Union Investment

UniInstitutional German Real Estate

Halbjahresbericht zum 30.9.2024

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

UniInstitutional German Real Estate auf einen Blick

Wertpapier-KennNr.: A1J16Q				
ISIN: DE000A1J16Q1				
Kennzahlen zum		**30.9.2024**		**31.3.2024**
Fondsvermögen (netto)	EUR	887,5 Mio.	EUR	950,0 Mio.
Immobilienvermögen gesamt (brutto)[1]	EUR	829,2 Mio.	EUR	829,9 Mio.
• davon direkt gehalten	EUR	805,3 Mio.	EUR	805,9 Mio.
• davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	EUR	23,9 Mio.	EUR	24,0 Mio.
Anzahl direkt gehaltener Immobilien		19		19
Anzahl Immobilien-Gesellschaften		1		1
Gebundene Mittel (gesamt)[2]	EUR	32,6 Mio.	EUR	49,0 Mio.
Gesamtliquidität	EUR	89,0 Mio.	EUR	150,7 Mio.
Fremdfinanzierungsquote		—		—
Vermietungsquote nach Mietertrag (Stichtag)[3]		98,9 %		97,4 %
Ausgabepreis	EUR	52,22	EUR	52,71
Anteilwert (Rücknahmepreis)	EUR	52,22	EUR	52,71
Sonstige Kennzahlen				
Ankäufe[4]		—		—
Verkäufe[4]		—		2[5]
Mittelaufkommen einschließlich Ertragsausgleich	EUR	–53,8 Mio.[6]	EUR	–36,5 Mio.[7]
Ausschüttungsstichtag		—		13.6.2024
Ausschüttung je Anteil		—	EUR	1,20
Steuerpflichtig (von der Ausschüttung) je Anteil im Privatvermögen (ESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,4800
Kapitalertragsteuer je Anteil im Privatvermögen (KESt-pflichtig)	EUR	—	EUR	0,1200

[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert.
[2] Liquidität, die für geplante Objektankäufe, die nächste Ausschüttung und die laufende Bewirtschaftung sowie die gesetzliche Mindestliquidität von 5 % vorgehalten wird.
[3] Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.
[4] Bestandsübergang im Berichtszeitraum erfolgt. Siehe „Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe", Seite 22. Inklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.
[5] Davon Anwachsung einer Immobilien-Gesellschaft auf das Sondervermögen. Des Weiteren Umgliederung einer Immobilien-Gesellschaft, sie gilt als Bewirtschaftungsgegenstand und wird unter „Sonstige Vermögensgegenstände" geführt. Die Immobilien-Gesellschaften halten keine Immobilien.
[6] Zeitraum 1.4.2024 – 30.9.2024.
[7] Zeitraum 1.4.2023 – 31.3.2024.

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Halbjahresbericht[1]

des UniInstitutional German Real Estate zum 30. September 2024

Inhalt

I Bericht der Geschäftsführung 4

II Halbjahresbericht 7

1 Tätigkeitsbericht 7

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte 7

1.2 Portfoliostrategie 9

1.3 Immobilienaktivitäten 9

1.4 Fondsvermögen (netto) 11

1.5 Portfoliostruktur Immobilien 12

1.6 Portfoliostruktur Liquidität 14

1.7 Risikobericht 15

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung 17

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung 17

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis 20

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe 22

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht 22

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen 23

3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind 24

4 Anhang 25

III Sonstiges 27

1 Organe 27

2 Investitionsstandorte 29

Die Aushändigung dieses Halbahresberichts an **neue** Anleger erfolgt unter Beifügung des separaten Verkaufsprospektes.

Titelfoto: Berlin, Charlottenstraße 14, 15

Foto: Norbert Meise

[1] Zeitraum 1.4.2024 – 30.9.2024

I Bericht der Geschäftsführung

Geschäftsführung Union Investment Real Estate GmbH,
v. li. n. re. Martin J. Brühl, Dr. Michael Bütter (Vorsitzender), Henrike Waldburg,
Gerald Kremer, Volker Noack

Anlageerfolg im Zwölf-Monats-Vergleich (in %)[1]

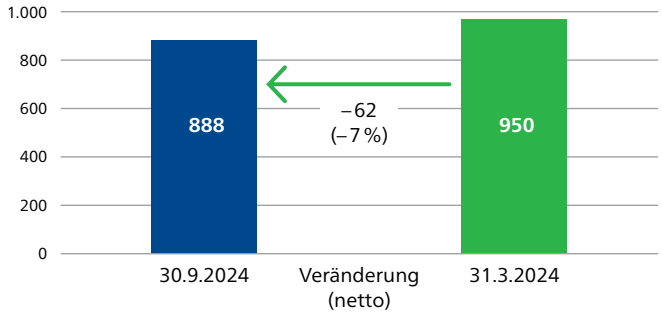
Zeitraum	Anlageerfolg
10 / 2023 – 9 / 2024	3,1 %
10 / 2022 – 9 / 2023	3,2 %

[1] Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Liquidität (in Mio. EUR)

Gesamtliquidität	89,0
• bezogen auf das Fondsvermögen (netto) in %	10,0

Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



Regionale Portfoliostruktur

Anzahl direkt gehaltener Immobilien und Anzahl über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien	20
Anzahl Ländermärkte	1
• davon Anteil Europa (in %)	100,0

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der UniInstitutional German Real Estate hat das erste Geschäftshalbjahr 2024 / 2025 erneut mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zeigt unser auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichteter institutioneller Fonds zudem eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung.

Zwar hinterlässt die zunehmende Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen auch in den Vermietungs- und Investitionsmärkten Spuren. Die Ertragssituation des UniInstitutional German Real Estate ist aufgrund der sehr guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen dennoch stabil. Die Ertragsstärke zeigt sich auch in der attraktiven Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 / 2024.

Die Vermietungsquote soll durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds im kommenden Geschäftshalbjahr weiterhin auf hohem Niveau gehalten werden.

Der UniInstitutional German Real Estate war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen. Die Bruttoliquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau.

Die weltweiten Transaktionsmärkte haben sich nach Daten des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle zwar teilweise belebt, bewegen sich aber immer noch auf einem deutlich niedrigeren Niveau als vor der Zinswende. Viele Investoren agieren noch zurückhaltend, wenngleich sich im Zuge der ersten Zinssenkungen sowohl in den USA als auch in der Euro-Zone eine Bodenbildung in der Preisentwicklung abzeichnet. Das Angebot an Qualitätsimmobilien wächst aufgrund von Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, sowie erschwerten Refinanzierungen durch vorsichtig agierende Banken. Dem steht eine begrenzte Nachfrage von Investoren mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Trotz Bodenbildung erwarten wir daher in der nächsten Zeit noch Tendenzen zum Käufermarkt mit einem Angebotsüberhang und verlängerten Transaktionszeiträumen.

Unabhängig von den vorübergehenden Auswirkungen der Marktentwicklungen sind Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger eine solide Sachwertanlage und können eine stabilisierende Wirkung auf ein Gesamtportfolio haben. Die generell kontinuierlichen Ausschüttungen der Immobilienfonds ermöglichen Anlegerinnen

und Anlegern, neben Zins- und Dividendenerträgen auch indirekt Mieten zu vereinnahmen. Eine Immobilienanlage war, ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensstruktur privater und institutioneller Anlegerinnen und Anleger.

Über die Entwicklung des UniInstitutional German Real Estate in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024 / 2025 werden wir Sie im Folgenden informieren.

Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Kapitalmarktumfeld bleibt aus globaler Sicht insgesamt positiv, auch wenn das Momentum etwas nachlässt und politische Faktoren wie der Großmachtwettbewerb zwischen China und den USA sowie Auswirkungen der US-Präsidentschaftswahl für Unsicherheit sorgen können. Das Wachstum der Weltwirtschaft ist nach wie vor ein wichtiger Unterstützungsfaktor. Vor allem die US-Konjunktur läuft unverändert stabil, woran sich perspektivisch nach Einschätzung der Ökonomen bei Union Investment wenig ändern dürfte. Anders als in den zurückliegenden Monaten erwarten wir aber zusätzlich eine schrittweise Verbesserung der konjunkturellen Aussichten in anderen Regionen, etwa im Euro-Raum. Deutschland bildet dabei das Schlusslicht mit einem prognostizierten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nur leicht über der Nulllinie. Da sich gleichzeitig in China und Japan die Konjunktur stabilisiert, nehmen die Unterschiede zwischen den Weltregionen ab.

Der globale Trend einer rückläufigen Inflation dürfte sich fortsetzen, aber verlangsamen. In den USA wurde im Sommer 2024 das zyklische Tief bei der Kerninflation, der Preisentwicklung ohne Energie und Nahrungsmittel, erreicht. Die Teuerung bleibt damit oberhalb des Inflationsziels der US-Notenbank Federal Reserve (Fed). Dies dürfte sich grundsätzlich zinsunterstützend am Rentenmarkt auswirken. Der Euro-Raum befindet sich hingegen später im Konjunkturzyklus und ist strukturell nicht so wachstumsstark wie die USA, weshalb die Europäische Zentralbank (EZB) von einem weiteren Rückgang der Preissteigerungen ausgehen dürfte. Mitte 2025 wird die Inflation dem EZB-Ziel von 2,0 % voraussichtlich nahe kommen.

