen verzichtet, sofern ein Objekt mit weniger als fünf Mietern belegt ist oder wenn die Mieteinnahmen aus einer Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.

## Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. März 2021

### I. Käufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage des Grundstücks			Übergang von Nutzen und Lasten
DE	68309	Mannheim, Mannheimer Straße 38	02.07.2020
DE	94486	Osterhofen, Plattlinger Straße 30 A	09.12.2020
DE	34454	Bad Arolsen, Varnhagenstraße 5-9	04.02.2021

### II. Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 31.03.2021)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				27.992.832,15	33,70
II. Investmentanteile				0,00	0,00

### Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 28,0 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 10,0 Mio. EUR als Tagesgeld und 2,3 Mio. EUR als Termingeld angelegt.

## Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 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			561.381,79	0,68
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		123.865,01		
davon Mietforderungen		204.050,85		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			5.755.088,13	6,93
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		5.755.088,13		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			326.593,77	0,39
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>				
1. Krediten			-10.900.000,00	-13,12
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-113.954,15	-0,14
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-234.226,48	-0,28
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
<b>II. Rückstellungen</b>			<b>-735.142,98</b>	<b>-0,89</b>
(davon in Fremdwährung	0,00)			
<b>Fondsvermögen</b>			<b>83.057.572,23</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2021 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ enthalten Forderungen gegen Hausverwalter (EUR 0,3 Mio.), Mietforderungen (EUR 0,2 Mio.), verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Forderungen aus Weiterbelastungen.

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ beinhaltet Erwerbsnebenkosten (6,2 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (0,5 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen enthält aktive Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach (EUR 0,3 Mio.) sowie in geringem Umfang bereits geleistete Beträge im Zusammenhang mit weiteren Objektkäufen.

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

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ beinhalten Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (EUR 0,1 Mio. EUR) sowie in geringem Umfang Betriebskostenvorauszahlungen und Verbindlichkeiten aus der Liegenschaftsverwaltung.

Bei den Verbindlichkeiten aus „anderen Gründen“ (EUR 0,2 Mio.) handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (EUR 0,2 Mio.) und aus Fondsverwaltungsgebühren (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang um Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt und aus Darlehenszinsen.

Die „Rückstellungen“ (EUR 0,7 Mio.) beinhalten Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (EUR 0,5 Mio.), Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten, Kosten der Steuerberatung, Verwahrstellenvergütung und Vertriebsfolgeprovision.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-94.945,80	
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			0,00	
6. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00)		1.941.314,96	
7. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
8. Eigengeldverzinsung (Bauzeitinsen)			0,00	
<b>Summe der Erträge</b>				<b>1.846.369,16</b>
<b>II. Aufwendungen</b>				
1. Bewirtschaftungskosten			-327.317,09	
a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-158.436,25		
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-156.103,65		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00)	-2.063,12		
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00)	-10.714,07		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
3. Inländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		-2,42	
4. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00)		0,00	
5. Zinsen aus Kreditaufnahmen (davon in Fremdwährung)	0,00)		-84.189,24	
6. Verwaltungsvergütung			-386.763,09	
7. Verwahrstellenvergütung			-25.940,33	
8. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-14.734,76	
9. Sonstige Aufwendungen (davon Kosten der externen Bewerter)		-98.483,52	-399.745,33	
<b>Summe der Aufwendungen</b>				<b>-1.238.692,26</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>				<b>607.676,90</b>

## Fortsetzung: Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

	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				361.593,07
<b>V. Realisiertes Ergebnis des</b>				<b>969.269,97</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
1. Nettoveränderung der nicht		1.130.259,82		
realisierten Gewinne				
2. Nettoveränderung der nicht		0,00		
realisierten Verluste				
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des</b>				<b>1.130.259,82</b>
<b>Geschäftsjahres</b>				
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>				<b>2.099.529,79</b>

## **Erläuterung zur Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis 31. März 2021**

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

Die "Erträge aus Immobilien" (EUR 1,9 Mio.) resultieren aus der Vermietung der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien.

Bei den in den "Bewirtschaftungskosten" ausgewiesenen "Betriebskosten" (EUR 0,2 Mio.) handelt es sich ausschließlich um nicht umlagefähige Betriebskosten.

Die „Instandhaltungskosten“ (EUR 0,2 Mio.) entfallen auf die Objekte Krumbach, Michael-Faist-Straße (EUR 0,1 Mio.), und Neunkirchen, Untere Bliesstraße (EUR 0,1 Mio.), sowie in geringem Umfang auf die Objekte Köln, Cherukerstraße, und Mannheim, Mannheimer Straße.

Die „sonstigen Kosten“ (TEUR 11) resultieren aus Mieterzuschüssen.

Die "Zinsen aus Kreditaufnahmen" (TEUR 84) enthalten Darlehenszinsen sowie Finanzierungskosten.

Die „sonstigen Aufwendungen“ (EUR 0,4 Mio.) umfassen die Vertriebsfolgeprovision (EUR 0,3 Mio.), Gutachterkosten (EUR 0,1 Mio.) sowie in geringem Umfang Kosten für die Steuerberatung, Nebenkosten des Geldverkehrs und Rechts- und Beratungskosten.

Im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen wurde ein Teil des Ausgabepreises und Rücknahmepreises als "Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich" in die Ertrags- und Aufwandsrechnung eingestellt.

## Verwendungsrechnung zum 31. März 2021

	insgesamt EUR	je Anteil <sup>1)</sup> EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>1.027.417,38</b>	<b>0,63</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	58.147,41	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	969.269,97	0,60
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>63.045,26</b>	<b>0,03</b>
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	63.045,26	0,03
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>964.372,12</b>	<b>0,60</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	964.372,12	0,60
a) Barausschüttung	964.372,12	0,60
b) Einbehaltene Kapitalertragsteuer	0,00	0,00
c) Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

1) Bezogen auf die zum Berichtsstichtag umlaufenden Anteile von 1.607.287 Stück.

Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2020 bis  
31. März 2021

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>36.798.963,73</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		0,00
a) Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres	0,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile	0,00	
Steuerabschlag für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Steuerliche Vorabauschüttung		0,00
4. Mittelzufluss/-abfluss (netto)		44.925.943,22
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	44.971.915,48	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-45.972,26	
5. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-361.593,07
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-405.271,44
davon bei Immobilien	-405.271,44	
davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	
7. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.099.529,79
davon nicht realisierte Gewinne	1.130.259,82	
davon nicht realisierte Verluste	0,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>83.057.572,23</b>

## **Erläuterung zur Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. April 2020 bis 31. März 2021**

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 beinhalten die Wertfortschreibungen und Veränderungen der Buchwerte der direkt gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr.

## Übersicht zu Renditen, Bewertung und Vermietung nach Ländern

### Renditekennzahlen

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

<b>Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)</b>	<b>2,1%</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	38.676,9	38.676,9
Über Beteiligungen gehaltene Immobilien	0,0	0,0
Immobilien insgesamt	38.676,9	38.676,9
Liquidität (inkl. in Beteiligungen gehaltener Liquidität)	19.428,7	
Kreditvolumen	-7.430,8	-7.430,8
Fondsvolumen (netto)	55.142,1	

### Informationen zu Wertänderungen

(stichtagsbezogen in TEUR)	Gesamt	DE
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio	60.405,0	60.405,0
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio	2.971,0	2.971,0
Positive Wertänderungen lt. Gutachten	1.145,8	1.145,8
Sonstige positive Wertänderungen	0,0	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten	0,0	0,0
Sonstige negative Wertänderungen	-420,8	-420,8
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt	1.145,8	1.145,8
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-420,8	-420,8

## Vermietungsinformationen

### Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	0,0	0,0
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	80,4	80,4
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Jahresmietertrag Wohnen	10,9	10,9
Jahresmietertrag Freizeit	0,0	0,0
Jahresmietertrag Stellplatz	1,5	1,5
Jahresmietertrag Andere	7,2	7,2

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (69,7% der JNSM).

Die Oberkategorie Andere beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (7,2% der JNSM).

### Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,0	0,0
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,0	0,0
Leerstand Wohnen	0,0	0,0
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,0	0,0
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	100,0	100,0

## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	11,7	11,7
2021	0,7	0,7
2022	2,6	2,6
2023	0,0	0,0
2024	5,3	5,3
2025	0,0	0,0
2026	0,0	0,0
2027	12,7	12,7
2028	0,0	0,0
2029	0,0	0,0
2030	0,0	0,0
2031 +	67,0	67,0

## 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 31.03.2021 beträgt folglich 0,00 EUR.

### Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	51,67 EUR
Umlaufende Anteile	1.607.287

### Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

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

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

Bei im Bau befindlichen Objekten wird während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrswert ermittelt. Die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten sind während der gesamten Bauphase anzusetzen und erst nach Fertigstellung wird auf den gutachterlichen Verkehrswert übergegangen.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in Prozent	1,50
Erfolgsabhängige Vergütung in EUR	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	1,38
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	283.639,21
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Wesentliche sonstige Erträge	0,00
Transaktionskosten in EUR	4.358.658,39

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, über die oben genannte Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 283.639,21 EUR hinaus, keine weiteren sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

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

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

## Angaben zu wesentlichen sonstigen Aufwendungen

Sonstige Aufwendungen insgesamt	399.745,33
davon Vertriebsfolgeprovision	283.639,21

## Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung	17.099.881,32 EUR
davon feste Vergütung	15.298.581,32 EUR
davon variable Vergütung	1.801.300,00 EUR
Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter der KVG	247
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker	988.823,28 EUR
davon Führungskräfte	988.823,28 EUR
davon andere Risktaker	0,00 EUR

Die Angaben betreffen den Zeitraum 1. Januar 2020 - 31. Dezember 2020

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

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

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

Im Zuge der Umsetzung der Anforderungen der europäischen Aufsichtsbehörde ESMA an die Liquiditätsstresstests wurden Risikosteuerung und –berichterstattung zum Liquiditätsrisiko überarbeitet. Es wird weiterhin die hochgerechnete Liquidität dem Betrag einer möglichen Vollausschüttung gegenübergestellt. Diese (Risiko-) Position dient einer ersten Einschätzung und wird um die Kennzahlen Liquiditätsquote, Liquidität zweiten Grades, hochgerechnete Kapitalrückgaben, Interest Coverage Ratio und den relativen Anteil des größten Anlegers erweitert. Auf der Basis der Ausprägungen dieser Kennzahlen wird das Risiko final eingeschätzt. Die vorgenannten Kennzahlen werden einem Stresstest in drei Szenarien unterzogen. Die jeweiligen Auswirkungen des Stresstests auf die Kennzahlen werden im Risikobericht als Ergebnis des Stresstests dargestellt und das Gesamtrisiko auch vor diesem Hintergrund überprüft.

## 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 etc. auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.

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

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

### Angaben zum Leverage-Umfang

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	80,72%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	143,00%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	80,72%

Hamburg, den 06. August 2021

**IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:  
  
 17393B191BDE481...  
**Andreas Ertle**

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

## 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 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten zwei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der 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.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

### *Sonstige Informationen*

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

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

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

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

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

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts*

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

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

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

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

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

Hamburg, den 06. August 2021

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

Schmidt  
Wirtschaftsprüfer



# 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

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.

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 eines Investmentfonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet

**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 übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten 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  
**Dr. Detlef Mertens (bis 11.09.2020)**  
 Kaufmann  
**Michael Schneider**  
 Kaufmann

### 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

<b>Tobias Gilich</b> Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), CIS HypZert (F)	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ingenieurkammer Niedersachsen
<b>Stephan Zehnter</b> Dipl.-Betriebswirt (FH), MRICS	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern
<b>Stefan Piosczyk</b> Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. (Univ.), Architekt FRICS	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Schwaben
<b>Carsten Ackermann</b> HypZert (F), MRICS	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Dortmund