

DWS ACCESS Wohnen 2

Rechenschaftsbericht 2013

Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH

1. Wichtige Kennzahlen

Prozentangaben jeweils bezogen auf das nominale Eigenkapital.

Ausschüttung	5.398.843,75 EUR (6,25%)
Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung	4.266.012,48 EUR (4,94%)
Operatives Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung ¹	3.886.013,66 EUR (4,50%)
Bereinigtes operatives Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung ²	3.917.402,48 EUR (4,54%)
Die Ausschüttung erfolgte am 30. Juni 2014.	
Handelsbilanzielles Ergebnis	1,12%
Steuerliches Ergebnis (für Ersterwerber)	0,65%
Steuerliche Ergebnismitteilung/steuerliche Hinweise erfolgte als separater Versand am 5. August 2014.	
Wert der Fondsimmobilien in der Verwaltungsgesellschaft zum 1. Januar 2014 ³	123.512.000 EUR
Wert der Fondsimmobilien in der Entwicklungsgesellschaft zum 1. Januar 2014 ³	27.250.000 EUR
Anteilswert (Net Asset Value) ³ zum 1. Januar 2014 nach KAGB/KARBV	rund 101%

2. Rückblick auf das Geschäftsjahr 2013/ Ausblick^{4,5,6}

Die Fondsgesellschaft hält mittelbar jeweils rund 99,7% der Gesellschaftsanteile der DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG („Verwaltungsgesellschaft“) und der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH („Entwicklungsgesellschaft“). Entsprechend der strategischen Ausrichtung der Fondsgesellschaft sind rund 75% des Eigenkapitals für Investitionen in der

Verwaltungsgesellschaft und rund 25% für Investitionen in der Entwicklungsgesellschaft verwendet worden. Über die Verwaltungsgesellschaft werden Immobilien langfristig zur dauerhaften Erzielung von Mieteinnahmen gehalten. Bei der Entwicklungsgesellschaft stehen die Verkaufserlöse aus dem Einzelverkauf der Wohnungen im Vordergrund.

Net Asset Value

Mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) am 22. Juli 2013 wurde für alle geschlossenen Fonds, die in den Anwendungsbereich des KAGB fallen, eine Bewertung unter Berücksichtigung der Kapitalanlagen- und Rechnungslegungs- und Bewertungs-Verordnung („KARBV“) verpflichtend. Damit existiert erstmals ein gesetzlicher Rahmen für die Bewertung geschlossener Fonds.

Obwohl die Fondsgesellschaft nicht dem KAGB unterfällt und Wertermittlungen damit nicht verpflichtend sind, hält die Fondsgeschäftsführung Bewertungen für eine wichtige Grundlage für die Unternehmensführung und das Risikomanagement des Fonds. Zudem können sie den Anlegern eine zusätzliche Transparenz über die Entwicklung und Werthaltigkeit ihrer Beteiligung bieten. Aus diesem Grund hat die Fondsgeschäftsführung für alle Fondsimmobilien, die sich am 31. Dezember 2013 im Bestand der Verwaltungs- und der Entwicklungsgesellschaft befanden, durch unabhängige Sachverständige den Verkehrswert zum 1. Januar 2014 ermitteln lassen. Aufbauend auf die Ergebnisse der Verkehrswertermittlung und die Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft und ihrer Beteiligungsgesellschaften hat eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft darüber hinaus den Nettovermögenswert („Net Asset Value“

¹ Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung, bereinigt um Sondereffekte aus der Fondsaufgabe und der Erstinvestition.

² Liquiditätsergebnis vor Ausschüttung, bereinigt um Sondereffekte aus der Fondsaufgabe und der Erstinvestition sowie abzgl. Buchwertreduzierungen durch Verkäufe und zzgl. Darlehenstilgungen der Verwaltungsgesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft.

³ Bewertungen sind Schätzungen. Die Bewertungen lassen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist bzw. welcher Verkaufserlös bei einem späteren Verkauf der Fondsimmobilien tatsächlich erzielbar wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass im Fall einer kurzfristigen Veräußerung die genannten Gutachterwerte nicht erzielt werden können. Die Bewertungssystematik, die den Bewertungen zugrunde liegenden Annahmen und weitere wichtige Hinweise können durch die Anleger der Fondsgesellschaft bei der Fondsgeschäftsführung angefordert werden. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen. Vgl. auch die ergänzenden Erläuterungen unter Punkt 3 und Punkt 7.

⁴ Die Angaben zu Prospektprognosen beziehen sich auf die Prognosen des Verkaufsprospekts und wurden entsprechend der Höhe des tatsächlich eingeworbenen Eigenkapitals angepasst.

⁵ Bei der Netto-Sollmiete handelt es sich um die sog. Kaltmiete ohne Nebenkosten, die derzeit erzielt wird, soweit die Mieteinheit vermietet wird, zzgl. der Miete, die für eine leer stehende Mieteinheit zum Zeitpunkt der letzten Vermietung erzielt werden konnte. Die Netto-Sollmiete berücksichtigt weder Leerstand noch Mietausfall und gibt damit eine Indikation über die zu erzielenden Mieteinnahmen ohne Nebenkostenzahlungen bei Vollvermietung.

⁶ Bei den Margen handelt es sich um das Verhältnis von Ankaufspreis zu Verkaufspreis ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten und der Aufwendungen für die Veräußerung.

oder „NAV“) für einen Anteil der Fondsgesellschaft ermittelt. Der auf Grundlage der Methodik des KAGB/der KARBV ermittelte NAV beläuft sich auf rund 101 %, bezogen auf das Nominalkapital (ohne Agio).

Der überwiegende Teil der geschlossenen Fonds, die – neben der Fondsgesellschaft – ebenfalls von der Fondsverwaltung verwaltet werden, lässt bereits seit Jahren ebenfalls einen NAV durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermitteln. Die von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählte Methodik zur Ermittlung dieses NAV („alternativer NAV“) weicht von der Methodik des im vergangenen Jahr neu geschaffenen Bewertungsrahmens durch das KAGB/der KARBV ab. So beinhaltet der alternative NAV u. a. eine Marktbewertung der aktuellen Fremdfinanzierung und berücksichtigt auch den Barwert der Kosten der Fondsgesellschaft und deren Beteiligungsgesellschaften für die nächsten zehn Jahre. Keinen Ansatz finden Anschaffungsnebenkosten. Der auf Basis dieser alternativen Methode ermittelte NAV beläuft sich auf rund 72 %, bezogen auf das Nominalkapital (ohne Agio).

Aus Gründen der Transparenz und der besseren Vergleichbarkeit sind beide Ermittlungsmethoden und deren Ergebnisse unter Punkt 10 gemeinsam mit weiteren wichtigen Informationen aufgeführt.

Verwaltungsgesellschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Verwaltungsgesellschaft einen liquiden Überschuss in Höhe von rund 2,8 Mio. EUR erwirtschaftet (im Vorjahr 2,9 Mio. EUR) und liegt damit unter der Prospektprognose für das Jahr 2013 von 3,0 Mio. EUR. Die geringeren Überschüsse resultieren insbesondere aus höheren Leerständen als prognostiziert. Zudem erfolgten in größerem Umfang Modernisierungsinvestitionen in die Immobilien zur Erzielung von höheren Mieteinnahmen. conwert schätzt aktuell, dass die liquiden Überschüsse künftig steigen und mittelfristig weitgehend im Rahmen der Prospektprognose liegen werden.

Die Netto-Sollmiete aller Immobilien des Verwaltungsportfolios konnte zum Stichtag 1. Januar 2014 gegenüber dem 1. Januar 2013 um rund 2,5% und gegenüber dem Zeitpunkt der jeweiligen Ankäufe um insgesamt rund 5,6%

gesteigert werden. Sie liegt zum Stichtag damit über den Prospektprognosen. conwert schätzt derzeit, dass die Netto-Sollmiete des Verwaltungsportfolios auch in den kommenden Jahren weiter gesteigert werden kann, die Steigerungsraten jedoch moderater ausfallen werden.

Der durch unabhängige Sachverständige ermittelte Verkehrswert der Immobilien der Verwaltungsgesellschaft zum Stichtag 1. Januar 2014 beläuft sich auf rund 123,5 Mio. EUR und liegt damit rund 12% über der Summe der Ankaufpreise von rund 110,6 Mio. EUR (ohne Berücksichtigung von Ankaufsnebenkosten).

Entwicklungsgesellschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten insgesamt 81 Wohnungen verkauft und die Verkaufsergebnisse der Vorjahre (2012: 41 Wohnungen, 2011: 2 Wohnungen) damit übertroffen werden. Die Entwicklungsgesellschaft weist zum Jahresende 2013 noch einen Bestand von 273 Wohnungen aus, somit rund 69% bezogen auf die ursprünglich insgesamt 397 erworbenen Wohneinheiten. Bis zum 30. Juni 2014 wurden weitere 31 Wohnungen verkauft, sodass bis Jahresmitte 2014 rund 40% des anfänglichen Wohnungsbestands veräußert waren. Die erzielte Marge, bezogen auf alle bisherigen Veräußerungen, lag zum 30. Juni 2014 bei rund 49% (per 30. Juni 2013: 55%).

Wie bereits berichtet, dauerte die Investitionsphase der Fondsgesellschaft länger als geplant. Ferner nahmen die für die Privatisierung erforderlichen verkaufsvorbereitenden Maßnahmen einen längeren Zeitraum in Anspruch als prognostiziert. Insbesondere die anfängliche Geschwindigkeit der Abverkäufe entsprach u. a. aufgrund der beschriebenen Verzögerungen nicht den ursprünglichen Erwartungen, sodass die Summe der Verkaufserlöse unter der Prospektprognose liegt. Die bisher erwirtschafteten liquiden Überschüsse wurden vollständig an die Anleger ausgeschüttet, sodass die geplante Reinvestition eines Teils der liquiden Überschüsse aus den Wohnungsverkäufen bisher nicht erfolgte. Die Summe des Immobilienvermögens der Entwicklungsgesellschaft und die Höhe der Mieteinnahmen liegen daher unter der Prospektprognose. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass die Höhe der Darlehensverbindlichkeiten der Entwicklungsgesellschaft

deutlich unter der Prospektprognose liegt, da keine zusätzlichen Darlehen zur Finanzierung von Reinvestitionen aufgenommen werden mussten und zudem die bisherigen Tilgungen höher ausfielen als geplant. Ferner fielen auch die mit Reinvestitionen verbundenen Kosten nicht an. Zusammenfassend wird damit ein großer Teil der entfallenen Reinvestition durch die geringeren Darlehen und geringere Kosten kompensiert.