Aus Sicht der Notenbanken sollte damit der Boden für eine Geldpolitik mit moderaten Zinssenkungen bereitet sein. Die Fed dürfte ihrem ersten Zinsschritt im September zwei weitere Senkungen bis zum Jahresende und zwei zusätzliche Schritte im ersten Quartal 2025 folgen lassen. Grund dafür ist die notwendige Rekalibrierung der Geldpolitik,

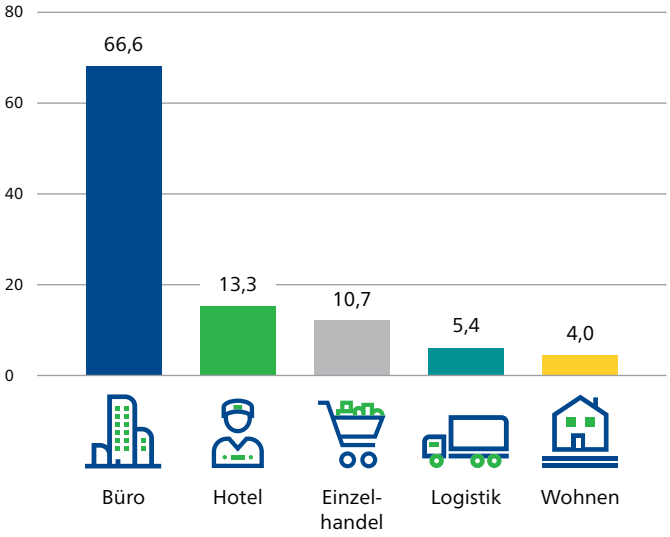
Transaktionen[1] nach Nutzungsarten

Ankäufe
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

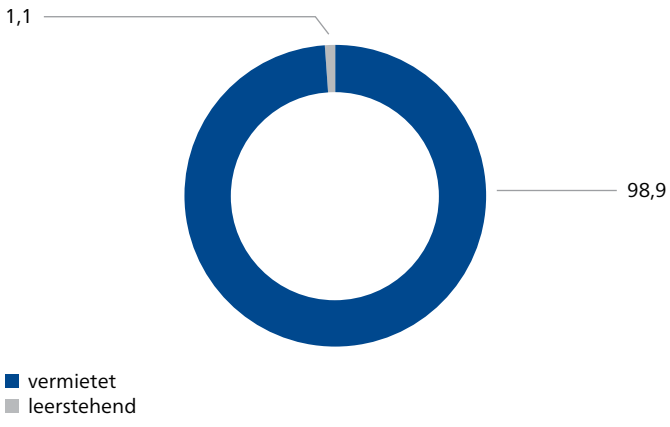
[1] Basierend auf anteiligem Kaufpreis und anteiligem Verkehrswert. Exklusive Gründungen / Auflösungen / Umgliederungen / Anwachsungen von Immobilien-Gesellschaften.

Hauptnutzungsarten[1] (in %)



[1] Basierend auf Kaufpreis und Verkehrswert.

Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)[1]



[1] Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., exklusive Projekte.

da durch die gefallenen Inflationsraten die realen Zinsen – Nominalzins abzüglich der Inflation – deutlich angestiegen sind. Höhere Realzinsen belasten Unternehmen und Haushalte. Diesem Trend wollen die Zentralbanken entgegenwirken. Von der EZB erwarten die Volkswirte nach der Zinssenkung im Oktober 2024 noch vier weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten bis Mitte 2025.

In Bezug auf die weitere Entwicklung an den Rentenmärkten dürfte mit einem leichten Anstieg bei den Renditen sicherer Staatsanleihen mit mittleren und längeren Laufzeiten zu rechnen sein. Die Renditen der Staatsanleihen mit kürzeren Laufzeiten sollten sich eher seitwärts bewegen. Mehr Potenzial ist bei Unternehmensanleihen guter Bonität zu erwarten. Deren Risikoaufschläge sind unverändert attraktiv und sollten vereinnahmt werden können. In Summe überwiegen nach Einschätzung von Union Investment die Chancen. Das Umfeld ist zwar nicht ohne Risiken, es bleibt aber insgesamt aussichtsreich.

Nachhaltigkeit

Mit dem Pariser Klimaabkommen haben sich Staaten weltweit dazu verpflichtet, immer ehrgeizigere Ziele für eine Verringerung der Treibhausgas-Emissionen zu setzen, um den Klimawandel einzudämmen. Mit dem Europäischen Klimagesetz und dem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung, welche im Jahr 2021 verabschiedet wurden, wurden wegweisende politische Entscheidungen zur Umsetzung dieser Ziele auf den Weg gebracht. Auch die Immobilienbranche steht mit ihrem sehr hohen Ressourcenverbrauch und Emissionspotenzial in der Verantwortung, „Klimaneutralität" bis zum Jahr 2050 bzw. 2045 in Deutschland zu erreichen.

Union Investment integriert nachhaltiges Handeln bereits seit über 15 Jahren in ihr Asset Management. Die Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios ist der Grundbaustein für das wichtigste Ziel des Fondsmanagements: das Vermögen der Anlegerinnen und Anleger verantwortungsvoll zu verwalten und zu vermehren. Dafür hat Union Investment ihre Nachhaltigkeitsstrategie „Manage to Green" implementiert und schreibt diese laufend fort. Die Nachhaltigkeitsinstrumente von Union Investment werden im gesamten Lebenszyklus der jeweiligen Immobilien eingesetzt. Sowohl beim Ankauf als auch bei Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung der Immobilien werden Ziele verfolgt, die zur Wertbeständigkeit und Zukunftsfähigkeit der Immobilien beitragen und die ökonomische Performance langfristig stützen.

Seit vielen Jahren ist Union Investment nach dem internationalen Standard DIN EN ISO 14001 zertifiziert. Im Rahmen dieses Umweltmanagementsystems werden Nachhaltigkeitsprozesse qualitätsgesichert und deren Fortschritt überwacht. Zudem hat Union Investment als Unterzeichnerin der „United Nations Principles for Responsible Investment" (UN PRI) wesentliche Grundsätze für verantwortungsbewusstes Wirtschaften im Rahmen einer „Leitlinie für verantwortliches Investieren" (VI) in ihrem Handeln verankert. Mehr über die Nachhaltigkeitsstrategie von Union Investment im Immobilienbereich erfahren interessierte Anlegerinnen und Anleger unter www.managetogreen.de.

Hamburg, im November 2024

Union Investment Real Estate GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Michael Bütter
(Vorsitzender)

Gerald Kremer

Martin J. Brühl

Henrike Waldburg

Volker Noack

II Halbjahresbericht

1 Tätigkeitsbericht

1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die weltweiten Transaktionsvolumina sind vor dem Hintergrund sinkender Inflationsraten sowie erster Zinssenkungen der Zentralbanken zwar punktuell angestiegen, bewegen sich aber immer noch auf deutlich niedrigerem Niveau als vor der Zinswende, die dem Immobilienkapitalmarkt Eigen- und Fremdkapital entzogen bzw. es verteuert hat.

Deutsche Büromärkte

Die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München ist im zweiten Quartal 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 7,1 % gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal lag der Anstieg bei rund 0,8 Prozentpunkten. Der Anstieg der Leerstandsraten schwächte sich aber zuletzt ab und sollte in den kommenden Quartalen des Jahres 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Viele Unternehmen bevorzugten zudem die Verlängerung der Verträge für die bestehenden Mietflächen, anstatt in neue Büroflächen umzuziehen. Hochwertige und flexible Büroflächen für hybride Arbeitsplatzkonzepte in den sehr guten Lagen der Städte waren nach wie vor knapp und bei den Mietern begehrt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 5,3 %. Außergewöhnlich hoch war das Mietpreiswachstum in Düsseldorf und München, wo ein Anstieg um 10,5 % bzw. 8,3 % registriert wurde.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Einzelhandelsmieten entwickelten sich seit dem zweiten Quartal 2023 in den großen deutschen Metropolen stabil, da das Verbrauchervertrauen langsam wieder zurückkehrt. Nur in Hamburg war zum Jahresende 2023 eine moderate Mietpreiskorrektur zu beobachten.

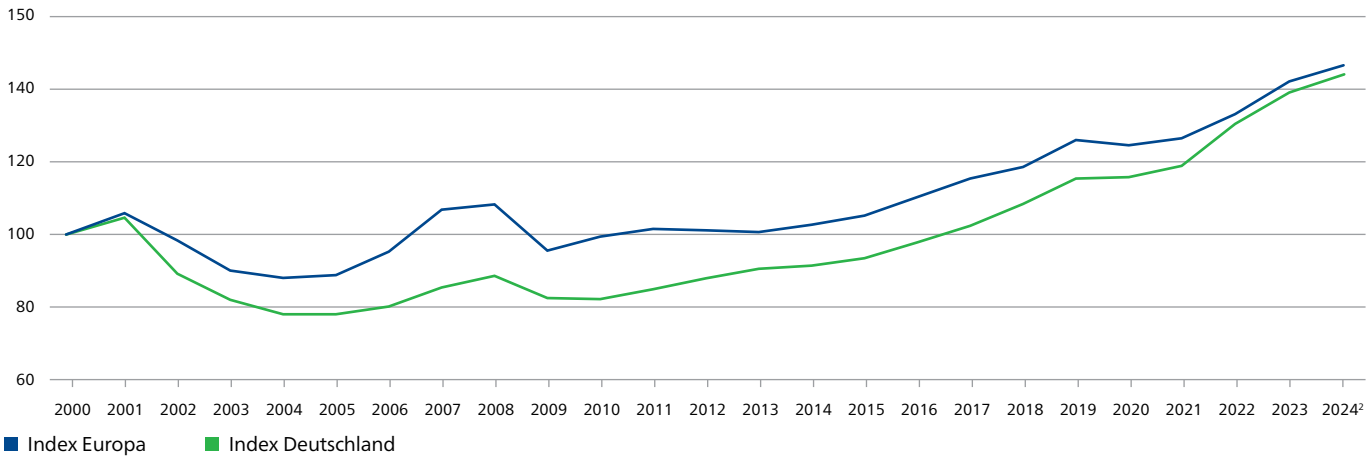
Deutsche Hotelmärkte

Die deutschen Hotelmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2024 erneut eine positive Entwicklung. Beflügelt durch einen vollen Messekalender und die Fußball-Europameisterschaft stiegen sowohl die Belegungsquoten als auch die durchschnittlichen Zimmerpreise und -erlöse flächendeckend. Nachdem im Anschluss an die Corona-Pandemie zunächst die primär durch freizeittouristische Nachfrage geprägten europäischen Hotelmärkte wieder Wachstum gezeigt hatten, zog nun auch der deutsche Hotelmarkt nach und verbuchte im ersten Halbjahr 2024 im europäischen Vergleich eine der höchsten Wachstumsraten bei den Zimmererlösen.

Immobilien-Investitionsmarkt

In Deutschland wurden zwischen Mitte des Jahres 2023 und Mitte des Jahres 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur Mitte des Jahres 2023 verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 15,3 %.

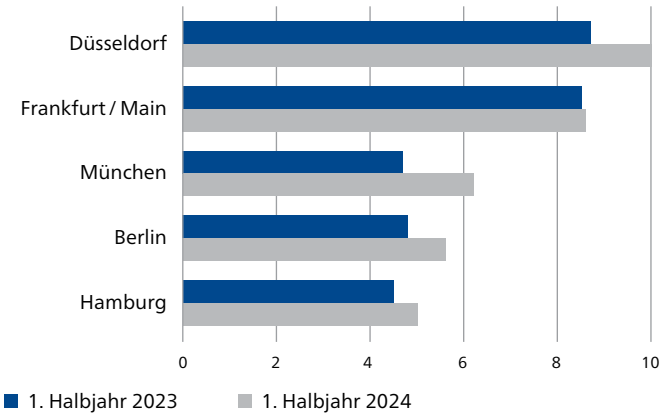
Spitzenmietpreisentwicklung[1] für Büroflächen



Quellen: Jones Lang LaSalle, Property Market Analysis, eigene Berechnungen.

[1] Spitzenmiete: Marktmiete, die für eine Mietfläche höchster Qualität in bester Lage im jeweiligen Marktgebiet erzielt werden kann. Sie ist nicht zwangsläufig ein Indikator für die Entwicklung von anderen Flächenqualitäten bzw. Lagen. Index-Basisjahr 2000.
[2] Stand: Juni 2024.

Büroleerstandsquoten wesentlicher Investitionsstandorte des UniInstitutional German Real Estate (in %)



Quelle: Jones Lang LaSalle.

Ausblick

Nicht zuletzt aufgrund der anstehenden Zinssenkungen dürfte sich der Investitionsmarkt wieder etwas beleben, zumal Immobilieninvestments nun vielerorts wieder attraktiv verzinst werden. Zur Jahresmitte 2024 war bereits zu beobachten, dass diverse Marktakteure erstmals seit der Zinswende wieder Kapital für Immobilieninvestments einwerben konnten. Dennoch agieren viele Akteure noch zurückhaltend, wenngleich sich in einigen Märkten mit den ersten Zinssenkungen eine Bodenbildung abzeichnet. Einem tendenziell wachsenden Angebot an Qualitätsimmobilien steht kurzfristig allerdings nur ein begrenzter Kapitalstock mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Union Investment erwartet daher eine Entwicklung der Immobilienmärkte hin zu Käufermärkten mit verlängerten Transaktionszeiträumen.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn des Berichtszeitraums setzte sich im Leitmarkt USA zunächst der Trend zu höheren Renditen fort. Vor dem Hintergrund von über den Erwartungen liegenden Wirtschaftsdaten in Kombination mit bestenfalls nur stagnierenden Inflationsraten verschoben viele Marktteilnehmer die Erwartung auf Zinssenkungen der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) auf spätere Zeitpunkte. Ab Mai 2024 trübten sich die Konjunkturdaten dann jedoch sukzessive ein und auch der Inflationsdruck ging nach und nach etwas zurück. Die US-Wirtschaft befand sich zwar noch in einer robusten Verfassung, in den letzten Monaten verlangsamte sich aber die konjunkturelle Dynamik. Der hohe Leitzins schien zu restriktiv zu sein. Wachstumssorgen hatten die Furcht vor einem Anstieg der Arbeitslosenrate geschürt und so die Kurse gestützt. In diesem Umfeld konnten die zwischenzeitlichen Kursverluste wieder aufgeholt werden. Die Fed beließ die Leitzinsen anfänglich noch unverändert. Die Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung eröffneten aber zum Ende des Berichtszeitraums die Möglichkeit zu einer ersten Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte. Die Renditen gingen im weiteren Verlauf deutlich zurück, bei kurzen Laufzeiten mehr als bei längeren. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verbuchten US-Staatsanleihen einen Zuwachs von 4,8 %.

Der Rentenmarkt im Euro-Raum konnte sich von den Vorgaben aus den USA nicht gänzlich abkoppeln. Auch hier kam es anfänglich zu steigenden Renditen, trotz der eher schwachen Wirtschaftszahlen. Im Juni 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) dann erstmals den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte, weil der Inflationsdruck deutlich nachgelassen hatte. Dies war jedoch keineswegs der Auftakt für einen klassischen Senkungszyklus, der in einer Art Automatismus abläuft und in regelmäßigen Abständen weitere Zinsschritte vorsieht. Im Sommer löste die Europawahl größere Turbulenzen aus, die in Frankreich zu Neuwahlen und bei französischen Staatstiteln zu höheren Risikoaufschlägen führten. Zwischenzeitlich deuteten einige Konjunkturdaten zwar auf eine Stabilisierung in Europa hin, die Wirtschaftszahlen trübten sich dann aber doch schnell wieder ein. Dies ermöglichte es den europäischen Währungshütern, im September 2024 einen erneuten Zinssenkungsschritt um 0,25 Prozentpunkte durchzuführen. Letztlich gewannen Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 2,6 % hinzu.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war hoch, trotz leicht steigender Risikoaufschläge. Höhere Kuponzahlungen konnten dies jedoch kompensieren und so verbuchte die Anlageklasse, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, ein Plus von 3,4 %.

1.2 Portfoliostrategie

Deutschland ist im europäischen Umfeld als Wirtschaftsstandort ein Stabilitätsanker mit niedriger Arbeitslosenquote und einer stabilen Volkswirtschaft. Diese positiven makroökonomischen Parameter spiegelten sich auch in den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Insbesondere die deutschen Bürovermietungsmärkte haben davon profitiert und eine stabile Entwicklung gezeigt.

Die Immobilien des UniInstitutional German Real Estate zeichnen sich durch eine zeitgemäße und marktgerechte Konzeption aus und befinden sich in guten bis sehr guten Lagen.

Grundlage der Anlagepolitik ist der Ausbau eines diversifizierten Portfolios innerhalb Deutschlands. Der Fokus wird dabei in Abhängigkeit der Attraktivität der jeweiligen Nutzungssegmente und Teilmärkte festgelegt.

Im Rahmen des aktiven Bestandsmanagements liegt das besondere Augenmerk auf einer stabil hohen Vermietungsquote. Diese zeigt sich seit Anbeginn in einer annähernden Vollvermietung. Grundlage hierfür ist eine gute Mieterbonität, ein breiter Branchenmix sowie eine gute Wiedervermietbarkeit von Mietflächen. Darüber hinaus werden Wertschöpfungs- und Nachhaltigkeitspotenziale der Bestandsobjekte konsequent analysiert und umgesetzt.

Das Fondsmanagement hat bis dato bewusst ohne Kredite operiert und die dauerhafte Einhaltung der soliden Standortkriterien, die Erhaltung des Branchenmixes und die nachhaltige Ertragsstruktur priorisiert.

1.3 Immobilienaktivitäten

Nähere Informationen zu den Immobilienentwicklungen und den An- und Verkäufen können der Tabelle „Immobilienentwicklungen“ (siehe Seite 10) sowie dem „Verzeichnis der An- und Verkäufe“ (siehe Seite 22) entnommen werden.

Immobilienentwicklungen

Im Bestand befindet sich eine Immobilienentwicklung. In Nürnberg investiert Union Investment rund EUR 60 Mio. in die Transformation des Meister Areals an der Virnsberger Straße. Aus dem ehemaligen Fachmarktzentrum wird ein moderner und nahezu energieautarker City-Logistik-Hub mit rund 20.500 m² Logistikfläche und einem neuen Nahversorgungszentrum für Anwohner und Beschäftigte. Der Bauantrag wurde bei der Baubehörde der Stadt Nürnberg bereits eingereicht, die Genehmigung wird im ersten Quartal 2025 erwartet. Die Fertigstellung ist abschnittsweise im ersten Quartal 2027 geplant.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe statt.

Vermietungssituation

Ziel des Fondsmanagements ist es, die Vermietungsquote, ausgehend von diesem sehr hohen Wert, auch weiterhin auf einem attraktiv stabilen Niveau zu halten. Aktives Bestandsmanagement durch laufende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt einer hohen Gebäudequalität sowie laufende Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Immobilien sollen hierzu beitragen. Daneben können grundsätzlich bei Vermietungen marktübliche Mietanreize wie mietfreie Zeiten und Ausbaukostenzuschüsse für die Mieter gewährt werden. Dieser Aufwand kann kurzfristig die Ertragslage des Fonds belasten, sichert mittel- bis langfristig aber auch die Ausschüttungsbasis durch Erwirtschaftung von Ordentlichen Mieterträgen.

Immobilienentwicklungen

Lfd. Nr.	Projekt	Hauptnutzungsart [1]	Erwerbsdatum	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR [2]	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Geplante Fertigstellung	Fußnote
16	Nürnberg, „Meister Areal“	Einzelhandel	4/2014	19,8		Q1/2027	

[1] Geplanter größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.
[2] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100 % und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart [1]	Beurkundungs-datum	Voraussichtlicher wirtschaftlicher Übergang
Ankäufe / Gründungen			
Es fanden keine Ankäufe / Gründungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			
Verkäufe / Auflösungen			
Es fanden keine Verkäufe / Auflösungen ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.			

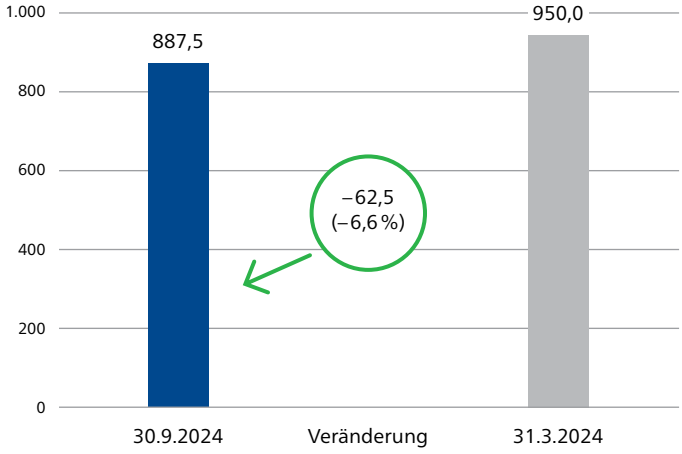
[1] Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.

Größte Vermietungserfolge (in m²)

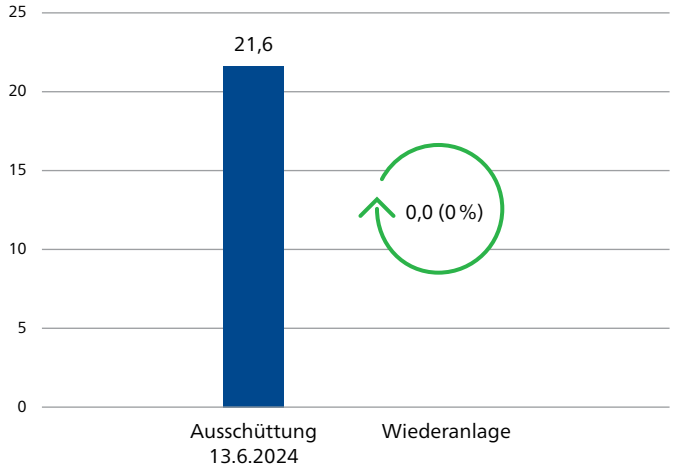
Objekt	Nutzfläche in m²
Bremen, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	7.683
Darmstadt, „Space20“	2.444
Hamburg, „Fleethaus am Herrengraben“	1.700
München, „Terrano“	961
Düsseldorf, „Am Wildpark“	772
Weitere Vermietungserfolge	1.070
Gesamt	**14.630**

1.4 Fondsvermögen (netto)

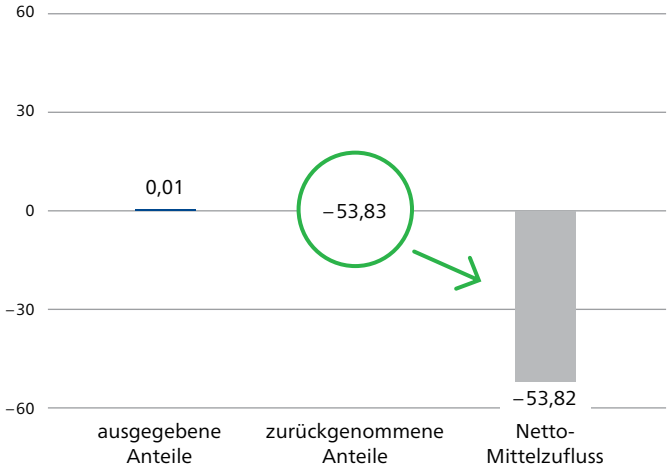
Veränderung des Fondsvermögens (in Mio. EUR)



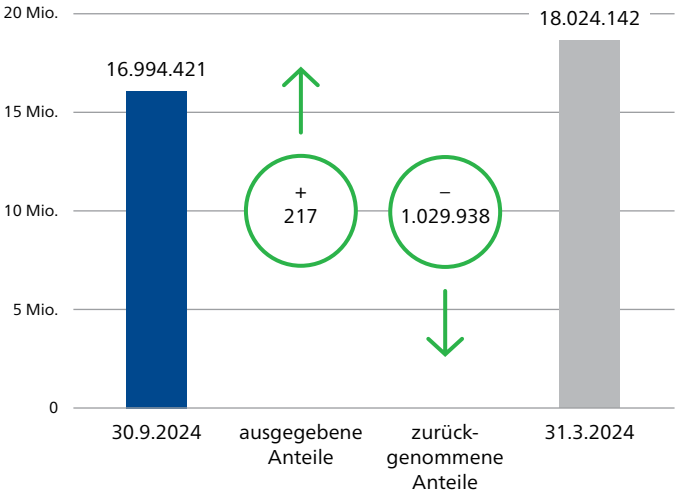
Wiederanlage aus Ausschüttung (in Mio. EUR)



Netto-Mittelaufkommen (in Mio. EUR)



Veränderung der Anzahl umlaufender Anteile (Stück)

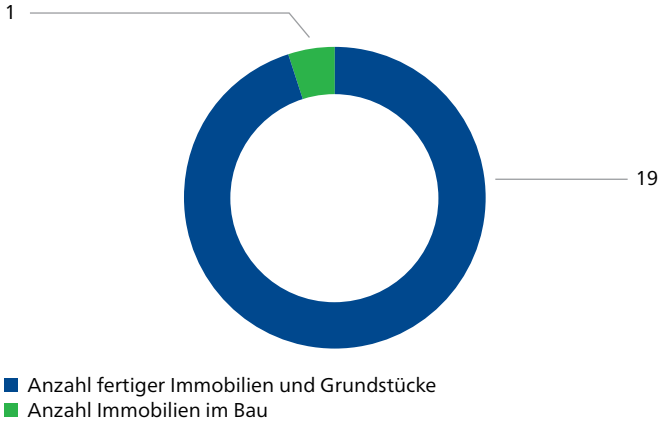


1.5 Portfoliostruktur Immobilien

Nutzfläche und Vermietungsquote

Nutzflächenbestand der direkt sowie über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien (jeweils anteilig) (in m²)	207.265
Vermietungsquote nach Mietertrag (in %)	98,9

Verhältnis Projektentwicklungen zum fertigen Objektbestand



Durchschnittswerte

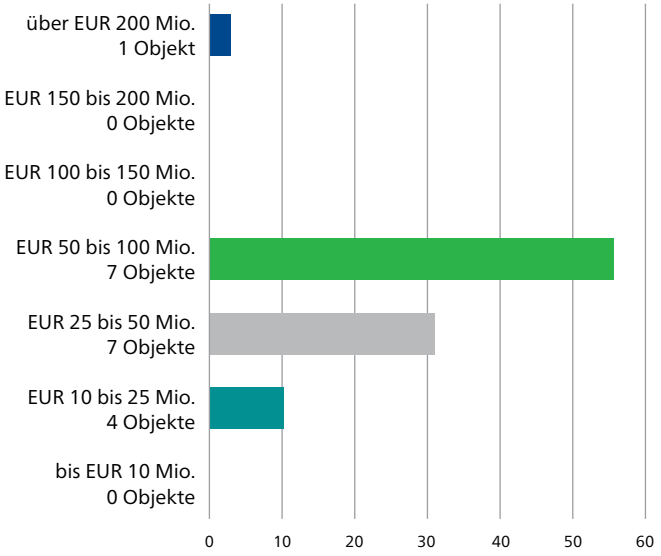
Durchschnittswert der fertigen Objekte (in Mio. EUR)[1]	42,6
Durchschnittswert je m² Nutzfläche der fertigen Objekte (in EUR)[1]	3.905

[1] Inkl. durch Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Bei nachfolgender Immobilie hat sich im Laufe des Berichtszeitraums folgende Änderung ergeben:

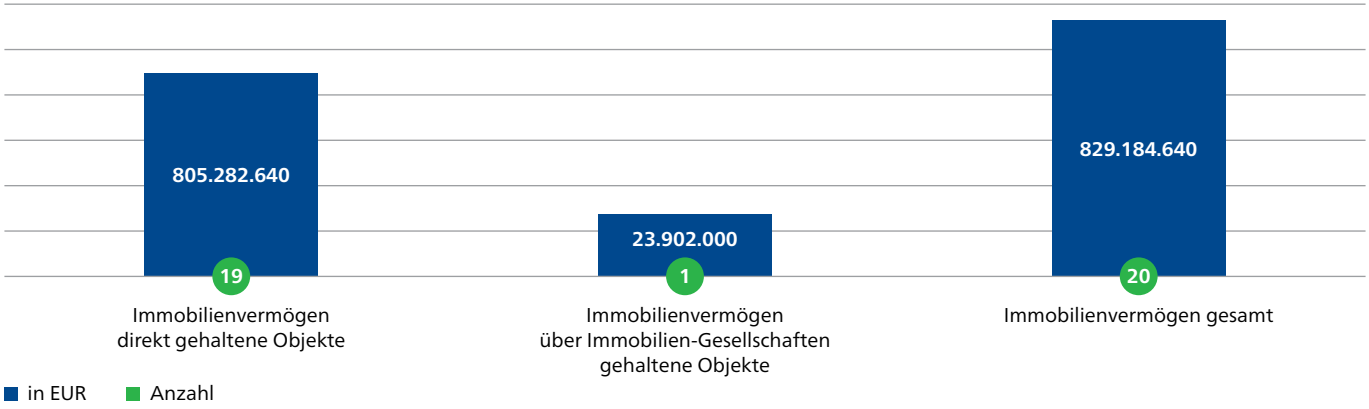
Essen, „Kettwiger Tor“
Die Gesamtfläche erhöhte sich durch Verwendung eines neuen Aufmaßes bei Neuvermietung um 149 m².

Aufteilung der Verkehrswerte nach Größenklassen[1] (in %)

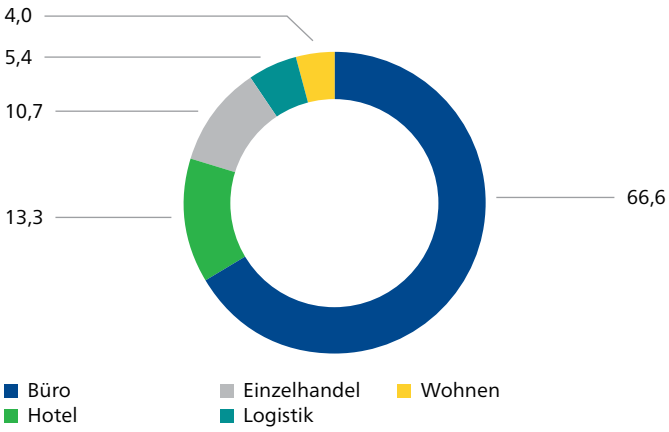


[1] Fertiger Bestand, keine Projekte, inklusive über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert. Die Zuordnung der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in die entsprechende Größenklasse erfolgt anhand ihres Gesamtverkehrswertes. Bei der Berechnung der prozentualen Verteilung im Portfolio wird nur der im Eigentum des Fonds stehende jeweilige Beteiligungsgrad herangezogen.

Direkt gehaltene Objekte und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Objekte



Aufteilung der Verkehrswerte nach Art der Nutzung [1] (in %)



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	552,1 Mio.
Hotel	110,1 Mio.
Einzelhandel	88,5 Mio.
Logistik	45,1 Mio.
Wohnen	33,4 Mio.
Gesamt	**829,2 Mio.**

[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Geografische Aufteilung der Verkehrswerte [1]

Region	Verkehrswerte in Mio. EUR	Verkehrswerte in %
Berlin	96,0	11,6
Hamburg	86,9	10,5
München	111,1	13,4
Rhein-Main	112,6	13,6
Rhein-Ruhr	156,3	18,8
Stuttgart	62,4	7,5
Sonstige deutsche Städte	203,9	24,6
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	**829,2**	**100,0**

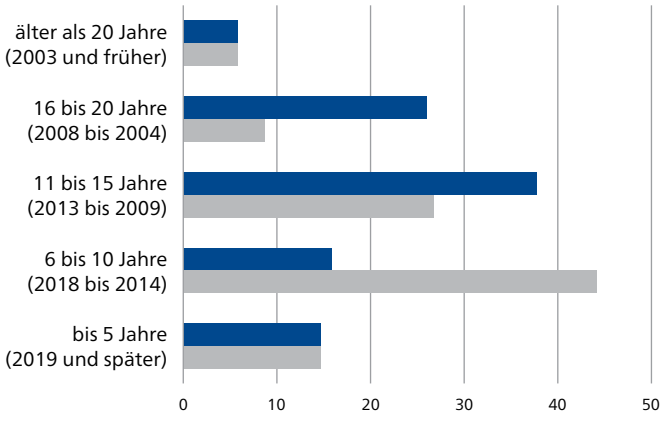
[1] Bestand inkl. Projekte zum Verkehrswert und über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

Vermietungsinformationen – Leerstandsangaben [1] und Vermietungsquoten [2] (in %)

	Deutschland
Leerstandsquote	
Handel / Gastronomie	3,4
Kfz	1,9
Industrie (Lager, Hallen) [3]	1,7
Wohnen	0,9
Büro	0,6
Hotel	0,0
Andere	1,3
Vermietungsquote	**98,9**

[1] Jahresbruttomietertrag.
[2] Nach Mietertrag.
[3] Inkl. Service, Archive und Keller.

Aufteilung der Verkehrswerte nach wirtschaftlicher Altersstruktur (in %)



[1] Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.
[2] Fertiger Bestand, keine Projekte, inkl. über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert (ohne Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich Grundstücke halten).

Vermietungsinformationen – Ertrag nach Nutzungsarten [1] (in %)

	Deutschland
Büro	58,0
Handel / Gastronomie	13,0
Hotel	12,8
Industrie (Lager, Hallen) [2]	6,6
Kfz	4,5
Wohnen	3,8
Andere	1,3

[1] Jahresnettomietertrag.
[2] Inkl. Service, Archive und Keller.

Restlaufzeit der Mietverträge [1] (in %)

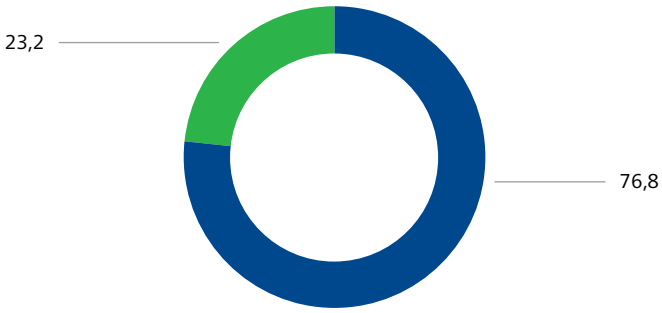
	Deutschland
unbefristet	0,0
2024	3,7
2025	9,4
2026	9,1
2027	6,8
2028	7,5
2029	5,1
2030	5,3
2031	9,0
2032	11,9
2033	1,1
2034+	31,1

[1] Jahresnettomietertrag.

1.6 Portfoliostruktur Liquidität

Im Berichtszeitraum vom 1.4.2024 bis 30.9.2024 wurden keine Wertpapiertransaktionen auf Rechnung der von Union Investment verwalteten Publikumsfonds mit im Konzernverbund stehenden oder über wesentliche Beteiligungen verbundenen Unternehmen ausgeführt.

Struktur der Liquiditätsanlagen (in %)



100 % = EUR 89,0 Mio. (Gesamtliquidität)
Anteil am Fondsvermögen (netto): 10,0 %
Fondsvermögen (netto): EUR 887,5 Mio.

	Mio. EUR	Performance [1]	ø-Zins p.a.
Bankguthaben	79,0	—	4,12 %
Termingelder	10,0	—	3,30 %

[1] Performance seit 1.4.2023 nach dem Berechnungsverfahren des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

1.7 Risikobericht

Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil der Managementprozesse und hilft, Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Sondervermögen abzuwenden. Union Investment hat zur Identifizierung, Beurteilung und Steuerung der Risikosituation der Sondervermögen ein umfangreiches Risikomanagementsystem im Einsatz. Die wesentlichen Aufgaben der Risikoüberwachung sind die Bereitstellung von Planungs-, Steuerungs- und Kontrollinformationen für verschiedene Adressaten sowie die Risikoberichterstattung.

Im Einzelnen werden folgende Risiken behandelt:

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken betreffen Ausfälle von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern und Kreditinstituten, die erheblichen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung des Anteilpreises haben können. Daher erfolgt ein regelmäßiges Monitoring des Mieterportfolios und der Bankpartner.

Bei Mietvertragsabschluss und Mietvertragsverlängerung wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der zehn größten Mieter im Bestand erfolgt zudem ein regelmäßiges Monitoring. Zusätzlich wird bei Ankäufen und Nachvermietungen auf einen angemessenen Mietermix geachtet, um das Mietausfallrisiko auf Portfolioebene gut zu diversifizieren.

Zur Ermittlung der Durchschnittsbonität der Banken werden Ratings der drei großen Ratingagenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch herangezogen und eine Durchschnittsbonität berechnet. Aktuelle krisenbehaftete Entwicklungen bei Bankpartnern werden ad hoc analysiert. Darüber hinaus wird die Konzentration der Liquiditätsanlagen im Limitsystem täglich überwacht.

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken betreffen die Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen und / oder auslaufenden Krediten, die Bewertung der Devisentermingeschäfte sowie die Kapitalanlage.

Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibungen im UniInstitutional German Real Estate geachtet. Zur Steuerung der Zins- und Darlehensprolongationen verfügt Union Investment über eine tagesaktuelle Übersicht der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten. Diese werden separat pro Darlehenswährung und über das gesamte Darlehensbuch des Investmentvermögens dargestellt, inklusive der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Darlehen. Der UniInstitutional German Real Estate hatte im Berichtszeitraum keine Kredite im Bestand.

Die Liquidität des UniInstitutional German Real Estate kann im Wertpapierspezialfonds UIN-Fonds Nr. 554 gehalten werden. Das Fondsmanagement von Union Investment begleitet und überwacht zeitnah die Anlagepolitik und Steuerung des Fonds. Das Zinsänderungsrisiko innerhalb des UIN-Fonds Nr. 554 wird vom verantwortlichen Portfoliomanager gesteuert. Darüber hinaus werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen des UIN-Fonds Nr. 554 auf die Bewertung des UniInstitutional German Real Estate monatlich überwacht. Zudem werden im Rahmen von Stresstests die Auswirkungen der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Devisentermingeschäften sowie der UIN-Fonds auf den Wert des UniInstitutional German Real Estate monatlich überwacht.

Die Liquidität des UniInstitutional German Real Estate wurde im Berichtszeitraum vollständig in Bankguthaben bei verschiedenen Kreditinstituten investiert. Fremdwährungen wurden nicht gehalten.

Währungsrisiken

Im Berichtszeitraum gab es im UniInstitutional German Real Estate keine offenen Währungspositionen; es wurden keine Fremdwährungen gehalten.

Sonstige Marktpreis- / Immobilienrisiken

Die Wertänderungen des Immobilienportfolios stellen eine wesentliche Risikoart in einem Immobilienfonds dar. Durch eine breite geografische und sektorale Streuung im Rahmen der Anlagerestriktionen wird ein diversifiziertes Immobilienportfolio angestrebt, um wirtschaftliche Schwankungen in einzelnen Regionen oder Branchen abfangen zu können. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests sowie ein aktives Portfoliomanagement überwacht. Darüber hinaus wird bei Ankaufsprüfungen ein ausgewogener Regionen-, Nutzungsarten- sowie Branchenmix auf Basis der Anlagerestriktionen angestrebt, um das Portfolio nachhaltig weiter zu diversifizieren. Bei sinkendem Fondsvolumen durch Mittelrückgaben haben Performanceeffekte einzelner Immobilien positiv wie negativ einen stärkeren Einfluss auf die Wertentwicklung des Fonds.

Operationelle Risiken

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Operationelle Risiken existieren auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Union Investment ist diesbezüglich in das OpRisk-Management der DZ BANK AG integriert.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken beschreiben die Gefahr, eingegangene Zahlungsverpflichtungen aus rechtsgültig abgeschlossenen Verträgen und der laufenden Bewirtschaftung sowie Anteilscheinrückgaben nicht fristgerecht bedienen zu können. Dabei geht es insbesondere um das Risiko unerwartet hoher Mittelrückflüsse sowie das Risiko, benötigte oder gewünschte Kredite zur (Re-)Finanzierung von Assets nicht oder nur mit erheblichen Risikoaufschlägen am Markt beschaffen zu können oder das Risiko von Verkäufen zur Liquiditätsbeschaffung zu einem ungünstigen Marktzeitpunkt.

Liquiditätsrisiken werden im UniInstitutional German Real Estate intensiv überwacht und gesteuert. Sofern im Rahmen der Liquiditätsüberwachung ein erhöhter Liquiditätsbedarf festgestellt wird, werden durch das Fondsmanagement anlegergerechte, geeignete Maßnahmen erarbeitet, um weitere Liquidität zu generieren. Die Maßnahmen können beispielsweise strategische Verkäufe oder die Aufnahme kurzfristiger Finanzierungen umfassen. Darüber hinaus werden regelmäßig Stresstests zur Liquiditätssituation und ein tägliches Monitoring der Liquiditätssituation u. a. durch regelmäßige Bonitätsanalysen der Bankpartner durchgeführt.

2 Vermögensübersicht und Vermögensaufstellung

2.1 Vermögensübersicht / Zusammengefasste Vermögensaufstellung

A	Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Immobilien** (s. Seite 20 – 21)				
	1. Mietwohngrundstücke		33.450.000,00		
	2. Geschäftsgrundstücke		754.950.000,00		
	3. Gemischt genutzte Grundstücke		—		
	4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		16.882.640,48		
	5. Unbebaute Grundstücke		—		
	Zwischensumme			**805.282.640,48**	**90,74**
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften** (s. Seite 21)				
	1. Mehrheitsbeteiligungen		—		
	2. Minderheitsbeteiligungen		24.040.616,02		
	Zwischensumme			**24.040.616,02**	**2,71**
III.	**Liquiditätsanlagen** (s. Seite 14, 22)				
	1. Bankguthaben		89.030.793,52		
	2. Investmentanteile		—		
	Zwischensumme			**89.030.793,52**	**10,03**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände** (s. Seite 23)				
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		12.848.845,43		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—		
	3. Zinsansprüche		11.916,67		
	4. Anschaffungsnebenkosten		8.490.626,24		
	• bei Immobilien	8.148.598,62			
	• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	342.027,62			
	5. Andere		547.194,88		
	Zwischensumme			**21.898.583,22**	**2,46**
Summe Vermögensgegenstände I. – IV.				**940.252.633,24**	**105,94**

B	Schulden	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Verbindlichkeiten aus** (s. Seite 23)				
	1. Krediten		—		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–1.551.251,75		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		–13.784.145,67		
	4. anderen Gründen		–1.748.879,28		
	Zwischensumme			**–17.084.276,70**	**–1,92**
II.	**Rückstellungen** (s. Seite 23)			–35.668.278,44	–4,02
	Zwischensumme			**–35.668.278,44**	**–4,02**
Summe Schulden I.–II.				**–52.752.555,14**	**–5,94**
C	**Fondsvermögen (netto)**			**887.500.078,10**	**100,00**

Erläuterungen zur zusammengefassten Vermögensaufstellung / Vermögensübersicht

Immobilien
Der Wert der direkt gehaltenen „Immobilien" sank im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch die Änderung der Verkehrswerte der Immobilien.

Das Objekt „Meister Areal" in Nürnberg wurde am 1.7.2024 in eine Projektentwicklung umgegliedert.

Die im Bestand befindlichen Immobilien wurden turnusmäßig bewertet; sie werden mit den von externen Bewertern ermittelten Werten (Verkehrswerten) ausgewiesen. Beim Ankauf einer Immobilie wird in den ersten drei Monaten ab Erwerb der Kaufpreis anstelle des Verkehrswertes ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
Bei den „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften" verringerte sich der Wert im Berichtszeitraum im Wesentlichen durch vorgenommene Ausschüttungen der Gesellschaften sowie Kapitalherabsetzungen.

Die Beteiligungen werden mit dem anteiligen Gesellschaftswert ausgewiesen. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie Angaben zu den prozentualen Beteiligungswerten können der „Vermögensaufstellung Teil I" entnommen werden, siehe dazu Seite 20 f.

Liquiditätsanlagen
In den „Liquiditätsanlagen" sind EUR 44,4 Mio. für die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität, EUR 16,1 Mio. für Restverbindlichkeiten aus Immobilienkäufen, Instandhaltungsmaßnahmen, Bankkautionen und fällig werdende Verbindlichkeiten sowie EUR 10,2 Mio. für die Ausschüttung vorgesehen, siehe auch unter 1.7 Liquiditätsrisiken.

Sonstige Vermögensgegenstände
Die „Sonstigen Vermögensgegenstände" sind im Berichtszeitraum gesunken. Dies lag im Wesentlichen an den außerplanmäßigen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten.

Verbindlichkeiten
Die „Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben" resultieren aus Ankäufen und Sicherheitseinbehalten.

Rückstellungen
Es wurden Rückstellungen für Verkaufssteuern gebildet, die ab 2018 aufgrund der Investmentsteuerreform auf bestimmte in Deutschland belegene Objekte anfallen können. Bemessungsgrundlage hierfür ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem durch die jährlichen Abschreibungen verminderten steuerlichen Buchwert. Diese Steuerpflicht entsteht zwar erst im Falle der Veräußerung des jeweiligen Objektes, bildet jedoch bereits heute einen wertmindernden Faktor, der in der Vermögensaufstellung nicht unberücksichtigt bleiben darf. Aus diesem Grund – und um eine Gleichbehandlung aller Anleger über die gesamte Halteperiode der Objekte zu gewährleisten – sind derartige, sich über die Haltezeit des Objektes aufbauende latente Steuern auf Veräußerungsgewinne bereits beim UniInstitutional German Real Estate in voller Höhe in die Rückstellungen eingestellt.

2.2 Vermögensaufstellung Teil I / Immobilienverzeichnis

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes [1]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [2]	Art der Nutzung [3]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [4]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR [5]	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [7]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8]		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftsjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2		Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %		
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																					
Deutschland																																					
1	10969 Berlin, Charlottenstraße 14, 15	G		B (98), I, K	11/2014	2000	1.182	6.988	6.988	—	■	■							—	0,0	1,67	8,27	1.103	565	—	—	—	—	45,5 45,5	46.500 47.100	46.800	46.800.000,00	5,27	I	1
2	10117 Berlin, Georgenstraße 46–48, „Pergamon Palais“	G		B (88), W, K	3/2015	2011	1.609	6.208	5.213	995	■	■							—	0,5	2,15	7,95	1.708	438	—	—	—	—	56,5 56,5	49.600 48.800	49.200	49.200.000,00	5,54	I	2
3	33611 Bielefeld, Beckhausstraße 64, „Beckhaus Center“	G		H/G (99), A, K	9/2018	2017/ 2018	16.765	5.022	5.022	—	■								—	0,0	2,00	12,55	1.137	858	—	—	—	—	44,0 44,0	16.700 16.400	16.550	16.550.000,00	1,86		3
4	53113 Bonn, Bundeskanzlerplatz 6, „Neuer Kanzlerplatz, Haus 2“	G		B (89), K, I	3/2019	2021	7.254	13.599	13.599	—	■	■						■	—	0,0	7,93	10,99	6.028	1.901	397	5.201	5	—	67,0 67,0	94.000 96.000	95.000	95.000.000,00	10,70		4
5	28217 Bremen, Am Weser-Terminal 8, 10, „Haus am Fluss“ und „WQ1“	G		B (77), H/G, I, K, A	10/2016	2009/ 2014	3.409	11.472	11.472	—	■	■						■	—	0,0	2,10	6,69	1.628	472	—	—	—	1.893 1.789	57,5 57,5	34.200 34.000	34.100	34.100.000,00	3,84		5
6	64293 Darmstadt, Robert-Bosch-Straße 20–22, „Space20“	G		B (87), K, A, I	2/2013	2012	3.221	7.314	7.314	—	■	■						■	—	0,2	1,07	5,72	733	335	—	—	—	1.229 1.347	57,5 57,5	22.100 22.400	22.250	22.250.000,00	2,51	I	6
7	40629 Düsseldorf, Am Wildpark 37–51, „Am Wildpark“	W		W (94), K	9/2015	2011	6.371	8.379	—	8.379		■							—	1,3	2,16	32,44	1.775	385	—	—	—	1.364 1.361	66,5 66,5	34.000 32.900	33.450	33.450.000,00	3,77		7
8	45127 Essen, Kettwiger Straße 2–10, „Kettwiger Tor“	G		H/G (63), B (26), I, A	4/2014	1953/ 2013–2014	1.923	7.143	7.143	—	■	■						■	—	10,5	2,96	7,94	1.966	994	—	—	—	1.617 1.629	55,5 55,5	27.400 28.200	27.800	27.800.000,00	3,13	I	8
9	60329 Frankfurt / Main, Karlstraße 4–6, Moselstraße 53, Niddastraße 53	G		B (86), A, H/G, K, I	6/2013	2006	3.607	16.127	16.127	—	■	■						■	—	0,5	2,30	5,09	1.720	577	—	—	—	—	41,5 41,5	69.000 72.500	70.750	70.750.000,00	7,97	I	9
10	20459 Hamburg, Herrengraben 30–31, „Fleethaus am Herrengraben“	G		B (99), I	6/2016	1993/ 2015–2016	1.300	6.520	6.520	—	■	■							—	0,0	2,34	7,50	1.511	828	—	—	—	1.682 1.639	51,0 51,0	34.700 35.600	35.150	35.150.000,00	3,96	I	10
11	20457 Hamburg, Überseeallee 15, „Holiday Inn Hamburg HafenCity“	G		H (98), K	1/2019	2018	1.590	11.913	11.913	—	■	■							—	0,0	3,84	8,45	2.141	1.696	—	—	—	—	54,5 54,5	51.900 51.600	51.750	51.750.000,00	5,83		11
12	30159 Hannover, Aegidientorplatz 2a, „Haus am Aegi“	G		B (89), K, I, A	5/2021	2015	2.359	11.545	11.545	—	■	■						■	—	5,5	4,52	6,56	3.596	929	226	2.945	7	—	60,5 60,5	60.100 59.500	59.800	59.800.000,00	6,74		12
13	30559 Hannover, Hägenstraße 1	G		I (75), B, K	12/2016	1974/ 2015/ 2017	53.744	28.349	28.349	—		■						■	—	0,0	2,12	10,06	1.139	985	—	—	—	1.582 1.631	40,3 39,5	25.300 25.700	25.500	25.500.000,00	2,87		13
14	81369 München, Albert-Roßhaupter-Straße 43–45, „Angelo München Westpark“	G		H (74), B, K, H/G, I	11/2013	2013	7.367	13.356	13.356	—	■	■							—	0,0	2,41	5,05	1.695	719	—	—	—	—	48,5 48,5	58.400 58.300	58.350	58.350.000,00	6,57	I	14
15	80636 München, Arnulfstraße 37–39, „Terrano“	G		B (93), I, K	4/2021	2009	1.517	6.880	6.880	—	■	■							—	1,0	3,27	5,06	2.426	840	2.287	—	—	2.151 2.189	54,5 54,5	52.700 52.700	52.700	52.700.000,00	5,94	I	15
16	90431 Nürnberg, Virnsberger Straße 2–4, „Meister Areal“	B	■	—	4/2014	1962/ 1977/ 1984–1986/ 1997	98.128	—	—	—	■	■							—	—	2,76	7,18	1.593	1.165	—	—	—	—	— —	— —	19.783	19.782.640,48	2,23	I	16
17	49074 Osnabrück, Kamp, Nikolaiort 5, „Geschäftshaus Peek & Cloppenburg“	G		H/G (100)	9/2015	1950/ 1991/ 2014–2015	1.711	9.201	9.201	—	■	■							—	0,0	2,08	7,63	1.478	603	—	—	—	—	40,5 40,5	24.100 24.600	24.350	24.350.000,00	2,74	I	17

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Art des Grundstückes [1]	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen [2]	Art der Nutzung [3]	Erwerbs- / Gründungsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m² [4]	Nutzfläche in m²			Ausstattung		Erbbau- / Erbnießbrauchrecht	Teileigentumsquote in % (falls Teileigentum)	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Gesellschaftskapital in EUR [5]	Gesellschafterdarlehen	Objektzertifizierung	Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes / Kaufpreises	Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete [6]	Anschaffungsnebenkosten gesamt							Gutachterliche Bewertungsmiete in TEUR [7]	Restnutzungsdauer in Jahren	Verkehrswert / Kaufpreis in TEUR [8]		Anteil am Fondsvermögen (netto)		Fußnote (I)	Lfd. Nr.
								gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnfläche	Klimaanlage	Aufzug										gesamt in Mio. EUR	gesamt in % des Kaufpreises	davon Gebühren und Steuern in TEUR	davon Sonstige in TEUR	im Geschäftshalbjahr abgeschrieben in TEUR	zur Abschreibung verbleibend in TEUR	voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			Gutachter 1 / Gutachter 2		Gutachter 1 / Gutachter 2	Mittelwert Verkehrswert / Kaufpreis	in EUR	in %			
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																					
Deutschland																																					
18	63110 Rodgau, Behringstraße 1, „Agotrans Rodgau“	G		I (84), B, K	3/2016	2014	28.117	15.146	15.146	—									—	0,0	0,83	7,49	518	309	—	—	—	—	39,5	19.400	19.550	19.550.000,00	2,20	I	18
																													—		39,5	19.700					
19	70178 Stuttgart, Christophstraße 3, 7 – 11, Tübinger Straße 5 – 11, „Tübinger Carré“	G		B (44), H/G (37), K, A, I	3/2015	1994/ 2014	5.602	16.829	16.829	—	■	■							—	0,0	3,94	6,99	2.946	989	—	—	—	3.576	50,5	62.200	62.450	62.450.000,00	7,04	I	19
																													3.622		39,5	62.700					
Zwischensumme direkt gehaltene Immobilien																																		**805.282.640,48**	**90,74**		
Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																																					
Deutschland																																					
20	„Campus Erlangen Objekt 2 GmbH & Co. KG“, Grünwald	MiB			9/2022										6,80	212.090.429,15			—		0,36	1,74	26	392	21	342	9					24.040.616,02	2,71		20
	91052 Erlangen, Günther-Scharowsky-Straße 1, 3, Paul-Gossen-Straße 80, Siemenspromenade 11, „Siemens Campus Modul 2, Erlangen“	G		B (89), K	9/2022	2022	74.280	77.573	77.573	—	■	■							—	0,0	—	—	—	—	—	—	—	—	58,0	352.000	351.500				
																													—		58,0	351.000					
Zwischensumme Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften																																		**24.040.616,02**	**2,71**		
Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gesamt																																		**829.323.256,50**	**93,45**		

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft.
Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.
[1] Angabe erfolgt nach Nutzfläche.
[2] Siehe Kapitel 1.3 „Immobilienaktivitäten“.
[3] Mietanteil in % des gesamten Mietertrages der Immobilie, sofern über 25 %.
[4] Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.
[5] Bilanzielles Eigenkapital.
[6] Unter Berücksichtigung von Mietgarantien.
[7] Es erfolgt aus Datenschutzgründen keine Angabe, wenn in der betreffenden Immobilie aktuell nur ein Mieter ansässig ist oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 % oder mehr von einem einzigen Mieter stammen.
[8] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben.

I Verkürzte Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA) in Anspruch genommen.

Art des Grundstückes:
B = Grundstück im Zustand der Bebauung
G = Geschäftsgrundstück
W = Mietwohngrundstück
MiB = Minderheitsbeteiligung

Art der Nutzung:
B = Büro
H = Hotel
H/G = Handel / Gastronomie
I = Industrie (Lager, Hallen)
K = Kfz
W = Wohnen
A = Andere

2.3 Verzeichnis der An- und Verkäufe

Verzeichnis der Ankäufe und Verkäufe von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften [1]

Lfd. Nr.	Projekt / Objekt / Immobilien-Gesellschaft	Hauptnutzungsart [2]	Erwerbs- / Gründungs- / Verkaufs- / Auflösungsdatum	Nutzfläche gesamt (in m²)	Kaufpreis / Verkehrswert in Mio. EUR [3]	Wirtschaftliche Beteiligungsquote in %	Fußnote
Ankäufe / Gründungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe / Gründungen statt.							
Verkäufe / Auflösungen							
Im Berichtszeitraum fanden keine Verkäufe / Auflösungen statt.							

[1] Sämtliche Objekte / Beteiligungen wurden von Unternehmen / Personen erworben, die in keiner Weise mit der Union Investment Gruppe / Union Investment Real Estate GmbH gesellschaftlich verbunden sind.
[2] Größter Mietanteil des gesamten Mietertrages der Immobilie.
[3] Beim Ankauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate der Kaufpreis anstelle des Mittelwertes der Verkehrswerte der externen Bewerter ausgewiesen. Bei im Bau befindlichen Objekten, die nach Baufortschritt bezahlt werden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand angegeben. Beim Verkauf einer direkt gehaltenen Immobilie oder einer Immobilie, die über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird, wird der Verkehrswert zum Nutzen-Lasten-Übergang ausgewiesen. Die Angaben bei über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden zu 100 % und nicht nach Beteiligungsgrad ausgewiesen.

Übertrag aus Vermögensaufstellung Teil I	Anteil am Fondsvermögen (netto)	
	in EUR	in %
Immobilienvermögen gesamt	**829.323.256,50**	**93,45**

2.4 Vermögensaufstellung Teil II / Liquiditätsübersicht

	Kurswert EUR (Kurs per 30.9.2024)	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
Bankguthaben	89.030.793,52	10,03
Zwischensumme	**89.030.793,52**	**10,03**

2.5 Vermögensaufstellung Teil III / Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		12.848.845,43	1,45
	davon Betriebskostenvorlagen	12.863.534,21		
	davon Mietforderungen	–22.085,58		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		—	—
3.	Zinsansprüche		11.916,67	0,00
4.	Anschaffungsnebenkosten		8.490.626,24	0,95
	• bei Immobilien	8.148.598,62		
	• bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	342.027,62		
5.	Andere		547.194,88	0,06
	davon Ankaufsvorlaufkosten	—		
	davon Forderungen aus inländischer Körperschaftsteuer	11,73		
	davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.189,95		
	davon aus Sicherungsgeschäften	—		
II.	**Verbindlichkeiten aus**			
1.	Krediten		—	—
	davon kurzfristige Kredite (§ 284 Abs. 4 KAGB)	—		
2.	Grundstückskäufen und Bauvorhaben		–1.551.251,75	–0,17
3.	Grundstücksbewirtschaftung		–13.784.145,67	–1,55
	davon Vorauszahlungen der Mieten	–468.221,63		
	davon Vorauszahlungen von Nebenkosten	–11.754.029,32		
	davon aus Barkautionen	–709.887,30		
4.	anderen Gründen		–1.748.879,28	–0,20
	davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden	–731.923,35		
	davon gegenüber Versicherungen	–1.016.278,43		
	davon gegenüber der KVG	—		
	davon aus Anteilumsatz	—		
	davon aus Sicherungsgeschäften	—		
III.	**Rückstellungen**		–35.668.278,44	–4,02
	davon Risikovorsorge für Verkaufsteuern	–17.313.735,48		
	davon noch abzurechnende oder noch vorzunehmende Bauleistungen	–16.099.898,09		
	davon für Instandhaltungen	–1.816.944,85		
Zwischensumme			**–30.853.971,92**	**–3,48**
Fondsvermögen (netto)			**887.500.078,10**	**100,00**
Anteilwert (EUR)				52,22
Umlaufende Anteile (Stück)				16.994.421

3 Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Während des Berichtszeitraums wurden keine Währungssicherungsgeschäfte eingegangen.

4 Anhang

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure
Keine Vertragspartner für Derivate-Geschäfte vorhanden.

Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften	EUR
einschließlich der angefallenen direkten und indirekten Kosten und Gebühren in EUR	—

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	Kurswert in EUR
Bankguthaben	—
Schuldverschreibungen	—
Aktien	—

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	52,22
Umlaufende Anteile (Stück)	16.994.421

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis, anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von zwei unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie alle drei Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert der Immobilie aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist die Neubewertung zeitlich vorzuziehen. Ferner ist innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstückes mit einem Erbbaurecht der Wert des Grundstückes neu festzustellen. **Bauleistungen** werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Herstellungskosten angesetzt.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis zuzüglich der monatlichen Wertveränderungen aufgrund der monatlichen Vermögensaufstellungen angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert einer Beteiligung aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, nicht mehr sachgerecht ist, so ist die Neubewertung zeitlich vorzuziehen. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis und anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von den unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt.

Hinsichtlich **Liquiditätsanlagen** gilt: Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln" nicht anders angegeben. Vermögensgegenstände, die weder an Börsen gehandelt werden noch in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln" nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, werden grundsätzlich zum Nennwert, Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände **(zusammengesetzte Vermögensgegenstände)** sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

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

III Sonstiges

1 Organe

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg

Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: EUR 10,226 Mio.
- Eigenmittel: EUR 134,490 Mio. (Stand: 31.12.2023)

Verwahrstelle
DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
Platz der Republik
60325 Frankfurt / Main

- Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: EUR 4.926 Mio.
- Eigenmittel: EUR 21.751 Mio. (Stand: 31.12.2023)

Geschäftsführung
Dr. Michael Bütter (Vorsitzender)
Gerald Kremer (seit 30.4.2024)
Martin J. Brühl
Henrike Waldburg
Volker Noack

Gesellschafter
DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt / Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

UIR Beteiligungs GmbH & Co. KG,
Düsseldorf

Aufsichtsrat
André Haagmann,
Vorsitzender,
Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

Hans Joachim Reinke,
stellv. Vorsitzender,
Vorsitzender des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt / Main

Prof. Dr. Raimond Maurer,
Lehrstuhl für Investment,
Portfolio Management und Alterssicherung
(Fachbereich Wirtschaftswissenschaften),
Johann Wolfgang Goethe-Universität,
Frankfurt / Main

Bestandsbewerter

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Dortmund
(bis 30.6.2024)

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bill,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Koblenz

Dipl.-Ing. Michael Buschmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Düsseldorf
(seit 1.7.2024)

Betriebswirt BdH Uwe Ditt,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz

Dipl.-Ing. Stefan Döring,
Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors, Mainz
(seit 1.7.2024)

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mainz
(bis 30.6.2024)

Dipl.-Ing. Dirk Esselmann,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Münster

Peter Gellner,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Mönchengladbach

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hannover

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main

Jörg Krönert,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Frankfurt / Main

Dipl.-Ing. Markus Obermeier,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Martin von Rönne,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Kaufmann Peter Roßbach,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Klaus Wagner,
zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Ankaufsbewerter

Dipl.-Ing. Maximilian von Glasenapp,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, München

Dipl.-Ing. Mark Kipp-Thomas,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Hamburg

W&P Immobilienberatung GmbH,
für die Bewertung verantwortliche Person:
Dipl.-Kaufmann Karsten Jungk,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Berlin

2 Investitionsstandorte

Investitionsstandorte des UniInstitutional German Real Estate

Direkt gehaltene Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften [1]

Deutschland	20

[1] Immobilien, die über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, sind nach ihrem Standort, nicht nach dem Sitz der Immobilien-Gesellschaft aufgeführt. Immobilien-Gesellschaften werden nicht aufgeführt. Die Darstellung kann somit von der Vermögensaufstellung Teil I abweichen.

Union Investment

Union Investment Real Estate GmbH
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg
Telefon: +49-40-34919-0
Telefax: +49-40-34919-4191
E-Mail: service@union-investment.de

www.union-investment.de/realestate

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken