

Quarterly

Q4/22 | hausInvest im Rück- und Ausblick
Marketing-Anzeige

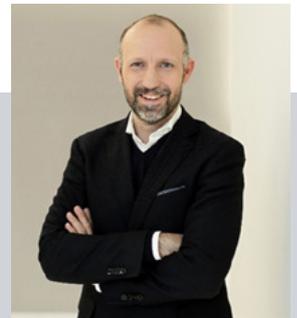
hausInvest erschließt neue Perspektiven Mit hoher Resilienz und starken Fokusthemen für 2023

Der Abschluss des herausfordernden Jahres 2022 liefert uns den willkommenen Anlass für einen kurzen Rückblick. Und der erfüllt uns durchaus mit Stolz. Trotz eines substanziell veränderten Marktumfelds mit stark gestiegener Inflation, Zinswende, Energiekrise und geopolitischen Verwerfungen konnte hausInvest seine Resilienz abermals unter Beweis stellen. Wesentlich dazu beigetragen haben einmal mehr die hohe Qualität der Immobilien, die granulare Mieterstruktur und die breite Streuung über unterschiedliche Nutzungsarten, Laufzeiten und Endfälligkeiten. Mit seinem ausgewogenen Verhältnis von Leverage und Liquidität und seinen stabilen Mieterträgen empfiehlt sich hausInvest weiterhin für Kapitalanleger, die auf Verlässlichkeit und Qualität bedacht sind. Mehr dazu lesen Sie in unserer Investmentstory.

Zuversichtlich stimmt wiederum der Blick nach vorn, zu dem wir Sie in dieser Quarterly-Ausgabe ebenfalls einladen. Im Bereich der erneuerbaren Energien haben wir ehrgeizige und durchaus außergewöhnliche Pläne. Deren Umsetzung hängt aber ein gutes Stück weit von der Ratifizierung des Zukunftsfinanzierungsgesetzes ab, das bislang nur in Form von Eckpunkten existiert. Für Immobilienfonds sollen in diesem Zuge zusätzliche Investitionsmöglichkeiten in Erneuerbare-Energien-Anlagen geschaffen werden. Unabhängig davon bleiben unsere eigenen Nachhaltigkeitsziele ein steter Treiber, was insbesondere in der bestandseigenen Projektentwicklung zum Tragen kommen wird. Revitalisierungen und Repositionierungen verstehen wir dabei mehr denn je als städtebaulichen und gesellschaftlichen Auftrag.

In diesem Jahr startet hausInvest in das sechste Jahrzehnt seines Bestehens. Was es bedeutet, über einen so langen Zeitraum Qualitätsimmobilien in attraktiven Lagen zu identifizieren und Bestände zu verwalten, können Sie anhand unserer Artikel zum Frankfurter Städtebau und zum Frankfurt-Portfolio des hausInvest nachvollziehen. Ein besonderes Highlight stellen wir Ihnen außerdem mit dem Warschauer Büroensemble Widok Towers vor.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann genießen Sie die Lektüre.



Mario Schüttauf
Fondsmanger des
hausInvest, Commerz Real

INHALT

Erfolg und Potenzial aus eigener Stärke – hausInvest im Rück- und Ausblick	2
Investmentstory: „Zeitenwende“ – auch für hausInvest?	5
50 Jahre gewachsen: hausInvest und Deutschlands aufregendste Silhouette	7
Himmelsstürmer und historische Highlights – unser Frankfurt-Portfolio	10
Dreifach prämiert: die Widok Towers in Warschau	13
Allgemeine Informationen zum Fonds	15

Erfolg und Potenzial aus eigener Stärke – hausInvest im Rück- und Ausblick

Rekordinflation, hohe Zinsen, Energiekrise und gestörte Lieferketten waren die wesentlichen Herausforderungen, die es im nun vergangenen Jahr zu stemmen galt. Vor diesem Hintergrund ist es umso erfreulicher, dass hausInvest erneut seine Resilienz unter Beweis gestellt hat. Einmal mehr haben sich die hohe Qualität des Portfolios und die zukunftsorientierte Strategie bestätigt. Von daher sieht das Fondsmanagement – auch in dem Wissen, dass die anspruchsvollen Rahmenbedingungen vorerst bleiben – hausInvest gut gerüstet.

Zur positiven Bilanz des Vorjahres gehört die Tatsache, dass der Leerstand im Fonds um 2,4 Prozentpunkte gesenkt und ein Vermietungsstand von fast 95 Prozent erreicht werden konnte. Erfolge wurden auch in der Assetklasse Einzelhandel mit neuen Nutzungskonzepten verbucht – etwa in Mülheim an der Ruhr, wo ein Shopping-Center erfolgreich zu einem medizinischen Kompetenzzentrum – dem „Forum Medikum“ – umgewidmet wird. In Summe ergibt sich aus Faktoren wie der hohen Qualität der Immobilien, überwiegend indexierten Mietverträgen, einer niedrigen Fremdkapitalquote und einer mittlerweile wieder verzinsten Liquidität ein positiver Gesamteffekt.

■ Ausbau von erneuerbaren Energien und Logistik

Aber lassen Sie uns nun nach vorn blicken – auf die Fokus-themen für das Jahr 2023. Die Vorbereitungen haben bereits im Vorjahr begonnen. Der Anteil an Flächen, die wir für erneuerbare Energien ausweisen, wird exponentiell wachsen – auch auf Basis der aktuellen Gesetzgebung. Für noch mehr Schubkraft kann das von Bundesfinanzminister Christian Lindner und Bundesjustizminister Marco Buschmann im Juni 2022 vorgestellte Zukunftsfinanzierungsgesetz sorgen. Tritt es wie geplant in der ersten Hälfte der Legislaturperiode in Kraft, hat hausInvest beste Aussichten, die Stromversorgung der Fondsobjekte (rechnerisch) komplett durch eigene Erzeugung von erneuerbaren Energien darstellen zu können.

Ein vielversprechender strategischer Schachzug ist der Wiedereinstieg in die Assetklasse Logistik. Das jüngst in Hockenheim erworbene Objekt hat uns sowohl durch sein Konzept als auch den attraktiven Ankaufspreis überzeugt. Die Stärkung der Assetklasse werden wir auch in diesem Jahr fortsetzen, indem wir weitere Logistikimmobilien prüfen und gegebenenfalls erwerben.

■ Wertsteigernde Weiterentwicklungen im Bestand

Auch wenn gezielte Ankäufe wie jener in Hockenheim stattfinden werden, sind wir im Hinblick auf Transaktionen in

diesem Jahr eher verhalten. Ziel ist es vielmehr, sich auf die eigenen Grundfeste zu konzentrieren und Potenzial aus eigener Stärke zu entfalten. Dabei greifen zwei Aspekte eng ineinander: erstens die Erfüllung unserer Nachhaltigkeitsziele – im Hinblick auf Treibhausgasemissionen und Taxonomie-Quote – und zweitens die Projektentwicklung im Bestand, wozu beispielsweise Nachverdichtungen und Revitalisierungen zählen.