Gemäß Prospektprognose sollte die Entwicklungsgesellschaft zum 31. Dezember 2013 einen Immobilienbestand (basierend auf Ankaufspreisen) von rund 34,5 Mio. EUR sowie Darlehen in Höhe von rund 19,4 Mio. und im Saldo damit ein Vermögen von rund 15,1 Mio. EUR ausweisen. Tatsächlich beläuft sich der Immobilienbestand zum 31. Dezember 2013 (basierend auf Ankaufspreisen) auf rund 25,5 Mio. EUR bei Darlehen in Höhe von rund 12,3 Mio. EUR. Im Saldo liegt das Vermögen der Entwicklungsgesellschaft damit bei rund 13,2 Mio. EUR und somit rund 1,9 Mio. EUR (rund 2,2% bezogen auf das Nominalkapital ohne Agio) niedriger als prognostiziert.

Der durch unabhängige Sachverständige ermittelte Verkehrswert der Immobilien der Entwicklungsgesellschaft zum Stichtag 1. Januar 2014 beläuft sich auf rund 27,3 Mio. EUR und liegt damit rund 7% über der Summe der Ankaufspreise von rund 25,5 Mio. EUR (ohne Berücksichtigung von Ankaufsnebenkosten). Gemeinsam mit den bisher für die veräußerten Wohnungen erzielten Verkaufserlöse in Höhe von rund 14,4 Mio. EUR ergäbe sich somit ein Gesamtbetrag in Höhe von rund 41,7 Mio. EUR, der rund 19% über der Summe der Ankaufspreise für die Immobilien der Entwicklungsgesellschaft läge (ohne Berücksichtigung von Ankaufsnebenkosten). Derzeit schätzt conwert, dass die Summe der durch die Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte für den Immobilienbestand der Entwicklungsgesellschaft zum 1. Januar 2014 im Rahmen der künftigen Verkäufe insgesamt übertroffen werden kann.

Gesetz über die Eindämmung rasant steigender Mieten (zweites Mietrechtsänderungsgesetz)

Die Bundesregierung hat am 1. Oktober 2014 einen Gesetzesentwurf zur Reformation des Mietrechts beschlossen, der u. a. eine Begrenzung des Mietpreisanstiegs zum Ziel hat (sogenannte „Miet-

preisbremse“). Der Gesetzesentwurf wird nunmehr dem Bundesrat zur Stellungnahme im sogenannten ersten Durchgang vorgelegt. Wenn der Bundestag im Anschluss das Gesetz beschließen sollte, wäre noch die abschließende Behandlung und Billigung der Vorlage durch die Länderkammer im „zweiten Durchgang“ erforderlich. Die letzte Sitzung des Bundesrats im laufenden Jahr findet am 19. Dezember 2014 statt. Bis zu diesem Zeitpunkt müsste der Bundestag das Gesetz folglich verabschiedet haben, damit es Anfang 2015 in Kraft treten könnte.

Der Gesetzesentwurf sieht im Wesentlichen eine Begrenzung der Mieten im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen in sogenannten „angespannten Wohnungsmärkten“ vor. Die Regierungen der Bundesländer sollen ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zur Ausweisung der betreffenden Gebiete erlassen zu können. In den betroffenen Gebieten soll der Vermieter künftig höchstens 10% mehr als die ortsübliche Miete verlangen können. Wenn die Miete schon mehr als 10% über der ortsüblichen Miete lag, müssen Vermieter die Miete bei der Neuvermietung jedoch nicht senken. Auf bestehende Mietverträge hat die Mietpreisbremse keinen Einfluss.

Derzeit kann noch nicht abgesehen werden, welche Standorte tatsächlich und in welchem Umfang betroffen sein werden. Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass bei bestehenden Mietverhältnissen ohnehin seit langem die Kappungsgrenze sowie die ortsübliche Miete als Begrenzung für Mieterhöhungen gelten. Seit dem 1. Mai 2013 können Bundesländer für Gebiete die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20% auf 15% absenken. Diese niedrige Kappungsgrenze gilt bspw. in vielen Groß- und Mittelstädten Bayerns, aber auch in Hamburg.

Die Strategie der Fondsgesellschaft sieht grundsätzlich Mietpreissteigerungen, insbesondere für die Immobilien der Verwaltungsgesellschaft, vor. Diese waren durchschnittlich mit 1,9% p. a. kalkuliert und sollen insbesondere durch Anpassung der bestehenden Mieten auf das jeweilige Marktmietniveau erzielt werden. Die Erzielung von Mieteinnahmen, die deutlich über der Marktmiete liegen, ist nicht Teil der strategischen Ausrichtung der Fondsgesellschaft.

Sowohl conwert als auch die Fondsverwaltung gehen auf Basis der derzeitigen Prognosen daher davon aus, dass die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse keine wesentlichen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben wird.

AIFM-Richtlinie

Im Zusammenhang mit etwaigen künftigen Reinvestitionen der Entwicklungsgesellschaft ist zu berücksichtigen, dass das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union am 8. Juni 2011 die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFM-Richtlinie“) erlassen haben, die am 22. Juli 2013 („Stichtag“) durch das neue Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) in deutsches Recht umgesetzt worden ist. Tätigen die Fondsgesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften nach diesem Stichtag keine zusätzlichen Anlagen und werben kein zusätzliches Kapital ein, können sich die Fondsgesellschaft und ihre Beteiligungsgesellschaften auf den vollen Bestandsschutz des KAGB berufen.

Führt die Fondsgesellschaft bzw. die Entwicklungsgesellschaft jedoch Reinvestitionen durch, erwirbt also weitere Immobilien, kann sich die Fondsgesellschaft nur auf den eingeschränkten Bestandsschutz des KAGB berufen. In diesem Fall würden u. a. Änderungen der bestehenden Verwaltungsstruktur des Fonds erforderlich werden (z. B. Bestellung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft, Bestellung einer Verwahrstelle etc.). Die Umstellung wäre in jedem Fall mit einmaligen und laufenden Kosten verbunden.

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2013 hat die Fondsgeschäftsführung eine Ausschüttung in prognostizierter Höhe von 6,25% beschlossen, die am 30. Juni 2014 an die Anleger ausgezahlt wurde.

Das Ergebnis des Jahres 2014 ist im Wesentlichen von der Mietentwicklung des Bestandsportfolios und den weiteren Privatisierungserfolgen der Entwicklungsgesellschaft abhängig. Auf Basis der aktuellen Prognosen geht die Fondsgeschäftsführung derzeit davon aus, eine Ausschüttung in prognostizierter Höhe durchzuführen.

Ausblick

Die Fondsgeschäftsführung hat Gespräche mit conwert hinsichtlich etwaiger Reinvestitionsmöglichkeiten der Entwicklungsgesellschaft aufgenommen. conwert erklärte, insbesondere aufgrund der Immobilienpreisentwicklung in den vergangenen zwölf Monaten derzeit keine wirtschaftlich vertretbaren Investitionsmöglichkeiten für die Entwicklungsgesellschaft zu sehen, und empfahl daher, von Reinvestitionen der Entwicklungsgesellschaft abzusehen. Die Fondsgeschäftsführung hat sich vor diesem Hintergrund dazu entschlossen, auch künftig die Verkaufserlöse an die Anleger auszuschütten und keine Reinvestitionen der Entwicklungsgesellschaft durchzuführen. Damit kann sich die Fondsgesellschaft darüber hinaus auch weiterhin auf den vollen Bestandsschutz des KAGB berufen. Eine Umstellung der bestehenden Verwaltungsstruktur ist nicht erforderlich, und die damit ansonsten verbundenen, zusätzlichen, einmaligen und laufenden Kosten fallen nicht an.

Da die erstmalige Bewertung des gesamten Immobilienbestands einen längeren Zeitraum als geplant in Anspruch nahm, hat sich die Fondsgeschäftsführung entschieden, eine aktualisierte Langfristprognoserechnung der künftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft erst auf Basis der Folgebewertungen zum 1. Januar 2015 und den Jahresabschluss 2014 zu erstellen.

Gesellschafterbeschlüsse

Das Protokoll zur Beschlussfassung der Gesellschafter der Fondsgesellschaft vom 25. November 2013 wurde Ihnen am 13. Dezember 2013 mit separater Post zugesandt.

3. Angaben zu den Immobilien



DWS ACCESS Wohnen 2
Verwaltungs GmbH & Co. KG
(Verwaltungsgesellschaft)

Stand 31. Dezember 2013

Liegenschaften	46 an 18 Standorten in Deutschland.
Standorte	Berlin, Bonn, Delmenhorst, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Esslingen, Frankfurt am Main, Garbsen, Großziethen, Halstenbeck, Hamburg, Hannover, Leipzig, Nürnberg, Röthenbach, Schenefeld, Troisdorf.
Summe der Kaufpreise	ca. 110.600.000 EUR
Wert der Fondsimmobilien zum 1. Januar 2014 ¹	ca. 123.500.000 EUR
Mieteinheiten Mietfläche	ca. 1.400 ca. 102.400 m ²
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH
(Entwicklungsgesellschaft)

Stand Anfangsinvestment

Liegenschaften	Elf an sechs Standorten in Deutschland.
Standorte	Augsburg, Berlin, Bonn, Garbsen, Hamburg, Neu Wulmstorf.
Summe der Kaufpreise	ca. 35.100.000 EUR
Mieteinheiten Mietfläche	ca. 400 ca. 31.200 m ²
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

Stand zum 1. Januar 2014

Liegenschaften	Zehn an sechs Standorten in Deutschland.
Standorte	Augsburg, Berlin, Bonn, Garbsen, Hamburg, Neu Wulmstorf.
Summe der Kaufpreise	ca. 25.500.000 EUR
Mieteinheiten	273
Wert der Fondsimmobilien zum 1. Januar 2014 ¹	27.250.000 EUR
Objektverwaltung	conwert Deutschland GmbH, Berlin

4. Markt und Vermietung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4% höher als im Vorjahr, kalenderbereinigt lag die Wachstumsrate bei 0,5%. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2013 von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,6% mehr als ein Jahr zuvor. Damit gab es bereits das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen stieg leicht von 6,8% im Jahr 2012 auf 6,9% im Jahr 2013.²

¹ Der Wert der Fondsimmobilien beruht auf der gutachterlichen Wertermittlung der unabhängigen BIIS GmbH zum Bewertungsstichtag 1. Januar 2014. Sie erfolgt nach § 194 Baugesetzbuch in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung unter Mitwirkung von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

² Vgl. Statistisches Bundesamt: Wirtschaft und Statistik, Januar 2014. S. 9 und S.12.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich weiterhin positiv entwickelt: Die Mieten sind auch im Jahr 2013 in Deutschland moderat um gut 3% gestiegen, liegen aber weiterhin real unterhalb des Niveaus von 2005/06. Auch die Kaufpreise für Wohnungen sowie Einfamilienhäuser stiegen um gut 3,5% bzw. 4,3%. Noch immer sind aber, zumindest im deutschen Mittel, Kaufpreise und Mieten für Wohnungen vergleichsweise niedrig.¹ Der bulwiengesa-Immobilienindex für Wohnimmobilien konnte mit einem Zuwachs von +4,7% an die starken Vorjahresergebnisse anknüpfen und alle Teilbereiche des Wohnungsektors konnten dabei, wie schon im Vorjahr, Zuwächse verbuchen.² Ebenso verzeichneten die Indizes von empirica bei den Mietpreisen und bei den Kaufpreisen im Jahr 2013 steigende Werte.³ Der Aufwärtstrend bei Mieten und Preisen wird sich gemäß Prognose von KENSTONE nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines positiven Konjunkturausblicks weiter fortsetzen.⁴

Verschärft wird die Anspannung auf den Wohnungsmärkten, weil die Zahl der privaten Haushalte – als wesentliche Nachfragereinheit auf dem Wohnungsmarkt – durch immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte noch schneller zunimmt. Die Folge ist ein seit Jahren anhaltender Mietanstieg, der bis zum vergangenen Jahr fast kontinuierlich an Tempo gewonnen hat. Die steigende Einwohnerzahl sorgt außerdem für eine hohe Wohnungsnachfrage, der als Folge ausgesprochen niedriger Wohnungsbauaktivitäten ein knappes Angebot gegenübersteht. Die aufgestaute Bedarfslücke sorgt für einen dynamischen Mietanstieg, der sich in diesem und dem nächsten Jahr – etwas abgebremst – weiter fortsetzen dürfte.⁵

Die Preisentwicklungen sind jedoch unterschiedlich verteilt. Viele Regionen stehen erst am Anfang der Wachstumsphase, andere haben sich bereits in den vergangenen Jahren rasant entwickelt, weshalb sich die Preise hier bereits auf dem aktuellen Höchstpreisniveau einpendeln dürften.⁶

Auch nach Meinung des Zentralen Immobilienausschusses e. V. (ZIA) ist mit einer weiteren allgemeinen positiven Preisentwicklung zu rechnen.¹

5. Entwicklung der Objektgesellschaften^{7,8,9,10}

Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft hatte insgesamt 46 Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 102.400 m² verteilt auf rund 1.400 vermietbare Einheiten zu Kaufpreisen in Höhe von insgesamt 110,6 Mio. EUR erworben (Prospektprognose: 112,6 Mio. EUR). Die Verwaltungsgesellschaft hatte neben dem Eigenkapital Fremdmittel in Höhe von anfänglich 65,7 Mio. EUR (Prospektprognose: 65,0 Mio. EUR) zur Finanzierung der Investitionen aufgenommen. Sämtliche Darlehen wurden mit einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren zu einem durchschnittlichen nominalen Zinssatz in Höhe von rund 3,86% p. a. (Prospektprognose: 5,0%) abgeschlossen. Die Tilgung beläuft sich analog der Prospektprognose auf anfänglich 1,0% zzgl. künftig ersparter Zinsen und ist jeweils für die ersten drei Jahre ausgesetzt.

Jahresabschluss

Das Fremdkapital der Gesellschaft belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 65,7 Mio. EUR (Prospektprognose: 65,0 Mio. EUR). Die Höhe der Netto-Sollmiete für das gesamte Geschäftsjahr 2013

¹ Vgl. Zentraler Immobilien Ausschuss: Frühjahrsgutachten 2014.

² Vgl. bulwiengesa-Immobilienindex 1975 bis 2013, Januar 2014.

³ Vgl. empirica-Immobilienpreisindex IV/2013 vom Januar 2014.

⁴ Vgl. KENSTONE Real Estate Valuers, „Marktbericht Deutschland 2013“, S. 14.

⁵ Vgl. DG HYP, „Immobilienmarkt Deutschland 2013/2014“ vom September 2012, S. 4 und S. 35.

⁶ Vgl. Engel & Völkers, „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2013/2014“, S. 5.

⁷ Die Angaben zu Prospektprognosen beziehen sich auf die Prognosen des Verkaufsprospekts und wurden entsprechend der Höhe des tatsächlich eingeworbenen Eigenkapitals angepasst.

⁸ Bei der Netto-Sollmiete handelt es sich um die sog. Kaltmiete ohne Nebenkosten, die derzeit erzielt wird, soweit die Mieteinheit vermietet wird, zzgl. der Miete, die für eine leer stehende Mieteinheit zum Zeitpunkt der letzten Vermietung erzielt werden konnte. Die Netto-Sollmiete berücksichtigt weder Leerstand noch Mietausfall und gibt damit eine Indikation über die zu erzielenden Mieteinnahmen ohne Nebenkostenzahlungen bei Vollvermietung.

⁹ Bei den Margen handelt es sich um das Verhältnis von Ankaufspreis zu Verkaufspreis ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten und der Aufwendungen für die Veräußerung.

¹⁰ Alle Angaben in Euro werden in Mio. EUR gerundet auf eine Nachkommastelle angegeben. Relative Angaben beziehen sich auf die gerundeten Werte.

lag mit 8,5 Mio. EUR in Höhe der Prospektprognose. Die Aufwendungen für Zinsen lagen mit 2,5 Mio. EUR für 2013 rund 22% unter der Prospektprognose (3,3 Mio. EUR). Den geringen Finanzierungsaufwendungen standen insbesondere höhere Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von 1,0 Mio. EUR (Prospektprognose: 0,6 Mio. EUR) und ein höherer Mietausfall wegen des Leerstands von 0,5 Mio. EUR (Prospektprognose: 0,2 Mio. EUR) gegenüber. Darüber hinaus lagen die sonstigen Kosten der Gesellschaft in Höhe von 1,7 Mio. EUR ebenfalls über der Prospektprognose von 1,4 Mio. EUR. Sie setzen sich im Wesentlichen aus Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien (1,2 Mio. EUR) und der Vergütung des Assetmanagements (0,4 Mio. EUR) zusammen.

Der gesamte erwirtschaftete liquide Überschuss beläuft sich im Jahr 2013 auf 2,8 Mio. EUR und liegt damit unter der Prospektprognose von 3,0 Mio. EUR. Bezogen auf das gesamte nominale Eigenkapital von 86,4 Mio. EUR entspricht diese Abweichung rund 0,2%.

Entwicklung 2013

Die Netto-Sollmiete per Stichtag 31. Dezember 2013 lag bei 8,73 Mio. EUR und damit rund 2,5% über dem Vorjahreswert von 8,52 Mio. EUR. Gegenüber dem Zeitpunkt der Kaufvertragsabschlüsse konnte die Netto-Sollmiete von 8,27 Mio. EUR damit bisher um insgesamt rund 5,6% gesteigert werden.

Bei Betrachtung der Objekte im Einzelnen fallen die Mieterhöhungen u. a. in Abhängigkeit der Höhe der vertraglich vereinbarten Mieten und dem jeweiligen Marktmietniveau unterschiedlich aus. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Bestandsmietern Mieterhöhungen nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, bestenfalls bis zur Höhe der jeweils ortsüblichen Vergleichsmiete, erfolgen können. Demgegenüber bieten Mieterwechsel die Möglichkeit, die betroffenen Wohneinheiten zu den aktuellen Marktkonditionen neu zu vermieten. Damit können sich die Mieten bei Objekten mit geringer Mieterfluktuation unter Umständen moderater entwickeln. Bei der Analyse der Entwicklung der einzelnen Objekte im Vergleich zum Gesamtportfolio ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die Mieten bei größeren Objekten mit vielen Wohneinheiten kontinuierlicher entwickeln als bei kleineren Objekten mit wenigen Wohneinheiten.

Bei einer Einzelbetrachtung haben sich neun Liegenschaften besonders positiv entwickelt. Hier konnten im Rahmen von Neuvermietungen und Mietpreiserhöhungen im Bestand die Netto-Sollmieten seit Ankauf um über 10% gesteigert werden. In vier Liegenschaften konnte bis zum 31. Dezember 2013 noch keine bzw. nur sehr geringe Steigerung der Netto-Sollmieten erreicht werden. Bei zwei weiteren Liegenschaften liegen die Netto-Sollmieten zum Stichtag um 0,6% bzw. 1,7% niedriger als zum Ankaufszeitpunkt.

Die Leerstandsrate über alle Immobilien der Verwaltungsgesellschaft, bezogen auf die Sollmieten zum 31. Dezember 2013, liegt mit rund 5,6% über dem Niveau des Vorjahrs (4,8%). Einige Liegenschaften weisen vergleichsweise hohe Leerstandsraten aus. Die Leerstände in den Berliner Liegenschaften Mentelinstraße, Walchenseestraße und Oberspreestraße resultieren aus laufenden Modernisierungen der betroffenen Wohnungen, die nach dem Abschluss der Maßnahmen neu vermietet werden sollen. Der Leerstand der Liegenschaft in Troisdorf resultiert im Wesentlichen aus einer Gewerbeinheit, die zwischenzeitlich wieder vermietet wurde. Die beiden Liegenschaften in Düsseldorf, Karl-Anton-Straße und Erfurt, Clara-Zetkin-Straße konnten zwischenzeitlich ebenfalls wieder vermietet werden. Für eine leer stehende Gewerbeinheit in der Liegenschaft Esslingen, Zollernplatz, wird derzeit noch nach einem Nachmieter gesucht.

Die Summe der durch unabhängige Sachverständige ermittelten Verkehrswerte der Immobilien der Verwaltungsgesellschaft liegt bei rund 123,5 Mio. EUR und damit rund 12% über der Summe der Ankaufspreise von rund 110,6 Mio. EUR (ohne Berücksichtigung von Ankaufsnebenkosten). Bei sieben Liegenschaften mit Ankaufspreisen von insgesamt 8,4 Mio. EUR haben die Sachverständigen Verkehrswerte ermittelt, die über 20% höher als die Ankaufspreise lagen. Bei einer Einzelbetrachtung fällt insbesondere die Entwicklung der Immobilie Dresden, Hüblerstraße auf, deren gutachterlicher Verkehrswert rund 74% über dem Ankaufspreis liegt und im Wesentlichen aus deutlich höheren Mieten für die Handelsflächen resultiert. Der Verkehrswert des Objekts in Esslingen, Zollernplatz liegt rund 7% unter dem Ankaufspreis. Der Rückgang ist im Wesentlichen der seit Ankauf geringeren Restlaufzeit der Mobilfunkantennenmietverträge, die als Sonderwert im Rahmen des Ankaufs berücksichtigt wurden, geschuldet.

Eine vollständige Übersicht des Portfolios befindet sich in der Anlage zu diesem Bericht.

Ausblick

conwert schätzt derzeit, dass die Netto-Sollmiete des Verwaltungsportfolios auch in den kommenden Jahren gesteigert werden kann, die Steigerungsraten jedoch moderater ausfallen werden. Auf Basis der aktuellen Einschätzungen von conwert werden die liquiden Überschüsse der Verwaltungsgesellschaft künftig steigen und mittelfristig weitgehend im Rahmen der ursprünglichen Erwartungen liegen.

Entwicklungsgesellschaft

Die Entwicklungsgesellschaft hatte ursprünglich insgesamt zehn Liegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 31.200 m² verteilt auf rund 400 vermietbare Einheiten zu Kaufpreisen in Höhe von insgesamt 35,1 Mio. EUR erworben. Die Entwicklungsgesellschaft hat neben dem Eigenkapital Fremdmittel in Höhe von anfänglich 20,8 Mio. EUR zur Finanzierung der Investitionen aufgenommen. Sämtliche Darlehen wurden aufgrund der geplanten Privatisierung auf Dreimonatsbasis abgeschlossen. Der durchschnittliche Zinssatz lag zum Jahresende 2013 bei rund 1,7% p. a. (nominal). Die Tilgung der Darlehen erfolgt zum überwiegenden Teil im Rahmen der geplanten Wohnungsverkäufe und liegt durchschnittlich bei rund 75% der geplanten Verkaufspreise der Wohnungen.

Jahresabschluss

Seit Fondsaufgabe bis Jahresende 2013 wurden 124 Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von 9,6 Mio. EUR (basierend auf Ankaufspreisen) und damit rund ein Drittel aller ursprünglich erworbenen Wohnungen veräußert. Die erzielten Verkaufspreise lagen bei insgesamt 14,4 Mio. EUR. Dies entspricht einer erzielten Marge von durchschnittlich rund 50%.

Da die Verkäufe der Wohnungen insgesamt einen längeren Zeitraum als geplant in Anspruch nehmen, liegt die Summe aller bisherigen Verkaufserlöse unter der Prospektprognose. Die bisher erwirtschafteten liquiden Überschüsse wurden vollständig ausgeschüttet, sodass die ursprünglich geplante Reinvestition eines Teils der liquiden Überschüsse aus den Wohnungsverkäufen bisher nicht erfolgte. Aus diesem Grund liegen sowohl die Summe des Immobilienvermögens der Gesellschaft und damit auch die Höhe der Mieteinnah-

men unter der Prospektprognose. Dem gegenüber weist die Gesellschaft jedoch auch geringere Darlehensverbindlichkeiten als prognostiziert und Aufwendungen für Kapitaldienst aus. Das Immobilienvermögen der Entwicklungsgesellschaft belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 27,8 Mio. EUR und setzt sich aus den ursprünglichen Kaufpreisen von 25,5 Mio. EUR (Prospektprognose: 34,5 Mio. EUR) und den aktivierten Anschaffungsnebenkosten von rund 2,3 Mio. EUR zusammen. Das Fremdkapital der Gesellschaft belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 12,3 Mio. EUR (Prospektprognose: 19,4 Mio. EUR).

Entwicklung 2013

Im Jahr 2013 wurden 81 Wohnungen Immobilien in einem Gesamtumfang (basierend auf den Kaufpreisen) von 6,2 Mio. EUR zu einem Gesamtverkaufspreis von 9,2 Mio. EUR veräußert. Die erzielte Marge lag damit bei durchschnittlich rund 47,5%. Der Verkauf der Wohnungen hat sich unterschiedlich entwickelt; so konnte zum Beispiel die Privatisierung des Objekts in Augsburg, Reichenberger Straße abgeschlossen werden. Bei den Objekten Berlin, Bredowstraße und Augsburg, Käthe-Schäfer-Straße konnten bis auf eine bzw. zwei Wohnungen nahezu sämtliche Einheiten bereits veräußert werden. Dagegen konnten bei den beiden Liegenschaften in Garbsen, Mirahof und Hamburg, Duvenstedter Triftweg im Jahr 2013 nach wie vor noch keine Wohneinheiten verkauft werden. Bei diesen Standorten besteht innerhalb der Mieterschaft sowie im näheren Objektfeld kein Interesse an einem Eigentumserwerb. Die Verkäufe in den Liegenschaften Berlin, Ebersteinweg/Hocksteinweg und Bonn haben im Jahr 2013 angezogen. Hier konnten 18 bzw. 23 Einheiten veräußert werden.

Der durch unabhängige Sachverständige ermittelte Verkehrswert des Immobilienbestands der Entwicklungsgesellschaft auf den Stichtag 1. Januar 2014 beläuft sich auf rund 27,3 Mio. EUR und liegt damit rund 7% über der Summe der Ankaufspreise von rund 25,5 Mio. EUR (ohne Berücksichtigung von Ankaufsnebenkosten). Gemeinsam mit den bisher für die veräußerten Wohnungen der Entwicklungsgesellschaft erzielten Verkaufserlöse in Höhe von rund 14,4 Mio. EUR ergäbe sich somit ein Gesamtbetrag in Höhe von rund 41,7 Mio. EUR, der rund 19% über der Summe der Ankaufspreise für die Immobilien der Entwicklungsgesellschaft läge. Derzeit schätzt conwert, dass die Summe der durch die Sachverständigen

ermittelten Verkehrswerte für den Immobilienbestand der Entwicklungsgesellschaft zum 31. Dezember 2013 im Rahmen der künftigen Verkäufe insgesamt übertroffen werden kann.

Eine vollständige Übersicht des Portfolios, die auch den aktuellen Stand der Privatisierungsmaßnahmen und der Bewertungsergebnisse beinhaltet, befindet sich in der Anlage zu diesem Bericht.

Ausblick

Seit Jahresbeginn bis zum 30. Juni 2014 wurden insgesamt 31 Wohnungen in einem Gesamtumfang von 2,9 Mio. EUR (basierend auf Ankaufpreisen) zu einem Gesamtverkaufspreis von 4,2 Mio. EUR veräußert. Die erzielte Marge lag damit bei durchschnittlich rund 45%. Seit Fondsaufgabe wurden bis zum 30. Juni 2014 damit rund 40% des anfänglichen Wohnungsbestands veräußert. Die erzielte Marge bezogen auf alle bisherigen Veräußerungen lag zum 30. Juni 2014 bei rund 49% (per 30. Juni 2013: 55%).

Der überwiegende Teil der Verkäufe im ersten Halbjahr 2014 entfällt mit 18 Wohneinheiten auf die Liegenschaft in Bonn, deren Abverkaufsstand auf rund 25% gesteigert werden konnte. Weiterhin konnte eine erste Wohnung in Garbsen, Mirahof und eine weitere Wohnung in Berlin, Am Pichelsee verkauft werden. Für das Gesamtjahr 2014 rechnet conwert derzeit damit, mindestens 60 Wohneinheiten veräußern und damit den Abverkaufsstand, bezogen auf alle Wohneinheiten, auf insgesamt rund 50% erhöhen zu können.

6. Investitionen/Instandhaltung

Die Erstinvestition der Fondsgesellschaft ist abgeschlossen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten keine Reinvestitionen der Entwicklungsgesellschaft, sodass weder die Verwaltungs- noch die Entwicklungsgesellschaft im Jahr 2013 Immobilien erwarben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betragen die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendender Verwaltungsgesellschaft rund 999 TEUR, das entspricht rund 10 EUR/m².

7. Angaben zum Fonds

DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG
c/o Deutsche Asset & Wealth Management
International GmbH
Mainzer Landstraße 178 - 190,
60327 Frankfurt am Main

Fondsauflegung 2010

Die Fondsgesellschaft hält jeweils 94,9% der Anteile der DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG, der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH und der DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH.

HRA	45912
Eigenkapital (nominal)	86.381.500,00 EUR
Fremdkapital gesamt 31.12.2013	77.796.629,10 EUR
Agio gemäß Verkaufsprospekt	5,00%
Fremdkapital gesamt 31.12.2012	84.166.627,71 EUR
Veränderung gegenüber Eigenkapital	- 7,37%
Liquiditätsreserve nach Ausschüttung 31.12.2013	2.032.943,26 EUR
Liquiditätsreserve nach Ausschüttung 31.12.2012	3.165.774,53 EUR
Veränderung gegenüber Eigenkapital	- 1,31%

Ergebnisse (in % vom nominalen Eigenkapital¹)

Geschäftsjahr	Ausschüttung ¹		Steuerliches Ergebnis ²
	Ist	Plan	Ist
2010	Platzierungsphase		- 0,35 ³
2011	2,65	2,65	1,21 ³
2012	6,25	6,25	1,68
2013	6,25	6,25	0,65

Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung

Ein Wiederaufleben der persönlichen Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft gemäß § 172 Absatz 4 HGB ist bisher nicht eingetreten.

¹ Inkl. Guthaben aus eventuell einbehaltener Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag, gerundet.

² Für Ersterwerber; teilweise vorbehaltlich der Betriebsprüfung durch das Finanzamt, gerundet.

³ Das hier abgebildete steuerliche Ergebnis betrifft das gesamte Steuerjahr der Fondsgesellschaft. Aufgrund der unterschiedlichen Beitrittstermine ist es dem Anleger nicht möglich, allein aufgrund seiner Beteiligungsquote ein individuelles steuerliches Ergebnis hieraus abzuleiten. Bitte entnehmen Sie Ihr persönliches steuerliches Ergebnis daher ausschließlich der separat versandten steuerlichen Ergebnismitteilung.

8. Bilanz/Gewinn-und-Verlust-Rechnung

DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres		
Aktiva	2013 EUR	2012 EUR
A Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	53.618.929,35	56.786.095,49
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.759.216,47	18.337.330,17
Zwischensumme A	70.378.145,82	75.123.425,66
B Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	882.016,50	0,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	328.183,51	895.057,77
Zwischensumme B	1.210.200,01	895.057,77
Summe Aktiva	71.588.345,83	76.018.483,43

Passiva	2013 EUR	2012 EUR
A Eigenkapital		
Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I)	86.381.500,00	86.381.500,00
2. Sonderkonto (Kapitalkonto II)	- 14.814.984,01	- 10.384.016,57
Zwischensumme A	71.566.515,99	75.997.483,43
B Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	15.700,00	21.000,00
C Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.129,84	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 6.129,84 EUR;		
im Vorjahr 0,00 EUR		
Summe Passiva	71.588.345,83	76.018.483,43

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres		
	2013 EUR	2012 EUR
Sonstige betriebliche Erträge	560,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 568.264,10	- 548.160,04
Erträge aus Beteiligungen	653.563,91	3.253,03
davon aus verbundenen Unternehmen 653.563,91 EUR;		
im Vorjahr 3.253,03 EUR		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	882.016,50	933.920,23
davon aus verbundenen Unternehmen 882.016,50 EUR;		
im Vorjahr 933.920,23 EUR		
Jahresüberschuss	967.876,31	389.013,34
Gutschrift auf Kapitalkonten	- 967.876,31	- 389.013,34
Ergebnis nach Verwendungsverrechnung	0,00	0,00

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnungen sind Grundlage für die steuerliche Einnahmen-/Überschussrechnung. Aufwendungen und Erträge werden in der Einnahmen-/Überschussrechnung nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Geschäftsjahr geldmäßig zu- oder abgeflossen sind. Ferner können vom Handelsrecht abweichende steuerliche Vorschriften zu abweichenden Ergebnissen führen.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und am 16. Mai 2014 uneingeschränkt bestätigt.

Bilanz/Gewinn-und-Verlust-Rechnung

DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres		
Aktiva	2013 EUR	2012 EUR
A Anlagevermögen Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.511.316,13	116.612.033,13
2. Geleistete Anzahlungen	113.444,75	89.406,75
Zwischensumme A	114.624.760,88	116.701.439,88
B Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	2.871.208,30	2.346.971,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	319.832,99	230.938,07
2. Sonstige Vermögensgegenstände	111.487,58	207.855,81
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.183.421,85	5.147.421,22
Zwischensumme B	7.485.950,72	7.933.186,54
C Rechnungsabgrenzungsposten	6.012,26	7.520,75
Summe Aktiva	122.116.723,86	124.642.147,17
Passiva	2013 EUR	2012 EUR
A Eigenkapital		
I. Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafter		
Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I)	94.994,90	94.994,90
Sonderkonto (Kapitalkonto II)	49.955.004,65	52.864.218,71
II. Kapitalanteile der Kommanditisten		
Gesellschafterkonto (Kapitalkonto I)	5.105,10	5.105,10
Sonderkonto (Kapitalkonto II)	2.684.620,90	2.840.964,34
Zwischensumme A	52.739.725,55	55.805.283,05
B Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	170.100,00	361.316,24
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.740.734,89	55.468.494,01
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 280.966,00 EUR; im Vorjahr 175.759,12 EUR		
b) davon mit einer Restlaufzeit ein bis fünf Jahren 2.421.436,40 EUR; im Vorjahr 2.042.933,25 EUR		
c) davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren 53.038.332,49 EUR; im Vorjahr 53.249.801,64 EUR		
d) davon durch Grundpfandrechte besichert 55.740.734,89 EUR; im Vorjahr 55.468.494,01 EUR		
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.986.771,97	9.986.771,97
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 31.083,41 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR		
b) davon mit einer Restlaufzeit ein bis fünf Jahren 415.025,23 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR		
c) davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren 9.506.891,36 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR		
d) davon durch Grundpfandrechte besichert 9.986.771,97 EUR; im Vorjahr 9.986.771,97 EUR		
3. Erhaltene Anzahlungen	2.899.930,71	2.549.381,77
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 2.899.930,71 EUR; im Vorjahr 2.549.381,77 EUR		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	286.357,50	270.230,44
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 286.357,50 EUR; im Vorjahr 270.230,44 EUR		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	293.103,24	200.669,69
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 293.103,24 EUR; im Vorjahr 200.669,69 EUR		
b) davon aus Steuern 7.553,56 EUR; im Vorjahr 12.068,58 EUR		
Zwischensumme C	69.206.898,31	68.475.547,88
Summe Passiva	122.116.723,86	124.642.147,17

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung
vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres**

	2013 EUR	2012 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.847.469,52	7.991.256,57
Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten	524.236,86	1.571.228,82
Sonstige betriebliche Erträge	157.018,60	204.137,86
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 5.431.793,73	- 3.944.361,31
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 2.100.717,00	- 1.893.925,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 787.606,50	- 1.399.384,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.094,74	104.933,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.536.015,55	- 2.238.605,04
Jahresüberschuss	688.686,94	395.280,34
Gutschrift auf Kapitalkonten	- 688.686,94	- 395.280,34
Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0,00	0,00

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnungen sind Grundlage für die steuerliche Einnahmen-/Überschussrechnung. Aufwendungen und Erträge werden in der Einnahmen-/Überschussrechnung nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Geschäftsjahr geldmäßig zu- oder abgeflossen sind. Ferner können vom Handelsrecht abweichende steuerliche Vorschriften zu abweichenden Ergebnissen führen.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und am 16. Mai 2014 uneingeschränkt bestätigt.

Bilanz/Gewinn-und-Verlust-Rechnung
DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH, Darmstadt

Bilanz zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres		
Aktiva	2013 EUR	2012 EUR
A Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit fertigen Bauten	27.817.106,04	34.600.104,96
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	665.623,34	826.013,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	78.352,97	98.221,09
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	865.631,41	1.690.808,36
3. Sonstige Vermögensgegenstände	94.376,67	74.013,89
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.710.560,42	1.570.963,97
Zwischensumme A	32.231.650,85	38.860.125,86
B Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	582.072,67
Summe Aktiva	32.231.650,85	39.442.198,53
Passiva		
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	50.000,00	50.000,00
III. Verlustvortrag	- 657.072,67	- 1.102.087,44
IV. Jahresüberschuss	785.255,70	445.014,77
davon nicht durch Eigenkapital gedeckt	0,00	582.072,67
Zwischensumme A	203.183,03	0,00
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	232.682,21	54.604,00
2. Sonstige Rückstellungen	28.020,00	103.020,00
Zwischensumme B	260.702,21	157.624,00
C Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.305.771,04	19.103.916,33
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 12.305.771,04 EUR; im Vorjahr 2.958.916,33 EUR		
b) davon mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren 0,00 EUR; im Vorjahr 16.145.000,00 EUR		
c) davon durch Grundpfandrechte besichert 12.305.770,92 EUR; im Vorjahr 19.093.016,00 EUR		
2. Erhaltene Anzahlungen	636.749,43	719.960,93
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 636.749,43 EUR; im Vorjahr 719.960,93 EUR		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174.331,75	91.424,57
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 174.331,75 EUR; im Vorjahr 91.424,57 EUR		
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	18.591.159,45	19.322.792,59
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 931.289,62 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR		
b) davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren 17.659.869,83 EUR; im Vorjahr 19.322.792,59 EUR		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	59.753,94	46.480,11
a) davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 59.753,94 EUR; im Vorjahr 46.480,11 EUR		
b) davon aus Steuern 1.428,92 EUR; im Vorjahr 4.016,63 EUR		
Zwischensumme C	31.767.765,61	39.284.574,53
Summe Passiva	32.231.650,85	39.442.198,53

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung
vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres**

	2013 EUR	2012 EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.261.110,66	2.196.975,53
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	9.209.922,44	4.851.013,98
Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebskosten	– 160.390,25	673.434,02
Sonstige betriebliche Erträge	19.438,95	4.115,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 1.352.011,17	– 1.751.759,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	– 6.803.139,52	– 3.343.109,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 888.207,21	– 743.917,90
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.570,68	20.869,42
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 931.289,62 EUR; im Vorjahr 984.109,83 EUR	– 1.183.612,87	– 1.408.001,72
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	– 328.426,01	– 54.604,00
Jahresüberschuss	785.255,70	445.014,77

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnungen sind Grundlage für die steuerliche Einnahmen-/Überschussrechnung. Aufwendungen und Erträge werden in der Einnahmen-/Überschussrechnung nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Geschäftsjahr geldmäßig zu- oder abgeflossen sind. Ferner können vom Handelsrecht abweichende steuerliche Vorschriften zu abweichenden Ergebnissen führen.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und am 16. Mai 2014 uneingeschränkt bestätigt.

Bilanz/Gewinn-und-Verlust-Rechnung
DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH, Darmstadt

Bilanz zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres		
Aktiva	2013 EUR	2012 EUR
A Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.697.250,64	2.853.377,61
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	900.653,36	985.462,42
Zwischensumme A	3.597.904,00	3.838.840,03
B Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.273,12	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	12.794,00	0,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	53.297,07	121.161,24
Zwischensumme B	115.364,19	121.161,24
Summe Aktiva	3.713.268,19	3.960.001,27
Passiva		
	2013 EUR	2012 EUR
A Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	3.613.185,15	3.889.244,21
III. Gewinnvortrag (im Vorjahr Verlustvortrag)	8.719,64	- 1.382,21
IV. Jahresüberschuss	55.343,56	10.101,85
Zwischensumme A	3.702.248,35	3.922.963,85
B Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	26.097,42
2. Sonstige Rückstellungen	4.890,00	10.940,00
Zwischensumme B	4.890,00	37.037,42
C Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 6.129,84 EUR; im Vorjahr 0,00 EUR	6.129,84	0,00
Summe Passiva	3.713.268,19	3.960.001,27

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres		
	2013 EUR	2012 EUR
Sonstige betriebliche Erträge	10,75	85,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 12.056,18	- 11.842,64
Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen 35.123,0 EUR; im Vorjahr 174,83 EUR	35.123,03	174,83
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 49.273,12 EUR; im Vorjahr 50.189,60 EUR	49.273,12	50.189,60
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	72.350,72	38.606,79
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 17.007,16	- 28.504,94
Jahresüberschuss	55.343,56	10.101,85

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnungen sind Grundlage für die steuerliche Einnahmen-/Überschussrechnung. Aufwendungen und Erträge werden in der Einnahmen-/Überschussrechnung nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Geschäftsjahr geldmäßig zu- oder abgefließen sind. Ferner können vom Handelsrecht abweichende steuerliche Vorschriften zu abweichenden Ergebnissen führen.

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften wurden von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und am 16. Mai 2014 uneingeschränkt bestätigt.

9. Einnahmen-/Überschussrechnung – steuerliches Ergebnis

DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	EUR	für Zeichnungskapital von nominal 86.381.500 EUR EUR	je Anteil von nominal 1.000 EUR EUR
Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung	10.481.760,29		
Sonstige Einnahmen	136.277,32	10.618.037,61	
Zins-Werbungskosten	- 2.406.678,76		
Sonstige Werbungskosten	- 6.354.626,25	- 8.761.305,01	
Einnahmenüberschuss		1.856.732,60	
Abschreibungen		- 2.189.030,36	
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		- 332.297,76	- 3,85
Einnahmen aus Kapitalvermögen ohne inländischen Steuerabzug	882.016,50		
Einnahmen aus Kapitalvermögen mit inländischem Steuerabzug	15.273,91		
Einnahmen aus Kapitalvermögen		897.290,41	10,39
Steuerliches Ergebnis		564.992,65	6,54
Steuerliches Ergebnis in %			0,65
Anrechenbare Steuern			
Kapitalertragsteuer		3.818,71	0,04
Solidaritatzuschlag		209,26	0,00 ¹

Seit 2009 unterliegen Einnahmen aus Kapitalvermögen einem Kapitalertragsteuereinbehalt von 25% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag. Mit dem Einbehalt ist die Einkommensteuerschuld des Gläubigers grundsätzlich abgegolten (Abgeltungsteuer). Einnahmen aus Kapitalvermögen, die nicht dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen haben (wie insbesondere Einnahmen aus dem Ausland), sind unter Anrechnung einer ggf. entstandenen ausländischen Steuer durch den Anleger nachzuersteuern. Soweit erzielte Einnahmen aus Kapitalvermögen des Fonds dem Kapitalertragsteuereinbehalt unterliegen haben, sind diese vorstehend als „Einnahmen aus Kapitalvermögen mit inländischem Steuerabzug“ ausgewiesen. Die einbehaltene Steuer ist unter „Anrechenbare Steuern“ beziffert. Für die „Einnahmen aus Kapitalvermögen ohne inländischen Steuerabzug“ ist keine Kapitalertragsteuer einbehalten worden. Diese Beträge sind durch den Anleger in seiner Erklärung zu erfassen und nachzuersteuern; ausländische Steuern sind auf diese Einnahmen nicht angefallen.

¹ 0,00 EUR wegen Geringfügigkeit nach Rundung.

10. Allgemeine Hinweise

Erläuterungen zur Ermittlung des Werts der Fondsimmobilien und des Anteilswerts (Net Asset Value)

Verkehrswertermittlung

Die Bewertung der Fondsimmoblie erfolgte durch die BIIS GmbH nach § 194 Baugesetzbuch in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung unter Mitwirkung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die BIIS GmbH ist eine unabhängige Bewertungs- und Beratungsgesellschaft für institutionelle Investoren. Sie hat Zugriff auf über 100 qualifizierte Sachverständige, die im BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. zusammengeschlossen sind.

Ermittlung des Anteilswerts/Net Asset Value nach KAGB/KARBV

Der NAV wurde durch eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gemäß Kapitalanlage- und Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) auf Basis der jeweiligen Verkehrswerte der Vermögensgegenstände abzüglich der Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen ermittelt. Ein Marktwert der Finanzverbindlichkeiten, eine Prognoserechnung über die zukünftig bei der Fondsgesellschaft anfallenden Kosten sowie eine Schätzung der zukünftigen Liquidations- und Verkaufskosten der Fondsimmoblie(n) sind nicht Bestandteil der NAV-Ermittlung gemäß KAGB. Für die Finanzverbindlichkeiten ist vielmehr der Buchwert anzusetzen. Zukünftige fondsspezifische Kosten und zukünftige Liquidationskosten werden nicht berücksichtigt

Zudem sind für Immobilien-Sondervermögen gemäß § 248 (3) KAGB unter Verweis auf die Definitionen für Immobilien-Sondervermögen (§ 231 (1) KAGB) bzw. für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (§ 234 KAGB) die Anschaffungsnebenkosten der aktivierten Immobilien des Immobilien-Sondervermögens zu berücksichtigen. Die Anschaffungsnebenkosten sind hierbei gleichmäßig und vollständig über die voraussichtliche Zugehörigkeit zum Immobilien-Sondervermögen abzuschreiben, längstens jedoch über einen Zeitraum von 10 Jahren. Für die

Bestimmung der Anschaffungsnebenkosten gilt § 255 (1) HGB unter Berücksichtigung investimentrechtlicher Besonderheiten. Hiernach dürfen bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint (§ 30 (2) Nr. 1 Satz 2 KARBV).

Ermittlung des alternativen Anteilswerts/Net Asset Value

Eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat, aufbauend auf dem Bewertungsgutachten der Fondsimmobilien, den alternativen NAV bezogen auf den durch die Anleger gehaltenen Beteiligungsbetrag ermittelt. Die Ableitung des alternativen NAV erfolgt im Grundsatz nach folgender Systematik:

- Verkehrswert der Immobilie
- + Marktwert der sonstigen Vermögensgegenstände
- Marktwert der Fremdfinanzierung
- Sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten
- Zeitwert der Kosten der Gesellschaft
- Zeitwert der fondsspezifischen Liquidations- und Verkaufsgebühr
- = Alternativer Net Asset Value (Alternativer NAV)

Der Verkehrswert der Immobilie wird durch das oben erwähnte Bewertungsgutachten eines unabhängigen Dritten bestimmt. Der Marktwert der sonstigen Vermögensgegenstände beinhaltet im Wesentlichen Forderungen, Kassenbestände und eventuell in der Liquidität enthaltene Anteile für Ausschüttungen, welche Vorjahre betreffen. Bei der Berücksichtigung des Fremdfinanzierungsanteils wird der Marktwert der Verbindlichkeiten angesetzt. Der Zeitwert der Kosten der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen kapitalisierte Treuhandvergütungen, Kosten der Geschäftsbesorgung sowie Prüfungs- und Beratungskosten. Fondsspezifische Liquidations- und Verkaufsgebühren werden mit dem Zeitwert entsprechend der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Bemessungsgrundlage unter Berücksichtigung bewertungstechnischer Vereinfachungen einbezogen. Bei der Ableitung von Zeitwerten (sog. Barwerten) wird annahmegemäß auf eine Fondslaufzeit von zehn Jahren abgestellt.

Wesentliche Unterschiede der Bewertungssystematiken NAV nach KAGB/KARBV gegenüber alternativem NAV

1. Buchwert statt Marktwert der Fremdfinanzierung
2. Aktivierung von fortgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten des Immobilienerwerbs
3. Keine Berücksichtigung von zukünftigen fondsspezifischen Kosten bei der Ableitung des NAV nach KAGB
4. Keine Berücksichtigung von zukünftigen Liquidations- und Verkaufskosten bei der Ableitung des NAV nach KAGB.

Ergänzende Hinweise zur Ermittlung des Werts der Fondsimmobilien und des Anteilswerts (Net Asset Value)

Das Bewertungsergebnis beruht größtenteils auf der gutachterlichen Bewertung unabhängiger Sachverständiger. Bewertungen sind Schätzungen, denen bestimmte Annahmen zugrunde liegen, die von den Gutachtern für zweckmäßig befunden wurden, um den Immobilienwert bzw. darauf aufbauend den Anteilswert/Net Asset Value aus der Sicht der beteiligten Anleger zu ermitteln. Soweit im Einzelfall die tatsächlichen Umstände auf Fonds- oder Anlegerebene bzw. der künftige Geschäftsverlauf von diesen Annahmen abweichen, kann sich dies auf den Immobilienwert bzw. den Anteilswert/Net Asset Value auswirken. Individuelle Aspekte auf Ebene des einzelnen Anlegers (z. B. steuerliche Verhältnisse, Anteilsfinanzierungen) konnten bei den Bewertungen nicht berücksichtigt werden.

Die Bewertungsergebnisse vermitteln im Übrigen nur eine zeitpunktbezogene Betrachtung des Immobilienwerts bzw. des Anteilswerts/Net Asset Value der Fondsbeteiligung zu einem bestimmten Stichtag. Eine Aussage zu den möglicherweise bei einer Veräußerung von Fondsanteilen oder einer späteren Liquidation der Fondsgesellschaft erzielbaren Werten ist damit nicht verbunden. Insbesondere lassen die Bewertungen keinen Schluss darauf zu, ob und ggf. zu welchem Preis eine Veräußerung von Fondsanteilen im Zweitmarkt möglich ist bzw. welcher Veräußerungserlös bei einem späteren

Verkauf der Fondsimmobilie(n) tatsächlich erzielbar wäre. Dies hängt allein von der Nachfrage im Markt ab. Da für Anteile an Geschlossenen Fonds kein etablierter Zweitmarkt existiert, ist davon auszugehen, dass Fondsanteile möglicherweise nicht oder nur mit einem Abschlag veräußert werden können.

Die Fondsverwaltung konnte die Bewertungsgutachten naturgemäß nur auf Plausibilität, nicht jedoch im Detail auf ihre sachliche Richtigkeit überprüfen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Bewertungen können sowohl die Fondsgeschäftsführung als auch die Fondsverwaltung, die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH, daher nicht übernehmen.

Ermittlung Nettovermögenswert (Net Asset Value) zum 1. Januar 2014

DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG	alternativer NAV	NAV nach KAGB/KARBV
Verkehrswert der Immobilien	123.512,0	123.512,0
Anschaffungsnebenkosten	Kein Ansatz	6.328,9
Marktwert der übrigen Vermögensgegenstände	7.486,0	7.486,0
Marktwert der Fremdfinanzierung (Nominalwert der Fremdfinanzierung: 65.727,5)	- 67.999,6	- 65.761,3
Übrige Schuldpositionen	- 3.553,3	- 3.553,3
Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre	- 5.668,5	Kein Ansatz
Barwert der fondsspezifischen Liquidations- bzw. Verkaufsgebühr	- 1.136,6	Kein Ansatz
Nettovermögenswert	52.640,0	68.012,3

Der Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre setzt sich aus den Aufwendungen für die Geschäftsbesorgungs- verträge mit conwert für das Assetmanagement und die Verwaltung der Gesellschaft (4,7 Mio. EUR) sowie den sonstigen Verwal- tungskosten (1,0 Mio. EUR) u. a. für Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung zusammen.

DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH	alternativer NAV	NAV nach KAGB/KARBV
Verkehrswert der Immobilien	27.250,0	27.250,0
Anschaffungsnebenkosten	Kein Ansatz	1.212,7
Marktwert der übrigen Vermögensgegenstände	4.414,5	4.414,5
Marktwert der Fremdfinanzierung (davon 12.305,8 gegenüber Kreditinstituten und 18.591,2 als Gesellschafterdarlehen gegenüber der DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG und der DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH)	- 30.896,9	- 30.896,9
Übrige Schuldpositionen	- 1.131,5	- 1.131,5
Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre	- 1.932,9	Kein Ansatz
Nettovermögenswert	- 2.296,8	848,8

Der Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre setzt sich aus den Aufwendungen für die Geschäftsbesorgungs- verträge mit conwert für das Assetmanagement, die Wohnungsprivatisierung und für die Verwaltung der Gesellschaft (1,7 Mio. EUR) sowie den sonstigen Verwaltungskosten (0,2 Mio. EUR) u. a. für Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung zusammen.

DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH	alternativer NAV	NAV nach KAGB/KARBV
Nettovermögenswert der Beteiligung an der DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG (5,1%)	2.684,6	3.468,6
Nettovermögenswert der Beteiligung an der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH (5,1%)	- 117,1	43,3
Marktwert der übrigen Vermögensgegenstände	1.016,0	1.016,0
Übrige Schuldpositionen	- 11,0	- 11,0
Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre	- 114,5	Kein Ansatz
Nettovermögenswert	3.458,0	4.516,9

Der Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre setzt sich aus den Aufwendungen für sonstigen Verwaltungs- kosten (0,1 Mio. EUR) u. a. für Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung zusammen.

DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft)	alternativer NAV	NAV nach KAGB/KARBV
Nettovermögenswert der Beteiligung an der DWS ACCESS Wohnen 2 Verwaltungs GmbH & Co. KG (94,9%)	49.955,4	64.543,7
Nettovermögenswert der Beteiligung an der DWS ACCESS Wohnen 2 Entwicklungs GmbH (94,9%)	- 2.179,7	805,5
Nettovermögenswert der Beteiligung an der DWS ACCESS Wohnen 2 Holding GmbH (94,9%)	3.281,6	4.286,6
Marktwert der übrigen Vermögensgegenstände	17.969,4	17.969,4
Übrige Schuldpositionen	- 21,8	- 21,8
Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre	- 5.271,9	Kein Ansatz
Barwert der fondsspezifischen Liquidations- bzw. Verkaufsgebühr	- 1.351,7	Kein Ansatz
Nettovermögenswert	62.381,3	87.583,3
in % des Nominalkapitals (ohne Agio)	72%	101%

Der Barwert der Kosten der Gesellschaft für die nächsten zehn Jahre beinhaltet die Vergütung für die Treuhänderin Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH (1,3 Mio. EUR) und die Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH (3,1 Mio. EUR). Ferner berücksichtigt er die Haftungsvergütung der Komplementärin und die Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin (0,4 Mio. EUR) sowie die sonstigen Verwaltungskosten (0,5 Mio. EUR) u. a. für Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung zusammen.

11. Hinweis zum Zweitmarkt

Der Zweitmarkthandel für Anteile an Geschlossenen Fonds ist über verschiedene Plattformen möglich, die von dritter Seite betrieben werden. Die Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH führt keinen eigenen Zweitmarkthandel durch.

Über das Geschäftsjahr berichtete zum 2. Dezember 2014

die Treuhandkommanditistin

DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH

Thomas Schneider

Iris Racke

die Geschäftsbesorgerin

Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH

Ulrich Steinmetz

Christian Bäcker

Verwaltungsobjekte

Pos.	Objekt	Übergang Besitz, Nutzen und Lasten	Anzahl der Einheiten			Mietfläche in m ²		Ankaufs- preis in TEUR		Sollmiete gemäß conwert			Steigerung Sollmiete gegenüber		Leerstand ¹ 31.12.2013	Leerstand ² Anzahl Mietein- heiten	Bewertung 01.01.2014	Entwicklung gegenüber Ankaufspreis	Gutach- terliche Sollmiete 01.01.2014	Bewertung/ gutachterliche Sollmiete
			Wohnungen	Gewerbe	Stellplätze	Wohnungen	Gewerbe			Abschluss Kaufvertrag	31.12.2012	31.12.2013	Vorjahr	Abschluss Kaufvertrag						
1.	Berlin, Mentelinstraße 15, 17, 19, 21	30.11.2010	40	0	0	2.415	0	2.003,5		159,3	166,5	168,7	1,3%	5,9%	16,8%	8	2.170,0	8%	164,83	13,2
2.	Berlin, Seelenbinder Straße 150	30.11.2010	12	0	0	681	0	535,8		43,4	48,2	53,2	10,5%	22,5%	8,8%	1	670,0	25%	53,10	12,6
3.	Berlin, Walchenseestraße 14	30.11.2010	10	0	0	669	0	735,7		54,4	57,3	57,8	1,0%	6,2%	25,4%	3	820,0	11%	58,48	14,0
4.	Dresden, Weinböhlauer Straße 3, 3a, 5, 5a	30.11.2010	26	1	27	2.159	57	1.580,0		134,4	141,6	153,8	8,6%	14,5%	4,0%	1	2.100,0	33%	153,02	13,7
5.	Großziethen, An den Eichen 12, 14	30.11.2010	15	0	15	1.458	0	1.508,0		117,3	119,8	120,6	0,7%	2,8%	7,1%	1	1.580,0	5%	121,18	13,0
6.	Garbsen, Hänselriede 58 - 60	30.11.2010	16	0	13	1.116	0	890,0		67,3	67,4	67,4	0,0%	0,2%	1,1%		910,0	2%	66,91	13,6
7.	Hannover, Am Forstkamp 2	30.11.2010	11	0	7	751	0	625,0		48,4	48,4	48,4	0,0%	0,0%	0,7%		666,0	7%	48,36	13,8
8.	Hannover, Max-Kuhlemann-Straße 21-29	30.11.2010	59	0	59	3.479	0	3.311,0		267,9	278,7	284,1	2,0%	6,1%	3,0%	1	3.780,0	14%	280,90	13,5
9.	Hannover, Shepton-Mallet-Ring 10-14	30.11.2010	29	0	29	1.804	0	1.824,0		131,8	144,5	142,7	- 1,2%	8,2%	1,4%		2.040,0	12%	144,26	14,1
10.	Berlin, Oberspreestraße 184	31.12.2010	12	3	2	880	443	830,0		78,2	75,6	76,9	1,7%	- 1,7%	43,9%	6	961,0	16%	78,06	12,3
11.	Bonn, Mirecourtstraße 10	31.12.2010	28	0	31	2.334	0	3.295,0		215,2	232,8	237,8	2,2%	10,5%	3,5%		3.840,0	17%	237,79	16,1
12.	Dresden, Berggartenstraße 5 - 7	31.12.2010	6	2	19	758	365	1.170,0		80,1	81,7	82,5	1,1%	3,0%	0,0%		1.360,0	16%	82,54	16,5
13.	Dresden, Emil-Überall-Straße 25	31.12.2010	16	1	19	1.149	45	975,0		75,5	81,8	83,2	1,7%	10,2%	2,0%		1.330,0	36%	84,22	15,8
14.	Dresden, Hüblerstraße 2	31.12.2010	9	4	0	694	430	1.495,0		113,6	129,6	152,4	17,6%	34,1%	0,0%		2.600,0	74%	167,06	15,6
15.	Halstenbek, Poststraße 15, 17, Bäckerstraße 25	31.12.2010	19	0	12	1.120	0	1.430,0		99,9	102,7	110,7	7,9%	10,8%	6,9%	1	1.510,0	6%	111,08	13,6
16.	Leipzig, Karl-Liebkecht-Straße 72	31.12.2010	18	4	0	683	379	1.170,0		81,1	96,3	96,4	0,1%	18,9%	0,0%		1.390,0	19%	96,40	14,4
17.	Nürnberg, Moltkestraße 15	31.12.2010	15	3	16	1.264	283	2.995,0		168,5	177,5	182,9	3,0%	8,6%	0,0%		3.160,0	6%	182,90	17,3
18.	Frankfurt, Zur Kalbacher Höhe	28.02.2011	33	2	33	2.963	1.511	11.662,5		717,4	729,7	732,8	0,4%	2,1%	4,3%	1	12.900,0	11%	741,04	17,4
19.	Düsseldorf, Karl-Anton-Straße 1	31.03.2011	21	1	9	905	18	1.325,0		92,7	94,8	96,5	1,7%	4,1%	14,2%	3	1.520,0	15%	96,24	15,8
20.	Schenefeld, Parkgrund 12, 14, Lornsenstraße 29	30.04.2011	84	1	73	4.210	80	5.840,0		420,9	442,8	457,5	3,3%	8,7%	3,4%	2	6.750,0	16%	458,53	14,7
21.	Bonn, Von-Guericke-Allee 10 - 36 u. a.	30.09.2011	86	2	103	5.533	259	6.150,0		466,6	487,4	491,6	0,9%	5,4%	7,1%	1	7.180,0	17%	492,51	14,6
22.	Delmenhorst, Groninger Straße	30.09.2011	80	0	6	6.054	0	4.450,0		382,4	383,3	385,0	0,4%	0,7%	8,2%	7	4.450,0	0%	387,75	11,5
23.	Troisdorf, Leostraße 1a, 1b u. a.	30.09.2011	24	10	39	1.805	1.026	2.910,0		246,1	256,0	254,5	- 0,6%	3,4%	22,9%	3	2.970,0	2%	248,27	12,0
24.	Leipzig, Kapellenstraße 9a	31.10.2011	16	0	0	999	0	690,0		52,7	56,8	57,8	1,6%	9,5%	0,0%		800,0	16%	59,94	13,3
25.	Esslingen, Zollernplatz	30.11.2011	7	3	7	450	271	1.038,5		85,3	85,3	87,4	2,5%	2,5%	15,2%	2	970,0	- 7%	71,11	13,6
26.	Hamburg, In de Krümm 36, 36a - c	30.11.2011	26	0	9	1.819	0	1.980,0		152,3	153,9	161,5	5,0%	6,0%	0,0%		2.460,0	24%	162,12	15,2
27.	Hamburg, Vogteistraße 3, 5, 7	30.11.2011	15	0	2	1.089	0	1.270,0		101,8	102,8	103,0	0,2%	1,2%	0,0%		1.570,0	24%	103,01	15,2
28.	Berlin, Fritz-Erler-Allee 69 - 73	31.12.2011	24	0	11	2.037	0	1.584,0		125,9	126,0	125,1	- 0,7%	- 0,6%	3,0%	1	1.610,0	2%	125,10	12,9
29.	Berlin, Warmsteinacher Straße 1, 3, 5	31.12.2011	24	0	18	1.641	0	1.951,0		154,6	153,9	155,3	0,9%	0,5%	1,5%		1.970,0	1%	152,67	12,9
30.	Dresden, Zum Hutbergblick 6, 6a, 6b, 8, 8a, 8b	31.12.2011	71	3	29	4.310	181	3.575,0		294,4	297,0	307,8	3,7%	4,6%	3,8%	2	3.770,0	5%	306,81	12,3
31.	Garbsen, Leonidengasse 4 - 4c, Planetenring 44, 44a, Mirahof 1, 3	31.12.2011	48	0	19	3.360	0	2.682,5		47,1	48,1	50,6	5,1%	7,4%	2,2%	1	2.865,0	7%	51,91	13,9
32.	Leipzig, Meusdorfer Straße 74	31.12.2011	12	0	0	733	0	637,5		159,0	160,8	164,8	2,5%	3,6%			720,0	13%	164,78	13,0
33.	Leipzig, William-Zipperer-Straße 70, 72	31.12.2011	20	1	6	1.229	78	955,8		72,3	78,1	80,1	2,6%	10,7%	9,2%	2	1.015,0	6%	79,86	12,7
34.	Röthenbach an der Pegnitz, Kieferschlag 3, 5, 7	31.12.2011	25	0	0	1.609	0	1.700,0		132,2	133,6	135,2	1,2%	2,2%	1,3%	1	1.800,0	6%	135,20	13,3

¹ Differenz zwischen Soll- und Istmiete bezogen auf Sollmiete.

² Ohne Berücksichtigung von Leerständen aus Stellplätzen.

Pos.	Objekt	Übergang Besitz, Nutzen und Lasten	Anzahl der Einheiten			Mietfläche in m ²		Ankaufspreis in TEUR		Sollmiete gemäß conwert			Steigerung Sollmiete gegenüber		Leerstand ¹ 31.12.2013	Leerstand ² Anzahl Mieteinheiten	Bewertung 01.01.2014	Entwicklung gegenüber Ankaufspreis	Gutachterliche Sollmiete 01.01.2014	Bewertung/gutachterliche Sollmiete
			Wohnungen	Gewerbe	Stellplätze	Wohnungen	Gewerbe			Abschluss Kaufvertrag	31.12.2012	31.12.2013	Vorjahr	Abschluss Kaufvertrag						
35.	Berlin, Zu den Fichtewiesen 1 - 13, Zum Erlengrund 2 - 20	31.03.2012	145	0	76	12.034	0	13.100,0		921,7	948,6	980,9	3,4%	6,4%	3,3%	4	14.040,0	7%	980,83	14,3
36.	Bonn, Celsiustraße	31.03.2012	61	0	61	4.291	0	4.600,0		341,9	344,7	358,5	4,0%	4,9%	3,9%		5.490,0	19%	346,67	15,8
37.	Leipzig, Bornaische Straße	31.03.2012	8	1	5	530	133	635,0		47,1	47,7	48,3	1,2%	2,5%	0,0%		670,0	6%	48,32	13,9
38.	Leipzig, Helenenstraße 44	31.03.2012	11	0	2	992	0	670,0		59,3	59,3	61,1	2,9%	2,9%	8,3%	1	780,0	16%	61,16	12,8
39.	Leipzig, Stralsunder Straße 7, 9, 11	31.03.2012	23	0	0	1.398	0	1.055,0		81,7	83,2	84,3	1,4%	3,3%	0,0%		1.120,0	6%	87,26	12,8
40.	Hamburg, Urenfleet 2a - g u.a.	31.05.2012	72	0	72	7.060	0	8.215,0		671,0	674,3	705,6	4,6%	5,1%	9,7%	7	8.930,0	9%	707,21	12,6
41.	Erfurt, Leipziger Straße 28	31.05.2012	10	0	0	767	0	655,0		49,1	49,7	51,3	3,3%	4,5%	0,0%		725,0	11%	50,62	14,3
42.	Leipzig, Markranstädter Straße 27, 29	30.06.2012	28	0	9	1.281	0	1.095,0		84,8	86,0	89,2	3,7%	5,2%	5,1%	1	1.150,0	5%	89,40	12,9
43.	Dresden, Bautzner Landstraße 18	31.10.2012	7	3	0	391	178	597,0		45,9	45,9	46,7	1,8%	1,8%	7,7%	1	720,0	21%	47,92	15,0
44.	Dresden, Bautzner Straße 39	31.10.2012	15	5	0	1.288	547	1.750,0		137,9	143,0	142,4	-0,4%	3,2%	0,0%		2.050,0	17%	142,37	14,4
45.	Erfurt, Clara-Zetkin-Straße 108	31.10.2012	10	0	8	966	0	730,0		62,0	63,2	67,3	6,4%	8,6%	13,0%	1	760,0	4%	67,99	11,2
46.	Dresden, Markusstraße 5	30.11.2012	10	3	1	731	168	747,5		54,8	60,3	61,1	1,3%	11,7%	0,0%		870,0	16%	61,13	14,2
Summe bzw. Durchschnitt			1.357	53	847	95.889	6.453	110.624,3		8.266,3	8.519,0	8.732,4	2,5%	5,6%	5,6%	63	123.512,0	12%	8.729,10	14,1

Entwicklungsobjekte

Pos.	Objekt	Übergang Besitz, Nutzen und Lasten	Wohneinheiten im Bestand							Ankaufspreis	Bisherige Verkäufe			Bisherige Verkäufe			Bestand		Bisherige Verkaufserlöse	Summe bisherige Verkaufserlöse und Bewertung Restbestand	
			Ankauf	in % des Anfangsbestands		in % des Anfangsbestands		in % des Anfangsbestands			bezogen auf Ankaufspreis	erzielte Verkaufserlöse	erzielte Marge ohne Nebenkosten	bezogen auf Ankaufspreis	erzielte Verkaufserlöse	erzielte Marge ohne Nebenkosten	nach Ankaufspreisen	Bewertung		in % des Ankaufspreis	
				31.12.2012	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013												
1.	Berlin, Bredowstraße 38	31.12.2010	26	6	23%	1	4%	1	4%	2.120	1.995	3.244	63%	1.995	3.244	63%	125	115	3.244	3.359	158%
2.	Berlin, Ebersteinweg 1, 2 - 2c; Hocksteinweg 2 - 2c	31.12.2010	66	56	85%	38	58%	31	47%	4.021	1.832	2.861	56%	2.215	3.488	57%	2.190	2.450	2.861	5.311	132%
3.	Berlin, Am Pichelssee 36, 36a, 37	31.03.2010	28	27	96%	26	93%	25	89%	4.700	377	592	57%	578	872	51%	4.323	4.100	592	4.692	100%
4.	Neu Wulmstorf, Theodor-Heuss-Straße 48 - 56	31.03.2010	10	9	90%	7	70%	7	70%	1.075	278	416	49%	278	416	49%	796	845	416	1.261	117%
5.	Berlin, Seehofstraße	30.09.2011	10	10	100%	9	90%	6	60%	1.650	201	270	34%	723	1.042	44%	1.449	1.440	270	1.710	104%
6.	Bonn, Borsigallee 3 - 21, Celsiusstr. 114 - 124	30.09.2011	195	186	95%	163	84%	145	74%	17.760	2.909	4.019	38%	4.569	6.371	39%	14.851	16.180	4.019	20.199	114%
7.	Garbsen, Mirahof 2, 4, 6	31.12.2011	8	8	100%	8	100%	7	88%	438	0	0	n/a	57	68	20%	438	430	0	430	98%
8.	Garbsen, Planetenring 50, 50 a - c	31.12.2011	18	17	94%	15	83%	15	83%	647	120	189	57%	120	189	57%	526	680	189	869	134%
9.	Hamburg, Barnbeck, Duvenstedter Triftweg	31.12.2011	4	4	100%	4	100%	4	100%	722	0	0	n/a	0	0	n/a	722	840	0	840	116%
10.	Augsburg, Reichenberger Straße 14 und 16	30.04.2012	16	15	94%	0	0%	0	0%	1.048	1.048	1.592	52%	1.048	1.592	52%	0	0	1.592	1.592	152%
11.	Augsburg, Käthe-Schäfer-Straße	31.05.2012	16	16	100%	2	13%	1	6%	925	817	1.222	49%	867	1.296	49%	108	170	1.222	1.392	151%
Summe bzw. Durchschnitt			397	354	89%	273	69%	242	61%	35.106	9.579	14.406	50%	12.451	18.578	49%	25.527	27.250	14.406	41.656	119%

¹ Differenz zwischen Soll- und Istmiete bezogen auf Sollmiete.

² Ohne Berücksichtigung von Leerständen aus Stellplätzen.

Wichtige Hinweise:

© Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH (Anbieterin)

Deutsche Asset & Wealth Management ist der Markenname für den Geschäftsbereich Asset Management & Wealth Management der Deutsche Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Deutsche Asset & Wealth Management anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Die in diesem Rechenschaftsbericht enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung und auch keine Empfehlung dar, sondern dienen ausschließlich dazu – wie im Gesellschaftsvertrag vorgesehen – gegenüber den Anlegern Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr abzulegen. Zusätzlich zu den hier dargestellten Informationen enthalten die Ihnen separat zugesandten steuerlichen Hinweise sowie die jeweiligen Verkaufsprospekte einschließlich etwaiger Nachträge weitere wichtige Informationen. Die Verkaufsprospekte sind kostenfrei bei Ihrem Berater, bei der DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Anlegerservice Closed End Funds (CEF), Mainzer Landstraße 178 - 190, 60327 Frankfurt am Main, oder über anlegerservice.cef@db.com erhältlich.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Anbieterin wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Soweit die in den Beiträgen getroffenen Annahmen zukunftsbezogene Aussagen (Prognose) darstellen, geben sie die Erwartung der Anbieterin wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Angaben in diesem Dokument ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Beratung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Geschäftsbesorgerin

Deutsche Asset & Wealth Management International GmbH
Mainzer Landstraße 178 - 190
60327 Frankfurt am Main
Telefon (069) 910 - 14949
Telefax (069) 910 - 14994
www.dws.de

Treuhandkommanditistin

DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH
Mainzer Landstraße 178 - 190
60327 Frankfurt am Main