■ Positionierung als Partner der Kommunen

Um solche Projekte im Interesse einer nachhaltigen Wertsteigerung anstoßen und erfolgreich umsetzen zu können, gehen wir nicht nur mit den Mietern in den Dialog. Wir nutzen auch auslaufende Mietverträge als Chance und positionieren uns gegenüber Kommunen gerade in puncto Quartiersentwicklung als verantwortungsbewusster Mitgestalter und professioneller Partner. Statt sanierungsbedürftige Objekte abzustoßen, nutzen wir unsere Mittel, um die Transformation in enger Abstimmung mit allen Beteiligten umzusetzen. Beispielhaft sei hier die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums „Regensburg Arcaden“ genannt.

■ Im Dialog weiterentwickelt: die „Regensburg Arcaden“

Die Regensburger Stadtverwaltung ist unser erster Ansprechpartner, wenn es um die Neugestaltung des Shopping-Centers „Regensburg Arcaden“ geht. Die von uns angedachte moderate Weiterentwicklung hin zu einem gemischt genutzten Quartier erfordert ebenso viel Fingerspitzengefühl wie die Bereitschaft, Brücken zu bauen – und das nicht nur im symbolischen Sinn. Vielmehr wollen wir den an der Friedenstraße geplanten Neubau mit einer Brücke kombinieren, welche die südlich und nördlich der Bahn gelegenen Stadtteile miteinander verbindet.

■ Die Caritas als Mieter, die Stadt als Sparringspartner

Ein weiteres Beispiel für eine bereits initiierte Projektentwicklung im Bestand ist die Schäfergasse 33 in Frankfurt am Main. Dort wird eine Sanierung unter ökologischen und insbesondere sozialen Nachhaltigkeitsaspekten angestrebt. Die Umwidmung des ehemaligen Büro- und Geschäftshauses in ein Wohngebäude mit Begegnungscafé und sozialem Dienstleistungsangebot wird gemeinsam mit der Stadt Frankfurt am Main sowie der Caritas als neuer Mieterin umgesetzt.

Die Revitalisierung von Bestandsgebäuden spielt eine wichtige Rolle bei der sozial-ökologischen Transformation. Das Objekt an der Schäfergasse 33 soll zeigen, wie sie gelingen kann. Von den 64 sozialen Wohneinheiten sollen 13 barrierefrei gestaltet werden. Eine Wohngemeinschaft wird rollstuhlgerecht ausgestaltet. Die Beratungsdienstleistungen der Caritas sollen im hauseigenen Begegnungscafé stattfinden, das zudem die Inklusion der zum Teil gehandicapten Mitarbeiter fördern wird.

Der ökologischen Nachhaltigkeit trägt Commerz Real unter anderem durch den Erhalt des Rohbaus Rechnung. So wird ein Großteil der im Bestandsgebäude verbauten sogenannten „grauen Energie“ sinnvoll genutzt und der CO₂-Ausstoß im Vergleich zum kompletten Abriss und Neubau deutlich gesenkt. Mit einer Solarfassade, einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, einer Dach- und Fassadenbegrünung sowie einer Luftwärmepumpe, E-Ladestation und diversen Smart-Building-Merkmalen werden weitere ökologische Maßstäbe gesetzt. Dadurch zahlt die Immobilie positiv auf die hausInvest-Ökobilanz ein.

■ „Uhland Carré“: Für eine gute Planung ist es nie zu früh

Mit seiner durchdachten Ausgestaltung und seinen Antworten auf kommunale und gesellschaftliche Bedarfe hat nicht nur das Objekt an der Schäfergasse Modellcharakter für weitere Projektentwicklungen im Bestand. Auch mit dem 2018 erworbenen „Uhland Carré“ in der Stuttgarter Innenstadt strebt hausInvest eine beispielhafte Quartiersentwicklung an. Obwohl bis zum Jahr 2026 – dem Zeitpunkt, zu dem die Allianz als bisheriger Hauptmieter das Gebäude verlässt – noch drei Jahre ins Land gehen werden, sind wir schon jetzt dabei, mit der Stadt Stuttgart eine gemeinsame Vision zu entwickeln.



Das bereits entmietete Bürogebäude in der Schäfergasse - Vorher



Ökologisch und sozial nachhaltig: Schäfergasse - Nachher

■ Als Mitgestalter in der Stadtentwicklung angekommen

Mit der zentralen Lage unweit des Schloss- und des Charlottenplatzes hat der aus zwei Teilen bestehende Gebäudekomplex städtebauliche Relevanz. Daher sind wir schon jetzt mit Stadtplanung, Bauaufsicht, Denkmalschutz, Umweltamt sowie zwei Architekturbüros im intensiven Austausch. In einem neuen Nutzungsmix wird Wohnen – darunter auch geförderter Wohnraum – eine wichtige Rolle spielen. Im Hinblick auf das Nachverdichtungspotenzial befinden wir uns noch im offenen Dialog. Ob beispielsweise Hochhäuser eine Option sind oder Infrastrukturmaßnahmen mitgedacht werden sollten, ist bislang offen. Fest steht hingegen, dass wir auch von der Stadt Stuttgart als nachhaltiger Bestandhalter und Partner mit internationaler Erfahrungen wahrgenommen und in die Stadtentwicklung eingebunden werden.

¹ Scope Fund Analysis GmbH bestätigt das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien mit AA (AMR).

Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/commerz-real-ag-scope-bestatigt-das-aktuelle-asset-management-rating-im-segment-immobilien-mit-aa-amr/Odd35161-Of92-4ae8-aa63-00c0decbf900>, Stand 09.06.2022.

Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

■ Diversifikation im Sinne der Strategie

Die Beispiele zeigen: Diversifikation wird bei uns groß geschrieben, braucht in der Umsetzung aber auch Zeit. Doch schon jetzt ist Commerz Real als quasi Vollsortimenter mit eigener Bau- und Entwicklungsabteilung in der Lage, mit allen Nutzungsarten umzugehen und diese klug miteinander zu vernetzen. Nicht von ungefähr hat die Rating-Agentur Scope der Commerz Real AG im Segment Immobilien eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilienprodukten bescheinigt.¹ Damit empfehlen wir uns Kommunen als Ansprechpartner für eine zielführende städtebauliche Weiterentwicklung. Und spätestens mit Inkrafttreten des Zukunftsfinanzierungsgesetzes zünden wir die nächste Stufe der energetischen Transformation im hausInvest.

— adidas-Flagship-Store in Berlin LEED-zertifiziert —

Der adidas-Flagship-Store in der Taubentzenstraße in Berlin ist mit dem LEED-Zertifikat in Gold ausgezeichnet worden.² LEED oder „Leadership in Energy and Environmental Design“ ist eine der weltweit führenden Klassifizierungen für ökologisch nachhaltige Immobilien, die bereits 1998 in den USA entwickelt wurde.

Die Auszeichnung ist ein weiterer Beleg für die konsequente Ausrichtung des hausInvest-Portfolios an Nachhaltigkeitskriterien. Der Dank geht auch an den Mieter adidas für die enge und gute Zusammenarbeit im Zertifizierungsprozess.



Derzeit der nachhaltigste adidas-Flagship-Store weltweit: das adidas-Haus, Berlin

² Quelle: <https://www.textilwirtschaft.de/business/sports/adidas-managerin-marina-mogu-im-tw-gespraech-berlin-setzt-trends-233597>

Investmentstory: „Zeitenwende“ – auch für hausInvest?

Inflation, Zinswende, Krieg in Europa, Energiekrise – das Jahr 2022 markiert einen Einschnitt, eine „Zeitenwende“. Was bedeutet dies für hausInvest und die Anleger im neuen Jahr 2023? Der Fonds hat in dem halben Jahrhundert seines Bestehens viele Umbrüche und Zeitenwenden erlebt – und erfolgreich überstanden. Natürlich ist der Blick in die Vergangenheit kein Garant für die Entwicklung in der Zukunft. Dennoch ist hausInvest auch angesichts der zu erwartenden Herausforderungen bestens gerüstet. Warum das so ist, zeigt eine etwas tiefer greifende Analyse im Jahr 2023.

■ Substanzielle Veränderung im Marktumfeld

Das Marktumfeld für Offene Immobilienpublikumsfonds wie hausInvest hat sich in den vergangenen Monaten substantiell verändert. Die stark gestiegene Inflation hat die Notenbanken zu Zinserhöhungen veranlasst, sodass nach Jahren konstant sehr niedriger und zeitweise gar negativer Zinsen nun eine deutliche Zinswende zu beobachten ist. Gleichzeitig haben sich die Konjunkturaussichten, auch vor dem Hintergrund der Energiekrise und geopolitischer Verwerfungen, eingetrübt.

Insbesondere die Zinsentwicklung hat Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Denn im Zuge steigender Zinsen werden sich auch die für das Ertragswertverfahren zur Bestimmung der Immobilienwerte zugrunde liegenden Kapitalisierungszinssätze erhöhen. Anders ausgedrückt: Die Renditeanforderungen an Immobilieninvestments steigen, und unter der Prämisse konstanter Mieterträge bedeutet dies tendenziell sinkende Immobilienbewertungen.

Unsere Prognosen der weiteren Zinsentwicklung decken sich mit den Prognosen der Commerzbank: Wir gehen in den kommenden Monaten von weiteren Leitzinserhöhungen in den für hausInvest relevantesten Währungsräumen Euro, US-Dollar und Britisches Pfund aus und erwarten zum Ende des ersten Quartals 2023 einen Leitzins von 3 Prozent im Euroraum, 4,25 Prozent für Großbritannien und 5 Prozent für die USA.¹

Aktuell kommt es zu geringeren Transaktionsvolumina an den Immobilienmärkten, die nach unserer Auffassung nur temporär sind. Ursache ist zum einen die aktuell restriktivere Kreditvergabe seitens der Banken und anderer Immobilienfinanzierer. Dieses Umfeld ermöglicht Investoren mit einem sehr hohen Eigenkapitalanteil, wie hausInvest, attraktive Investitionsmöglichkeiten. Zum anderen verharren sowohl potenzielle Käufer als auch Verkäufer in einer abwartenden Haltung, da noch kein Marktkonsens bezüglich künftiger Preis- und Bewertungsniveaus an den Immobilienmärkten besteht.

■ Warum hausInvest seine Resilienz abermals unter Beweis stellen kann

hausInvest bringt gute Voraussetzungen mit, um in diesem veränderten und herausfordernden Marktumfeld abermals seine Resilienz unter Beweis stellen zu können. Das Fondsmanagement strebt für das Kalenderjahr 2023 eine Rendite im Bereich von 3 Prozent an.²

Diese Einschätzung stützt sich auf folgende Gründe:

1. Hohe Qualität der Fondsimmobilien

Das Immobilienportfolio von hausInvest zeichnet sich durch eine hohe Qualität aus. Es handelt sich oftmals um Core-Objekte in attraktiven Lagen. Die Vermietungsquote konnte im vergangenen Jahr von 93 auf 94,8 Prozent (Stand: 31. Dezember 2022) gesteigert werden. hausInvest weist mit mehr als 5.000 einzelnen Mietverträgen eine sehr granulare Mieterstruktur auf, verbunden mit einer breiten Streuung über unterschiedliche Nutzungsarten, Laufzeiten und Endfälligkeiten. Zudem handelt es sich zum Großteil um bonitätsstarke Mieter. Die Rating-Agentur Scope hebt in ihrem aktuellen Rating vom Juni 2022 unter anderem die „sehr gute Lagequalität“ sowie die „überdurchschnittlich junge Altersstruktur“ des Portfolios positiv hervor.³ Auch in Sachen Nachhaltigkeit gilt der Fonds als Vorreiter: Durch unsere Sustainability Due Diligence fließen die verschiedensten Nachhaltigkeitskriterien wie Ressourcenverbräuche, intelligente Gebäudetechnik oder moderne Infrastruktur in die Bewertung des hausInvest-Portfolios mit ein. Hohe Objektqualität war und ist fast immer ein Garant für gute Vermiet- und Vermarktbarkeit. Das hat sich in der Vergangenheit stets als Resilienzfaktor in schwächeren Zyklusphasen erwiesen.

¹ Commerzbank, Economic and Market Monitor, Chartbook – Dezember 2022, Stand: 30. November 2022.

² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.

³ Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2022; bewertet wurden insgesamt 17 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestaetigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/9a6f0d87-d41f-4fe7-82e9-eda6a4cac7ad>, Stand 09.06.2022.

Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

2. Konservative Bewertungen

Aktuell ist das Portfolio des Fonds mit dem Faktor von 20,7 der Jahresnettokaltmiete bewertet. Für überwiegend Core-Immobilien in den großen Metropolen, ausschließlich in OECD-Staaten ist das eine konservative Bewertung. Das zeigen auch zwei Beispiele aus den vergangenen Monaten: Mit jeweils einem deutlichen, prozentual zweistelligen Wertzuwachs gegenüber dem letzten Verkehrswert konnten ein Büroobjekt in Köln sowie eine Wohnimmobilie in Frankfurt am Main erfolgreich veräußert werden.

3. Ausgewogenes Verhältnis von Leverage und Liquidität

hausInvest weist eine vergleichsweise niedrige Fremdkapitalquote von 12 Prozent auf, davon sind etwa 60 Prozent variabel verzinst. Damit ist das Risiko durch steigende Finanzierungskosten für das Gesamtportfolio überschaubar. Die Bruttoliquidität im Fonds beträgt ebenfalls rund 12 Prozent und profitiert vom Anstieg des Zinsniveaus. Da die Liquidität ausschließlich in Bankeinlagen investiert ist, ist der Fonds nicht von den starken Wertkorrekturen an den Anleihemärkten betroffen.

4. Stabile Mieterträge

Rund 88 Prozent der Mieterträge sind in gewissem Umfang wertgesichert, in unterschiedlicher Ausgestaltung, also entweder über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren. Im Einzelhandel machen sich inflationsbedingt steigende Umsätze oftmals über Umsatzmietverträge bemerkbar. Einige aktuelle Beispiele zeigen, dass auch in jüngster Vergangenheit Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen mit teils erheblichen Mietpreiserhöhungen durchgesetzt werden konnten – insbesondere bei qualitativ sehr hochwertigen Flächen. So konnte ganz aktuell z.B. in München der Mietvertrag mit einer Anwaltskanzlei über eine Fläche von 2.600 m² vorzeitig bis 31. Dezember 2035 verlängert werden, mit einer vorzeitigen Mietvertragsanpassung um 24 Prozent gegenüber der alten Miete. Marktübergreifend gehen wir in den meisten europäischen Metropolen bis 2023 von einem Anstieg der Bürospitzenmieten von 5 bis 10 Prozent gegenüber 2021 aus. Für hausInvest erwarten wir für das kommende Geschäftsjahr höhere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

■ Fazit: Weiterhin planbare Erträge

In Summe ergibt sich aus den einzelnen Faktoren ein positiver Gesamteffekt: Das Fondsmanagement von hausInvest sieht in den kommenden Monaten und Jahren die Chance, die Mieterträge weiter zu steigern: erstens dank der hohen Qualität des Portfolios und zweitens aufgrund der Ausgestaltung der Mietverträge. Somit wird es rein rechnerisch

möglich sein, bei einzelnen Objekten die Kapitalisierungszinsen zu erhöhen beziehungsweise die Multiplikatoren zu reduzieren, ohne dass dies korrigierende Auswirkungen auf die Bewertung haben muss.

hausInvest kann sich abermals als resiliente Kapitalanlage erweisen, die auch die aktuellen Herausforderungen meistern wird. Für Kapitalanleger, die auf Stabilität und positive Erträge bedacht sind, kann sich hausInvest wie bereits in den vergangenen 50 Jahren auch weiterhin als gute Wahl erweisen. Dies gilt sowohl für Bestandsanleger als auch für Anleger, die vor dem Hintergrund der hohen Volatilität an den Kapitalmärkten ihr Portfolio durch die Beimischung schwankungsarmer Immobilienfonds gerade jetzt weiter diversifizieren möchten.

Anleger, welche Erträge vereinnahmen, die den Sparerfreibetrag übersteigen, profitieren bei hausInvest als offenem Immobilienfonds von der Teilfreistellung der Erträge in Höhe von 60 Prozent. Umgekehrt bedeutet dies, dass bei diesen Anlegern bei voll steuerpflichtigen Vergleichsanlagen, beispielsweise auf der Rentenseite, eine deutlich höhere Vorsteuerrendite als bei hausInvest erforderlich ist, um nach Abzug der Steuern die gleichen Nettoerträge vereinnahmen zu können.

■ Perspektive: hausInvest und erneuerbare Energien

hausInvest strebt an, die Stromversorgung der Fondsubjekte (rechnerisch) komplett durch eigene Erzeugung aus erneuerbaren Energien abzudecken, um den CO₂-Fußabdruck des Portfolios zu reduzieren. Durch den Schwesterfonds klimaVest und zahlreiche institutionelle Fonds verfügt die Commerz Real inhouse über die notwendige Expertise für Investitionen und den Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen. Bisher ist eine begrenzte Beimischung von erneuerbaren Energien für Offene Immobilienfonds in Deutschland regulatorisch nicht vorgesehen. Wir haben – gemeinsam mit dem Branchenverband BVI – diesen Umstand gegenüber der Bundesregierung bereits adressiert und sind zuversichtlich, dass es hierfür in absehbarer Zeit eine konstruktive Lösung geben wird.

Kommt es zu einer Umsetzung, können Anleger doppelt profitieren: Erstens kann sich die Klimabilanz von hausInvest nochmals deutlich verbessern und zweitens wird durch eine weitere Ertragsquelle – Erträge aus der Stromerzeugung mit Hilfe erneuerbarer Energien – das Anlageprofil des hausInvest weiter diversifiziert und die Resilienz des Fonds erhöht.

50 Jahre gewachsen: hausInvest und Deutschlands aufregendste Silhouette

Denkt man an die Geschichte von Frankfurts erstem Hochhaus, grenzt es fast an ein Wunder, dass die Skyline heute das Wahrzeichen der Stadt am Main ist. 1972, im Jahr der Auflegung von hausInvest, öffnet der AfE-Turm – eben jener Hochhaus-Pionier – seine Pforten für die namensgebende „Abteilung für Erziehungswissenschaft“. Dabei war diese Sektion der Frankfurter Universität zu diesem Zeitpunkt schon wieder aufgelöst worden. Frequentiert wird der AfE-Turm stattdessen von Studenten anderer Fachrichtungen, deren Zahl die 2.500 Personen, für die er ausgelegt war, bei Weitem übersteigt. Die Folge: mehr als 15-minütige Wartezeiten vor den selten intakten Aufzügen. Die Sprengung des Turms im Jahr 2014 ist aus heutiger Sicht ein Happy End. An seiner statt steht mittlerweile eine Vorzeigimmobilie des hausInvest: das ONE FORTY WEST.

■ Ein städtebauliches Experiment: die Bürostadt

Doch begeben wir uns zurück in Frankfurts 1970er-Jahre, die von einer Hochhaus-Euphorie geprägt sind. Das zeigt sich auch in der „Bürostadt“, deren Name Programm ist. Der Stadtteil zwischen Niederrad und Schwanheim wird exklusiv der Wirtschaft gewidmet. Es entsteht eine monotone Ansammlung von Glasbauten, in denen tagsüber Menschen arbeiten und sie abends wieder verlassen. Doch auch dort entstehen Kleinode, wie im hausInvest-Geburtsjahr 1972 die mittlerweile denkmalgeschützten Olivetti-Türme mit ihren trichterartigen Betonsockeln. Doch an dem zunehmenden Leerstand, der in den 1980er-Jahren beginnt und mit 30 Prozent im Jahr 2006 seinen

Höhepunkt erreicht, können auch sie nichts ändern. Aber auch diese Geschichte wendet sich zum Guten. Seit 2010 wird die Monostruktur der einstigen Bürostadt in ein lebendiges Viertel namens „Lyoner Quartier“ transformiert, in dem sukzessive neben einer attraktiven Infrastruktur mit Parks, Spielplätzen und Radwegen 4.000 Wohnungen für rund 8.000 Einwohner entstehen.

■ Identitätssuche zwischen Tradition und Moderne

Als hausInvest Anfang der 1980er-Jahre sein erstes Jahrzehnt vollendet, setzt die Stadt mit der Wiederöffnung der Alten Oper ein wichtiges städtebauliches Zeichen. Das jahrzehntelange Tauziehen um das Schicksal dieses Bauwerks zeigt, wie sehr Frankfurt mit seinem Image ringt. Einerseits wollen die Stadtplaner mit einer Hochhaus-Silhouette der US-amerikanischen Moderne huldigen. Andererseits ist da trotz aller kriegsbedingten Zerstörungen eine Tradition, die es zu wahren gilt. Erst 1976 wird beschlossen, dass das 1944 durch Luftangriffe zerstörte ehemalige Opernhaus wieder aufgebaut wird. Schrotthändler durften es zuvor sogar mit Erlaubnis der Stadt ausschachten. Selbst eine Sprengung war in Betracht gezogen worden. Letztlich ist es ein gutes Stück weit der 1964 gegründeten „Aktionsgemeinschaft Opernhaus“ zu verdanken, dass es zur Wiederinstandsetzung kommt. Für die erforderlichen 188 Millionen Mark Gesamtkosten steuern spendable Frankfurter Bürger und die Mitglieder der Initiative stattliche 15 Millionen Mark Spendengelder bei.



Skyline Frankfurt am Main



Alte Oper und Opernplatz, Frankfurt am Main



Messeturm, Frankfurt am Main

■ Ein Finanzplatz setzt sich in Szene

Während die wiedererrichtete Alte Oper im Herzen der Stadt die Neorenaissance feiert, sorgen in direkter Nähe die Zwillingtürme der Deutschen Bank für zeitgenössischen Glamour. Damit hat Frankfurt seine Identität gefunden – als Inbegriff eines gewollten Kontrastprogramms aus Tradition und Moderne. Mit den verspiegelten, jeweils 155 Meter hohen Türmen – von den Frankfurtern liebevoll als „Soll“ und „Haben“ tituliert – beginnt auch die architektonische Inszenierung als Deutschlands Finanzplatz Nummer eins. Nach der von 2007 bis 2010 andauernden Komplettanierung setzen die Zwillingtürme mit dem US-amerikanischen Standard LEED-Platin sowie dem deutschen DGNB-Gütesiegel zudem anspruchsvolle Nachhaltigkeitsstandards.

■ Kommt einem bekannt vor: der Messeturm

Vergleicht man das 1930 erbaute New Yorker Chrysler Building mit dem 60 Jahre später fertiggestellten Frankfurter Messeturm, ist unschwer eine gewisse Ähnlichkeit zu er-

kennen. Der Art-déco-Stil des US-amerikanischen Wolkenkratzers hatte es Helmut Jahn, dem Architekten des Messeturms, schlichtweg angetan. 1992, als für hausInvest das dritte Jahrzehnt anbricht, ist der 256,5 Meter hohe Turm das zweithöchste Gebäude Europas und etabliert sich auch unter Hochhaus-Skeptikern als eines der Wahrzeichen Frankfurts. Seine von 2019 bis 2021 dauernde Revitalisierung kann sein einstiger Erbauer Helmut Jahn sogar noch begleiten.

■ Ein spitzer Winkel im Zeichen der Kunst

Mit dem Messeturm hat das lediglich dreistöckige Museum für Moderne Kunst (MMK) nur zwei Dinge gemeinsam: das Eröffnungsjahr 1991 und ein minimal bemessenes Grundstück. Im Falle des MMK bekommt eine Baulücke den Zuschlag, die ursprünglich städtischen Ämtern vorbehalten war. Mit seiner Idee, das dreieckige Grundstück in seiner Form vollständig auszunutzen, kann sich der Wiener Architekt Hans Hollein durchsetzen. Seit 1991 bereichert das postmoderne, im Volksmund „Tortenstück“ genannte Bauwerk Frankfurts Museumslandschaft.



Museum für Moderne Kunst MMK, Frankfurt am Main

■ Weiter Highlights für Frankfurts Skyline

2002, kurz nach der Jahrtausendwende, feiert hausInvest seinen 30. Geburtstag. Das Jahr markiert den Beginn eines erneuten Hochhäuser-Baubooms. Seinen letzten Schliff erhält das Main Plaza, ein fast schon verspielt wirkender, von goldenen Elementen gekrönter Klinkerbau auf der südlichen Seite des Mains. 2003 sprießen der Gallileo als Konzernzentrale der Dresdner Bank, der wie ein Äbbelwoi-Glas anmutende Westhafen Tower sowie die IG-Metall-Zentrale Main Forum aus dem Boden. Auch in der Bürostadt entstehen im Sinne der Ursprungsidee mit Sigma und Herriot´s neue Bürotürme. Parallel nehmen neue Quartiere wie das Deutschherrenviertel im Osten von Sachsenhausen Gestalt an.

■ Beispiele gekonnter Flächennutzung

Mit der Entscheidung der Deutschen Bahn, den innerstädtischen Hauptgüterbahnhof stillzulegen, stehen der Stadt ab 1998 insgesamt 90 Hektar Planfläche zur Verfügung. Bereits im Folgejahr erhält das Konzept des Frankfurter Planungsbüros Albert Speer & Partner den Zuschlag. 2004 beginnen die Bauarbeiten an der Europa-Allee – dem Herzstück des mittlerweile bis auf den U-Bahn-Anschluss fertiggestellten Europaviertels. Auch für die Erweiterung des von der Goethe-Universität genutzten Campus Westend sind 2004 die Würfel gefallen. Gestalterisch setzt man auf Diversifikation und beauftragt verschiedene Architekturbüros mit der Gestaltung der zahlreichen Neubauten. Der Plan geht auf. Der Campus, in dessen Mitte das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des IG-Farben-Hauses thront, ist heute fester Bestandteil jeder Architekturführung.

■ Im Spannungsfeld von Tradition und Moderne

2012 blickt hausInvest auf stolze vier Jahrzehnte zurück. Während die Skyline mit dem monumentalen „Tower 185“ eine Bereicherung erfährt, wird gleichzeitig ein Stück Tradition wiederbelebt. Mit der Wiederinstandsetzung des imposanten Gesellschaftshauses im Frankfurter Palmengarten werden Chipperfield Architects betraut – eben jenes Architekturbüro, das den Hamburger Elbtower entworfen hat, an dem hausInvest zu 25 Prozent beteiligt ist. Unter ihrer Federführung wird nicht nur der Stil der Erbauungszeit wiederbelebt, sondern auch dekorative Elemente wie zwei prunkvolle Kronleuchter originalgetreu wiedergeherstellt. Parallel zur Fertigstellung der historischen Perle macht ein Frankfurter Museumsbau von sich reden. Die von schneider+schumacher entworfene Erweiterung des Städel Museums wird nicht nur feierlich eröffnet, sondern vom Internationalen Kunstkritikerverband zum „Museum des Jahres 2012“ gekürt.

■ ONE FORTY WEST – Design prägt Lebenswelten

Wir schreiben das Jahr 2022. hausInvest gibt es mittlerweile ein halbes Jahrhundert. Das muss gefeiert werden. Bereits ein Jahr zuvor macht hausInvest seinen Anlegern mit dem 140 Meter hohen ONE FORTY WEST im Frankfurter Westend ein besonderes Geschenk. Es lässt nicht nur den AfE-Turm vergessen, sondern repräsentiert mit seiner markanten Kubatur und schlichten Eleganz eine architektonische Glanzleistung. Auch die Kombination aus hochwertigen Eigentumswohnungen, erlesener Gastronomie und 4-Sterne-plus-Hotel ist einzigartig.

Keine Frage, Frankfurts Side-by-Side von Tradition und Moderne ist einmalig und prägt mit Bauten wie diesen – aber auch mit seinen Parks, Museen, Plätzen und Begegnungsorten – die Lebenswelten vieler Menschen. Kaum eine Stadt hat besser verstanden, dass Design immer auch eine gesellschaftliche Bedeutung hat. Wenn alles gut geht, wird Frankfurt dafür mit dem Titel „World Design Capital“ geadelt werden, der alle zwei Jahre von der mit der UNESCO verbundenen World Design Organization vergeben wird. Die Bewerbung ist bereits raus. Wir drücken die Daumen und wünschen viel Erfolg!

Himmelsstürmer und historische Highlights – unser Frankfurt-Portfolio

Es gab Zeiten in der Geschichte von Frankfurt am Main, da schied sich an dessen Stadtbild die Geister¹. Der schon seit dem Mittelalter bedeutende Finanzplatz war eigentlich für seine Fachwerkhäuser bekannt². Nach deren Zerstörung im Zweiten Weltkrieg entstand über die Jahre und Jahrzehnte ein zum Teil völlig neues Stadtbild, das nicht jedem zusagte. Doch die ausufernden Proteste der 1970er-Jahre gegen eine bürgerferne Stadtplanung sind längst Vergangenheit. Europas wichtigste Finanzmetropole demonstriert ihr Selbstbewusstsein mit einer in Deutschland einzigartigen Skyline, zu der auch hausInvest seinen Teil beiträgt. Darüber hinaus ist der Fonds in historische Objekte investiert und repräsentiert damit genau jenes Miteinander von Tradition und Moderne, für das Frankfurt heute steht.



Alte Pracht, kernsaniert: das Gründerzeitgebäude in der Börsenstraße, Frankfurt am Main

— Dorado für kaufkräftige Bürger

Ein Beispiel ist das imposante Gründerzeitgebäude von 1890 in der Börsenstraße 2-4 – eine 1-a-Adresse in bester Frankfurter Citylage. hausInvest hatte es 1995 erworben und dann kernsaniert. Hinter der prachtvollen Natursteinfassade versammeln sich namhafte Mieter wie das Modetlabel Closed, Hayashi Designermode, Biegel Goldschmiede & Juweliere und der internationale Rolex-Fachhändler Rüschenbeck. Die acht Obergeschosse beherbergen zudem

renommierte Finanzinstitute und Beratungsunternehmen wie die Rothschild & Co. Vermögensverwaltung GmbH und die mainfort advisory GmbH.

Beratungsbedarf in puncto Vermögen gibt es an einem Wirtschaftsstandort wie Frankfurt allemal. Die Mainmetropole hat auf Firmen aus dem In- und Ausland eine hohe Anziehungskraft. Zu den größten Unternehmen zählen etwa die Kion Group AG mit 36.000 Mitarbeitern, die Benetton Group S.r.l. German Branch mit 7.500 Mitarbeitern und die Deutsche Börse AG mit 10.200 Mitarbeitern. In Summe beträgt der kumulierte Umsatz aller am Standort Frankfurt am Main ansässigen Unternehmen 77,64 Milliarden Euro³. Damit ist Frankfurt ein attraktiver Arbeitsmarkt. Von 2018 bis 2021 (Stichtag 30.06.) ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der gesamten Metropolregion um mehr als 76.000 auf 2.468.448 gestiegen.⁴ Mit einem breiten Angebot an attraktiven Geschäften bietet die Stadt den Bürgern reichlich Gelegenheit, ihre überdurchschnittlich hohe Kaufkraft⁵ unter Beweis zu stellen.

— Modetempel in beliebter Luxusmeile

Spätestens seit René Storck die Frankfurter Fashion Week 2021 mit einer fulminanten Show auf dem Parkett der Börse eröffnet hat, ist der Designer Fashion-Liebhabern ein Begriff. Und auch Frankfurt als Modemetropole. Zu Hause ist Storcks exquisite Mode in einer hausInvest-Immobilie in der Goethestraße 27, eine der exklusivsten Einkaufsstraßen der Stadt. Die Attraktivität des 1957 erbauten Objekts mit sandfarbener Natursteinfassade wissen außer René Storck auch das traditionsreiche Modetlabel Rena Lange und die etablierte Parfümeriekette Albrecht zu schätzen.



Dezente Eleganz in Frankfurts feinsten Flaniermeile, der Goethestraße

¹ https://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurter_H%C3%A4userkampf

² <https://de.wikipedia.org/wiki/Frankfurt-Altstadt>

³ <https://die-deutsche-wirtschaft.de/standort/frankfurt-am-main/>

⁴ FrankfurtRheinMain in Zahlen 2022, <https://www.frankfurt-main.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5522362/1c6315a467f356b6136b154ec7b16f2a/frm-in-zahlen-2022-de-data.pdf>

⁵ <https://www.mb-research.de/download/MBR-Kaufkraft-Kreise.pdf>



Wächst derzeit in den Himmel: Terra, einer von vier Türmen des Quartiers FOUR Frankfurt



Hotelkonzept mit Standort-Bezug: The niu, Frankfurt am Main

■ Coming soon: 5-Sterne-Hotel der Marke Kimpton

Gelegenheit für ausgiebiges Shopping bieten auch andere Straßen, wie etwa die Zeil, die Fressgass und die Berger Straße. Das zieht viele Touristen an, die unter anderem über Frankfurts zentral gelegenen Flughafen anreisen – im Vor-Corona-Jahr 2019 hatte er mit 70,5 Millionen Passagieren einen neuen Höchstwert erreicht.⁶ Den Touristen bietet die Mainmetropole neben unzähligen Attraktionen – wie der komplett rekonstruierten Neuen Altstadt⁷ – auch attraktive Übernachtungsmöglichkeiten, von denen die zahlreichen Geschäftsreisenden ebenso profitieren. Demnächst zählt auch ein 5-Sterne-Boutique-Hotel der Marke Kimpton dazu. Die für ihren hohen Designanspruch bekannte internationale Exklusivmarke wird in das im Bau befindliche Hochhaus „Terra“ einziehen, dessen Hotel- und Einzelhandelsflächen bereits seit 2020 zum hausInvest-Portfolio gehören.

„Terra“ ist einer von vier geometrisch einander zugewandten Türmen, die zusammen das Quartier „FOUR Frankfurt“ auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal bilden. Mehr als 8.000 Quadratmeter der für den Fonds erworbenen Gesamtfläche sind dem Hotel Kimpton vorbehalten, der restliche Anteil von rund 1.000 Quadratmetern bietet Raum für Einzelhandel und Gastronomie. Wie seine drei Nachbartürme fußt „Terra“ auf einem vierstöckigen Podium, das sich von der Junghofstraße aus betrachtet hinter einer denkmalgeschützten Fassade verbirgt und damit das für Frankfurt typische Side by Side von Tradition und Moderne aufgreift. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers ist – mit Ausnahme kleinerer Projektteile – für 2023/24 geplant.⁸

⁶ <https://www.fraport.com/de/newsroom/pressemitteilungen/2020/q1-2020/fraport-verkehrszahlen-2019--ueber-70-5-millionen-passagiere-am-.html>

⁷ https://de.wikipedia.org/wiki/Neue_Frankfurter_Altstadt

⁸ <https://www.4frankfurt.de/de/about-four/#projektstatus>

⁹ <https://the.niu.de/about-the-niu>

¹⁰ FrankfurtRheinMain in Zahlen 2022, <https://www.frankfurt-main.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5522362/1c6315a467f356b6136b154ec7b16f2a/fm-in-zahlen-2022-de-data.pdf>

■ „the niu“ – zwei Themen-Hotels mit lässigem Charme

Bereits jetzt finden Besucher der Mainmetropole in den beiden „the niu“-Hotels des hausInvest-Portfolios eine attraktive Übernachtungsmöglichkeit. Das Hotel-Label „the niu“ setzt auf stilvolles Design und lässige Urbanität. Für jedes Haus wird ein individuelles, zum Standort passendes Konzept entwickelt.⁹ Das „the niu Coin“ ist auf minimalistische Weise einem Frankfurter Kernthema gewidmet: den Finanzen. Als Key-visual ist der stilisierte, gezackte Performance-Chart des DAX in der Lobby und in den Zimmern präsent. Für Atmosphäre und Lebendigkeit sorgen warme Holzöne, indirektes Licht und goldenes Dekor. Das „the niu Charly“ kombiniert hessische Behaglichkeit mit puristischem Design, wobei die Farben taubenblau, anthrazit und schwarz sowie skandinavische Designelemente zeitlose Eleganz garantieren.

■ Kreative Kombination von Wohn- und Büroflächen

Mit 394 Einwohnern pro Quadratkilometer schlägt die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Gesamtdeutschland mit 233 Einwohnern pro Quadratkilometer fast um das Doppelte.¹⁰ Eine Antwort auf die hohe Wohnraumnachfrage bei begrenzter Fläche liefert eine spektakuläre hausInvest-Immobilie: der 2019 eröffnete, 190 Meter hohe Omniturm. Der Hüftschwung – das Markenzeichen des Hybridhochhauses – markiert die Abgrenzung von Podiums- und Wohnetagen zu den Bürostockwerken. Dem vielfach preisgekrönten dänischen Architekten Bjarke Ingels ist einmal mehr ein Geniestreich gelungen: Aus der Rotation des Gebäudes heraus sind Terrassen für die Wohnungen entstanden.



Wohnen und Büro, elegant verzahnt: der Omniturm, Frankfurt am Main

■ **Höchste Lebensqualität, ob temporär oder dauerhaft**

Das ONE FORTY WEST ist das zweite Hybridhochhaus im Frankfurt-Portfolio des hausInvest. Die Kombination aus 4-Sterne-plus-Hotel bis Etage 23 und Eigentumswohnungen von der 24. bis zur 40. Etage gewährt atemberaubende Ausblicke durch bodentiefe Fenster und gläserne Brüstungen. Das hochwertige Interieur-Design der Innenarchitekten von Ippolito Fleitz trägt dem aufsehenerregenden Gebäudekonzept von cma cyrus moser architekten bis ins kleinste Detail Rechnung. Eine ganz eigene Handschrift trägt auch ein exklusiv von Sebastian Herkner in Kooperation mit Commerz Real gestaltetes Apartment im ONE FORTY WEST: Als Markenbotschafter des Asset-Managers hat der Designer im Interieur des Apartments den gemeinsamen Werten von Qualität, Komfort und Verantwortung Ausdruck verliehen.¹¹

Erstklassig gelegen im Senckenberg-Quartier, stellt das ONE FORTY WEST die optische Verbindung zu Palmengarten und Alter Oper, Innenstadt und Taunus, Flughafen und Messe her. Das eindrucksvolle Objekt ist nicht nur seit 2021 Frankfurts neuer Blickfang in der Skyline, sondern erschließt auch den Blick auf eine Stadt, deren Identität von Kontrasten lebt. Für hausInvest wird die Mainmetropole auch künftig ein Standort mit herausragender Bedeutung bleiben.



Ikonische Architektur erschließt atemberaubenden Blick: ONE FORTY WEST, Frankfurt am Main

¹¹ <https://www.ad-magazin.de/article/herkner-one-forty-west>

Dreifach prämiert: die Widok Towers in Warschau

Die Erfolgsgeschichte der Widok Towers in Warschau beginnt bereits während der Projektphase. Schon vor Fertigstellung wird das aus zwei 95 Meter hohen Türmen bestehende Bürohochhaus-Ensemble bei den CEE Investment Awards mit dem ersten Platz in der Kategorie „Future Project“ des Jahres 2020 gewürdigt.¹ Der Veranstalter europaproperty.com, Mittelost- und Südosteuropas führender Online-Verlag für Gewerbeimmobilien und Organisator für Veranstaltungen², will mit diesem Preis die Bedeutung der Investitions- und Entwicklungsmärkte in Mitteleuropa würdigen. Die CEE Awards sind als wichtigstes Immobilien-Event der genannten Region anerkannt.



■ Allein im Jahr 2022 zweifach ausgezeichnet

Nach der Auszeichnung in der Projektphase kann das Bürohochhaus-Ensemble auch nach Inbetriebnahme überzeugen. Bei der Verleihung der Eurobuild Awards 2022 durch die Mediengruppe „Eurobuild Central & Eastern Europe“ werden die Widok Towers in der Kategorie „Tenant Awards“ zum „Office building of the year“ gekürt.³ Das Besondere an den „Tenant-Awards“, zu Deutsch „Mieter-Auszeichnung“: Die prämierten Objekte werden nicht durch eine klassische Experten-Jury ermittelt, sondern durch mehr als 400 Büromieter, die in einer landesweiten Studie befragt werden.⁴ Nur einen Monat später, im Oktober 2022, zeichnet die 52-köpfige Fachjury des CEE-Investment Awards 2022 das Turm-Duo in der Kategorie „Office Project of the Year“ aus.⁵



Liebling der Mieter, Favorit der Fachjury: die Widok Towers in Warschau

¹ <https://ceeinvestmentawards.com/2020/10/30/europaproperty-completes-second-digitally-enhanced-gala-to-celebrate-the-10th-annual-cee-investment-manufacturing-awards/>

² <https://europaproperty.com/about-us/>

³ <https://eurobuildcee.com/en/about/>

⁴ <https://eurobuildawards.com/awards/tenant-awards/>

⁵ <https://ceeinvestmentawards.com/2022/10/28/regions-top-real-estate-firms-celebrated-at-the-12th-annual-cee-investment-awards/>

■ Eurobuild Magazin stellt Jury aus 400 polnischen Mietern

Beide 2022 verliehenen Awards zeichnen sich durch eine umfangreiche Shortlist aus – ein Indiz für das hohe Niveau der Wettbewerber, wie das gemischte Quartier Moje Miejsce in Warschau⁶, das DL KLAVIER in Kattowitz⁷ und das Podium Park B in Krakau.⁸ Umso größer ist daher die Freude beim hausInvest-Fondsmanagement über die Auszeichnungen. Allein für den „Office Building of the Year“-Award hatten sich 22 Bürogebäude in Polen gemäß den Kriterien „seit mindestens einem Jahr belegt“, „mindestens zehn Mieter“ und „ein Vermietungsstand von mindestens 70 Prozent“ qualifiziert. Anhand von 31 Fragen beurteilten die Büromieter bürotypische Aspekte wie „Mietniveau“, „Dienstleistungen des Gebäudemanagements“ und „Standort“.

■ In Polens bedeutender Hauptstadt bestens investiert

Die gute Bewertung des Standorts durch die Mieter kommt nicht von ungefähr. Warschau ist nicht nur Polens Hauptstadt, sondern auch eines der wichtigsten Verkehrs-, Wirtschafts- und Handelszentren Mittel- und Osteuropas. Und mittlerweile eine attraktive Metropole. Der Weg dahin war allerdings steinig. Durch die Zerstörungen des Krieges war Warschau lange Zeit schwer gezeichnet. Um trotz begrenzter finanzieller Mittel ausreichend Wohnraum, Verwaltungs- und Firmengebäude sowie Infrastruktur schaffen zu können, muss jahrzehntelang improvisiert werden – oft auf Kosten eines einheitlichen Stadtbildes. Die Trendwende kommt Anfang der 1990er-Jahre mit der allmählichen Konsolidierung der polnischen Wirtschaft. Das manifestiert sich ab da auch in der Architektur, wie beispielsweise der Blue Tower Plaza am Plac Bankowy zeigt. Seither prägen immer mehr hochmoderne, architektonisch herausragende Gebäude das Stadtbild.

■ Erweisen sich als ausgezeichnet: Premiumobjekte in Top-Lagen

Die konsequente Hinwendung zur modernen Architektur unterstreichen auch die zahlreichen Bürogebäude, die vor der Corona-Krise oder in deren Anfangsphase fertiggestellt wurden – wie die Widok Towers. Nachdem die „Tenant Awards“ pandemiebedingt drei Jahre nicht verliehen wurden, konnte das Turm-Duo im Jahr 2022 erstmals in die

Erhebung aufgenommen werden. Von daher war das Ergebnis mit Spannung erwartet worden. Die Auszeichnungen bestätigen das Fondsmanagement von hausInvest darin, fokussiert auf Premiumobjekte in Top-Lagen zu setzen. Mit dem Millennium Park im Stadtteil Mokotów und dem innenstadtnahen, von Commerz Real erfolgreich repositionierten Tulipan House gehören zwei weitere Objekte in Warschau zum Portfolio.

■ New-Work-Ambiente plus hohe Nachhaltigkeitsstandards

Das Konzept der Widok Towers passt mit seiner hochwertigen Architektur und seiner ESG-Ausrichtung in jeder Hinsicht zur Fondsstrategie. Zudem wurde das nachhaltige Konzept der Häuser – mit letzten State-of-the-art-Anwendungen, zu öffnenden Fenstern, begrünten Gemeinschaftszonen und individuell steuerbaren Lüftungspaneelen in jeder Büroeinheit – mit dem internationalen Zertifikat LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) in der höchsten Kategorie Platin bestätigt.⁹

Wer in den Widok Towers arbeitet, weiß das angenehme Arbeitsumfeld ebenso zu schätzen wie die Shopping- und Gastronomieangebote, 158 Parkplätze für Autos, 56 Stellplätze für Fahrräder sowie 11 Duschen und 33 Schließfächer für Radfahrer. Die zentrale Lage an Warschaus wichtigster Straßenkreuzung am Rotundenplatz, in der Nähe des monumentalen, mittlerweile zum Baudenkmal erklärten Kulturpalasts wie auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr runden die Summe der Annehmlichkeiten ab.

■ Mieter à la Carte

Den Vorzug dort zu arbeiten, genießen mittlerweile die Mitarbeiter der Planungskommission, Finanz- und Architekturabteilung der Warschauer Stadtverwaltung, der Klinikette Enel Med, des Immobilienunternehmens Movatoo, der deutschen Funk Gruppe, der Beratungs- und Investmentcompany Vortune Equity sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Advantage Austria. Jens Böhnlein, Bereichsleiter Asset Management und Nachhaltigkeit der Commerz Real, bescheinigt dem Objekt hervorragende „Aussichten“ („Widok“ heißt aus dem Polnischen übersetzt Aussicht): „Die Büroflächen in den Widok Towers gehören zu den attraktivsten und modernsten auf dem Warschauer Markt. Das spüren wir deutlich an der Nachfrage.“

⁶ <https://www.echo.com.pl/hub-office.5.moje-miejsce.html>

⁷ <https://dlinvest.pl/en/portfolio/dl-piano-en/>

⁸ <http://www.podiumpark.pl/pl>

⁹ <https://www.usgbc.org/projects/widok-towers>



Allgemeine Informationen zum Fonds

Wichtige Hinweise

Änderungen aufgrund der sich verändernden Lage in den einzelnen Märkten vorbehalten. Die Annahmen und Bewertungen, insbesondere zukunftsgerichtete Aussagen, Annahmen und Prognosen, geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden können. Es besteht kein Anspruch auf eine Aktualisierung der zukunftsgerichteten Aussagen, Annahmen und Prognosen bei Erlangung neuer Informationen.

Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung)

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung (31.12.12-31.12.22)	für den Anleger (netto) ¹	der Anteilspreise (brutto) ²
31.12.2012 - 31.12.2013	-2,5 % ³	2,4 %
31.12.2013 - 31.12.2014	2,5 %	2,5 %
31.12.2014 - 31.12.2015	2,5 %	2,5 %
31.12.2015 - 31.12.2016	2,2 %	2,2 %
31.12.2016 - 31.12.2017	2,7 %	2,7 %
31.12.2017 - 31.12.2018	2,1 %	2,1 %
31.12.2018 - 31.12.2019	2,5 %	2,5 %
31.12.2019 - 31.12.2020	2,0 %	2,0 %
31.12.2020 - 31.12.2021	2,1 %	2,1 %
31.12.2021 - 31.12.2022	2,4 %	2,4 %

Wertentwicklung für verschiedene Anlagezeiträume²

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	Seit Auflage
hausInvest	2,4 %	6,5 %	11,5 %	25,9 %	1.196,1 %

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des hausInvest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter <https://pflichtunterlagen.hausinvest.de> herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter <https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise>. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter <https://hausinvest.de/anlegerrechte>.

Die Chancen und Risiken von hausInvest

Die Chancen von hausInvest:

- Bequem und einfach in solide Immobiliensachwerte investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen (Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft)
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Fondsgesellschaft⁴
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei⁵

Die Risiken von hausInvest:

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und 12-monatige Kündigungsfrist⁴
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds
- Die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden

Ausführliche Informationen zu den Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt des hausInvest.

¹ Bei der Modellrechnung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5,0 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

³ Enthält 5,0 % Ausgabeaufschlag.

⁴ Für die ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist. Für die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile sind diese Fristen nur zu beachten, sofern die Freibetragsgrenze von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr überschritten wird. Die Rückgabe ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

⁵ Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG besteht ggf. im Rahmen der persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80%ige Teilfreistellung geltend zu machen. Wir verweisen dazu auf die Publikation zur bewertungstäglichen Auslandsimmobilienquote.



COMMERZ REAL

Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden