

hausInvest

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2024/2025 zum 31. März 2025

COMMERZ REAL 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Inhalt

An unsere Anleger

- 3 Auf einen Blick – Kennzahlen hausInvest
- 4 Bericht der Geschäftsführung

Jahresbericht

- 11 Tätigkeitsbericht
- 33 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
- 34 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
- 35 Entwicklungsrechnung
- 36 Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
- 92 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 97 Verwendungsrechnung
- 98 Anhang
- 104 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstiges

- 107 Anlegerstruktur
- 107 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 117 BVI-Kennzahlen
- 120 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 121 Wertänderungen
- 123 Gremien
- 125 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 126 Besondere Anlegerhinweise
- 127 Impressum
- 128 Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird in der Regel auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in diesem Bericht sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.



Auf einen Blick

Kennzahlen hausInvest

ISIN: DE 000 980 701 6 / WKN: 980 701

in Mio. €	Stand 31.03.2025 ¹	Stand 31.03.2024 ¹	Stand 31.03.2023 ¹	Stand 31.03.2022 ¹
Fondsvermögen	16.080	17.105	17.485	17.187
Immobilienvermögen	17.911	18.119	17.198	16.577
davon direkt gehalten	8.214	8.080	7.654	7.556
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9.697	10.039	9.544	9.021
Nettomittelveränderung	-1.097	-444	101	381
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	163²	162³	156	153
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	87	88	84	80
Ankäufe (Anzahl)	3	4	6	6
Verkäufe (Anzahl)	6	4	2	6
Vermietungsquote (Stichtag)	93,1%	93,7%	94,8%	93,0%
Fremdfinanzierungsquote	21,3%	16,8%	12,2%	11,7%
Rücknahmepreis je Anteil in €	44,09	43,89	43,73	43,24
Ausgabepreis je Anteil in €	46,29	46,08	45,92	45,40
Gesamtausschüttung in Mio. €⁴	284	332	260	258
Endausschüttung in Mio. €⁴	284	273	259	258
Zwischenausschüttung in Mio. €⁴	-	59	-	-
Anteilumlauf (Mio. Stück)	365	390	400	397
Gesamtausschüttung je Anteil in €	0,78	0,86	0,65	0,65
Endausschüttung am	16.06.2025	17.06.2024	19.06.2023	20.06.2022
Endausschüttung je Anteil in €	0,78	0,71	0,65	0,65
Zwischenausschüttung am	-	15.12.2023	-	-
Zwischenausschüttung je Anteil in €	-	0,15	-	-
Gesamtkostenquote⁵	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁶	2,1%	2,2%	2,7%	2,6%
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	2,9%	3,1%	4,0%	4,1%
Ergebnis aus Liquidität	3,3%	3,1%	0,5%	-0,4%

¹ Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März.

² Im Zuge der Projektplanungen für den Tucherpark und Köln, Oppenheimstraße, entstehen jeweils zwei weitere Immobilien.

³ Im Zuge der Projektplanung für den Tucherpark entstehen sechs weitere Immobilien.

⁴ Auf Basis des Anteilumlaufts am Ausschüttungstag (Vorjahre) beziehungsweise Stichtag 31. März 2025.

⁵ Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden nicht berücksichtigt.

⁶ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

An unsere Anleger



Erfahren Sie mehr über das aktuelle und vergangene Geschäftsjahr:

[hausinvest.de/investment/
ausschuetzung-geschaeftsjahr/](https://hausinvest.de/investment/ausschuetzung-geschaeftsjahr/)

Aus rechentechnischen Gründen können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben Rundungsdifferenzen in diesem Bericht auftreten.

Bericht der Geschäftsführung



Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

trotz eines anhaltend volatilen Umfelds beweist hausInvest seine Stärke und steht seit über 53 Jahren für Stabilität und Qualität. Die Grundlage dafür bildet eine gezielte Diversifikation über verschiedene Nutzungsarten, granulare Mehrmieterkonzepte sowie ein aktives Assetmanagement. Durch diese Strategie minimiert der Fonds Risiken aus Marktschwankungen. Gleichzeitig wird das Portfolio fortlaufend optimiert, verjüngt und modernisiert.

Das Marktumfeld bleibt jedoch anspruchsvoll: gestiegene Materialkosten, Sanierungsdruck bei Bestandsgebäuden, strengere Kreditvergaben durch Banken sowie geopolitische Unsicherheiten prägen die Branche. Besonders Büroimmobilien in B- oder C-Lagen stehen unter

Druck, während Wohnimmobilien, Logistik und Hospitality weiter an Bedeutung gewinnen. hausInvest begegnet diesen Entwicklungen mit seiner Größe und seiner strategischen Differenzierung, was sich auch in den aktuellen Zahlen widerspiegelt:

Der Fonds hat das Geschäftsjahr zum 31. März 2025 mit einer soliden Einjahresrendite von 2,1 Prozent¹ und einem Fondsvermögen von rund 16,1 Milliarden Euro abgeschlossen. Das Portfolio ist mit 163 Immobilien in 17 Ländern breit diversifiziert. Rund 4.100 Mieter aus unterschiedlichsten Branchen sowie 13 Hauptnutzungsarten sorgen zusätzlich für eine ausgewogene Verteilung der Risiken und schaffen stabile Erträge.

Darüber hinaus profitieren Anleger des hausInvest von einer steuerlichen Teilfreistellung der Erträge in Höhe von 60 Prozent. Eine voll steuerpflichtige Vergleichsanlage müsste vor Steuern eine jährliche

Rendite von 2,55² Prozent erwirtschaften, um nach Steuern das gleiche Ergebnis wie hausInvest zu erzielen. Auch in Bezug auf die Volatilität zeigt sich unser Fonds deutlich stabiler als renditestärkere Anlagealternativen, wie etwa europäische oder deutsche Aktienfonds. In den letzten zehn Jahren betrug die Schwankungsbreite von hausInvest lediglich 0,3 Prozent, was sogar unter dem Niveau europäischer Geldmarktfonds liegt.³

Für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgt am 16. Juni 2025 die Endausschüttung in Höhe von 0,78 Euro je hausInvest Anteil, was einer Ausschüttung von rund 284 Millionen Euro entspricht. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des Anteilwertes vom 31. März 2025 beträgt circa 1,8 Prozent. hausInvest setzt damit seine verlässliche Ausschüttungspolitik fort.

Kontinuität durch umsichtiges Finanz- und Liquiditätsmanagement

Die stabilen finanziellen Grundlagen und die kontinuierliche Anpassung des Portfolios sorgen nicht nur für eine gesunde Liquidität, sondern auch für Resilienz gegenüber Marktveränderungen. Im Geschäftsjahr 2024/2025 verzeichnete der Fonds Nettomittelabflüsse von circa 1,1 Milliarden Euro, was rund 6,4 Prozent des Fondsvermögens von 17,1 Milliarden Euro entspricht. Trotz dieser Entwicklung ist die finanzielle Basis weiterhin solide. Die Fremdkapitalquote liegt mit 21,3 Prozent deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 30 Prozent. Darüber hinaus beträgt die Bruttoliquidität rund 1,9 Milliarden Euro, was einer Bruttoliquiditätsquote von 11,8 Prozent entspricht. Die Qualität des Fonds zeigt sich auch in der weiterhin auf hohem Niveau liegenden Vermietungsquote von 93,1 Prozent. Im Berichtszeitraum wurden 643 Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen abgeschlossen.

hausInvest setzt auf eine nachhaltige Mischung aus Core-Immobilien in guten und sehr guten Lagen. Zum Stichtag 31. März 2025 unterlagen rund 90 Prozent aller Mieteinnahmen über Staffelmiete, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren einer vertraglich gesicherten Wertsicherung – eine entscheidende Grundlage für verlässliche Erträge und langfristige Stabilität.

Externe Analyse bestätigt Fondsstärke

Laut der unabhängigen Ratingagentur Scope ist hausInvest weiterhin der branchenweit **zweitgrößte** offene Immobilienfonds in Deutschland.⁴ Trotz verschiedener Herausforderungen für Immobilienfonds hat Scope das Fondsrating für hausInvest von a- (AIF) erneut bestätigt.⁵ Gewürdigt wird die **Performance** von hausInvest, die im Vorjahresvergleich **stabil** ist und sich **oberhalb des Branchendurchschnitts** befindet, sowohl bei der Ein-Jahresperformance als auch bezüglich der drei- beziehungsweise fünfjährigen Performance. Besonders positiv hervorgehoben werden die **sehr gute Lagequalität** der hausInvest Immobilien, der **hohe geografische Diversifikationsgrad** sowie **die geringe Mieterkonzentration** und **der hohe Anteil von Multi-Tenant-Objekten**.

Die **Vermietungskompetenz** der Commerz Real stellt sich dabei insbesondere durch die intensive eigene Objektbetreuung als **sehr hoch** dar. Scope bestätigt erneut das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien mit AA (AMR).⁶ Damit wird dem Unternehmen weiterhin eine **sehr gute Qualität und Kompetenz** im Asset Management von Immobilienprodukten bescheinigt. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über einen langjährigen Track Record im Bereich erneuerbarer Energien, was künftig Synergien bei der Investitionserweiterung für offene Immobilienfonds ermöglicht.

Erfolgreiches Vermietungsmanagement über alle Assetklassen

Beständigkeit heißt nicht Stillstand: hausInvest steht seit Auflage des Fonds für Stabilität, zeichnet sich jedoch auch durch seine zukunftsgerichtete Strategie aus. Dazu gehören neben erfolgreichen Vermietungen auch die kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung des Immobilienbestands. Ziel ist es, die Attraktivität der Flächen langfristig zu sichern und die Mieterbindung zu stärken.

Der Erfolg dieser Strategie zeigt sich auch im erfolgreichen Vermietungsmanagement des laufenden Geschäftsjahres: Insgesamt wurden mit 268.000 Quadratmetern circa 16 Prozent mehr neu vermietet beziehungsweise verlängert als im Vorjahreszeitraum. Dies verteilt sich auf 643 Abschlüsse. Daraus ergeben sich voraussichtliche Mieterträge von 916 Millionen Euro über die gesamte Laufzeit der Verträge. Ein Highlight im Geschäftsjahr 2024/2025 ist die langfristige Vermietung des **Hilton Munich Park** Hotels im Tucherpark-Areal in München mit einer Laufzeit von 30 Jahren.

Daneben wurden 84.759 Quadratmeter im Bürosegment mit prognostizierten Erträgen von 241 Millionen Euro neu vermietet beziehungsweise verlängert. Im Bereich Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungen wurden 106.604 Quadratmeter vermietet (179 Millionen Euro voraussichtliche Mieterträge), während das Hotel-Segment mit 47.043 Quadratmetern und erwarteten 445 Millionen Euro besonders stark performte. Auch das Wohnsegment leistete mit 29.887 Quadratmetern und rund 50 Millionen Euro prognostizierte Mieterträge einen stabilen Beitrag.

Vermietungsmanagement in Zahlen*



268.000 m²

Mietfläche im Geschäftsjahr 2024/2025 vermietet



643

Vermietungen



916 Mio. Euro

voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge



85.000 m²
241 Mio. Euro

entfallen auf Büros



107.000 m²
179 Mio. Euro

entfallen auf Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten



47.000 m²
445 Mio. Euro

entfallen auf Hotels



30.000 m²
50 Mio. Euro

entfallen auf das Wohnsegment

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge liegt bei 6,9 Jahren. Über 30 Prozent davon laufen sogar noch mindestens zehn Jahre, was die Planbarkeit und Solidität der Mieteinnahmen unterstreicht.

Zu den erfolgreich abgeschlossenen Verträgen zählen im Berichtszeitraum unter anderem ein Abschluss im **Omniturm** in Frankfurt am Main sowie eine Neuvermietung und eine vorzeitige Verlängerung in der Berliner Büroimmobilie **P5**. Des Weiteren konnten eine Vertragsverlängerung mit der Europäischen Agentur für Flugsicherheit (EASA) im Bürokomplex **Neue Direktion** in Köln und Neuabschlüsse mit internationalen Unternehmen in Paris, Luxemburg, München und Warschau erreicht werden.

Eine Übersicht unserer bedeutendsten Vermietungserfolge im Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Immobilienaktivitäten“ ab Seite 17.

Nutzungsart Büro – Qualität und Lage überzeugen

Büroflächen machen rund 43,5 Prozent unseres Gesamtportfolios aus. In den Jahren zwischen 2016 und 2020 lag der Fokus auf einer Reduktion von Büroimmobilien in weniger guten Lagen; in guten bis sehr guten Lagen sowie in Metropolen und wachsenden Mittelstädten erfolgte dagegen keine Reduktion. Diese Strategie führte zum gewünschten Erfolg, was auch durch die Zahlen des europäischen Büromietindex 2024 untermauert wird. Dieser verzeichnet mit einem Plus von 7,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ein überdurchschnittliches Wachstum der Büromieten. Er prognostiziert auch, dass die Spitzenmieten in Bürotoplagen weiter steigen werden, angetrieben durch eine wachsende Nachfrage und einen Produktmangel bei erstklassigen Büros.⁷ hausInvest setzt verstärkt auf vielseitig nutzbare Objekte, um das Leerstandsrisiko zu minimieren und dem mietergeprägten Büromarkt mit vermietbaren Flächen ab 200 Quadratmetern zu begegnen.

Paradebeispiel hierfür ist der **Omniturm**, Deutschlands erstes hybrides Hochhaus, das nicht nur dank seiner smarten Aufzuganlage international bekannt wurde. Diese Technik ermöglicht neben der Erschließung unterschiedlicher Lobbys auch das getrennte Anfahren der Wohnungen und Büros. Die Aufzüge können bereits von außerhalb des Gebäudes reserviert werden und sind damit automatisch Teil der Zugangskontrolle in das Gebäude.⁸

Aktuell entsteht am **Alexanderplatz** in Berlin ein weiteres nachhaltiges Bürokonzept – made by hausInvest. Im Jahr 2023 hat hausInvest das entstehende Bürohochhaus sowie das „Weltstadthaus“ von Galeoria am Alexanderplatz übernommen. Nach abgeschlossenen Tiefbauarbeiten konzentriert sich der Baufortschritt aktuell auf den Rohbau der ersten sieben Stockwerke – eine technisch anspruchsvolle Etappe über Berlins größtem U-Bahnhof. Die Bauarbeiten an dem Büroturm, der etwa 30.000 Quadratmeter flexible und moderne Flächen bieten wird, verlaufen planmäßig. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

Der US-Büroimmobilienmarkt erholt sich laut Savills aufgrund des wirtschaftlichen Wachstums und der zunehmenden Anwesenheitsquote in den Büros wieder. Diese führte in Q4 2024 sogar zu einem nachpandemischen Spitzenwert der Vermietungen im Segment der hochwertigen Büroimmobilien.⁹ Andererseits bestehen jedoch politische Unsicherheiten und schwer vorhersehbare Wirtschaftsbedingungen.¹⁰ Trotz dieser Herausforderungen hält das Fondsmanagement die US-Büroallokation im hausInvest Portfolio bisher weitgehend stabil. Der US-Büroimmobilienmarkt zeigt klare Anzeichen einer Stabilisierung, insbesondere im hochwertigen Segment. Unternehmen suchen verstärkt nach modernen, gut ausgestatteten Flächen in Top-Lagen, was zu einer steigenden Nachfrage und sinkenden Leerständen in diesen Bereichen führt.¹¹ Hierauf hat hausInvest mit seiner gezielten Fokussierung auf hochwertige Büroimmobilien die richtigen Antworten. Der Anteil der US-Büroimmobilien am gesamten Office-Portfolio beträgt zum 31. März 2025 rund 14,2 Prozent.¹² Die Vermietungsquote in unseren US-Büroimmobilien liegt mit 93,5 Prozent weiterhin auf hohem Niveau, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt circa 13 Jahre.

hausInvest setzt auf zeitgemäße Hotelkonzepte

Der Hotelmarkt zeigt sich nach den Krisenjahren deutlich erholt, was auch im Aufkommen neuer Reisetrends wie der Verbindung von Geschäfts- und Privatreisen begründet ist. hausInvest begleitet diese Entwicklung mit einem breit diversifizierten Hotelportfolio, das unterschiedliche Nutzungskonzepte umfasst – von Business- über Leisure- bis hin zu Mixed Hotels. Der Anteil am Gesamtportfolio beträgt zum 31. März 2025 rund 9 Prozent. Dieser gliedert sich wie folgt

auf: 4,7 Prozent Mixed-Hotels, 2 Prozent Business-Hotels und 1,9 Prozent Leisure-Hotels.

Hotels, die sich den wandelnden Kundenbedürfnissen anpassen, haben gute Zukunftsaussichten. Voraussetzung für Wachstumschancen sind versierte Betreiber mit innovativen Konzepten und hierfür geeigneten Lagen. hausInvest arbeitet daher gezielt mit erfahrenen Partnern und renommierten Hotelketten wie IHG, NH-Hotels, Hilton oder Meliá zusammen, um zukunftsfähige Hotelmodelle erfolgreich umzusetzen. Ein weiteres Beispiel für diese Strategie ist das Luxusboutiquehotel **Kimpton Main Frankfurt**, das im Januar 2025 in das Fondsportfolio übernommen wurde. Bereits 2019 wurde die Hotelfläche des damals im Bau befindlichen **Terra** erworben, eines der vier Hochhäuser der Quartiersentwicklung **FOUR Frankfurt**. Das Hotel vereint mitten im Bankenviertel Historie und Moderne. Das Soft-Opening erfolgte im März 2025.

Entwicklungen in den Bereichen Wohnen, Handel und Logistik

Der Wohnraumangel in Deutschland verschärft sich weiter: Rückläufige Baugenehmigungen und sinkende Fertigstellungszahlen treffen auf eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Für Investoren bleibt die Nutzungsart Wohnen damit besonders attraktiv.¹³ Daher bleibt das Segment Wohnen ein stabilisierender Faktor im Fondsportfolio von hausInvest. Die Grundlage dafür bilden hochwertige Objekte in guten und sehr guten Lagen, kombiniert mit einem klaren Fokus auf bezahlbaren Wohnraum.

Ein Neuzugang im Berichtszeitraum ist das Wohnobjekt **Eliseneck** in Leipzig, das im Oktober 2024 ins hausInvest Portfolio aufgenommen wurde. Die moderne Wohnanlage im beliebten Stadtteil Südvorstadt bietet rund 2.500 Quadratmeter Nutzfläche und erfüllt den Energieeffizienzhaus-Standard 55. Durch die direkte ÖPNV-Anbindung sowie das vielfältige Wohnungsangebot von Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen spricht das Eliseneck eine breite Zielgruppe an. Eine zweite Erweiterung des Wohnportfolios stellt das Quartier **Naumburger Straße** in Jena seit März 2025 dar. Es besteht aus sechs Gebäuden mit insgesamt 114 Wohnungen; auch diese wurden als Energieeffizienzhäuser gemäß Energieeinsparverordnung im KfW-55-Standard errichtet.

Im Bereich Einzelhandel verzeichnete hausInvest mehrere positive Vermietungsmeldungen, die unsere Strategie – innovative Nutzungskonzepte, flexible Flächenlösungen und gezielte Portfolioanpassungen – bestätigen. Dazu gehören beispielsweise die Mietverlängerungen mit Louis Vuitton UK im Objekt **Westfield London** im April 2024 oder zwei Neuvermietungen im **New Babylon** in Den Haag. Besonders erfreulich: Für gleich zwei unserer Projekte hat hausInvest den RealGreen Award 2024 erhalten – unter anderem für das Objekt **Börsenstraße** in Frankfurt am Main.¹⁴ Die Zusammenarbeit mit der KI-Softwarelösung DABEL AI zur effizienten Steuerung von HLK-Systemen (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) ermöglichte es, das denkmalgeschützte Objekt Börsenstraße ohne Eingriff in die historische Bausubstanz energetisch effizienter zu gestalten. Heute wird das Gebäude vor allem von internationalen Finanzinstituten sowie von hochwertigen Geschäften im Erdgeschoss genutzt.

Gleichzeitig blickt das Fondsmanagement über klassische Handelsimmobilien hinaus: Erstmals soll Logistik als strategische Nutzungsart in die Fondsallokation aufgenommen werden. So soll der aktuell bei rund 3 Prozent liegende Anteil perspektivisch auf 5 bis 10 Prozent steigen. Denkbar sind Investitionen in bestehende Lagerflächen, die saniert und beispielsweise mit Photovoltaik ausgestattet werden können.¹⁵

Bau-Projekte nehmen Gestalt an

Die Baubranche steht weiterhin vor großen Herausforderungen, insbesondere durch steigende Materialkosten und anhaltenden Fachkräftemangel, aber auch durch hohe Anforderungen an die Energieeffizienz. hausInvest berücksichtigt daher bei den Projektentwicklungen des Fonds bereits in der Planungs- und Ankaufphase ESG-Kriterien wie zum Beispiel Energieverbrauch oder Gebäudezertifizierungen.

Die Transformation des ehemaligen Bürostandorts **Tucherpark im Eisbachviertel** zu einem lebendigen Stadtquartier schreitet voran. Geplant ist ein vielfältiger Nutzungsmix aus Büros, Wohnungen, Gastronomie, Kultur, Sport und Gesundheit. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird weitgehend erhalten und modernisiert. Be-

reits im Umbau befindet sich das **Hilton Munich Park** Hotel, das von der Hilton-Gruppe auch die nächsten 30 Jahre weiterbetrieben wird. Ebenfalls begonnen wurde mit der Sanierung und Umnutzung des ehemaligen IBM-Rechenzentrums Eisbach 4 an der Ifflandstraße zu einem Bürogebäude. Die Zahl der Wohnungen wird um rund 600 erweitert. Der Fokus liegt dabei auf bezahlbarem Wohnraum. Ein nachhaltiges Energiekonzept unter anderem mit Nutzung eines Wasserkraftwerks am Eisbach soll den klimaneutralen Betrieb der Gebäude unterstützen.

Eine Objektentwicklung ist untrennbar mit der Stadt- oder Quartiersentwicklung verbunden, weshalb eine enge Zusammenarbeit mit den Kommunen essenziell ist. Dies zeigt sich auch an zwei anderen hausInvest Projekten in Frankfurt am Main, die aktiv zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung der Stadt beitragen. Während die Umwandlung von einem Büro- in ein Wohngebäude in der **Gutleutstraße** noch in Planung ist, macht die Revitalisierung und Umwidmung des ehemaligen Bürogebäudes in der **Schäfergasse** große Fortschritte. Die Fertigstellung zu einem energieeffizienten Wohngebäude mit über 60 teils barrierefreien, teils rollstuhlgerechten Wohneinheiten sowie einem Begegnungscafé ist noch in diesem Jahr geplant.

In der Donau City Wien schreitet der Bau des **DC Tower 2** planmäßig voran. Der circa 175 Meter hohe Hybridturm wird auf 53 Etagen rund 63.000 Quadratmeter Nutzfläche bieten. Nach einer Anpassung des Konzepts sind statt ursprünglich ausschließlich Büroflächen nun auch Co-Working-Spaces, Gastronomie, Einzelhandel und 314 Mietwohnungen vorgesehen. Der vielseitige Nutzungsmix stärkt die Quartiersentwicklung und belebt das urbane Umfeld der Donauinsel. Aktuell steht der Rohbau bei der 44. Etage, das Treppenhaus reicht bis in den 49. Stock. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.

Um das Portfolio zu optimieren und gute Ergebnisse für die Anleger zu erzielen, wurden im Berichtszeitraum mehrere Objekte erfolgreich veräußert. Hierzu zählt das voll vermietete Büro- und Geschäftshaus **Paternoster Square** in zentraler Lage der City of London. Im Mai 2024 hatte das Fondsmanagement die anhaltend hohe Nachfrage nach Objekten in exzellenten Lagen genutzt. Im Oktober 2024 erfolgte der Verkauf des voll vermieteten Shopping-Centers **Espai Girones** für

etwa 168,2 Millionen Euro. Dieser Betrag liegt mehr als ein Viertel über dem Ankaufspreis von 2005. Diese Wertsteigerung konnte unter anderem durch die bauliche Verbindung zum angrenzenden Fachmarktzentrum als Basis für steigende Besucherzahlen erreicht werden.

Ebenfalls im Oktober 2024 wurde in Japan der Verkauf des Hotels **Onyado Nono Kyoto** im Zentrum der alten japanische Kaiserstadt an ein vom globalen Immobiliendienstleister CBRE verwaltetes Fondsvehikel abgeschlossen. Die gute wirtschaftliche Lage des Hotels und die lange Restlaufzeit des Mietvertrags konnten überzeugen. Für die jüngste Veräußerung – das **Adina Apartment Hotel** in der Hamburger Speicherstadt – erfolgte im März 2025 der Übergang von Nutzen und Lasten. Die attraktive Lage auf der ehemaligen Spiegelinsel, die Beliebtheit des Hotels bei Geschäftsreisenden und Touristen sowie die Mietvertragslaufzeit bis 2045 überzeugten die Immobiliengesellschaft PGIM Real Estate als neue Eigentümerin.

Ausblick

Seit Beginn des Jahres sind erste Anzeichen für eine Stabilisierung des Immobilienmarkts erkennbar.¹⁶ Dennoch ist für das hausInvest Geschäftsjahr 2025/2026 aufgrund der bereits angekündigten Anteilrückgaben erneut mit Mittelabflüssen zu rechnen. hausInvest ist – wie alle anderen offenen Fonds – so konstruiert, dass das Fondsvolumen sich in beide Richtungen verändern kann. In der Historie des Fonds gab es immer wieder Phasen enormer Kapitalzuflüsse – wie zum Beispiel in den Jahren von 2010 bis 2020 – aber auch signifikanter Abflüsse. Das Fondsmanagement begegnet dieser Entwicklung mit einem vorausschauenden Liquiditäts- und Portfoliomanagement so, dass jederzeit Anteile vom Markt zurückgenommen werden können, ohne dass der Fonds in Schieflage gerät oder an Handlungsfreiheit einbüßt.

Entscheidend ist, mit Umsicht und Verlässlichkeit auf solche Entwicklungen zu reagieren. Vor diesem Hintergrund blickt hausInvest mit Zuversicht auf die kommenden Monate – getragen von einer soliden Ausgangsposition und klaren strategischen Prioritäten auf nachhaltige Wertschöpfung und zukunftsgerichtete Transformation. Ein

zentraler Fokus liegt dabei auf der konsequenten Weiterentwicklung des Bestands. Im Sinne einer aktiven Umbaukultur strebt der Fonds an, bestehende Immobilien durch gezielte Maßnahmen aufzuwerten und an veränderte Anforderungen anzupassen. Das betrifft sowohl die energetische Effizienz als auch die Nutzungsmöglichkeiten, etwa durch flexible Grundrissgestaltung oder Integration moderner Technologien. Ziel ist es, den Bestand langfristig resilient, marktfähig und nachhaltig attraktiv zu halten.

Gleichzeitig forciert hausInvest den Ausbau erneuerbarer Energien innerhalb des Fondsportfolios. Wo möglich, soll der Energieverbrauch der Objekte künftig durch eigene Erzeugung gedeckt werden – etwa durch Photovoltaikanlagen, Geothermie oder perspektivisch auch Wasserkraft. Die Umsetzung erfolgt sowohl im Rahmen von Projektentwicklungen als auch im Bestand. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt **Schäfergasse** in Frankfurt am Main, bei dem Fassaden- und Dachflächen zur Stromproduktion genutzt werden sollen. Auch das geplante Wasserkraftwerk für den **Tucherpark im Eisbachviertel** in München zeigt, wie Energie- und Immobilienwirtschaft künftig stärker zusammengedacht werden können.

In diesem Zusammenhang verfolgt hausInvest das Ziel, die Energieversorgung der Fondsobjekte perspektivisch weitgehend aus eigener, regenerativer Produktion zu decken – mit dem klaren Anspruch, den CO₂-Fußabdruck des gesamten Portfolios zu reduzieren. Voraussetzung dafür wären Anpassungen der regulatorischen Rahmenbedingungen, insbesondere durch das „Zweite Zukunftsfinanzierungsgesetz“.

Sollte dies gelingen, könnten Anleger in mehrfacher Hinsicht profitieren: durch eine verbesserte Klimabilanz des Portfolios, zusätzliche Ertragspotenziale aus der Einspeisung und Vermarktung des erzeugten Stroms sowie durch eine erhöhte Attraktivität der Objekte für Nutzer.

Auch auf internationaler Ebene setzt hausInvest auf selektive Chancen in Asien und in den USA. Mit einer eigenen Tochtergesellschaft der Commerz Real AG in New York und Investments in hochwertige Büroimmobilien sowie ausgewählten Einzelhandels- und Hotelobjekten ist der Fonds in einem der wichtigsten globalen Immobilienmärkte präsent. Die jüngsten handelspolitischen Signale aus Washington bringen jedoch makroökonomische Unsicherheiten – etwa in Form möglicher Wachstumsdämpfer, steigender Baukosten und einer verzögerten

Zinsentwicklung – mit sich. Gerade in einem solchen Umfeld zahlen sich die hohe Objektqualität, wertgesicherte Mietverträge¹⁷ und die breite sektorale Streuung im Fondsportfolio aus. Zugleich unterstreicht es die Relevanz eines langfristig orientierten, wertbasierten Investmentansatzes.

Mit seinem breit diversifizierten Immobilienportfolio, der über 50-jährigen Expertise und Erfolgsgeschichte ist hausInvest gut gerüstet, um diese Zukunft aktiv mitzugestalten. So bewies der Fonds auch im Berichtszeitraum seine Qualität als stabiles Basisinvestment für mittel- bis langfristige Kapitalanlagen – selbst in einem sich wandelnden Marktumfeld. Für das Geschäftsjahr 2025/2026 strebt das Fondsmanagement eine Einjahresrendite im Bereich von 2 Prozent¹⁸ an.

**Ihnen, liebe Anlegerinnen und Anleger, danken wir für Ihr Vertrauen!
Wir freuen uns, dass Sie Teil von hausInvest sind!**

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 9.



Henning Koch
(Vorsitzender)



Nicole Arnold



Christian Horf



Dirk Schuster



Mario Schüttauf

Erläuterungen der Fußnoten im Bericht der Geschäftsführung

- ¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**
- ² Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 2,1 Prozent p.a. und eines Abgeltungssteuersatzes von 26,38 Prozent inklusive Solidaritätszuschlag bei kompletter Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.
- ³ Wertentwicklung auf einen Blick, Stand: 31.03.2025. Quelle: <https://core-p-001.sitecorecontenthub.cloud/api/public/content/6c46ce2942f547499c37820bc0ed1a5b?v=ae8cb4ee>, Abrufdatum: 14.05.2025.
- ⁴ Stand: 11. Juni 2025. Quelle: https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf.
- ⁵ Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2025; bewertet wurden insgesamt 22 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“, Stand: 11. Juni 2025. Quellen: https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf sowie https://www.scopeexplorer.com/files/download/?name=aif.AifDocumentFile/bytes/filename/mimetype/10_Rating-ISINDE0009807016_-_hausInvest.pdf. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**
- ⁶ Scope Fund Analysis GmbH bestätigt das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien mit AA (AMR). Damit wird der Commerz Real AG im Segment Immobilien eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilienprodukten bescheinigt, Stand: 11. Juni 2025. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-aktuelle-amr-der-commerz-real-im-segment-immobilien-mit-aaamr/178917>. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**
- ⁷ Europas Büromarkt: Flächenumsatz stabil, Spitzenmieten steigend, Stand: April 2025, Quelle: <https://www.jll.de/de/presse/Europas-Bueromarkt-Flaechenumsatz-stabil-Spitzenmieten-steigend>.

- ⁸ Germany Has Solved the Empty Skyscraper Problem, Stand: Oktober 2023, Quelle: <https://www.theblm.com/video/germany-has-solved-the-empty-skyscraper-problem#>.
- ⁹ State of the U.S. Office Market, Q4 2024, Stand: Q4 2024, Quelle: <https://pdf.euro.savills.co.uk/usa/in-depth-reports/savills-srds-office-som-q4-2024.pdf>, letzter Zugriff am: 14.05.2025.
- ¹⁰ Trumps Zölle und die Gefahr eines Handelskriegs, Stand: April 2025, Quelle: <https://www.deutschlandfunk.de/trump-zoelle-folgen-eu-deutschland-mexiko-kanada-china-100.html>.
- ¹¹ Büroimmobilien in den USA: Stabilisierung und höhere Präsenz, Stand: 28. April 2025. Quelle: <https://www.dfpa.info/maerkte-studien-news/bueroimmobilien-in-den-usa-stabilisierung-und-hoehere-praesenz.html>.
- ¹² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien. Weitere Informationen unter hausinvest.de/Immobilien/Portfolio.
- ¹³ Wie der deutsche Wohnungsmarkt durch Fachkräftemangel und Wohnungsknappheit unter Druck gerät und welche Lösungen es dafür gibt, Stand: April 2025, Quelle: <https://www.iwkoeln.de/themen/immobilien/wohnungsmarkt.html>.
- ¹⁴ Details siehe <https://www.realgreenaward.de/static/files/RealGreenAwardGewinner2024LongVersion.pdf>.
- ¹⁵ IZ-Interview mit Henning Koch: Chef von Commerz Real rechnet auch 2025 mit Abflüssen aus Hausinvest, Stand: Januar 2025, Quelle: <https://www.iz.de/finanzen/news/-chef-von-commerz-real-rechnet-auch-2025-mit-abfluessen-aus-hausinvest-2000031567>.
- ¹⁶ Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2025; Stand: Januar 2025. Quelle: <https://www.ey.com/content/dam/ey-unified-site/ey-com/de-de/newsroom/2025/01/trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2025.pdf>.
- ¹⁷ Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.
- ¹⁸ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

- 11 Anlageerfolg
- 13 Fondsstrategie von hausInvest
- 14 Portfoliostruktur
- 17 Immobilienaktivitäten
 - 17 Ankäufe, Verkäufe
 - 20 Bauvorhaben
 - 22 Vermietungen
- 25 Renditen und Bewertung
- 26 Liquiditätsmanagement
- 28 Währungsmanagement
- 29 Finanzierungsmanagement
- 30 Risikobericht

33 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

34 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen

Entwicklungsrechnung

- 35 Entwicklung des Sondervermögens
- 35 Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung

- 36 Vermögensübersicht
- 37 Vermögensaufstellung
- 42 Erläuterungen zur Vermögensübersicht/
Vermögensaufstellung
- 43 Immobilienverzeichnis
- 76 Beteiligungsverzeichnis

Ertrags- und Aufwandsrechnung

- 92 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 93 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 95 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Verwendungsrechnung

- 97 Ausschüttung
- 97 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Anhang

- 98 Anhang
- 101 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

104 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Tätigkeitsbericht

Anlageerfolg

Zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2025 hat hausInvest eine Jahresperformance von 2,1 Prozent p.a. erzielt.¹ Angesichts der globalen Herausforderungen bestätigt der Fonds damit die Stärke der sicherheitsorientierten Anlagestrategie.

Wir leben Immobilien
seit 1972

Die historische Betrachtung belegt, dass hausInvest mit seiner Wertbeständigkeit seit über 50 Jahren langfristig erfolgreich ist und jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat. Aufgrund des insgesamt sehr hohen Grades an Diversifizierung und Absicherung konnte hausInvest gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten das Potenzial seiner stetigen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.¹

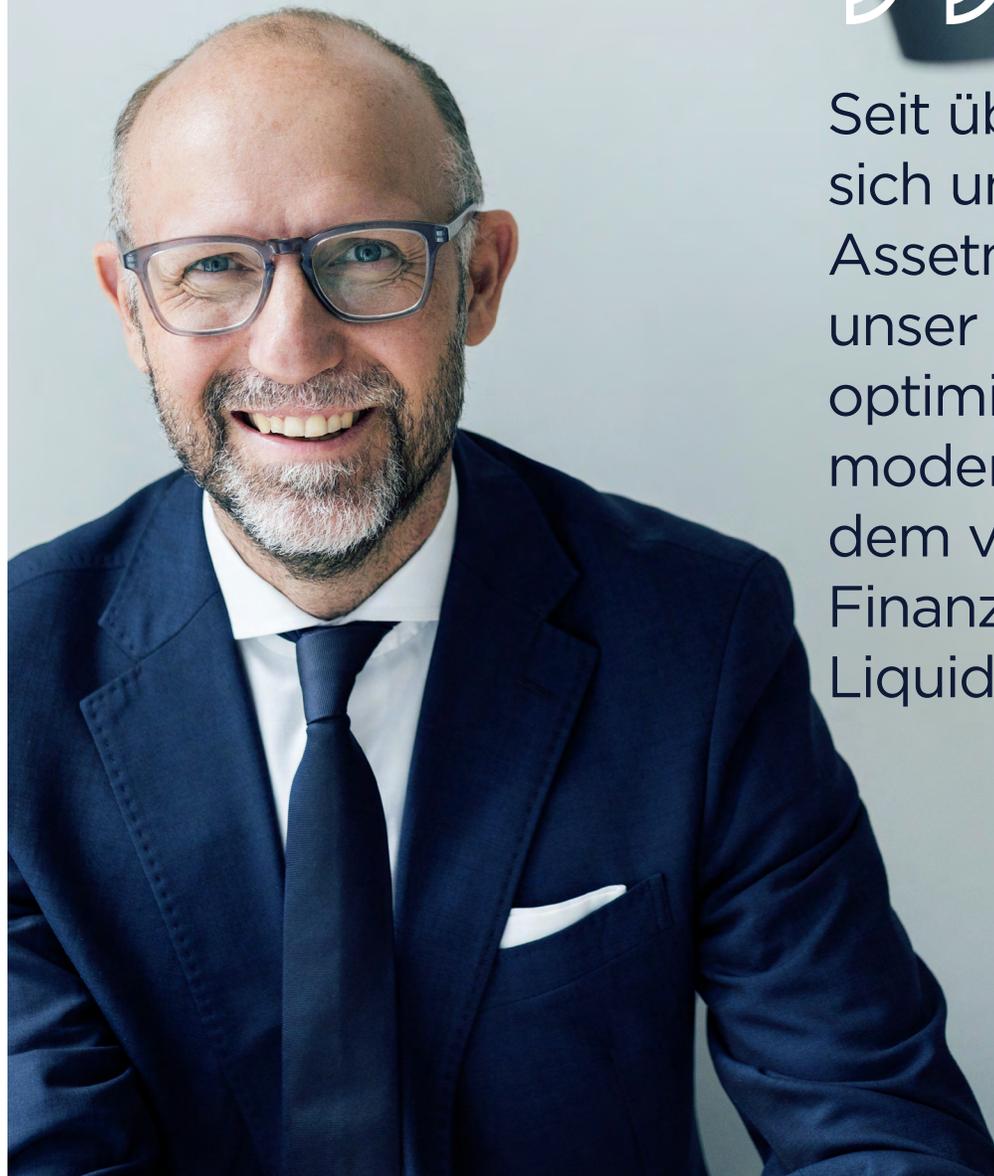
Auch in Zukunft werden wir alles daran setzen, dass hausInvest seine erfolgreiche Geschichte fortschreibt. Dafür ist es notwendig, die Anlagestrategie regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen und den Fonds damit strategisch weiterzuentwickeln.

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



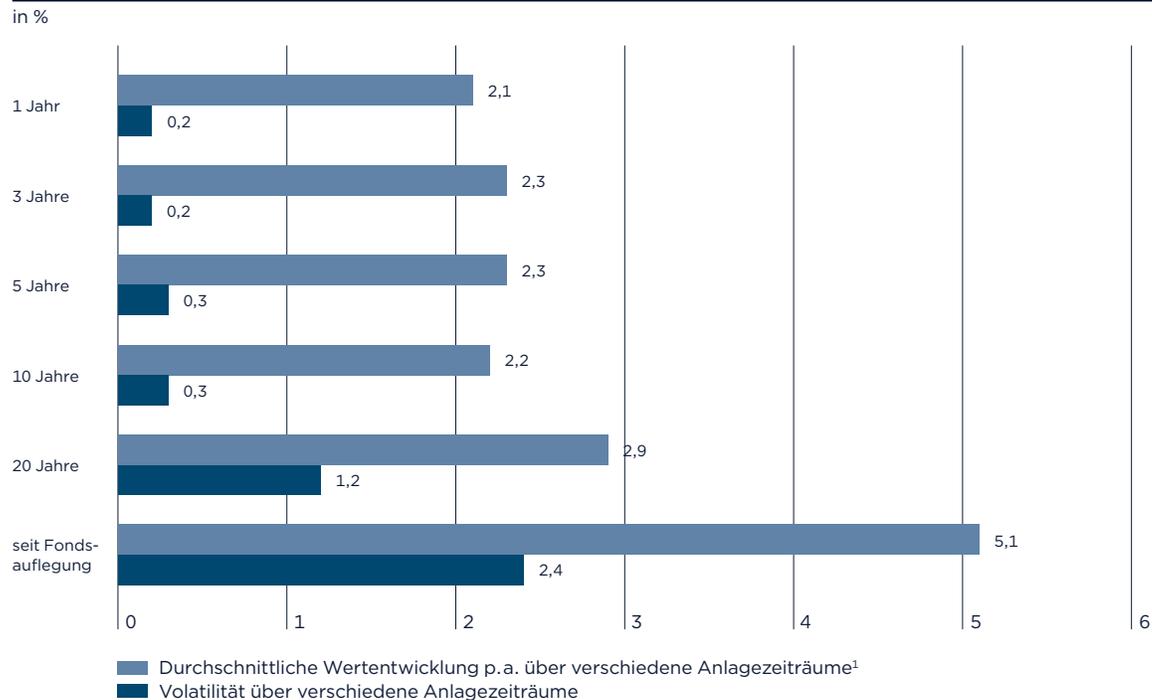
Seit über 50 Jahren bewährt sich unser Rezept aus agilem Assetmanagement, das unser Portfolio fortlaufend optimiert, verjüngt und modernisiert, gepaart mit dem vorausschauenden Finanzierungs- und Liquiditätsmanagement."

Mario Schüttauf
Fondsmanager hausInvest



Anlageerfolg

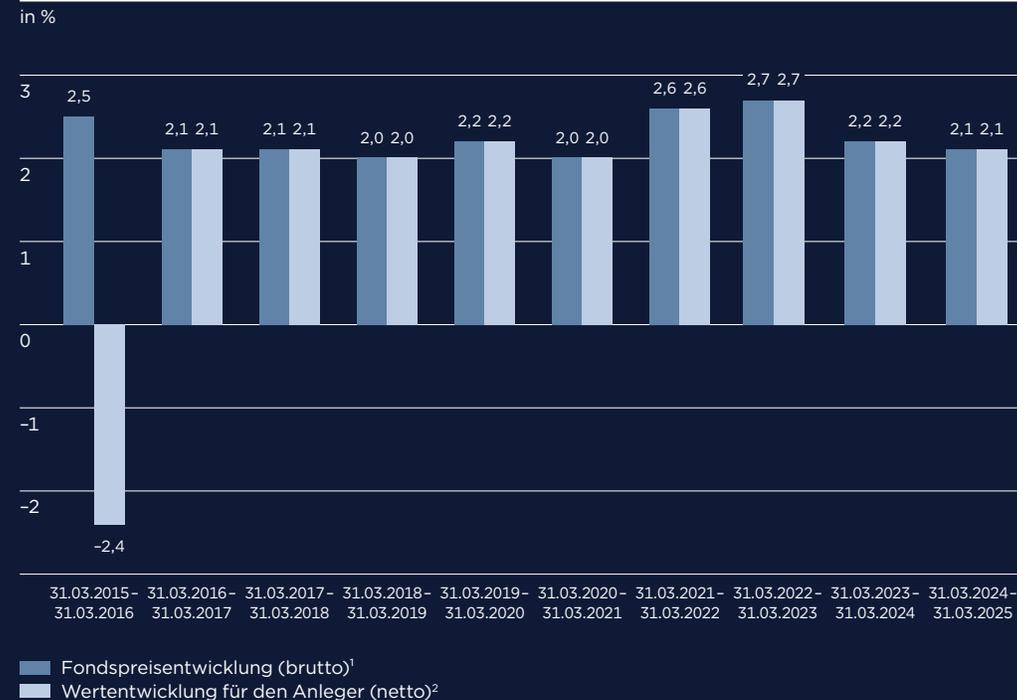
Durchschnittliche Jahresrendite hausInvest per 31. März 2025
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Quelle: Commerz Real AG.

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

Wertentwicklung per 31. März 2025
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Quelle: Commerz Real AG.

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

² Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) für die zurückliegenden zehn Jahre werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 Prozent 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.

Fondsstrategie von hausInvest zum 31. März 2025

Anlageziel des Fonds

Der Fokus von hausInvest liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarke Standorten der Europäischen Union. Zur weiteren Diversifikation investiert hausInvest auch außerhalb der Europäischen Union. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich der Kriterien Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt.

Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement von hausInvest investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit gutem Wertentwicklungspotenzial. Dabei wird ein Schwerpunkt auf Top-Lagen gelegt. Um die unterschiedlichen Marktzyklen an den internationalen Immobilienmärkten umfassend zu nutzen, wird eine aktive Transaktionsstrategie umgesetzt. Diese trägt der aktuellen Marktsituation in vollem Umfang Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig auch erwartete Entwicklungen. Mit dieser Strategie können zudem gegenläufige Markttrends harmonisiert werden. Das führt zur Stabilisierung und Optimierung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Fonds. Immobilien, die aufgrund von Objekt- und Standortfaktoren nicht mehr den Fondsanforderungen entsprechen, werden mit Blick auf ein positives Marktumfeld verkauft. Die daraus resultierende Liquidität wird wieder in attraktive Immobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten investiert. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, und der moderne Immobilienbestand fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen und Wertsteigerungen der Objekte.

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

Im Mittelpunkt der Fondsstrategie steht zudem eine kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Immobilienvermögens durch ein renditeorientiertes, ganzheitliches Immobilienmanagement. Ziel ist die optimale Ausschöpfung aller Wertschöpfungspotenziale im Lebenszyklus eines Immobilieninvestments.

Diversifikation

Die Verwaltung des Liegenschaftsvermögens nach dem Grundsatz der Risikostreuung bildet die Grundlage für stabile Erträge. Die breite geografische Verteilung der Immobilien und die optimale Aufteilung des Portfolios nach Größenklassen sowie Hauptnutzungsarten minimieren eventuelle marktseitige Risiken. Eine ausgewogene Verteilung der Investitionen auf verschiedene Immobilienarten und eine Vielzahl von Mietern aus unterschiedlichen Wirtschaftssektoren erhöhen zudem die Unabhängigkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen innerhalb bestimmter Wirtschaftsbranchen.

Liquiditätsmanagement

hausInvest hält grundsätzlich einen über die gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil liquider Mittel. Langfristig wird ein Liquiditätskorridor zwischen 10 und 15 Prozent angestrebt. Erklärtes Ziel ist eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei konservativen und risikoaversen Liquiditätsanlagen.

Währungsmanagement

Die Fremdwährungspositionen werden im hausInvest weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus abgesichert.

Finanzierungsmanagement

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt.

Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale

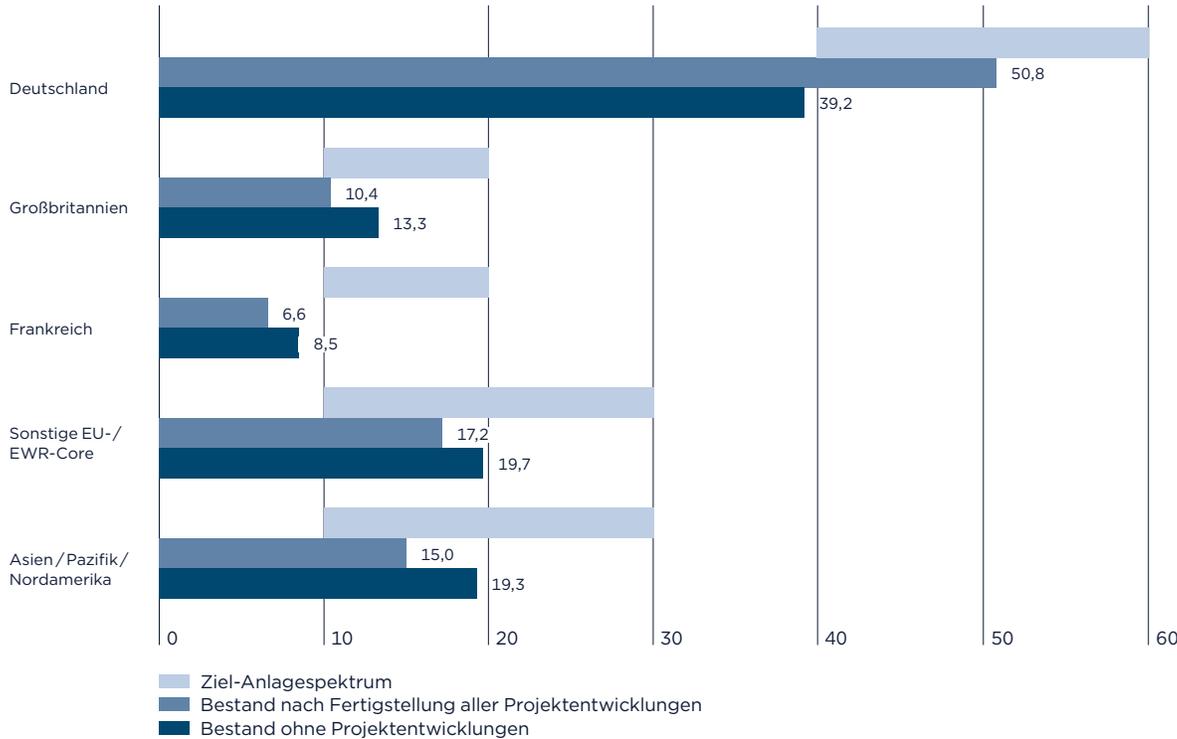
Die Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale sind in dem entsprechenden Anhang zu diesem Jahresbericht ab Seite 128 zu finden.

Fondsstrategie von hausInvest zum 31. März 2025

Anlagestrategie von hausInvest zum 31. März 2025

Länderallokation

in %



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2025.

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 17,9 Milliarden Euro war zum 31. März 2025 auf 163 Fondsobjekte, über 17 Länder und 57 Städte verteilt. 83,5 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Der Anlageschwerpunkt im stabilen europäischen Markt wird durch wirtschaftsstarke Regionen in den USA und Asien-Pazifik komplettiert.

43,7%

des Immobilienvolumens sind
jünger als 15 Jahre

87 Immobilien wurden zum Stichtag indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Die breite Immobilien-Streuung ist eine essenzielle Komponente der sicherheitsorientierten Anlagestrategie. Sie sorgt dafür, dass der Fonds unabhängiger von den konjunkturellen Schwankungen in Einzelmärkten ist.

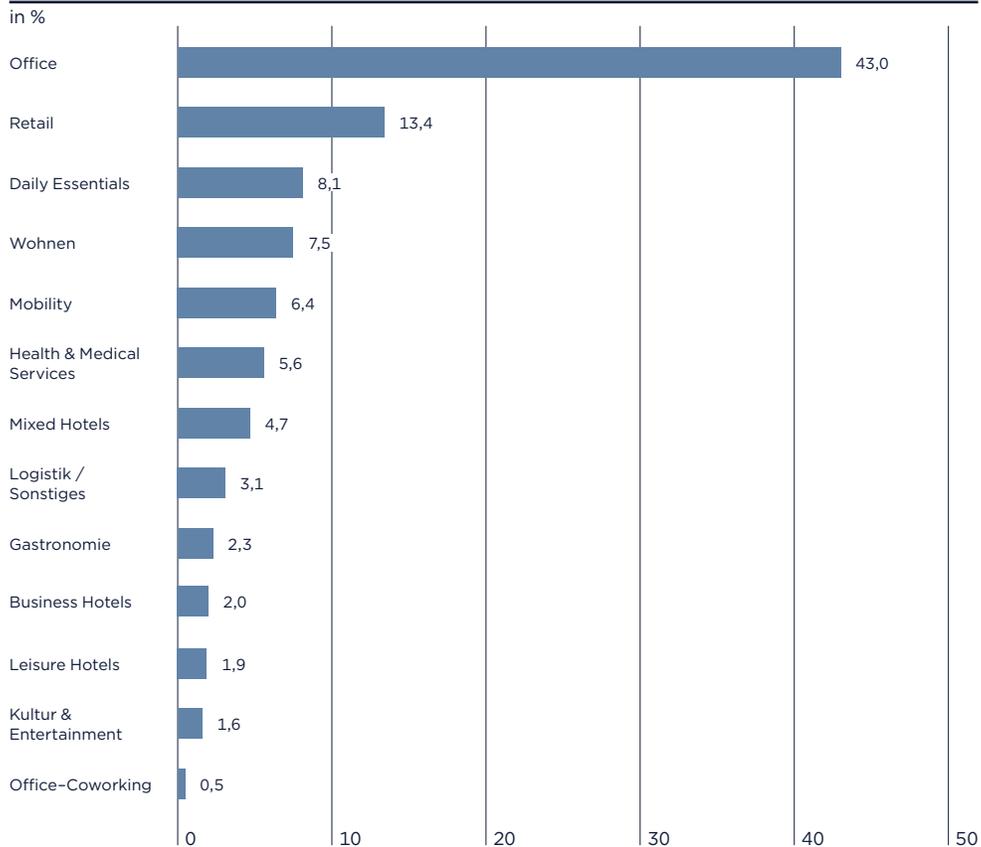
Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von hausInvest ist jung und modern. Zum Stichtag waren 43,7 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre.

Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien konnten wir auch in diesem Geschäftsjahr mit Erfolg zahlreiche Mietverträge neu abschließen oder frühzeitig verlängern. Auch Objekte älteren Baujahres halten wir weiterhin für unsere Mieter attraktiv und zeitgemäß, indem diese im Bedarfsfall revitalisiert und zukunftsfähig gemacht werden.

Portfoliostruktur

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien¹



Stand: 31. März 2025.

¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien.
Weitere Informationen unter hausinvest.de/Immobilien/Portfolio.

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt hausInvest auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Immobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die hausInvest Immobilien beherbergen rund 4.100 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2025 waren 43,5 Prozent der Mietflächen der Nutzungsart „Office“ (Office und Office-Coworking) zugeordnet. Der Anteil der Mietflächen für „Retail“, „Daily Essentials“ und „Gastronomie“ betrug zum Stichtag 23,8 Prozent. Der „Hotel“-Anteil (Mixed Hotels, Business Hotels, Leisure Hotels) betrug 8,6 Prozent, der Anteil „Wohnen“ belief sich auf 7,5 Prozent.

Portfoliostruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien¹

		Immobilien- verkehrswert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Deutschland	46,3%	8.297.338	112	1.573.300
USA	15,9%	2.840.631	12	361.692
Großbritannien	11,4%	2.041.101	5	348.668
Frankreich	7,2%	1.293.600	5	95.262
Italien	3,5%	616.950	5	149.618
Österreich	2,4%	429.270	4	85.724
Niederlande	2,1%	376.600	2	49.059
Finnland	1,9%	346.700	3	48.355
Polen	1,6%	285.425	3	71.599
Luxemburg	1,6%	283.525	3	33.392
Belgien	1,4%	250.395	1	50.772
Portugal	1,2%	207.545	2	40.165
Spanien	0,9%	157.650	2	25.704
Tschechien	0,8%	140.050	1	56.340
Irland	0,8%	139.850	1	13.701
Australien	0,6%	110.574	1	14.477
Türkei	0,5%	93.700	1	62.221
Gesamt	100,0%	17.910.905	163	3.080.049

Stand: 31. März 2025.

¹Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, inklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

²Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

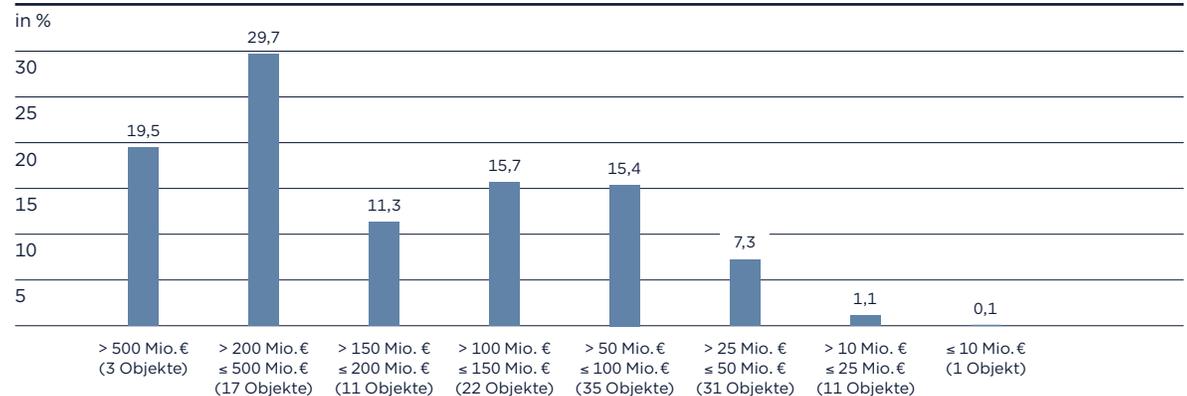
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien¹

	Immobilienverkehrswert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m ²
Bis 5 Jahre	14,7%	21	294.744
5-10 Jahre	7,9%	11	158.483
10-15 Jahre	21,1%	13	480.249
15-20 Jahre	25,2%	33	570.279
Über 20 Jahre	31,1%	53	1.047.605
Gesamt	100,0%	131	2.551.360

¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)¹



¹ Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, exklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.

Immobilienaktivitäten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/2025 standen neben einigen Verkäufen im Rahmen der Portfoliooptimierung vor allem Bauvorhaben im Mittelpunkt, denn sie bieten die Möglichkeit, hausInvest frühzeitig auf langfristige Trends in den verschiedenen Nutzungsarten einzustellen. Dabei fokussiert sich das Fondsmanagement auf hochwertige Immobilien (Core/Core-Plus) mit gutem Wertentwicklungspotenzial und legt den Schwerpunkt auf Top-Lagen sowie auf flexible und hochwertige Flächen. Bei den Bestandsimmobilien stehen kontinuierliche Weiterentwicklung, zukunftsorientierte Gestaltung und energetische Optimierung im Mittelpunkt, denn dies sind entscheidende Hebel für ein erfolgreiches Vermietungsmanagement. Ein Gebäude mit einer guten Vermietungssituation erzielt nicht nur verlässliche Einnahmen, es bleibt auch jederzeit für potenzielle Käufer attraktiv und bedeutet daher einen tatsächlich am Markt realisierbaren Wertzuwachs.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum konnten zwei Wohnprojekte fertiggestellt werden und der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgen. So sind im Oktober 2024 nach zweieinhalb Jahren Bauzeit die modernen Wohnanlagen im gemischt genutzten Quartier **Eliseneck Leipzig** ins hausInvest Portfolio übergegangen. Das Eliseneck ist mit Blick auf zukünftige Trends im Wohnungsbau besonders breit diversifiziert. Es ist vor allem auf das stark nachgefragte Angebot von Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen zugeschnitten und bietet dadurch für eine Vielzahl von Mietsuchenden ein passendes Zuhause. Mit seinem ausgewogenen Mix von Wohn- und Gewerbeflächen trägt es außerdem zu einer effizienten Nutzung des begehrten Baulands bei. Auch die Nahversorgung des Objekts ist positiv hervorzuheben. Nach den strengen Vorgaben des Energie-Effizienzhaus-Standards 55 werden mindestens 55 Prozent der Wärme- und Kälteversorgung aus erneuerbaren Energien gespeist.

Das bereits 2021 erworbene Quartier **Naumburger Straße** in **Jena** wurde nach seiner Fertigstellung im März 2025 in den Fonds auf-

genommen. Es besteht aus sechs Gebäuden mit insgesamt 114 Wohnungen; auch diese wurden als Energieeffizienzhäuser gemäß Energieeinsparverordnung im KfW-55-Standard errichtet. In direkter Nachbarschaft befinden sich Supermärkte, Arztpraxen, eine Kindertagesstätte und mehrere Schulen. Über Straßenbahnen und Busse in fußläufiger Entfernung sind die Innenstadt, die Universität sowie ICE- und Busbahnhof erreichbar. Die sehr gute Lage, die attraktive Ausstattung mit Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse sowie der niedrige Energiebedarf lassen langfristig stabile Mieteinnahmen erwarten.

In **Frankfurt am Main** wurden Ende 2024 im **Terra**, einem der vier Hochhäuser der Quartiersentwicklung **FOUR Frankfurt**, die bereits in der Bauphase erworbenen Hotel- und Gastronomieflächen fertiggestellt. Im Januar 2025 sind die mehr als 8.000 Quadratmeter in den hausInvest übergegangen. Sie waren bereits frühzeitig für 30 Jahre an die Inter-Continental Hotels Group vorvermietet worden, die hier im März 2025 das **Kimpton Main Frankfurt** eröffnet hat. Auf den ersten fünf Stockwerken von Turm 3 bietet das Boutiquehotel anspruchsvollen Reisenden einen luxuriösen Rückzugsort im 5-Sterne-Segment und ist zugleich ein Treffpunkt für Geschäftskontakte und gemeinsames Arbeiten.

Im Januar 2025 wurden 2 Prozent an der T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co KG und der T-Rex Hotel GmbH & Co KG erworben. Damit hält hausInvest jeweils 100 Prozent der Gesellschaften.

Verkäufe

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr ergaben sich Opportunitäten, um marktreife Immobilien mit einem für die Anlegerinnen und Anleger guten Ergebnis zu veräußern. Die Verkäufe verdeutlichen einmal mehr, wie wichtig die vorausschauende Ausrichtung auf zukünftige Bedürfnisse der Nutzer für die Wertentwicklung von Immobilien ist.

Im März 2025 konnte das **Adina Apartment Hotels in Hamburg** mit Erfolg veräußert werden. Das 2015 im Rahmen eines Forward-Fundings im Projektstatus erworbene und 2017 eröffnete Haus mit

202 Zimmern liegt nur wenige Gehminuten von Hauptbahnhof, Rathaus, Elbphilharmonie und der Binnenalster entfernt und ist eine gute Adresse für Geschäftsreisende und Touristen. Die Beliebtheit des Standorts zeigt sich auch in der langfristigen Mietbindung: Bereits während der Corona-Pandemie hatte Adina die ursprüngliche Mietvertragslaufzeit um zehn Jahre bis 2045 verlängert. Die Transaktion zu einem sehr attraktiven Verkaufspreis unterstreicht die anhaltende Wertsteigerung von top gemanagten Hotelimmobilien in zentralen Lagen. Nach dieser Veräußerung gehören noch 14 Immobilien in Hamburger Bestlagen zum Portfolio, darunter Büro-, Einzelhandels-, Wohn- und Hotelflächen.

Auch in Großbritannien ist die Nachfrage nach Objekten in exzellenten Lagen anhaltend hoch. Im Rahmen einer Portfoliooptimierung wurde deshalb das Büro- und Geschäftshaus **Paternoster Square** in der Mitte der **City of London** veräußert. Die Liegenschaft war 2002 im Rahmen der Quartiersentwicklung Paternoster Square fertiggestellt und für den hausInvest erworben worden. Sie profitiert von der zentralen und historischen Lage neben der angrenzenden St. Pauls Kathedrale und ist vollvermietet. Rund 80 Prozent sind Büroflächen, im Erdgeschoss befinden sich Einzelhandelsgeschäfte. Das Nachbargebäude **Paternoster House** bleibt weiterhin im Portfolio.

Die gestiegene Nachfrage nach Shopping-Centern war der Schlüssel zur gelungenen Veräußerung des auf halbem Weg zwischen **Barcelona** und Perpignan gelegenen **Espai Girones**. Die 2005 angekaufte Immobilie wurde in den letzten Jahren systematisch zur Marktreife gebracht; vor allem die bauliche Verbindung zum angrenzenden Fachmarktzentrum war die Basis für steigende Besucherzahlen und somit mehr Vermietungen. In der Folge gelang es, mit Primark und der Auchan-Tochter Alcampo zwei große Ankermieter für das Center mit 105 Geschäften und 40.000 Quadratmetern Mietfläche zu gewinnen. Inzwischen bewegen sich Besucher- und Umsatzzahlen sowie Flächenproduktivität wieder auf Vor-Corona-Niveau oder darüber. Der durch das erfolgreiche Asset- und Vermietungsmanagement geschaffene Wertzuwachs spiegelt sich im sehr guten Verkaufspreis wider, der knapp ein Viertel über dem Ankaufspreis lag.

Immobilienaktivitäten

Im März und Juli 2024 hat die japanische Notenbank erstmals seit 17 Jahren ihre Leitzinsen angehoben. Angesichts dieser Entwicklung sind sinkende Immobilienverkaufspreise in der Zukunft nicht auszuschließen. Daher hat sich hausinvest mit dem Verkauf des Hotels **Onyado Nono Kyoto** zunächst einmal aus diesem Markt verabschiedet. Das im landestypischen Stil gestaltete Haus im Zentrum der ehemaligen Kaiserstadt und Millionenmetropole Kyoto liegt in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof. Die wirtschaftlich gute Lage des Hotels, das vier Jahre im Fondsbestand war, und die lange Restlaufzeit des Pachtvertrages wurden im Oktober 2024 für den planmäßigen Verkauf zu guten Konditionen genutzt.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Projektentwicklung am Alexanderplatz in Berlin war im Juni 2023 der Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Immobiliengesellschaften mit acht Warenhaus-Immobilien vertraglich gesichert worden. Im August und Dezember 2024 gingen zwei weitere Immobilien aus diesem Deal mit Nutzen und Lasten an ihre neuen Besitzer über. Es handelt sich um die Objekte **Am Wehrhahn** in **Düsseldorf** und **Rotkreuzplatz** in **München**.

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

Deutschland (€)			
Objektname	Eliseneck	Terra Hotel	QB Jena
PLZ/Ort	04107 Leipzig	60311 Frankfurt am Main	07743 Jena
Straße	Bernhard-Göring-Straße 69, 69a	Junghofstraße 7-11	Naumburger Straße 105, 107, Maria-Pawlowna-Straße 1-13, Flurweg 11
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	W 90	H 80; E 20	W 100
Nutzfläche in m ²	2.505	10.280	10.059
Investitionsart	direkt	direkt	direkt
Gesellschaft	entfällt	entfällt	entfällt
Adresse der Gesellschaft	entfällt	entfällt	entfällt
Beteiligungsquote	entfällt	entfällt	entfällt
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	11.700.000,00	98.750.000,00	45.050.000,00
Kaufpreis Immobilie in €	k.A. ²	k.A. ²	k.A. ²
Kaufpreis Beteiligung in €	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €	736.984,34	7.239.483,94	3.788.716,68
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A. ²	k.A. ²	k.A. ²
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	25. Oktober 2024	22. Januar 2025	20. März 2025
Datum Kaufvertrag	15. Dezember 2021	22. März 2019/ 16. Dezember 2024	11. März 2021

Stand: 31. März 2025.

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Hinsichtlich des Kaufpreises wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer/Käufer vereinbart.

Immobilienaktivitäten

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

Objektname	Deutschland (€)			Spanien (€)	Großbritannien (GBP umgerechnet in €) ²	Japan (JPY umgerechnet in €) ²
	Am Wehrhahn	Rotkreuzplatz	Adina Apartmenthotel Hamburg Speicherstadt	Espai Gironés	Paternoster Square	Onyado Nono Hotel
PLZ/Ort	40211 Düsseldorf	80634 München	20457 Hamburg	17190 Salt (Girona)	London EC4M 7AG	6008146 Kyoto
Straße	Am Wehrhahn 1	Pötschnerstraße 5	Willy-Brandt-Straße 25	Cami del Carlins 10	5 Paternoster Square	491 Zaimokucho Shimogyo-ku
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹ in % der Mietfläche	E 100	E 100	H 100	E 100	B 75; E 25	H 100
Nutzfläche in m ²	41.653	16.383	9.183	41.077	1.898	16.830
Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt	indirekt
Gesellschaft	Kaufhof Düsseldorf- Wehrhahn GmbH	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH	entfällt	entfällt	entfällt	CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG
Adresse der Gesellschaft	Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	entfällt	entfällt	entfällt	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Beteiligungsquote	20,00%	20,00%	entfällt	entfällt	entfällt	100,00%
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	15.250.000,00 ³	13.180.000,00 ³	68.040.000,00 ³	169.250.000,00	29.328.287,61	142.912.693,64
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufspreis Beteiligung in €	-	-	-	-	-	-
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴	k.A. ⁴
Verkaufsnebenkosten in €	k.A.	k.A.	1.134.311,50	2.622.035,00	536.713,28	2.509.490,34
Übergang Nutzen und Lasten	k.A.	k.A.	1. März 2025	10. Oktober 2024	13. Juni 2024	31. Oktober 2024
Datum Kaufvertrag	k.A.	k.A.	23. Dezember 2024	10. Oktober 2024	30. Mai 2024	28. Oktober 2024

Stand: 31. März 2025.

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurs GBP/EUR 13. Juni 2024 = 0,84560, Umrechnungskurs JPY/EUR 31. Oktober 2024 = 165,48565.

³ Darstellung Verkehrswert mit 20% entsprechend der Beteiligungsquote.

⁴ Hinsichtlich des Kaufpreises wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer/Käufer vereinbart.

Immobilienaktivitäten

Bauvorhaben

Im Rahmen von Neubau-Entwicklungen kann das Fondsmanagement frühzeitig auf die Planung von Immobilien Einfluss nehmen und damit aktiv die Zukunft mitgestalten. So wird sichergestellt, dass die neuen Fondsobjekte genau auf die Bedürfnisse der Mieter und Partner zugeschnitten sind und gleichzeitig höchste Ansprüche im Hinblick auf Kriterien wie Stadtentwicklung und ökologische Aspekte erfüllen.

Ein Paradebeispiel dafür ist die Stadtentwicklung **Tucherpark im Eisbachviertel** in **München**. Im Februar 2025 wurde dafür der aktuelle Masterplan vorgestellt, der in enger Zusammenarbeit zwischen der Commerz Real, dem Projektentwickler sowie den zuständigen Behörden, Stadtplanern, Denkmalschützern und Umweltverbänden entwickelt wurde. Finanziert von den Anlegerinnen und Anlegern des hausInvest, darunter viele aus München, wird ein lebendiges, gemischt genutztes Quartier entstehen.

Bereits im August 2024 hat die Hilton-Gruppe einen Pachtvertrag über die Dauer von 30 Jahren für das **Hilton Munich Park Hotel** abgeschlossen, das 10 Prozent des gesamten Tucherpark-Areals ausmacht. Damit bekennt sich der Pächter eindeutig zum Standort. Noch vor Bauantragstellung und Vorlage einer rechtskräftigen Baugenehmigung einen derart weitreichenden Vertrag abzuschließen, hat eine positive Signalwirkung für die gesamte Quartiersentwicklung. Projektiert ist eine im späteren Betrieb CO₂-neutrale und autonome

Hotelimmobilie, die unter anderem von einem geplanten Wasserkraftwerk im Eisbach ihren Strom erhalten wird. Das geplante Rooftop-Restaurant mit Bar wird seinen Gästen einen Ausblick auf München und den Englischen Garten bieten, weitere Bars und Restaurants im Erdgeschoss runden das gastronomische Angebot ab. Darüber hinaus wird der Wellnessbereich komplett saniert. Nach der umfassenden Neuentwicklung soll das Hotel voraussichtlich 2029 fertiggestellt sein.

Im Zentrum der weiteren Planungen für den Tucherpark im Eisbachviertel steht neben Büroflächen für 4.000 Arbeitsplätze die Schaffung von rund 600 Wohnungen mit hohem Mietwohnanteil und sozialer Bindung. Dabei bleibt der geschützte Gebäudebestand größtenteils erhalten. Gleichzeitig sollen neue soziale Infrastrukturen wie zum Beispiel Kindertagesstätten geschaffen werden. Die ersten neuen Büroflächen könnten Ende 2026 bezugsfertig sein.

Im Rahmen der 2023 erworbenen Projektentwicklung am **Alexanderplatz** in **Berlin** wurde im Bereich des Bestandsgebäudes die Galeria-Fläche bei laufendem Betrieb erfolgreich zurückgebaut. Im November 2024 hat ein neues Bauunternehmen die Arbeiten fortgeführt, seitdem hat das Projekt deutlich an Fahrt aufgenommen. Die Tiefbauarbeiten für das neue Hochhaus sind abgeschlossen, die Baufortschritte sind nun auch oberirdisch deutlich sichtbar. In den ersten sieben Obergeschossen werden bereits die zukünftigen Büroflächen vorbereitet. Das Gebäude soll nach seiner Fertigstellung circa 130 Meter hoch werden und rund 30.000 Quadratmeter flexibel nutzbare Bürofläche bieten.

In der **Donau City Wien**, einer der derzeit spannendsten Stadtentwicklungen in Mitteleuropa, geht der **DC Tower 2** zielstrebig auf das Richtfest zu. Auf 53 Geschossen entstehen rund 63.000 Quadratmeter Nutzfläche. Das Konzept des ursprünglich als reiner Büroturm geplanten Gebäudes wurde inzwischen noch stärker in die städtebauliche Gesamtplanung eingebettet und vereint nun als Hybridhochhaus modernste Büro- und Co-Working-Flächen, Gastronomie und Einzelhandel sowie 314 Mietwohnungen. Durch diesen Mietermix nutzt der circa 175 Meter hohe Turm die Entwicklungsmöglichkeiten des neuen urbanen Umfeldes optimal aus und trägt noch stärker zur Belebung der internen und externen Infrastruktur der Donauinsel bei. Der Rohbau hat mittlerweile die 44. Etage erreicht, das Treppenhaus ragt schon in den 49. Stock. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant.

Immobilienaktivitäten

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2024/2025

Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
Deutschland			
Leipzig, Eliseneck	W	2.505	2024
Frankfurt, Terra	H	10.212	2025
Jena, QB Jena	W	10.059	2025

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtlich)
Deutschland			
Berlin, Alexanderplatz ²	i.B./E	81.173	2026
Frankfurt, Goethestraße	i.B./E	2.088	2026
Frankfurt, Gutleutstraße	i.B./W	6.487	2027
Frankfurt, Schäfergasse	i.B./W	2.227	2025
Hamburg, An der Alster ²	i.B./W	5.066	2028
Hamburg, Elbtower ²	i.B./B	111.047	k. A.
Köln, Villa A	i.B./B	3.329	2028
Köln, Neubau	i.B./B	15.746	2028
Mülheim, Forum City Mülheim	i.B./E	46.397	2025
München, VTW 1 ²	i.B./W	8.518	2027
München, VTW 2a ²	i.B./W	6.669	2027
München, VTW 2b ²	i.B./W	6.777	2027
München, VTW 3 ²	i.B./B	8.370	2027
München, Eisbach 3 ²	i.B./W	15.111	2027

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtlich)
Deutschland			
München, TZ ²	i.B./B	20.390	2027
München, Tivoli Ost ²	i.B./B	9.849	2028
München, VTO N/S ²	i.B./B	23.090	2027
München, VTO Neubau ²	i.B./B	7.639	2027
München, Eisbach 4 ²	i.B./B	15.710	2027
München, Eisbach 4 ²	i.B./B	10.999	2027
München, Hilton Munich Park ²	i.B./H	34.842	2027
München, Punkthaus ²	i.B./B	6.332	2028
München, Sportanlagen ²	i.B./W	10.846	2027
München, RZ1 ²	i.B./W	1.157	2028
München, RZ2 ²	i.B./W	1.157	2028
München, RZ3 ²	i.B./W	1.157	2028
München, Grundstück Tivolianlage ²	i.B./W	3.432	2027
Österreich			
Wien, DC Tower 2	i.B./B	63.083	2026
Wien, Donau City Straße 3	i.B./S	-	-

Stand: 31. März 2025.

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Immobilienaktivitäten ohne Übergang von Nutzen und Lasten

Im Bau befindliche Liegenschaften/ Schwebende Geschäfte	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² (teilw. geplant)	Fertigstellung (voraussichtlich)
Deutschland			
Jena, Jena II - Wohnen am Mönchsberg	i.B./W	13.749	2025
Leipzig, Krystallpalast Areal	i.B./B	17.415	2026
Leipzig, Krystallpalast Hotel	i.B./H	8.998	2026

Stand: 31. März 2025.

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

Immobilienaktivitäten

Vermietungen

Die breite Diversifikation über 13 Hauptnutzungsarten und rund 4.100 Mieter mit heterogener Struktur ist eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft. So liegt die Vermietungsquote zum 31. März 2025 mit 93,1 Prozent weiterhin auf hohem Niveau. Dabei kam es im Berichtszeitraum zu 643 Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen. Insgesamt konnte eine Gesamtvermietungsleistung von 268.000 Quadratmetern erreicht werden, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einer Steigerung um 16 Prozent entspricht. Zahlreiche, teilweise schon weit im Voraus getätigte Mietvertragsverlängerungen sprechen für die Qualität und Werthaltigkeit der hausInvest Immobilien. Gerade in einem sich wandelnden Immobilienmarkt ist die langfristige Mieterbindung ein starkes Signal für Stabilität, Verlässlichkeit und Zukunftsorientierung.

Im Februar 2025 hat die Europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA) ihren Mietvertrag über 22.800 Quadratmeter im Bürokomplex **Neue Direktion in Köln** um weitere 21 Jahre bis 2046 verlängert. Das Gebäude am Rheinufer wurde von 2013 bis 2016 vollständig saniert. Im Kern entstand ein komplett neuer Bürobau, wobei die Gebäudetechnik auf den modernsten Stand gebracht wurde. Heute setzt die Neue Direktion Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit – durch einen minimalen Energie- und Ressourcenverbrauch, den Einsatz einer Geothermie und die Schaffung moderner Arbeitswelten. Aus diesem Grund hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das Bürogebäude mit ihrem Gütesiegel in Gold ausgezeichnet.¹ Seit dem Erwerb des damaligen Bauvorhabens 2013 hat die Immobilie eine durchschnittliche jährliche Wertsteigerung von etwa 4 Prozent erzielt und damit zum positiven Gesamtergebnis des Fonds beigetragen.

Im Bürohaus **P5** am Potsdamer Platz in **Berlin** hat eine internationale Kanzlei ihren 2027 auslaufenden Mietvertrag über rund 1.200 Quadratmeter vorzeitig bis Ende 2030 verlängert. Darüber hinaus wurde Anfang 2025 ein weiterer Mieter gewonnen: Auf den repräsentativen, modern ausgestatteten Büroflächen eröffnet eine renommierte Kanzlei für Arbeitsrecht ihren fünften Standort in Deutschland. Der Vertrag über rund 640 Quadratmeter wurde auf sieben Jahre abgeschlossen, das Mietverhältnis beginnt im Juli 2025.

Nicht nur in Deutschland ist die Zufriedenheit der Mieter erfreulich hoch. So konnten gleich mehrere bedeutende Vermietungserfolge in europäischen Metropolen erzielt werden. Das US-amerikanische Unternehmen Preply verlegt sein europäisches Hauptquartier in das Anfang 2020 für hausInvest erworbene Bürohaus **Calle Badajoz 97** in **Barcelona**. Der neue Mieter bezieht dort drei Etagen mit rund 4.150 Quadratmetern Bürofläche. Das zwölfstöckige Gebäude mit insgesamt etwa 13.800 Quadratmetern Mietfläche liegt im sogenannten **22@ District**, einem ehemaligen Industriegebiet, das seit 2000 zu einem führenden Innovations- und Technologie-Zentrum umgestaltet und aufgewertet wurde – es handelt sich um eines der ambitioniertesten Projekte dieser Art in Europa. Im Ranking des Analyseinstitutes Startup-Blink gehört Barcelona zu den fünf attraktivsten Städten für Unternehmensgründer in der Europäischen Union.

Bereits im Mai 2024 haben die renommierten Anwaltskanzleien Pels Rijcken und Arnold & Siedsma ihre Büromietverträge in dem Gebäudeensemble **New Babylon** in **Den Haag** verlängert, wodurch die Vollvermietung des Objekts weiterhin gesichert ist. Pels Rijcken ist eine der größten Kanzleien der Niederlande. Das Unternehmen nutzt 11.000 Quadratmeter, während die auf Marken- und Urheberrecht spezialisierte Kanzlei Arnold & Siedsma knapp 1.000 Quadratmeter mietet. Das Quartier New Babylon ist Teil des sogenannten Central

93,1%
Vermietungsquote

Dabei unterliegen rund 90 Prozent der Mieterträge einer Wertsicherung aufgrund vertraglicher Bestimmungen.²

Innovation Districts, in dem die Stadt eine deutliche Nachverdichtung anstrebt. Vor diesem Hintergrund erfuhren auch der Hauptbahnhof und die umliegende Gegend in den vergangenen Jahren eine umfassende Aufwertung.

Ebenfalls im Mai 2024 hat ein internationaler Medienkonzern in der renommierten Büroimmobilie **Kléber** im Central Business District von **Paris** stolze 4.500 Quadratmeter Bürofläche angemietet, um dort seinen französischen Hauptsitz einzurichten. Das Unternehmen wird rund 3.500 Quadratmeter für Einzel- und Großraumbüros sowie 1.000 Quadratmeter für Sozialräume, den repräsentativen Empfangsbereich für Geschäftspartner sowie einen Filmprojektionsaal nutzen. Im Dezember erweiterte die internationale Unternehmensberatung Bain & Company ihre bereits angemieteten Flächen in dem Gebäude im 16. Arrondissement unweit des Arc de Triomphe auf rund 5.700 Quadratmeter. Auf der gegenüberliegenden Seite des Arc de Triomphe ist die internationale Kanzlei Signature Litigation in das Gebäude **Étoile Saint Honoré** eingezogen und nutzt hier knapp 1.500 Quadratmeter. Damit sind beide Immobilien zu rund 97 Prozent vermietet. Dies trägt zu einer herausragenden Positionierung der Objekte auf dem Pariser Mietmarkt bei und wird sich auch positiv auf ihre weitere Wertentwicklung auswirken.

¹ Auszeichnung in 2016, Details siehe <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/dgnb-zertifizierte-projekte/projektetails/neue-direktion-koeln>.

² Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.



Immobilienaktivitäten

Die Repositionierungen des ehemaligen Shopping-Centers **Forum Mülheim** zum **Forum Medikum** nimmt durch weitere Mietabschlüsse Gestalt an. Im dritten Quartal 2024 hat eine Logopädie-Praxis ihre neuen Räumlichkeiten bezogen. Für den Mieter ist dies der siebte Standort in der Region, der Mietvertrag wurde auf zehn Jahre abgeschlossen. Bereits Anfang 2024 war das Argus Augencenter nach einer Überbrückungszeit im Sockelgeschoss des Centers in seine endgültigen Räume eingezogen. Auf mehr als 2.500 Quadratmetern startete dann Ende Januar 2025 das Valmedica, ein Facharzt- und Therapiezentrum für Selbstzahler, und ebenfalls im ersten Quartal 2025 wurde auf 630 Quadratmetern eine große Radiologiepraxis eröffnet. Während dies einerseits für stabile Mieteinnahmen des hausInvest sorgt, wirkt sich dies andererseits für die Patientinnen und Patienten in der Region als erhebliche Verbesserung der medizinischen Infrastruktur aus.

Ein breites Spektrum an Wellness- und Gesundheitsangeboten erhöht auch die Attraktivität des **Westfield London**. Mit dem Health & Wellness Village ist im größten Shopping-Center Europas auf rund 4.650 Quadratmetern ein neuer Anziehungspunkt für Besucher hinzugekommen, die Wert auf Prävention und maßgeschneiderte medizinische Betreuung legen. Das Gesundheitskonzept umfasst sowohl körperliches als auch mentales Wohlbefinden. Unter anderem wurden ein Laserzentrum für Augenbehandlungen sowie weitere Angebote wie Diagnostik, psychologische Beratung, Zahnmedizin und Physiotherapie geschaffen. Die Kombination aus Einkaufserlebnis und medizinischem Angebot ist eine Antwort auf das veränderte Konsumverhalten, das ganzheitliche Lebenskonzepte stärker in den Fokus rückt.

Immobilienaktivitäten

Auslauf der Mietverträge

unbefristet	3,2%
2025	8,3%
2026	8,9%
2027	11,3%
2028	9,3%
2029	9,3%
2030	8,4%
2031	4,9%
2032	4,1%
2033	2,1%
2034	1,8%
2035	28,6%

Stand: 31. März 2025.

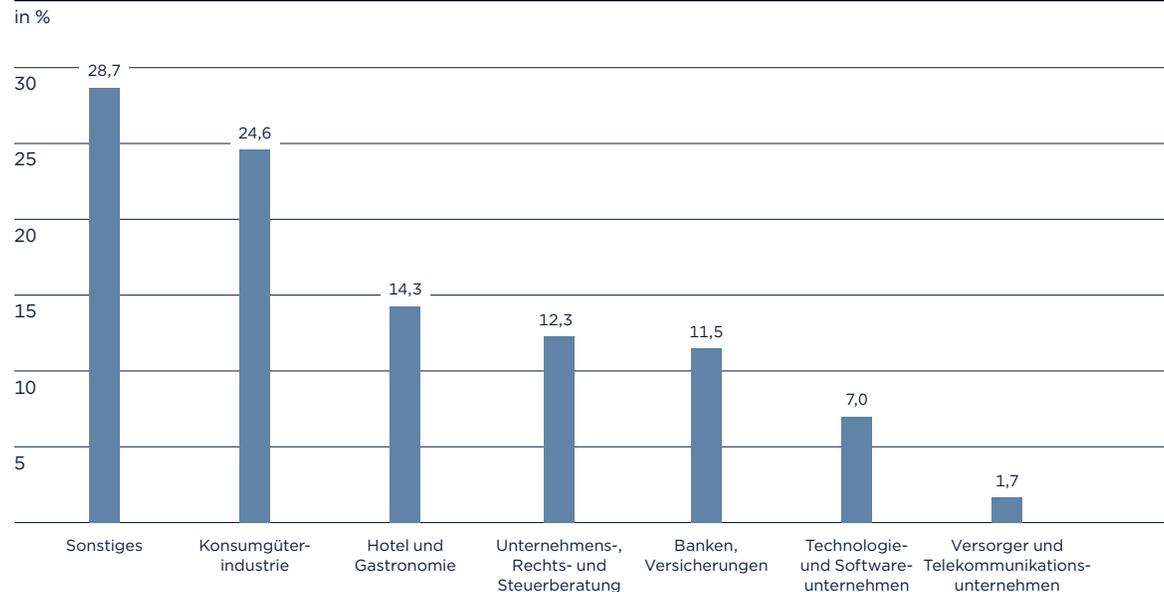
Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

3 Jahre	71,5%
5 Jahre	53,0%
10 Jahre	31,7%

Stand: 31. März 2025.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



Stand: 31. März 2025.

¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2024/2025¹

in %

	D	USA	GB	F	I	NL	FI	E	PL	A	LU	B	P	CZ	J	IE	AUS	TR	Gesamt
I. Immobilien																			
Bruttoertrag	3,5	6,2	6,6	3,5	9,8	90,1	5,6	9,4	4,8	6,6	5,0	4,2	7,2	8,8	3,4	5,5	7,8	19,9	6,8
Bewirtschaftungsaufwand	-1,9	-3,8	-2,3	-1,5	-2,3	-4,1	-1,3	-1,5	-1,8	-0,7	-0,4	-0,3	-2,1	-1,8	-0,6	-0,5	-2,5	-5,5	-2,2
Nettoertrag	1,7	2,4	4,3	2,0	7,5	86,0	4,4	7,8	3,0	5,9	4,5	4,0	5,1	7,0	2,8	5,0	5,4	14,4	4,6
Wertänderung ²	-1,6	-4,1	0,1	2,6	-0,7	1,7	0,4	2,1	-1,1	2,3	2,3	0,2	2,0	3,0	-12,5	-7,7	-0,9	5,3	-1,1
Immobilienergebnis	0,0	-1,7	4,5	4,5	6,9	87,7	4,8	9,9	1,9	8,2	6,8	4,2	7,1	10,0	-9,7	-2,7	4,5	19,7	3,4
Ertragsteuern	0,0	-0,1	-0,8	-0,1	-0,4	-0,1	0,0	-0,7	0,0	0,0	-1,0	-0,8	1,6	-0,8	-0,1	0,0	-0,1	-2,8	-0,2
latente Steuern	0,1	0,2	0,0	-0,3	-1,0	0,1	0,0	5,8	0,8	0,0	0,1	-0,2	-0,6	0,0	-0,5	0,0	-0,2	0,1	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	0,1	-1,6	3,6	4,2	5,4	87,7	4,8	15,0	2,7	8,2	5,9	3,2	8,1	9,2	-10,3	-2,7	4,1	17,0	3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	-0,8	-3,4	3,5	4,0	5,6	145,9	4,8	14,9	1,9	8,3	5,9	3,2	8,1	9,2	-14,3	-2,7	5,7	17,0	3,3
Währungsänderung	0,0	-1,5	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,6	0,0	-2,3	-1,1	-0,4
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	-0,8	-4,8	2,5	4,0	5,6	145,9	4,8	14,9	1,9	8,3	5,9	3,2	8,1	9,2	-9,7	-2,7	3,4	16,0	2,9
II. Liquidität³																			3,3
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten																			2,9
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)⁴																			2,1
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen) ⁵ in Mio. €																			
Immobilienvolumen	8.285	2.907	2.030	1.273	619	374	345	248	286	376	280	250	206	138	78	145	115	92	18.048
Kreditvolumen	1.987	480	104	450	85	150	0	0	90	8	0	0	0	0	20	0	51	0	3.424
Liquidität																			1.989
Fondsvolumen																			16.613

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.

³ Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

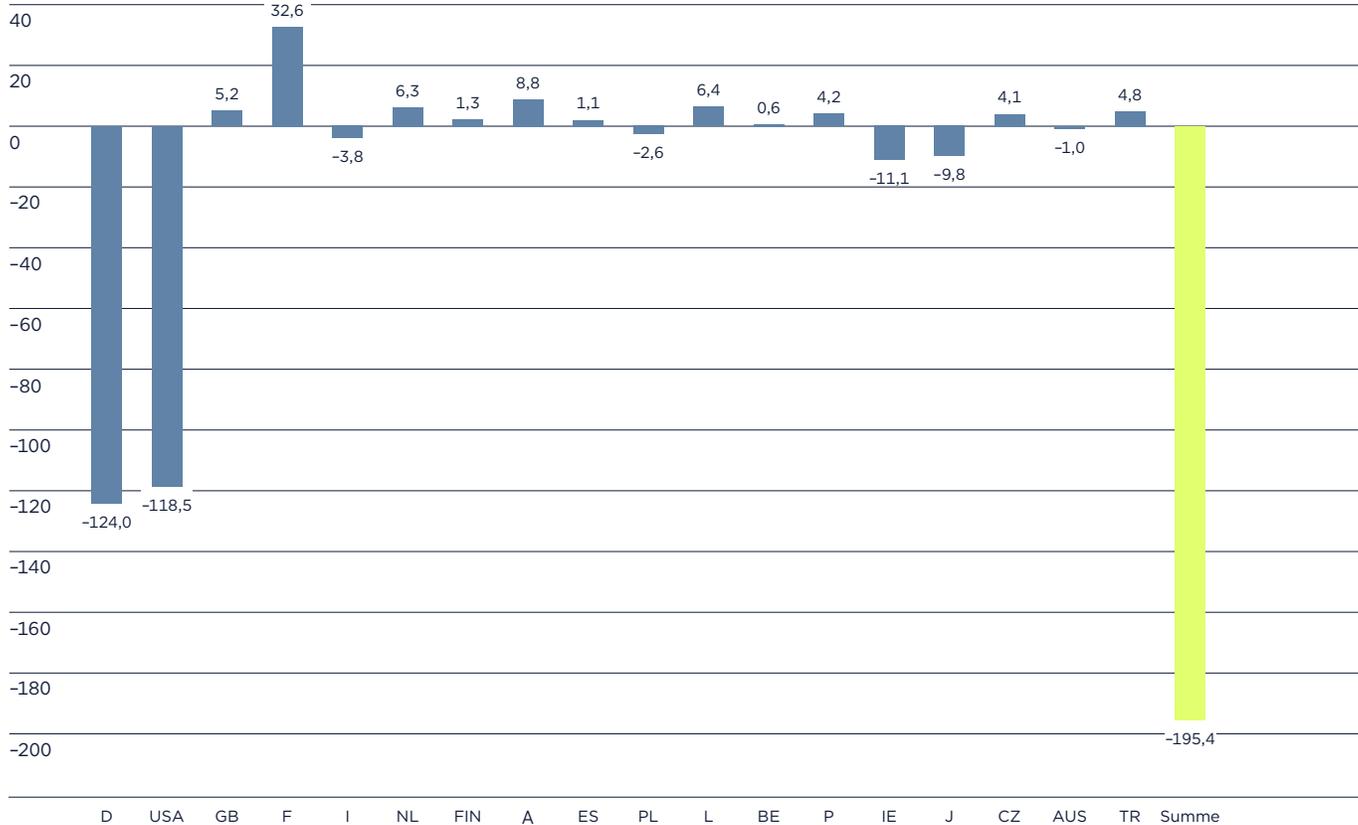
⁴ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

⁵ Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2024 - 31. März 2025) berechnet.

Renditen und Bewertung

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Stand: 31. März 2025.

Die detaillierte Zusammensetzung der Werte ist auf Seite 121 f. dargestellt.

Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement beinhaltet die Steuerung von Mittelbewegungen sowie die Anlage der Überschussliquidität. hausInvest hält grundsätzlich einen über die Mindestliquidität von 5 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil im Bereich von 10 bis 15 Prozent des Fondsvermögens an liquiden Mitteln vor. Dies dient zur Deckung des Kapitalbedarfs, der Bedienung von Anteilscheinrücknahmen und zur Ausnutzung günstiger Investitionsmöglichkeiten.

Strategie

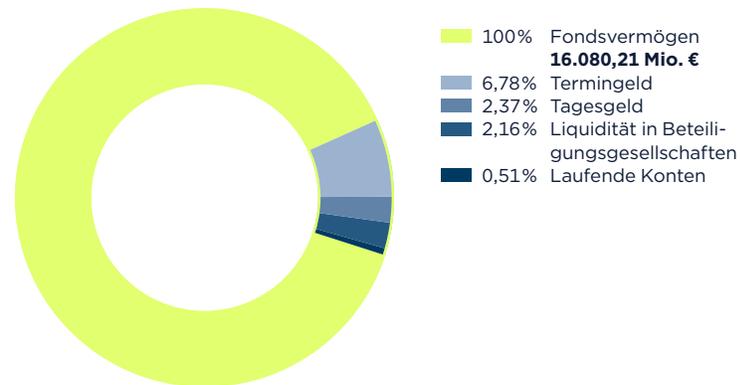
Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingelder mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Die Performance des Liquiditätsportfolios orientiert sich am Geldmarkt. Durch konsequentes Risikomanagement werden sowohl neue Kontrahenten als auch bestehende Anlagen ständig überwacht. Zur Reduzierung von Ausfallrisiken unterliegen die Kontrahenten regelmäßigen Bonitätsprüfungen. Zusätzlich bestehen Grenzen hinsichtlich der relativen Anlagegrenzen einzelner Kontrahenten innerhalb des Liquiditätsportfolios. In Summe werden durch die Einzelmaßnahmen die Ausfallrisiken reduziert und die Liquiditätsanlagen bei mehreren Kreditinstituten angelegt.

Bisher war hausInvest nie gezwungen, die Rücknahme der Anteilscheine auszusetzen, und erzielte durchweg eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei gleichzeitig konservativen, risikoarmen Liquiditätsanlagen. Diese erfolgreiche Strategie soll auch in Zukunft weiter fortgeführt werden.

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des hausInvest 11,8 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Liquiditätsmanagement

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2025.

Zusammensetzung der Fondsliquidität

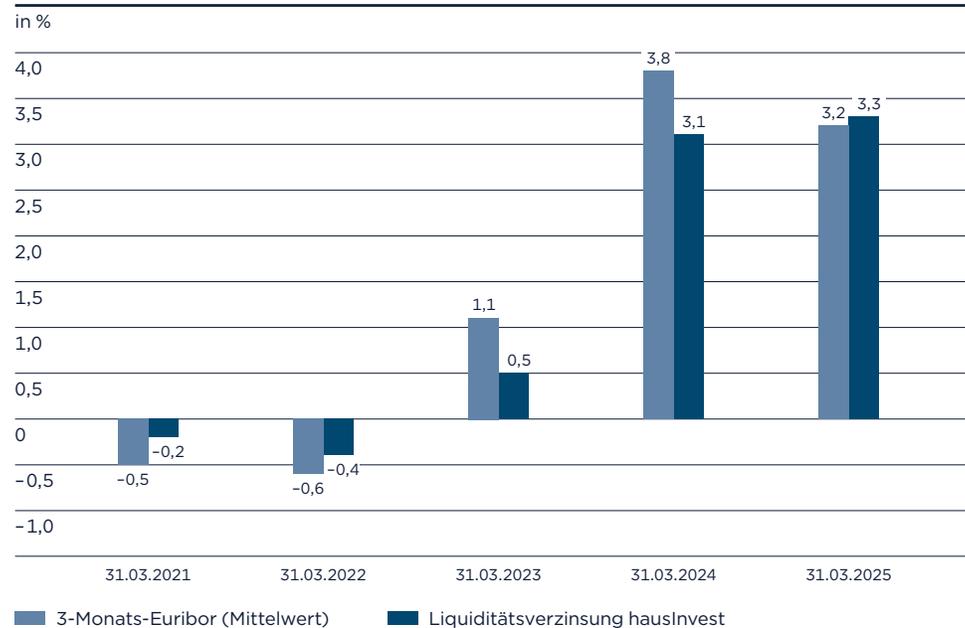
	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	381,32	2,37
Termingeld	1.089,97	6,78
Laufende Konten	82,47	0,51
Ausschüttungskonten	0,43	0,00
Fondsliquidität	1.554,19	9,66
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	347,99	2,16
Bruttoliquidität	1.902,18	11,82
Fondsvermögen	16.080,21	

Stand: 31. März 2025.

16,1 Mrd. €

Fondsvermögen
per 31. März 2025

Vergleich Liquiditätsverzinsung hausInvest mit 3-Monats-EURIBOR-Index¹ (31. März 2021–31. März 2025)



Quelle: Bloomberg, Commerz Real AG

¹ Der EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate) ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft. Die Grafik zeigt den Mittelwert auf täglicher Basis des 3-Monats-EURIBOR zum 31. März eines Jahres im Vergleich zur Liquiditätsverzinsung von hausInvest p.a.

Währungsmanagement

Durch die internationale Streuung der Investitionsstandorte gewinnt das Währungsmanagement zunehmend an Bedeutung. Deutlich wird dies vor allem an den derzeit volatilen Devisenmärkten.

Strategie

Durch Investitionen in unterschiedliche Währungsräume ist für hausInvest ein professionelles Währungsmanagement unerlässlich. Hier wird die konservative Gesamtstrategie des Produktes konsequent fortgeführt. Fremdwährungsrisiken werden durch den Einsatz geeigneter Mittel auf ein Minimum reduziert. Trotz der derzeit volatilen Devisenmärkte unterliegt somit das Fondsvermögen keinen großen Schwankungen oder Verlusten aus Währungsrisiken.

Fremdwährungspositionen werden zum Großteil durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Kontrahentenausfallrisiko durch die Auswahl mehrerer Vertragspartner, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert. Zudem werden teilweise Absicherungen durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung vorgenommen. Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Das gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 4.998,34 Millionen Euro. Durch Devisentermingeschäfte werden die Vermögenswerte in Fremdwährung abzüglich Darlehen, Rückstellungen und sonstiger Verbindlichkeiten zu 98,25 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 1,75 Prozent des Fondsvermögens.

98,25%

gesicherte Fremdwährungspositionen per 31. März 2025

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen in Mio.	Devisentermingeschäfte in Mio.	Ungesicherte Position		
				in Mio.	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	112	88	24	14	0,09
Tschechien	CZK	140	0	140	6	0,04
Großbritannien	GBP	1.530	1.511	19	23	0,14
Japan	JPY	2.732	2.650	82	1	0,00
Polen	PLN	19	0	19	4	0,03
Türkei	TRY	322	0	322	8	0,05
USA	USD	2.649	2.407	242	225	1,40

Stand: 31. März 2025.

Während des Berichtszeitraumes mit der Commerzbank AG abgeschlossene Währungssicherungsgeschäfte

in €

Devisenterminkontrakte	Gesamtvolumen (Verkauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Verkauf gegen €)	Gesamtvolumen (Kauf gegen €)	Anzahl Geschäfte (Kauf gegen €)
AUD	110.000.000,00	2	250.000,00	1
GBP	3.572.000.000,00	82	59.000.000,00	2
JPY	64.400.000.000,00	17	8.700.000.000,00	5
USD	6.093.700.000,00	129	20.000.000,00	1

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 30,13 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.
Stand: 31. März 2025.

Finanzierungsmanagement

21,3%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2025

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 3.811,64 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 89 Kredite, weist hausinvest zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 21,3 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften bei Banken oder anderen Fremdkapitalgebern aufgenommenen Kredite beträgt 1.369,16 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet hausinvest in Höhe von 943,34 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gemäß § 778 BGB. 81,3 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 18,7 Prozent in Fremdwährung.

Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Deutschland	2.272.089	27,4	3,3
USA	473.284	16,7	5,6
Frankreich	450.000	34,8	4,0
Großbritannien	192.146	9,4	5,6
Niederlande	150.000	39,8	4,4
Polen	90.000	31,5	3,6
Italien	85.000	13,8	4,5
Österreich	50.000	11,6	3,4
Australien	49.125	44,4	4,8
Gesamt	3.811.644	21,3	3,9

Stand: 31. März 2025.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	unter 1 Jahr	1-2 Jahre	2-5 Jahre	5-10 Jahre	Über 10 Jahre
Deutschland	45,3	3,6	5,0	2,0	3,7
USA	12,4	-	-	-	-
Frankreich	9,2	2,6	-	-	-
Großbritannien	5,1	-	-	-	-
Niederlande	3,9	-	-	-	-
Polen	2,4	-	-	-	-
Italien	-	2,2	-	-	-
Österreich	1,3	-	-	-	-
Australien	1,3	-	-	-	-
Gesamt	80,9	8,4	5,0	2,0	3,7

Stand: 31. März 2025.

Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, welches sowohl die Anforderungen der KAMaRisk als auch des § 29 KAGB erfüllt und in das Risikomanagement der Commerz Real AG eingebunden ist. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

1. Risikostrategie

Für den verwalteten hausInvest wird eine eigene Risk Management Policy erstellt, in der klar geregelt wird, welche Risiken der hausInvest künftig tragen möchte und welche ausgeschlossen sind. Diese wird im Rahmen des Risikomanagementprozesses (Kapitel 2) regelmäßig überprüft und aktualisiert. Im Weiteren werden Maßnahmen zur Steuerung der im hausInvest vorhandenen Risiken definiert. Diese Maßnahmen können beispielsweise in der Überwachung der Risiken, Reduzierung oder Limitierung bestehen.

2. Risikomanagementprozess

Der Risikomanagementprozess besteht aus den einzelnen Phasen **Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung, Überwachung, Kommunikation und Dokumentation**.

Zur **Risikoidentifikation** wird zunächst eine umfassende Risikoinventur durchgeführt, welche regelmäßig aktualisiert und ergänzt wird.

Die **Risikoanalyse und -bewertung** geschieht regelmäßig, wobei die nachfolgend näher erläuterten Methoden eingesetzt werden. Die Intervalle der Risikobewertung werden dabei sachgerecht nach der Höhe des Risikogehalts und der Volatilität der Bewertungsparameter

festgelegt. So werden Risiken entweder täglich, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise beurteilt.

Wird ein erkanntes Risiko im Rahmen der Analyse und Bewertung als auffällig beurteilt, beispielsweise aufgrund objektiver Kriterien wie dem Überschreiten von Limiten oder aufgrund der persönlichen Einschätzung des Risikomanagers, werden Maßnahmen zur **Steuerung** des Risikos angestoßen. Diese Maßnahmen sind individuell auf die Risikoart und den Risikogehalt abgestimmt und lassen sich den Kategorien Risikovermeidung, Risikoreduktion, Risikotransfer und Akzeptanz des Risikos zuordnen.

Im Rahmen der **Risikoüberwachung** werden die erkannten Risiken mittels eines Frühwarnsystems überwacht. Hiermit sollen insbesondere aktuelle Entwicklungen in der externen und internen Umgebung des hausInvest erfasst und bewertet werden.

Die **Risikokommunikation** wird durch die regelmäßige Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sichergestellt und im Falle wesentlicher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen sowie Sonderanalysen zu Einzel- oder Portfoliorisiken ergänzt.

Im Rahmen der **Risikodokumentation** werden die Ergebnisse der Risikoerhebung und -bewertung systematisch dokumentiert.

3. Wesentliche Risiken der Commerz Real Investmentgesellschaft sowie deren Steuerung und Überwachung

Im Folgenden werden alle wesentlichen Risiken des hausInvest erläutert und auf die dabei angewandten Methoden und Verfahren zu deren Überwachung, Bewertung und Steuerung wird eingegangen.

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner des hausInvest können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarkt- und Derivategeschäften, Projektentwickler) teilweise zu erheblichen Abschlägen bezüglich der Anteilpreise führen. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften etc.) gesteuert. Eine gezielte Streuung auf mehrere Partner bei Geldmarkt- und Devisengeschäften sowie Projektentwicklungen diversifiziert das Risiko von Ausfällen bei diesen Partnern. Unverändert werden alle Mietforderungen regelmäßig auf Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Der andauernde Ukraine-Krieg und der Nahost-Konflikt beeinflussen weiterhin spürbar die Gas- und Energiekosten in Deutschland und Europa. Sollten die Nebenkosten die Mieter des Fonds anhaltend wesentlich belasten, sind steigende Stundungsanfragen sowie gegebenenfalls ergebnisbelastende Ausfälle oder Leerstände nicht ausgeschlossen.

Marktpreisrisiko

Zinsänderungsrisiko

Die Anteilseigner des hausInvest sind von Zinsrisiken dann in besonderem Maße betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve sowie beim Einsatz von Derivaten im Rahmen der Währungskursabsicherung des hausInvest eine große Rolle.

Die Zinsänderungsrisiken in Bezug auf Finanzierungen werden durch die Einheit Group Treasury laufend qualitativ durch Marktbeobachtung gemessen und entsprechend gesteuert. Gängige Instrumente sind Festzinsvereinbarungen und die Diversifikation hinsichtlich der Zinsbindungsfristen.

Risikobericht

Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Fondsmanagement, welches das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung bewertet und durch die Verteilung der Gelder auf unterschiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten, innerhalb der vom Risikomanagement vorgegebenen Limite, steuert. Des Weiteren wird für jedes gehandelte Geschäft eine Marktgerechtigkeitsprüfung durchgeführt. Das veränderte Zinsniveau der letzten Monate spiegelt sich sowohl in der Verzinsung der Geldanlagen als auch in den variablen Fremdfinanzierungszinssätzen wider. Nach Ankündigung einer vorgesehenen höheren Staatsverschuldung in Deutschland durch die neue Regierung, ist ein Anstieg der langfristigen Zinsen bereits sichtbar.

Währungskursänderungsrisiko

Die Anleger des hausInvest sind dann in besonderem Maße von Währungsrisiken betroffen, sofern größere Währungsinkongruenzen zwischen der Asset- und Finanzierungsseite bestehen, welche nicht oder nur unzureichend durch Derivatepositionen gesichert werden. Das Währungskursänderungsrisiko wird quantitativ durch den Value-at-Risk-Ansatz gemessen.

Fremdwährungspositionen werden im Rahmen der Risikosteuerung zum Großteil abgesichert.

Bezüglich der verbleibenden offenen Fremdwährungsposition ist ein Limit definiert, dessen Einhaltung im Limit- und Frühwarnsystem überwacht wird. Des Weiteren ist der maximale Value-at-Risk aus offenen Fremdwährungspositionen limitiert und wird ebenfalls im Limit- und Frühwarnsystem überwacht. Die Währungskurssicherungskosten für das Immobilienvermögen sind im Stresstest enthalten.

Kursänderungsrisiko (Wertpapiere, Aktien, Derivate etc.)

Kursänderungen von in Wertpapieren oder ähnlich angelegten liquiden Mitteln des hausInvest können zu einer entsprechenden

Schwankung des Anteilwerts führen. Derzeit werden keine Anlagen in Wertpapieren getätigt, weshalb dieses Risiko nicht relevant ist.

Objektwertänderungsrisiko

Originäres Objektwertrisiko

Die Anteilseigner des hausInvest sind durch Objektwertänderungsrisiken in besonderem Maße betroffen; sie stellen die wesentliche Risikoart für Investoren dar.

Das Objektwertänderungsrisiko wird durch eine entsprechende Streuung des Portfolios weitgehend diversifiziert. Die Entwicklung auf Portfolioebene wird durch regelmäßige Stresstests überwacht und über einen Objekt-Risikoindikator gemessen. Durch ein aktives Portfoliomanagement wird auf sich ändernde Marktgegebenheiten und Trends reagiert. Darüber hinaus wird durch eine sorgfältige Auswahl der Objekte, eine ausführliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf sowie durch die professionelle Bewirtschaftung das Risiko auf Einzelobjektebene begrenzt.

Operationelles Risiko

Generell gilt zum OpRisk, dass der hausInvest durch OpRisk-Fälle zwar betroffen sein kann, in der Regel aber durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) schadlos gestellt wird, wodurch den Anlegern in diesen Fällen keine Nachteile entstehen.

Die Commerz Real und die KVG sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten sowie die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budget. Bei Leistungen, welche die KVG (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcingcontrollings quartalsweise durch

ein Scoring-Modell qualitativ bewertet und deren Leistungsfähigkeit wird überwacht.

Geschäftsrisiko

Marktrisiko/geschäftliche Rahmenbedingungen

Marktrisiken sind sowohl für die Gesellschaften als auch die Anteilseigner von hoher Bedeutung und werden als wesentlich eingestuft. So können neue Rahmenbedingungen für Immobilienfonds, veränderte Meinungen über die Assetklasse Immobilien beziehungsweise Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Anteilswerb sowohl massive Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der KVG als auch auf die Attraktivität des Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben. Im Rahmen der Entwicklung der Unternehmensstrategie obliegt die Erkennung und Steuerung von Marktrisiken der Geschäftsführung. Des Weiteren wird durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in Branchenverbänden angestrebt, frühzeitig über Entwicklungen informiert zu sein und steuernd eingreifen zu können.

Die Commerz Real und ihre Produkte und Dienstleistungen sind von dem Ukraine-Krieg und dessen Folgen sowie den bereits beschlossenen Sanktionen – die wir selbstverständlich einhalten – unmittelbar kaum betroffen. Im Portfolio des hausInvest befinden sich keine Objekte, die in den betroffenen Regionen liegen. Betroffen sein können vereinzelt Mieter in unseren Objekten, die geschäftliche Verbindungen in die betroffenen Regionen unterhalten oder dort ansässig sind. Die sinkende Belastung durch Energiepreise schwächt die mittelbare Betroffenheit aller Mieter durch den Ukraine-Krieg leicht ab.

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten oder globaler Auswirkung von internationalen Krisen und Konflikten, beispielsweise Ukraine-Krieg und Nahost-Konflikt, kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und der Immobilienmärkte kommen. Dies kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können. Die

Risikobericht

US-Zollpolitik wirkt sich nicht direkt auf den Fonds aus, sondern wirkt indirekt auf das Marktpreisrisiko und das Objektwertänderungsrisiko. Aufgrund der Unberechenbarkeit der US-Zollpolitik, wird die Volatilität auf den Finanzmärkten weiterhin hoch bleiben.

Reputationsrisiko

Für den hausInvest besteht die Gefahr, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion, einen Geschäftspartner oder eine Geschäftspraxis, an der ein oder mehrere Kunden beteiligt sind, das öffentliche Vertrauen in die KVG beziehungsweise den hausInvest negativ beeinflusst wird. Damit können massive Ertragsrisiken (Kunden ziehen Gelder ab, geplante Fondsvorhaben können nicht realisiert werden) verbunden sein. Das Risiko wird qualitativ im Rahmen von Risikogesprächen sowie durch Gefährdungsanalysen bewertet und erfolgt anlassbezogen.

Diesem Risiko wird durch eine offene und umfassende Kommunikation begegnet. Es existiert außerdem ein Krisenkommunikationskonzept. Zur Steuerung des Reputationsrisikos auf Branchenebene ist die Commerz Real Mitglied in den entsprechenden Branchenverbänden.

Risiken aus Projektentwicklungen

Neben den gesetzlichen Anlagegrenzen nach § 231 Absatz 1 Nummer 3 KAGB wurde als Entscheidungsgrundlage durch die Geschäftsführung der KVG eine Entscheidungsmatrix für Neuerwerbe von Projektentwicklungen definiert. In dieser wird geregelt, welche Projektentwicklungsrisiken in welchen Nutzungsarten eingegangen werden können.

Darüber hinaus sind interne Anlagegrenzen für das Gesamtvolumen an Projektentwicklungen mit erhöhtem Risiko (beinhalten Genehmigungs- und/oder Planungs-/Baukostenrisiken) und weniger hohen Risiken (ohne Genehmigungs- und/oder Planungs-/Baukostenrisiken) definiert.

Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne

Für Anteilseigner des Publikumsfonds werden Liquiditätsrisiken dann relevant und wesentlich, wenn infolge massiver Anteilsrückgaben von Investoren die Immobilien zu ungünstigen Preisen veräußert werden müssten (Ausgangspunkt wären Preiseinbrüche am Immobilienmarkt, hohe Reputationsschäden der Fondsgesellschaften) oder gesetzliche Neuregelungen auf die Liquidierbarkeit von Anlagen in offene Immobilienfonds Auswirkungen haben.

Liquiditätsrisiken werden im hausInvest intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Fondscontrolling, welches wöchentlich einen Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abflüssen auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maßnahmen zur Liquiditäts- und Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des hausInvest wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditätsstresstest überwacht.

Mit Einführung des KAGB per 22. Juli 2013 wurde eine Mindesthaltungsdauer von 24 Monaten eingeführt. Dies ermöglicht der KVG eine adäquate Liquiditätsplanung der Anteilscheinrückgaben vorzunehmen.

Refinanzierungsrisiko

Zudem können die Anteilseigner ebenfalls von Problemen bei Anschlussfinanzierungen betroffen sein, die zu Lasten der Liquidität des hausInvest oder der Ausschüttungen gehen.

Das Refinanzierungsrisiko wird durch die Abteilung Group Treasury qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung gemessen und gesteuert, die hier in Abstimmung mit dem Fondsmanagement agiert.

Nachhaltigkeitsrisiko

Als Nachhaltigkeitsrisiken werden Ereignisse oder Bedingungen im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung bezeichnet, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des hausInvest haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern fungieren als Faktoren bekannter Risiken, indem sie auf diese einwirken und zu deren Wesentlichkeit beitragen können. Von den in den Risikohinweisen oder an anderer Stelle im Verkaufsprospekt beschriebenen Risiken betrifft dies beispielsweise die dort genannten Marktrisiken, Kursänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken oder operationelle Risiken. Zusätzlich sind die KVG sowie der hausInvest einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt, da beispielsweise finanzielle Schäden infolge von sich negativ auf den Wert des hausInvest auswirkender Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen oder das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten Vertrauensverluste bei den Anlegern und Vertragspartnern auslösen können.

Im Bereich Klima und Umwelt lassen sich die Nachhaltigkeitsrisiken dabei in physische Risiken und transitorische Risiken unterteilen:

Physische Risiken können sich als Folgen einzelner Extremwetterereignisse (wie zum Beispiel Hitze- und Trockenperioden oder Überflutungen) oder deren Folgen ergeben oder sich als langfristige Veränderung klimatischer und ökologischer Bedingungen manifestieren. Realisieren sich physische Risiken zum Beispiel durch Klimaveränderung oder Naturkatastrophen, so kann dies zu direkten Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit von Immobilien des hausInvest führen oder auch indirekte Wertverluste bewirken, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird oder die Mietersuche erschwert oder unmöglich wird.

Risikobericht

Transitorische Risiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, in deren Rahmen politische Maßnahmen zu einer Verknappung oder Verteuerung fossiler Energieträger führen oder hohe Investitionskosten aufgrund der Sanierung von Gebäuden und technischen Anlagen bewirken können. Insoweit besteht die Möglichkeit, dass die Änderung von politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu erhöhten Kostenbelastungen des hausInvest führt und sich diese damit als das Marktrisiko einer negativen Wertentwicklung des Sondervermögens realisiert.

Physische Risiken und transitorische Risiken können dabei in einer starken Wechselbeziehung stehen, wenn beispielsweise die Zunahme physischer Risiken eine abruptere Umstellung der Wirtschaft erforderlich machen würde. Die Nachhaltigkeitsrisiken können damit über die Einwirkung auf die hier beschriebenen Risiken zu einer wesentlichen Verschlechterung des Wertes, der Liquidität, der Rentabilität oder der Reputation des hausInvest führen und sich dadurch nachteilig auf den Anteilwert und das von dem Anleger investierte Kapital auswirken, sofern die Nachhaltigkeitsrisiken nicht bereits erwartet und in den Bewertungen der Investments berücksichtigt werden können.

Auf der Immobilienebene sind enge Auswahlkriterien wichtig, um den Erfordernissen der Anlagestrategie bei der Objektauswahl gerecht zu werden, Investitionen zu sichern, Klimarisiken zu vermeiden und Bedürfnisse von Mietern zu befriedigen. Im Rahmen einer Sustainability Due Diligence werden diese Kriterien im Ankauf geprüft und bewertet.

Mit dieser Prüfung erfolgt nicht nur eine allgemeine Risikobewertung im Kontext der regulatorischen Parameter, sondern auch eine Bewertung in Bezug auf die Nachhaltigkeits-Strategie des hausInvest. Die ESG-Vorgaben des hausInvest können somit verlässlich überprüft und an die langfristige Portfolio-Strategie angepasst sowie nach ihr ausgerichtet werden. Die Ergebnisse der Sustainability Due Diligence fließen in die Bewertung geplanter Ankäufe ein.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	Stand 31.03.2025	Stand 31.03.2024	Stand 31.03.2023	Stand 31.03.2022
Fondsvermögen in Mio. €	16.080	17.105	17.485	17.187
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	44,09	43,89	43,73	43,24

Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen

An- und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen Verkäufe von Immobilien in Großbritannien, Deutschland, Spanien und Japan. Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 17–19 dargestellt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

Die wesentlichen realisierten Gewinne und Verluste aus Währungssicherungsgeschäften betreffen im Berichtszeitraum ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte für die Absicherung der Währungen USD und GBP.

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

in €					
Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	176.000.000,00	107.478.176,11	2.027.332,79	0,00	2.027.332,79
GBP	3.239.000.000,00	3.865.086.762,28	32.878.549,77	2.515.115,24	30.363.434,53
JPY	77.588.600.000,00	483.380.759,01	13.886.434,07	4.795.814,19	9.090.619,88
USD	11.376.000.000,00	10.578.066.230,75	167.016.653,96	-73.675,76	167.090.329,72
		215.808.970,59	7.237.253,67		208.571.716,92

in €					
Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	250.000,00	151.125,92	357,10	0,00	357,10
GBP	59.000.000,00	70.612.280,45	156.332,89	0,00	156.332,89
JPY	13.000.000.000,00	80.408.275,80	962.658,38	0,00	962.658,38
USD	70.000.000,00	65.270.528,70	281.749,24	0,00	281.749,24
		1.401.097,61	0,00		1.401.097,61

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

in €					
Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
AUD	179.000.000,00	107.958.221,72	-1.324.842,77	-8.474,78	-1.316.367,99
GBP	6.482.000.000,00	7.636.608.220,33	-87.545.209,03	2.185.093,81	-89.730.302,84
JPY	41.750.000.000,00	249.865.463,85	-8.308.900,84	0,00	-8.308.900,84
USD	12.981.800.000,00	11.962.075.163,70	-224.065.070,27	-8.661.833,00	-215.403.237,27
		-321.244.022,91	-6.485.213,97		-314.758.808,94

in €					
Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
JPY	2.500.000.000,00	15.426.233,40	-195.710,24	0,00	-195.710,24
USD	8.000.000,00	7.484.327,58	-101.870,14	0,00	-101.870,14
		-297.580,38	0,00		-297.580,38

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

in €

I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres	17.104.865.557,44
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-273.267.937,83
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres ¹	-276.830.161,31
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²	3.562.223,48
2. Mittelzufluss /-abfluss (netto) ³	-1.097.272.559,24
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	315.354.636,26
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-1.412.627.195,50
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich	38.337.014,46
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁴	-23.725.395,58
a) bei Immobilien	-19.764.202,90
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-3.961.192,68
5. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁵	331.276.652,52
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	178.609.811,27
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	-429.790.919,44
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres	16.080.213.331,77

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Entwicklung des Sondervermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres.

Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag der Endausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Endausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilkäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3 Die **Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Ausgaben** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages, multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum ausgegebenen beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge / Aufwendungen pro Anteil, die als Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Zu 4 Unter der **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die Anschaffungsnebenkosten für Immobilien beziehungsweise Beteiligungen im Berichtsjahr abgeschrieben wurden. Des Weiteren werden in dieser Position die Beträge aus der Umbuchung der kumulierten Anschaffungsnebenkosten der im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen vom Kapital in das realisierte Ergebnis ausgewiesen.
- Zu 5 Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** sowie die nicht realisierten Gewinne und die nicht realisierten Verluste des Geschäftsjahres sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

Vermögensübersicht zum 31. März 2025

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	8.213.482.156,57	51,08	1.766.152.275,73
1. Mietwohngrundstücke	136.080.608,49	0,85	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.433.217.275,73	46,23	1.766.152.275,73
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	644.184.272,35	4,01	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	5.715.673.271,70	35,54	927.720.759,99
1. Mehrheitsbeteiligungen	5.465.538.728,27	33,99	922.126.747,91
2. Minderheitsbeteiligungen	250.134.543,43	1,56	5.594.012,08
III. Liquiditätsanlagen/ Bankguthaben	1.554.185.924,05	9,67	84.409.210,10
1. Bankguthaben	1.554.185.924,05	9,67	84.409.210,10
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	4.048.619.613,56	25,18	2.220.060.615,98
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	276.574.679,73	1,72	179.636.927,02
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	3.169.109.200,64	19,71	1.927.260.059,63
3. Zinsansprüche	24.082.978,58	0,15	3.233.300,90
4. Anschaffungsnebenkosten	160.799.304,24	1,00	22.137.754,77
a) bei Immobilien	108.655.313,50	0,68	4.799.090,91
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	52.143.990,74	0,32	17.338.663,86
5. Andere	418.053.450,37	2,60	87.792.573,66
Summe Vermögensgegenstände	19.531.960.965,88	121,47	4.998.342.861,80
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten	2.936.682.415,96	18,26	425.298.947,35
1. aus Krediten	2.442.483.430,98	15,19	192.146.030,98
2. aus Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	17.671.232,77	0,11	1.148.916,73
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	297.975.389,24	1,85	200.012.834,16
4. aus anderen Gründen	178.552.362,97	1,11	31.991.165,48
II. Rückstellungen	515.065.218,15	3,20	177.281.489,74
Summe Schulden	3.451.747.634,11	21,47	602.580.437,09
C. Fondsvermögen	16.080.213.331,77	100,00	4.395.762.424,71

Stand: 31. März 2025.

Umlaufende Anteile (Stück) 364.707.514,541
Anteilwert (EUR) 44,09

Devisenkurse per 28. März 2025 in Euro

Amerikanische Dollar (USD)	1 EUR =	1,07800	USD
Britische Pfund (GBP)	1 EUR =	0,83270	GBP
Kanadische Dollar (CAD)	1 EUR =	1,54395	CAD
Australische Dollar (AUD)	1 EUR =	1,71180	AUD
Japanische Yen (JPY)	1 EUR =	162,28750	JPY
Polnische Słoty (PLN)	1 EUR =	4,18050	PLN
Schwedische Kronen (SEK)	1 EUR =	10,82700	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,44535	SGD
Südkoreanische Won (KRW)	1 EUR =	1.580,94095	KRW
Tschechische Kronen (CZK)	1 EUR =	24,95050	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 EUR =	40,97480	TRY

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

A. Vermögensgegenstände

in €

I. Immobilien ¹	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Mietwohngrundstücke	136.080.608,49	0,85	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.433.217.275,73	46,23	1.766.152.275,73	4.442.477.275,73
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	644.184.272,35	4,01	0,00	313.838.188,03
Gesamt	8.213.482.156,57	51,08	1.766.152.275,73	4.756.315.463,76

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften²

1. Mehrheitsbeteiligungen	5.465.538.728,27	33,99	922.126.747,91	2.761.058.318,17
2. Minderheitsbeteiligungen	250.134.543,43	1,56	5.594.012,08	123.138.376,27
Gesamt	5.715.673.271,70	35,54	927.720.759,99	2.884.196.694,44

III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

1. Tagesgeldanlagen	381.319.166,57	2,37	25.219.166,57	48.719.166,57
2. Termingeldanlagen	1.089.966.413,90	6,78	24.966.413,90	24.966.413,90
Restlaufzeit bis 3 Monate	369.966.413,90	2,30	24.966.413,90	24.966.413,90
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	600.000.000,00	3,73	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	120.000.000,00	0,75	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten	82.467.125,07	0,51	34.223.629,63	49.640.492,52
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	433.218,51	0,00	0,00	0,00
Gesamt	1.554.185.924,05	9,67	84.409.210,10	123.326.072,99

Stand: 31. März 2025.

¹ Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 43–75 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

² Einzelangaben zu den Beteiligungsgesellschaften sowie zu den in diesen gehaltenen Immobilien sind im Beteiligungs- und Immobilienverzeichnis ersichtlich.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

in €

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	276.574.679,73	1,72	179.636.927,02	228.949.477,14
aus Mieten und Umlagen	45.057.237,54	0,28	23.545.976,35	34.365.139,75
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	231.086.169,37	1,44	156.090.950,67	194.513.064,57
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	431.272,82	0,00	0,00	71.272,82
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	3.169.109.200,64	19,71	1.927.260.059,63	2.166.940.200,64
3. Zinsansprüche	24.082.978,58	0,15	3.233.300,90	3.490.686,23
aus Tagesgeldanlagen	25.790,95	0,00	3.040,12	4.541,51
aus Termingeldanlagen	19.656.426,58	0,12	17.249,51	17.249,51
aus Gesellschafterdarlehen	4.400.761,05	0,03	3.213.011,27	3.468.895,21
4. Anschaffungsnebenkosten	160.799.304,24	1,00	22.137.754,77	43.040.832,84
bei Immobilien	108.655.313,50	0,68	4.799.090,91	14.658.189,02
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	52.143.990,74	0,32	17.338.663,86	28.382.643,82
5. Andere	418.053.450,37	2,60	87.792.573,69	137.713.505,90
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	187.655.273,74	1,17	0,00	0,00
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	33.980.950,73	0,21	22.980.736,89	33.980.950,73
Forderungen aus Umsatzsteuer	12.945.923,67	0,08	5.847.218,57	12.945.923,67
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	21.035.027,06	0,13	17.133.518,32	21.035.027,06

Stand: 31. März 2025.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

in €

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	9.507.312,27	0,06	0,00	0,00
5.4. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	25.260.000,00	0,16	0,00	0,00
5.5. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	161.649.913,63	1,01	64.811.836,80	103.732.555,17
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	40.217.927,17	0,25	38.067.251,31	39.963.104,94
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	31.895.499,91	0,20	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	25.696.680,50	0,16	25.696.680,50	25.696.680,50
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	21.266.517,00	0,13	329.814,02	19.372.716,10
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	14.426.877,75	0,09	0,00	14.426.877,75
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	9.566.554,24	0,06	1,20	2.216.629,57
Forderungen Kostenanteile Mieter	7.900.255,26	0,05	0,00	0,00
Forderungen an CRI mbH aus Umsatzsteuer	1.522.059,42	0,01	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	1.106.427,58	0,01	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	944.179,52	0,01	69.817,42	569.633,52
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	378.770,37	0,00	378.770,37	378.770,37
sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	63.063,40	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Forderungen	6.665.101,51	0,04	269.501,98	1.108.142,42
Gesamt	4.048.619.613,56	25,18	2.220.060.616,01	2.580.134.702,75

Stand: 31. März 2025.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

B. Schulden

in €					
I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland	
1. aus Krediten	2.442.483.430,98	15,19	192.146.030,98	892.446.030,98	
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	975.483.430,98	6,07	192.146.030,98	402.446.030,98	
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	200.000.000,00	1,24	0,00	0,00	
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	17.671.232,77	0,11	1.148.916,73	1.673.036,48	
Erwerb und Bauvorhaben	15.149.300,69	0,09	30.434,88	30.434,88	
Sicherheitseinbehalte	2.521.932,08	0,02	1.118.481,85	1.642.601,60	
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	297.975.389,24	1,85	200.012.834,16	267.103.204,43	
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	89.576.020,94	0,56	67.211.444,98	85.684.306,09	
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	165.409.729,57	1,03	113.955.120,38	145.460.111,48	
Kautionen	38.096.897,38	0,24	18.668.340,18	31.735.814,04	
Lieferungen und Leistungen	4.892.741,35	0,03	177.928,62	4.222.972,82	
4. aus anderen Gründen	178.552.362,97	1,11	31.991.165,51	41.432.828,11	
4.1. aus schwebenden Geschäften	32.666.963,97	0,20	0,00	0,00	
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.473.821,88	0,01	357.263,47	1.472.148,70	
aus Umsatzsteuer	1.473.821,88	0,01	357.263,47	1.472.148,70	
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	42.774.764,08	0,27	0,00	0,00	
4.4. erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	9.640.000,00	0,06	0,00	0,00	
4.5. gegenüber der CRI mbH	9.530.021,85	0,06	0,00	0,00	
aus Fondsverwaltung	9.251.948,75	0,06	0,00	0,00	
aus Umsatzsteuer	26.502,50	0,00	0,00	0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	251.570,60	0,00	0,00	0,00	
4.6. andere Verbindlichkeiten	82.466.791,19	0,51	31.633.902,04	39.960.679,41	
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	20.699.205,99	0,13	20.699.205,99	20.699.205,99	
aus Mittelrückflüssen	10.784.149,45	0,07	0,00	0,00	
aus Darlehenszinsen	7.303.785,75	0,05	147.347,05	3.762.535,38	
aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (inklusive aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft)	2.539.636,08	0,02	130.160,86	2.264.213,11	
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	800.757,50	0,00	0,00	800.757,50	
aus Ertragsscheineinlöschungspflicht	433.218,51	0,00	0,00	0,00	
aus Verwahrstellengebühr	287.200,67	0,00	0,00	0,00	
sonstige andere Verbindlichkeiten	39.618.837,24	0,25	10.657.188,14	12.433.967,43	
Gesamt	2.936.682.415,96	18,26	425.298.947,38	1.202.655.100,00	

Stand: 31. März 2025.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

in €

II. Rückstellungen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. für Herstellungskosten	60.761.279,42	0,38	43.271.219,34	44.454.766,73
2. für Instandhaltungskosten	7.492.738,45	0,05	68.677,27	3.592.253,75
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	76.644.635,26	0,48	56.773.312,40	69.750.525,87
4. für Steuern	339.134.017,97	2,11	68.032.414,62	262.426.859,85
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	111.118.559,36	0,69	0,00	72.018.489,01
laufende Steuern	31.383.640,22	0,20	1.454.691,17	4.476.459,25
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	196.631.818,39	1,22	66.577.723,45	185.931.911,59
5. für Sonstiges	31.032.547,05	0,19	9.135.866,11	16.794.870,97
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	15.077.814,75	0,09	784.540,65	6.318.495,63
Abstandszahlungen an Mieter	8.426.662,61	0,05	5.535.382,49	6.394.241,61
Vermarktungskosten	3.505.470,53	0,02	2.303.300,23	2.683.756,46
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	560.000,00	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	404.636,00	0,00	0,00	154.736,89
andere sonstige Rückstellungen	3.057.963,16	0,02	512.642,74	1.243.640,38
Gesamt	515.065.218,15	3,20	177.281.489,74	397.019.277,17

Stand: 31. März 2025.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen ist im Geschäftsjahr 2024/2025 um 1.024,65 Millionen Euro beziehungsweise 5,99 Prozent auf 16.080,21 Millionen Euro gesunken. Per Saldo wurden 25.001.127,386 Anteile zurückgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.097,27 Millionen Euro ab. Am 17. Juni 2024 erfolgte die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 273,27 Millionen Euro beziehungsweise 0,71 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 17–19.

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2025 76 direkt gehaltene Immobilien. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum erfolgten Käufe und Verkäufe, der Nachbewertungen der Liegenschaften durch die Bewerter, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2024 um insgesamt 133,62 Millionen Euro beziehungsweise 1,65 Prozent auf 8.213,48 Millionen Euro gestiegen. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 43 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Fonds verfügt zum 31. März 2025 über 69 als Mehrheitsbeteiligung und 32 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 87 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 76–91 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 43–75 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen

Die Liquiditätsanlagen betragen zum Stichtag 1.554,19 Millionen Euro. Sie sind im Wesentlichen als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5 Prozent des Fondsvermögens in Höhe von 804,01 Millionen Euro.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften: Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 5.5 Weitere sonstige Vermögensgegenstände: Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 28. und 31. März 2025.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 25,7 Millionen Euro betreffen die Weiterbelastung von Bau- und Baunebenkosten an unseren Joint Venture Partner White City Acquisitions Ltd, London, aus der Erweiterung der Immobilie Westfield, London.

B. Schulden

I. Verbindlichkeiten

Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten: Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtlich, durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung oder durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 4.6 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 28. und 31. März 2025.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne

Im Falle der Veräußerung von Immobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2025 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

Immobilienverzeichnis

3 Kontinente

17 Länder

163 Immobilien



Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	1	2	3	4	5	6
Objektname		Dorotheenstraße	Classicon	Aralhaus	P5	Kö 92 a	WestendWindows
PLZ/Ort		10117 Berlin	10117 Berlin	10709 Berlin	10785 Berlin	40212 Düsseldorf	60325 Frankfurt am Main
Straße		Dorotheenstraße 33, Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9	Hohenzollerndamm 44, Eisenbahnstraße 36, Bielefelder Straße 15	Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4	Königsallee 92 a	Bockenheimer Landstraße 33-35
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 75; E 15	B 70; S 20	B 90	B 90	B 60; E 30	B 100
Art des Grundstücks		-	-	-	Bruchteileigentum	-	-
Grundstücksgröße in m ²		989	2.665	6.096	1.623	1.671	2.063
Erwerbsdatum		06/2002	01/2002	11/2019	11/2019	12/1993	11/2019
Haltedauer in Jahren		22,8	23,2	5,4	5,4	31,3	5,4
Bau-, Umbaujahr		2002	2003	1995	2003	1998	2009
Nutzfläche gesamt in m ²		4.879	11.795	11.655	15.252	7.102	9.112
Nutzfläche Gewerbe in m ²		4.879	9.423	11.655	15.252	7.102	9.112
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	2.372	0	0	0	0
Hauptmieter		KLIEMT.Arbeitsrecht	Deutsches Spionage Museum	Berliner Wasserbetriebe	P+P Pöllath + Partners	Regus Düsseldorf	Permira
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		28,5	11,7	0,0	0,2	20,7	17,9
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		43,7	26,7	0,0	1,8	10,3	6,2
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		1,5	5,8	1,5	4,3	2,4	5,5
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		1.133	3.457	k.A.	5.243	1.930	7.449
Bewertungsmiete/Rohertrag ² in Tausend		2.098/2.142	3.882/3.797	2.554/2.554	7.037/6.891	2.516/2.464	4.673/4.575
Restnutzungsdauer in Jahren		47/47	48/48	35/35	48/48	27/27	64/54
Verkehrswert (VKW) in Tausend		48.200/46.900	97.400/97.700	64.900/62.800	174.700/167.500	43.600/44.200	123.900/127.500
Mittelwert in Tausend		47.550	97.550	63.850	171.100	43.900	125.700
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	50,86	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		47.550	97.550	63.850	87.021	43.900	125.700
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	4.333/8,1	6.725/8,09	-	9.706/8,0
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	3.279	5.047	-	7.348
davon sonstige ANK in Tausend		-	-	1.054	1.677	-	2.358
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	430	666 ³	-	970 ⁴
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	1.970	3.053 ³	-	4.447 ⁴
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	4,6	4,6	-	4,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		38,52	38,18	-	-	-	-

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	7	8	9	10	11	12
Objektname		B39	Börsenstraße	OmniTurm	Oeder Weg	Ontano West	Alstertor
PLZ/Ort		60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60318 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20095 Hamburg
Straße		Bockenheimer Landstraße 39	Börsenstraße 2-4, Börsenplatz 13-15, Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16-18	Oeder Weg 151	Savignystraße 9-11, Erlenstraße 2-6	Alstertor 21, Hermannstraße 2
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	E 55; B 45	B 85; W 15	B 100	B 90	B 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		1.176	2.182	2.415	2.563	2.871	587
Erwerbsdatum		11/2019	01/1995	09/2018	11/2019	11/2019	11/2019
Haltedauer in Jahren		5,4	30,2	6,5	5,4	5,4	5,4
Bau-, Umbaujahr		2010	1995	2020	1996	1989	2007
Nutzfläche gesamt in m ²		6.004	13.536	54.347	5.718	6.107	4.478
Nutzfläche Gewerbe in m ²		6.004	13.536	46.176	5.658	5.833	4.478
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	8.171	60	275	0
Hauptmieter		Industrial and Commercial Bank of China Limited	ZARA	Morgan Stanley Bank AG	Generali	Hessische Landesbahngesellschaft mbH	Hogan Lovells International LLP
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		4,5	5,5	5,6	0,0	17,5	0,1
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,9	0,0	8,6	100,0	14,6	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,2	4,0	3,7	0,8	4,3	9,2
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		2.750	8.293	28.669	k.A.	1.415	k.A.
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		2.868/2.888	6.999/6.959	30.687/30.170	1.235/1.235	1.867/1.884	1.327/1.325
Restnutzungsdauer in Jahren		65/55	40/40	65/65	45/40	45/45	52/52
Verkehrswert (VKW) in Tausend		71.500/78.400	175.000/179.400	799.400/805.600	26.200/26.000	46.000/49.300	35.900/36.060
Mittelwert in Tausend		74.950	177.200	802.500	26.100	47.650	35.980
Investitionsart		indirekt	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	94,90	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		74.950	177.200	761.540	26.100	47.650	35.980
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		6.048/8,0	-	12.075/4,5	2.585/8	3.471/7,9	2.108/6,4
davon Gebühren und Steuern in Tausend		4.572	-	0	1.974	2.676	1.520
davon sonstige ANK in Tausend		1.476	-	12.075	611	795	588
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		603 ⁵	-	1.163	256	344	209
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		2.765 ⁵	-	5.814	1.172	1.577	960
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,1	-	5,1	4,7	4,7	4,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	42,33	25,55	-	-	47,70

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	13	14	15	16	17	18
Objektname		BallinA	Gerhof	Johannisbollwerk	Neuer Wall	63Grad Hamburg	Elbtower
PLZ/Ort		20095 Hamburg	20354 Hamburg	20459 Hamburg	20354 Hamburg	20354 Hamburg	20539 Hamburg
Straße		Ballindamm, Hermannstraße 8	Gerhofstraße 1-3	Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25	Neuer Wall 44	Neuer Wall 63	Zweibrückenstraße 12
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 85; E 15	B 50; E 50	B 100	B 70; E 30	B 55; E 45	i.B./B
Art des Grundstücks		-	-	-	-	Bruchteileigentum	-
Grundstücksgröße in m ²		943	1.774	878	551	1.054	21.055
Erwerbsdatum		11/2019	10/2003	11/2019	11/2019	11/2019	09/2022
Haltedauer in Jahren		5,4	21,5	5,4	5,4	5,4	2,5
Bau-, Umbaujahr		2019	2003, 2021	1993	1907, 1987	1988, 2011	2026 ⁸
Nutzfläche gesamt in m ²		5.385	10.231	4.792	2.812	6.806	111.047 ⁹
Nutzfläche Gewerbe in m ²		5.385	9.659	4.792	2.812	6.806	111.047
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	572	0	0	0	0
Hauptmieter		Hogan Lovells International LLP	Gerhofstraße 1-3 Tenant GmbH (WeWork)	IU Group N.V.	Ermenegildo Zegna GmbH	k.A. ⁶	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,1	23,6	25,6	0,0	10,4	-
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,5	3,7	0,1	0,0	0,1	-
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		7,8	12,0	2	5,9	5,1	-
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	3.076	969	1.185	3.944	-
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		1.950/1.898	4.250/4.431	1.213/1.121	1.196/1.112	3.773/3.542	47.095 ¹⁰ /46.987 ¹⁰
Restnutzungsdauer in Jahren		64/64	50/50	38/38	39/39	56/56	70/70
Verkehrswert (VKW) in Tausend		53.300/51.820	102.860/106.400	24.800/24.330	30.800/31.310	109.600/107.360	343.000 ^{11,64} /298.000 ^{11,64}
Mittelwert in Tausend		52.560	104.630	24.565	31.055	108.480	320.500
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	60,00	25,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		52.560	104.630	24.565	31.055	65.088	80.125 ⁶⁴
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		3.028/6,4	-	1.426/6,5	1.877/6,4	4.313/6,6	1.288/7,7
davon Gebühren und Steuern in Tausend		2.194	-	1.029	1.360	2.989	0
davon sonstige ANK in Tausend		834	-	397	517	1.324	1.288
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		298	-	141	186	426 ⁷	1.288
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.368	-	647	851	1.982 ⁷	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,6	-	4,7	4,6	4,6	0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		47,91	48,85	48,11	47,26	-	2,93

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	19	20	21	22	23	24
Objektname		Raboisen	Constantinhöfe	Neue Direktion Köln	Villa B	Villa A	Neubau
PLZ/Ort		20095 Hamburg	50679 Köln	50668 Köln	50668 Köln	50668 Köln	50668 Köln
Straße		Raboisen 38-40, Gertrudenstraße 10	Constantinstraße, Ottoplatz 6	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Oppenheimstraße 11, 11a	Oppenheimstraße 11, 11a	Oppenheimstraße 11, 11a
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 85; W 10	B 100	B 100	i.B./B	i.B./B
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		1.220	5.219	5.161	981	1.699	6.183
Erwerbsdatum		11/2019	11/2019	05/2016	07/2021	07/2021	07/2021
Haltedauer in Jahren		5,4	5,4	8,9	3,7	3,7	3,7
Bau-, Umbaujahr		1946, 1957, 1996, 2014	2006	2016	1900, 1965, 2008	1900, 1965, 2008, 2028 ⁸	2027 ⁸
Nutzfläche gesamt in m ²		5.684	19.400	22.740	2.586	3.329 ⁹	15.746 ⁹
Nutzfläche Gewerbe in m ²		5.684	17.073	22.740	2.402	3.329	15.746
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	2.328	0	184	0	0
Hauptmieter		IntReal International Real Estate	Atradius Kreditversicherung AG	European Aviation Safety Agency	DEVK	i.B.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,2	2,0	0,0	1,8	-	-
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		32,0	11,9	0,0	72,7	-	-
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,0	3,1	21,3	1,4	-	-
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		1.291	4.501	k.A.	2.050	-	-
Bewertungsmiete/Roherttrag ² in Tausend		1.264/1.275	6.396/6.119	7.718/7.795	498/499	1.283 ¹⁰ /1.250 ¹⁰	6.547 ¹⁰ /6.547 ¹⁰
Restnutzungsdauer in Jahren		45/45	51/51	61/61	46/46	70/65	70/70
Verkehrswert (VKW) in Tausend		31.200/30.150	137.100/137.100	191.300/185.000	9.000/9.250	7.700 ¹¹ /7.450 ¹¹	58.300 ¹¹ /57.740 ¹¹
Mittelwert in Tausend		30.675	137.100	188.150	9.125	7.575	58.020
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		30.675	137.100	188.150	9.125	7.874	59.754
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		1.947/6,4	10.207/8,5	9.063/7,5	904 ¹² /8,7 ¹²	1.275 ¹² /8,6 ¹²	2.939 ¹² /8,5 ¹²
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.407	7.915	6.037	706 ¹²	996 ¹²	2.295 ¹²
davon sonstige ANK in Tausend		541	2.292	3.025	198 ¹²	279 ¹²	644 ¹²
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		192	1.012	862	91	127	293
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		882	4.638	933	565	797	1.838
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,7	4,6	1,1	4,8	4,8	4,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		49,07	37,06	37,20	-	-	-

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

	Nr.	25	26	27	28	29	30
Objektname	Untersachsenhausen	VTW 3	TZ	Tivoli Ost (Neubau)	VTO N/S	VTO (Neubau)	
PLZ/Ort	50667 Köln	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	
Straße	Unter Sachsenhausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44	Sederanger 4, 6	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 14, 16	Am Tucherpark 16	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 60; W 35	i.B./B	i.B./B	i.B./B	i.B./B	i.B./B	
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m ²	1.840	6.568	9.600	6.400	8.410	2.102	
Erwerbsdatum	11/2019	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	
Haltedauer in Jahren	5,4	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	
Bau-, Umbaujahr	2009, 2021	1973, 1991, 2027 ⁸	1968, 2019, 2027 ⁸	2028 ⁸	1972, 2018, 2027 ⁸	2027 ⁸	
Nutzfläche gesamt in m ²	5.626	8.370 ⁹	20.390 ⁹	9.849 ⁹	23.090 ⁹	7.639 ⁹	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	3.839	8.370	20.390	9.849	23.090	7.639	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	1.786	0	0	0	0	0	
Hauptmieter	msg life central	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	3,6	-	-	-	-	-	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %	23,3	-	-	-	-	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,9	-	-	-	-	-	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend	1.411	-	-	-	-	-	
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend	1.699/1.685	4.477 ¹⁰ /4.525 ¹⁰	10.600 ¹⁰ /10.624 ¹⁰	4.882 ¹⁰ /5.014 ¹⁰	11.902 ¹⁰ /11.590 ¹⁰	3.902 ¹⁰ /4.126 ¹⁰	
Restnutzungsdauer in Jahren	66/66	70/70	70/70	70/70	70/70	70/70	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	39.700/41.900	65.100 ¹¹ /64.300 ¹¹	155.200 ¹¹ /149.700 ¹¹	60.900 ¹¹ /62.400 ¹¹	181.700 ¹¹ /170.600 ¹¹	53.000 ¹¹ /56.100 ¹¹	
Mittelwert in Tausend	40.800	64.700	152.450	61.650	176.150	54.550	
Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
Beteiligungsquote in %	100,00	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	40.800	63.988	150.773	60.972	174.212	53.950	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	4.651/8,8	3.206/4,9	6.163/4,8	-	8.626/4,9	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.647	2.275	4.496	-	6.168	-	
davon sonstige ANK in Tausend	2.004	931	1.667	-	2.458	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend	464	321	616	-	862	-	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.822	1.523 ¹³	2.928 ¹⁴	- ¹⁵	4.097 ¹⁶	- ¹⁵	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,1	4,8	4,8	-	4,8	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	27,63	-	-	-	-	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	31	32	33	34	35	36
Objektname		Eisbach 4	Eisbach 4 (Neubau)	Punkthaus (Neubau)	Karolinen Karree	Seidl Forum	Leopoldstraße
PLZ/Ort		80538 München	80538 München	80538 München	80333 München	80335 München	80804 München
Straße		Am Eisbach 4	Am Eisbach 4	Am Tucherpark 7	Karlstraße 10-14	Karlstraße 64-68, Seidlstraße 21-23	Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		i.B./B	i.B./B	i.B./B	B 100	B 100	B 70; W 20
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		5.851	4.225	3.067	3.270	6.903	1.120
Erwerbsdatum		01/2020	01/2020	01/2020	11/2019	06/2003	11/2019
Haltedauer in Jahren		5,2	5,2	5,2	5,4	21,8	5,4
Bau-, Umbaujahr		1972, 2018, 2027 ⁸	2027 ⁸	2028 ⁸	2007	2003	1993
Nutzfläche gesamt in m ²		15.710 ⁹	10.999 ⁹	6.332 ⁹	13.150	21.918	3.710
Nutzfläche Gewerbe in m ²		15.710	10.999	6.332	13.150	21.918	3.013
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0	0	0	698
Hauptmieter		i.B.	i.B.	i.B.	K&L Gates LLP Immobilien Freistaat Bayern		META
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		-	-	-	0,0	0,4	2,2
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		-	-	-	3,2	26,2	15,7
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		-	-	-	7,6	2,8	1,9
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	-	5.684	6.684	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertag ² in Tausend		8.171 ¹⁰ /8.153 ¹⁰	5.538 ¹⁰ /5.729 ¹⁰	3.039 ¹⁰ /3.419 ¹⁰	7.477/7.337	8.127/8.031	904/1.032
Restnutzungsdauer in Jahren		70/70	70/70	70/70	53/53	48/48	45/45
Verkehrswert (VKW) in Tausend		121.700 ¹¹ /118.200 ¹¹	71.800 ¹¹ /73.500 ¹¹	23.900 ¹¹ /28.900 ¹¹	182.700/181.800	188.400/187.000	21.500/25.500
Mittelwert in Tausend		119.950	72.650	26.400	182.250	187.700	23.500
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		98,90	98,90	98,90	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		118.631	71.851	26.110	182.250	187.700	23.500
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		4.659/4,9	-	-	9.783/5,3	-	1.613/5,5
davon Gebühren und Steuern in Tausend		3.304	-	-	6.513	-	1.061
davon sonstige ANK in Tausend		1.355	-	-	3.270	-	552
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		466	-	-	970	-	159
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		2.213 ¹⁷	- ¹⁵	- ¹⁵	4.444	-	727
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,8	-	-	4,6	-	4,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		8,37	-	-	26,13	20,53	-

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	37	38	39	40	41	42
Objektname		b³/The Seven München	Nymphenburger Höfe	Palais am Jakobsplatz	Sendlinger Tor Platz	Theresienhöhe	Uhland Carré
PLZ/Ort		80469 München	80335 München	80331 München	80336 München	80339 München	70182 Stuttgart
Straße		Müllerstraße 3	Nymphenburger Straße 4, 12	Oberanger 31-36	Sendlinger-Tor-Platz 7	Theresienhöhe 30, August-Kühn-Straße 11, Hans-Fischer-Straße 10-12	Archivstraße 14-16, Charlottenstraße 11, Olgastraße 18, 20, 24...
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 80; E 15	B 100	B 100	B 85	B 85	B 90
Art des Grundstücks		Bruchteileigentum	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		2.765	3.800	1.071	706	6.005	18.992
Erwerbsdatum		11/2019	11/2019	11/2019	11/2019	11/2019	10/2018
Haltedauer in Jahren		5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	6,5
Bau-, Umbaujahr		2013	2009	2004	1994	2010	1982, 1987, 1989
Nutzfläche gesamt in m ²		11.203	16.497	5.079	4.126	15.259	51.563
Nutzfläche Gewerbe in m ²		11.203	16.497	4.819	4.126	15.259	48.442
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	260	0	0	3.121
Hauptmieter		Oliver Wymann GmbH	CMS Hasche Sigle	ABN AMRO Bank N.V.	Kirinus Praxis GmbH	Medpace Germany GmbH	Allianz ONE
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,1	7,2	44,5	8,5	4,7	1,8
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,2	7,8	3,7	10,4	26,5	99,3
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		7,5	3,7	2,9	2,7	3,2	0,7
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		5.002	5.613	844	1.106	3.757	k.A.
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		6.086/6.141	8.345/8.297	3.248/2.849	1.314/1.283	5.234/5.350	10.949/11.531
Restnutzungsdauer in Jahren		58/58	54/54	49/49	35/39	55/55	39/40
Verkehrswert (VKW) in Tausend		149.500/146.000	187.400/183.800	77.700/66.500	31.000/34.100	117.000/117.300	231.000/230.600
Mittelwert in Tausend		147.750	185.600	72.100	32.550	117.150	230.800
Investitionsart		indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		41,66	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		61.553	185.600	72.100	32.550	117.150	230.800
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		3.559/5,62	10.038/5,3	3.260/5,4	1.720/5,5	6.102/5,3	14.309/6,2
davon Gebühren und Steuern in Tausend		2.272	6.701	2.149	1.146	4.060	11.570
davon sonstige ANK in Tausend		1.287	3.336	1.111	573	2.042	2.739
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		349 ^{1b}	993	324	169	605	1.459
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.623 ^{1b}	4.550	1.485	773	2.773	5.107
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,1	4,6	4,6	4,7	4,7	3,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	26,17	21,17	-	37,64	-

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	43	44	45	46	47	48
Objektname	Rotebühlplatz	Theodor-Heuss-Straße	Alexanderplatz	ADIDAS-Haus	Flinger Straße	Goethestraße	
PLZ/Ort	70178 Stuttgart	70174 Stuttgart	10178 Berlin	10789 Berlin	40213 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	
Straße	Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14	Theodor-Heuss-Straße 11, Calwer Straße 26	Alexanderplatz 9	Tauentzienstraße 15, Marburger Straße 1	Flinger Straße 28	Goethestraße 27	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 85	E 55; B 35	i.B./E, B	E 55; B 40	E 95	i.B./E, B	
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m ²	1.876	1.345	9.551	1.462	895	348	
Erwerbsdatum	11/2019	12/1993	12/2019	11/2019	11/2019	02/2020	
Haltedauer in Jahren	5,4	31,3	5,3	5,4	5,4	5,1	
Bau-, Umbaujahr	1778, 1996	1982	1970, 2026 ⁸	1992, 2005, 2014	1932, 2007	1957, 1997, 2026 ⁸	
Nutzfläche gesamt in m ²	6.712	4.864	81.173 ⁹	8.493	2.756	2.088 ⁹	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	6.591	4.864	81.173	8.097	2.475	2.088	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	122	0	0	396	281	0	
Hauptmieter	WBS TRAINING AG	Land Baden-Württemberg	i.B.	adidas AG	ZARA Deutschland	i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	5,5	16,9	-	21,5	0,0	-	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %	2,5	1,8	-	3,8	5,1	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,5	4,5	-	2,0	1,6	-	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend	1.345	1.305	-	2.919	1.077	-	
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend	1.512/1.580	1.418/1.441	39.983 ¹⁰ /42.040 ¹⁰	4.584/4.635	1.199/1.199	2.484 ¹⁰ /2.484 ¹⁰	
Restnutzungsdauer in Jahren	41/41	40/40	53/59	45/45	45/52	70/70	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	36.700/37.700	27.900/28.100	738.500 ¹¹ /739.800 ¹¹	127.800/128.100	26.800/28.300	44.700 ¹¹ /46.200 ¹¹	
Mittelwert in Tausend	37.200	28.000	739.150	127.950	27.550	45.450	
Investitionsart	direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	37.200	28.000	739.150	127.950	27.550	45.518	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.697/7	-	48.877/7,3	10.351/7,8	3.368/8,4	2.711/8	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.962	-	40.200	7.992	2.640	2.091	
davon sonstige ANK in Tausend	735	-	8.677	2.359	728	620	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend	268	-	-	1.026	335	269	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.229	-	48.877 ¹⁹	4.704	1.533	1.300	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,7	-	10,0	4,6	4,6	4,8	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	40,59	-	-	-	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	49	50	51	52	53	54
Objektname		Petersstraße	Forum City Mülheim	VISIO	Leopoldstraße 52	Sendlinger Straße	Breite Gasse
PLZ/Ort		04109 Leipzig	45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München	80802 München	80331 München	90402 Nürnberg
Straße		Petersstraße 28	Hans-Böckler-Platz 1	Landsberger Straße 159-175	Leopoldstraße 52	Sendlinger Straße 4	Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		E 60; B 25	i.B./E, B	E 100	E 55; W 45	E 75; B 25	E 60; W 25
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		1.103	23.968	44.280	353	320	1.407
Erwerbsdatum		11/2019	07/2017	05/2018	02/2020	02/2020	11/2019
Haltedauer in Jahren		5,4	7,7	6,9	5,1	5,1	5,4
Bau-, Umbaujahr		1998	1972, 2015, 2025 ⁹	1963, 2003	1960, 2016	1913, 2013	1984
Nutzfläche gesamt in m ²		6.167	46.398 ⁹	55.112	1.515	1.988	3.934
Nutzfläche Gewerbe in m ²		5.149	45.972	55.112	497	1.988	2.410
Nutzfläche Wohnungen in m ²		1.018	426	0	1.018	0	1.524
Hauptmieter		MH Müller Handels GmbH & Co. KG	i.B.	Bauhaus Gesellschaft	dean & david	& Other Stories AB	Foot Locker
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		1,7	-	14,8	3,6	0,0	28,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		8,0	-	6,0	47,1 ²⁰	16,1	73,7
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,2	-	3,5	2,1	3,6	1,3
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	-	6.159	432	k.A.	474
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		1.177/1.155	10.440/10.026	7.943/7.964	462/440	1.770/1.761	622/614
Restnutzungsdauer in Jahren		43/43	45/45	28/28	55/58	55/58	35/30
Verkehrswert (VKW) in Tausend		27.700/26.900	176.200/164.300	147.300/151.000	13.900/15.000	53.100/52.200	12.500/13.600
Mittelwert in Tausend		27.300	170.250	149.150	14.450	52.650	13.050
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		27.300	170.250	149.150	14.450	52.650	13.050
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		1.563/5,5	9.968/7,9	6.961/4,7	1.027/5,6	3.007/5,4	873/5,7
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.032	8.223	5.145	654	1.990	566
davon sonstige ANK in Tausend		530	1.746	1.816	373	1.017	308
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		155	997	699	103 ²¹	299	88
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		712	2.243	2.155	496 ²¹	1.446	402
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,6	2,3	3,2	4,8	4,8	4,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	43,74	39,19	-

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	55	56	57	58-63	64	65
Objektname		Regensburg Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Kaufhof Portfolio ²²	Hotel de Saxe	Terra Hotel
PLZ/Ort		93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hannover, Köln, Mannheim	01067 Dresden	60311 Frankfurt am Main
Straße		Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3		Neumarkt 9	Junghofstraße 7-11
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		E 100	E 100	E 75; B 25	E 100	H 90; E 10	H 80; E 20
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	Teileigentum
Grundstücksgröße in m ²		25.223	29.844	13.176	41.844	2.009	971
Erwerbsdatum		11/2002, 08/2009, 12/2012	08/2007	06/2009	12/2019; 02/2020	06/2023	01/2025
Haltedauer in Jahren		22,4	17,6	15,8	5,1; 5,3	1,8	0,2
Bau-, Umbaujahr		2002	2009	2009	1945-2011	2006, 2019	2025
Nutzfläche gesamt in m ²		37.070	31.229	21.709	223.511	13.487	10.212
Nutzfläche Gewerbe in m ²		37.070	31.229	21.709	223.511	13.487	10.212
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0		0	0
Hauptmieter		KAUFLAND	C&A	TJX Deutschland	HBC Luxembourg	Steigenberger	Kimpton Hotel
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		6,6	27,2	3,0	0,0	0,0	14,1
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		10,7	16,4	0,7	0,0	6,1	5,9
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,6	1,9	5,0	10,5	10,8	24,3
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		11.175	6.352	2.843	k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		13.718/13.829	7.665/7.908	3.125/3.144	47.973/49.540	3.196/3.194	4.167/4.080
Restnutzungsdauer in Jahren		44/45	44/44	44/44	25-40	41/41	70/70
Verkehrswert (VKW) in Tausend		247.200/247.100	112.200/117.100	41.800/42.200	962.100 ⁶⁴ /987.200 ⁶⁴	55.100/55.700	91.600/98.300
Mittelwert in Tausend		247.150	114.650	42.000	974.650	55.400	94.950
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		99,99	75,00	100,00	20,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		247.135	85.988	42.000	194.930 ⁶⁴	55.400	94.950
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		130/0,8	2.579/2,2	1.493/2,4	4.837/0,5	2.578/5	7.239/7,4
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	2	91	0	1.721	5.777
davon sonstige ANK in Tausend		130	2.577	1.402	4.837	858	1.463
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		0	0	9	0	259	181
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0	0	8	0	2.111	7.058
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0	0,0	0,8	0,0	8,2	9,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	100,18	-	52,66

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	66	67	68	69	70	71
Objektname		the niu Coin	the niu Charly	Melia Frankfurt City	Staycity Aparthotels Heidelberg	NH Mannheim	the niu Square
PLZ/Ort		60314 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	69115 Heidelberg	68165 Mannheim	68165 Mannheim
Straße		Mayfarthstraße 29	NiddasträÙe 60	Senckenberganlage 13-17	Speyerer Straße 7-9	Seckenheimer Straße 146	Seckenheimer Straße 148
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H 100	H 100	H 100	H 100	H 100	H 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m²		1.615	1.827	2.201	8.402	4.083	2.421
Erwerbsdatum		12/2017	06/2016	09/2016	06/2017	12/2017	02/2018
Haltedauer in Jahren		7,3	8,8	8,5	7,8	7,3	7,1
Bau-, Umbaujahr		2020	2019	2020	2018	2019	2018
Nutzfläche gesamt in m²		4.151	4.393	23.799	11.308	9.544	4.152
Nutzfläche Gewerbe in m²		4.151	4.393	23.799	11.308	9.544	4.152
Nutzfläche Wohnungen in m²		0	0	0	0	0	0
Hauptmieter		Novum Hotels West	Novum Hotels West	Sol Melia GmbH Deutschland	Staycity Heidelberg	NH Hotels	Novum Hotels Süd
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		20,8	20,6	21,3	21,2	15,7	20,8
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		1.349/1.322	1.620/1.516	5.590/5.590	2.268/2.268	2.149/2.149	1.035/1.035
Restnutzungsdauer in Jahren		55/55	54/54	65/65	53/53	53/53	53/53
Verkehrswert (VKW) in Tausend		25.000/25.700	30.700/30.600	139.300/136.700	43.000/41.300	37.300/38.000	17.800/17.900
Mittelwert in Tausend		25.350	30.650	138.000	42.150	37.650	17.850
Investitionsart		direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		25.350	30.650	138.000	42.150	37.650	17.850
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		1.969/8,7	2.274/8,5	2.089/1,5	3.100/7,5	2.652/7,5	1.225/7,8
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.340	1.594	0	2.064	1.746	773
davon sonstige ANK in Tausend		629	680	2.089	1.036	906	452
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		197	227	186	310	265	123
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		969	872	1.155	930	1.017	470
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,0	3,9	5,5	3,0	3,9	3,9
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	-	-

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	72	73	74	75	76	77
Objektname	Hilton Munich Park	IntercityHotel Wiesbaden	Silberpfeil	Silberpfeil	Wannseegärten	Monbijouplatz	
PLZ/Ort	80538 München	65189 Wiesbaden	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	14109 Berlin	10178 Berlin	
Straße	Am Tucherpark 7	Klingholzstraße 6-8	Talhausstraße 14-16	Talhausstraße 14-16	Max-Liebermann-Allee 23	Monbijouplatz 8	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./H	H 100	L 100	L 100	W 100	W 50; B 35	
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m ²	12.270	3.486	72.542	23.197	34.023	2.348	
Erwerbsdatum	01/2020	08/2019	12/2022	12/2022	11/2019	11/2019	
Haltedauer in Jahren	5,2	5,6	2,3	2,3	5,4	5,4	
Bau-, Umbaujahr	1972, 2027 ⁸	2022	1965, 1970, 1984, 2020	1970, 1972, 1976, 2022	2009	2004	
Nutzfläche gesamt in m ²	34.842 ⁹	7.388	44.821	21.131	11.667	7.625	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	34.842	7.388	44.821	21.131	0	3.223	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0	0	0	11.667	4.402	
Hauptmieter	i.B.	IntercityHotel GmbH	Mercedes-Benz AG	Mercedes-Benz AG	k.A. ⁶	k.A. ⁶	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	-	0,0	3,9	0,6	7,1	28,9	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %	-	0,0	3,3	0,0	100,0 ²⁰	85,7 ²⁰	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	16,8	2,4	2,0	0,2	0,6	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend	-	k.A.	k.A.	k.A.	1.908	1.607	
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend	14.407 ¹⁰ /14.407 ¹⁰	1.847/1.847	2.152/2.152	759/749	2.051/2.067	2.059/2.071	
Restnutzungsdauer in Jahren	70/70	57/57	17/18	17/18	64/64	51/51	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	106.400 ¹¹ /119.100 ¹¹	33.800/33.800	40.200/39.400	13.700/13.500	70.900/69.400	53.600/53.800	
Mittelwert in Tausend	112.750	33.800	39.800	13.600	70.150	53.700	
Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
Beteiligungsquote in %	98,90	100,00	88,00	88,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	111.510	33.800	35.024	11.968	70.150	53.700	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	9.196/5,1	2.593/7,7	784/3,1	280/3,2	6.000/8,1	4.455/8,1	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	6.275	1.813	79	29	4.501	3.328	
davon sonstige ANK in Tausend	2.921	780	705	251	1.499	1.127	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend	920 ²³	258	78	28	599 ²⁴	445 ²⁵	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	4.368 ²³	1.742	607	216	2.790 ²⁴	2.071 ²⁵	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,8	6,8	7,8	7,8	4,7	4,7	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	34,93	29,72	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	78	79	80	81	82	83
Objektname		Haardtring	Königshöfe Dresden	Westend III	Gutleut	Oskar-von-Miller-Straße	Schäfergasse
PLZ/Ort		61295 Darmstadt	01097 Dresden	60323 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60314 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main
Straße		Haardtring 3	Theresienstraße, Wallgässchen	Freiherr-vom-Stein- Straße 19-21	Gutleutstraße 7	Oskar-von-Miller-Straße 48	Schäfergasse 33
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		W 100	W 100	W 100	i.B./W	W 100	i.B./W
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		13.534	7.382	2.633	1.502	2.351	385
Erwerbsdatum		10/2021	08/2019	11/2019	11/2019	11/2019	11/2019
Haltedauer in Jahren		3,5	5,6	5,4	5,4	5,4	5,4
Bau-, Umbaujahr		2021	2023	2006	1992, 2027 ⁸	2007	1994, 2025 ⁹
Nutzfläche gesamt in m ²		15.361	15.738	5.480	6.487 ⁹	6.457	2.227 ⁹
Nutzfläche Gewerbe in m ²		0	157	0	420	0	290
Nutzfläche Wohnungen in m ²		15.361	15.581	5.480	6.067	6.457	1.937
Immobilien- informationen*							
Hauptmieter		k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	i.B.	k.A. ⁶	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		18,3	4,4	1,1	-	9,8	-
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		100,0 ²⁰	76,0 ²⁰	92,4 ²⁰	-	100,0 ²⁰	-
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		0,2	0,6	0,2	-	0,2	-
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		4.495	2.535	1.512	-	1.399	-
Vermietungs- informationen*							
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		2.727/2.721	2.835/2.836	1.554/1.551	2.028/2.028	1.489/1.493	756/756
Restnutzungsdauer in Jahren		76/76	78/78	61/61	70/70	62/62	70/70
Verkehrswert (VKW) in Tausend		71.300/73.700	69.400/70.000	48.600/53.000	33.300/32.400	50.200/52.600	14.400/13.800
Mittelwert in Tausend		72.500	69.700	50.800	32.850	51.400	14.100
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt	direkt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		72.500	69.700	50.800	32.850	51.400	14.100
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		6.315/8,8	4.380/6,3	4.341/8,1	3.071/8,1	4.440/8,1	808/8,2
davon Gebühren und Steuern in Tausend		4.473	2.510	3.247	2.327	3.324	614
davon sonstige ANK in Tausend		1.841	1.870	1.094	744	1.116	194
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		631 ²⁶	443 ²⁷	433 ²⁸	306	443 ²⁹	80
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		4.105 ²⁶	3.470 ²⁷	2.018 ²⁸	1.401	2.064 ²⁹	365
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		6,5	7,8	4,7	4,6	4,7	4,7
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		54,37	54,81	50,65	-	24,32	-
Investment- informationen**							

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	84	85	86	87	88	89
Objektname		ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	ABC-Straße	Alstertwiete	An der Alster	Eppendorfer Landstraße
PLZ/Ort		60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg	20149 Hamburg
Straße		Senckenberganlage 13-17	Senckenberganlage 13-17	ABC-Straße 44-46, St. Anscharplatz	Alstertwiete 5-9	An der Alster 65, 67	Eppendorfer Landstraße 67
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		W 100	W 100	W 60; B 35	W 95	i.B./W	W 50; B 30; E 20
Art des Grundstücks		Teileigentum	Teileigentum	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		631	322	5.104	1.125	1.318	1.862
Erwerbsdatum		09/2016	09/2016	02/2020	02/2020	02/2020	11/2019
Haltedauer in Jahren		8,5	8,5	5,1	5,1	5,1	5,4
Bau-, Umbaujahr		2020	2020	1992, 2011	1983	1955, 2000, 2028 ⁸	1998
Nutzfläche gesamt in m ²		5.655	2.886	10.921	2.758	5.066 ⁹	5.511
Nutzfläche Gewerbe in m ²		0	0	4.447	188	0	3.178
Nutzfläche Wohnungen in m ²		5.655	2.886	6.474	2.570	5.066	2.332
Hauptmieter		k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	IWAN BUDNIKOWSKY
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		k.A.	k.A.	6,3	0,0	k.A.	4,5
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		26,1 ²⁰	41,8 ²⁰	67,4 ²⁰	84,0 ²⁰	100,0 ²⁰	36,6 ²⁰
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		k.A.	k.A.	2,1	0,5	k.A.	4,2
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	k.A.	2.168	391	391	1.313
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		2.318/2.257	1.055/1.058	2.448/2.460	438/458	2.128 ¹⁰ /2.153 ¹⁰	1.430/1.411
Restnutzungsdauer in Jahren		65/65	65/65	45/46	38/38	80/80	54/44
Verkehrswert (VKW) in Tausend		79.400/74.000	32.500/30.800	56.600/59.950	11.400/11.900	32.400 ¹¹ /32.500 ¹¹	37.000/36.400
Mittelwert in Tausend		76.700	31.650	58.275	11.650	32.450	36.700
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	98,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		76.700	31.017	58.275	11.650	32.450	36.700
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		2.211/1,8	891/1,5	4.319/6,6	882/6,6	1.638/6,6	2.727/6,6
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	0	2.978	610	1.127	1.897
davon sonstige ANK in Tausend		2.211	891	1.341	272	511	830
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		131	35	431 ³⁰	88 ³¹	164 ³²	272 ³³
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		792	191	2.085 ³⁰	425 ³¹	790 ³²	1.268 ³³
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,5	5,5	4,8	4,8	4,8	4,8
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	52,49	52,62	37,16	27,52

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	90	91	92	93	94	95
Objektname	Hamburg, Koppel	St. Georgs Kirchhof	Kopernikusquartier	QB Jena	Eliseneck	VTW 1	
PLZ/Ort	20099 Hamburg	20099 Hamburg	69115 Heidelberg	07743 Jena	04107 Leipzig	80538 München	
Straße	Koppel 3-7, Alstertwiete 11-15	St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24	Maria-Mitchell-Straße 6	Naumburger Straße 105, 107	Bernhard-Göring- Straße 69, 69a	Am Tucherpark 1	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W 100	W 100	W 90	W 100	W 90	i.B./W	
Art des Grundstücks							
Grundstücksgröße in m ²	5.973	1.031	4.971	7.647	1.030	9.746	
Erwerbsdatum	02/2020	02/2020	12/2023	03/2025	10/2024	01/2020	
Haltedauer in Jahren	5,1	5,1	1,3	0,0	0,5	5,2	
Bau-, Umbaujahr	2003	1930, 1980	2023	2025	2024	1986, 2014, 2027 ⁸	
Nutzfläche gesamt in m ²	10.417	2.350	8.671	10.059	2.505	8.518 ⁹	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	34	44	725	713	246	333	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	10.383	2.306	7.946	9.346	2.259	8.185	
Hauptmieter	k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	4,4	0,3	k.A.	k.A.	k.A.	-	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %	87,0 ²⁰	96,0 ²⁰	17,7 ²⁰	k.A.	55,0 ²⁰	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,4	0,3	k.A.	k.A.	k.A.	-	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend	2.197	333	1.305	k.A.	420	-	
Bewertungsmiete/Rohertrag ² in Tausend	2.322/2.260	374/388	1.960/1.962	1.826/1.745	430/430	3.797 ¹⁰ /3.502 ¹⁰	
Restnutzungsdauer in Jahren	58/58	40/40	79/79	80/80	80/80	80/80	
Verkehrswert (VKW) in Tausend	64.000/65.450	10.000/10.250	50.400/53.100	45.900/44.200	11.500/11.200	80.100 ¹¹ /74.200 ¹¹	
Mittelwert in Tausend	64.725	10.125	51.750	45.050	11.350	77.150	
Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt	indirekt	
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,90	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	64.725	10.125	51.750	44.981	11.350	76.301	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.727/6,6	969/6,6	4.036/8,3	3.789/9,1	737/6,4	4.104/4,9	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.897	683	2.670	2.716	382	2.950	
davon sonstige ANK in Tausend	830	286	1.365	1.073	355	1.154	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend	464 ³⁴	97 ³⁵	404	32	37	410	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.243 ³⁴	467 ³⁵	3.499	3.757	700	1.949 ³⁶	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,7	5,8	8,7	10,0	9,6	4,8	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	33,40	54,22	53,70	47,09	52,86	-	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	96	97	98	99	100	101
Objektname	VTW 2a	VTW 2b	Eisbach 3	Eisbach 5	Grundstück Tivolianlage	RZ1 (Neubau)	
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München				
Straße	Sederanger 5	Sederanger 5	Am Eisbach 3	Am Eisbach 5	Oettingenstraße, Theodorparkstraße	Am Tucherpark 12a	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./W	i.B./W	i.B./W	i.B./W	i.B./W	i.B./W	i.B./W
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²	7.900	5.203	5.900	28.737	2.090	821	
Erwerbsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
Haltedauer in Jahren	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
Bau-, Umbaujahr	1981, 1999, 2027 ⁸	2028 ⁸	1971, 2027 ⁸	1971, 2014 2027 ⁸	2027 ⁸	2028 ⁸	2028 ⁸
Nutzfläche gesamt in m ²	6.669 ⁹	6.777 ⁹	15.111 ⁹	10.846 ⁹	3.432 ⁹	1.157 ⁹	
Nutzfläche Gewerbe in m ²	0	400	1.420	2.358	285	36	
Nutzfläche Wohnungen in m ²	6.669	6.377	13.691	8.488	3.147	1.121	
Immobilien- informationen*							
Hauptmieter	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	-	-	-	-	-	-	-
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %	-	-	-	-	-	-	-
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	-	-	-	-	-	-	-
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend	-	-	-	-	-	-	-
Vermietungs- informationen*							
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend	2.990 ¹⁰ /2.750 ¹⁰	2.963 ¹⁰ /2.844 ¹⁰	3.884 ¹⁰ /3.687 ¹⁰	2.705 ¹⁰ /2.566 ¹⁰	1.313 ¹⁰ /1.182 ¹⁰	484 ¹⁰ /443 ¹⁰	
Restnutzungsdauer in Jahren	80/80	80/80	80/80	80/80	80/80	80/80	80/80
Verkehrswert (VKW) in Tausend	64.400 ¹¹ /62.200 ¹¹	63.400 ¹¹ /60.400 ¹¹	24.000 ¹¹ /18.300 ¹¹	18.700 ¹¹ /15.000 ¹¹	27.200 ¹¹ /23.600 ¹¹	10.800 ¹¹ /5.900 ¹¹	
Mittelwert in Tausend	63.300	61.900	21.150	16.850	25.400	8.350	
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	62.604	61.219	20.917	16.665	25.121	8.258	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	6.085/4,87	-	1.969/5,0	1.737/4,9	1.002/5,0	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend	4.375	-	1.358	1.225	700	-	
davon sonstige ANK in Tausend	1.710	-	611	512	302	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend	609	-	197	174	100	-	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.892 ³⁷	-	936 ³⁸	825 ³⁹	476 ⁴⁰	- ¹⁵	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,8	-	4,8	4,8	4,8	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	-	-	-	-	
Investment- informationen**							

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	102	103	104	105	106	107
Objektname		RZ2 (Neubau)	RZ3 (Neubau)	Korbinian-Beer-Straße	Diamaltpark	Nockherberg-NOC 2.4	Seetor Living
PLZ/Ort		80538 München	80538 München	80997 München	80999 München	81541 München	90482 Nürnberg
Straße		Am Tucherpark 12a	Am Tucherpark 12a	Korbinian-Beer-Straße 22-30	Am Münchfeld 5-23	Regerstraße 28	Ostendstraße 117
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		i.B./W	i.B./W	W 100	W 100	W 100	W 100
Art des Grundstücks		-	-	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		821	821	8.516	7.803	4.157	2.540
Erwerbsdatum		01/2020	01/2020	02/2020	07/2021	12/2022	12/2020
Haltedauer in Jahren		5,2	5,2	5,1	3,7	2,3	4,3
Bau-, Umbaujahr		2028 ⁸	2028 ⁸	2007	2021	2022	2022
Nutzfläche gesamt in m ²		1.157 ⁹	1.157 ⁹	6.505	10.549	9.469	6.628
Nutzfläche Gewerbe in m ²		36	36	0	0	312	0
Nutzfläche Wohnungen in m ²		1.121	1.121	6.505	10.549	9.157	6.628
Hauptmieter		i.B.	i.B.	k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶	k.A. ⁶
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		-	-	25,0	1,1	9,6	0,9
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		-	-	100,0 ²⁰	99,2 ²⁰	100,0 ²⁰	100,0 ²⁰
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		-	-	0,2	0,4	0,2	k.A.
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	990	1.352	1.379	851
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		484 ¹⁰ /443 ¹⁰	484 ¹⁰ /443 ¹⁰	1.422/1.667	2.248/1.484	2.408/1.549	1.018/887
Restnutzungsdauer in Jahren		80/80	80/80	62/62	76/76	78/78	77/77
Verkehrswert (VKW) in Tausend		10.800 ¹¹ /5.900 ¹¹	10.800 ¹¹ /5.900 ¹¹	43.900/46.200	56.400/53.200	62.100/63.100	28.200/27.800
Mittelwert in Tausend		8.350	8.350	45.050	54.800	62.600	28.000
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt
Beteiligungsquote in %		98,90	98,90	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		8.258	8.258	45.050	54.800	62.600	28.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	2.956/5,6	3.422/6,9	4.108/7,2	1.847/6,3
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	1.904	2.191	2.490	1.026
davon sonstige ANK in Tausend		-	-	1.052	1.230	1.618	821
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	295 ⁴¹	342 ⁴²	471 ⁴³	185
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		- ¹⁵	-	1.428 ⁴¹	2.139 ⁴²	3.611 ⁴³	1.385
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	4,8	6,3	7,7	7,6
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	26,64	24,63	19,33	49,88

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)

	Nr.	108	109	110	111	112	Summe Deutschland (€)
Objektname	Lehenstraße	Straße der Freundschaft	RZ	Grundstück Wald	Grundstück Isar		
PLZ/Ort	82008 Unterhaching	02991 Lauta	80538 München	80538 München	80538 München		
Straße	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg- Straße 98-102	Straße der Freundschaft	Am Tucherpark 12a	Tivolistraße	Ifflandstraße		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W 100	S 100	S 100	S 100	S 100		
Art des Grundstücks	-	-	-	-	-		
Grundstücksgröße in m ²	5.774	18.375	2.463	9.263	8.348		
Erwerbsdatum	02/2020	02/2020	01/2020	01/2020	01/2020		
Haltedauer in Jahren	5,1	5,1	5,2	5,2	5,2		
Bau-, Umbaujahr	2005	-	1991, 2018	-	-		
Nutzfläche gesamt in m ²	5.277	0	7.209	0	0		
Nutzfläche Gewerbe in m ²	0	0	7.209	0	0		
Nutzfläche Wohnungen in m ²	5.277	0	0	0	0		
Immobilien- informationen*							
Hauptmieter	k.A. ⁶	-	-	-	-		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	8,3	-	-	-	-		
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %	100,0 ²⁰	-	-	-	-		
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,2	-	-	-	-		
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend	870	-	-	-	-		
Vermietungs- informationen*							
Bewertungsmiete/Rohertag ² in Tausend	1.081/1.212	-/-	3.981/3.981	-/-	-/-		
Restnutzungsdauer in Jahren	60/60	-/-	31/29	-/-	-/-		
Verkehrswert (VKW) in Tausend	32.000/34.300	37/50	70.300/68.000	1.500/2.000	300/300		
Mittelwert in Tausend	33.150	44	69.150	1.750	300		
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt		
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	98,90	98,90	98,90		
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	33.150	44	68.389	1.731	297	direkt: 3.457.167 indirekt: 4.835.878	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.094/5,6	17/17	2.528/4,9	240/4,8	533/5,1		
davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.362	4	1.750	175	368		
davon sonstige ANK in Tausend	731	13	778	65	165		
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend	211 ⁴⁴	2	253	24	53	direkt: 16.584 indirekt: 16.871	
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.021 ⁴⁴	8 ⁴⁵	1.201 ⁴⁶	114 ⁴⁷	253 ⁴⁸	direkt: 82.879 indirekt: 127.803	
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,8	4,8	4,8	4,8	4,8		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	24,13	-	-	-	-		

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Frankreich (€)

	Nr.	113	114	115	116	117	Summe Frankreich (€)
Objektname		Place de Seine	Étoile Saint Honoré	Kléber	Place d'Iéna	Les Boutiques Saint Georges	
PLZ/Ort		92300 Levallois-Perret	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	31000 Toulouse	
Straße		157 Rue Anatole France	21-25 Rue Balzac	23-25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna, 12 Avenue d'Iéna	51 bis Rue du Rempart St. Etienne	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 100	B 100	B 100	E 100	
Art des Grundstücks		-	-	-	-	Teil- und Volumeneigentum	
Grundstücksgröße in m ²		7.161	4.846	2.057	4.797	15.536	
Erwerbsdatum		08/2001	02/1998	11/2009	05/2002	04/2010	
Haltedauer in Jahren		23,6	27,1	15,4	22,9	15,0	
Bau-, Umbaujahr		2000	1993	1999, 2017	2001	2006	
Nutzfläche gesamt in m ²		30.015	28.463	11.950	11.827	13.007	
Nutzfläche Gewerbe in m ²		30.015	28.463	11.950	11.827	13.007	
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0	0	0	
Immobilien- informationen*							
Hauptmieter		ALLIANCE	Citigroup Global	BAIN ET COMPAGNIE	APPLE FRANCE	Calao	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		27,4	11,9	2,9	0,4	29,4	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		4,3	0,8	0,6	1,5	5,6	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,9	4,2	4,1	4,0	3,5	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		8.575	19.760	k.A.	10.637	1.034	
Vermietungs- informationen*							
Bewertungsmiete/Rohertag ² in Tausend		14.101/14.137	22.449/22.476	10.908/10.853	10.709/10.683	2.385/2.496	
Restnutzungsdauer in Jahren		45/45	38/38	50/49	46/46	45/47	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		251.500/251.800	481.400/481.700	267.400/266.500	258.100/255.800	34.600/38.400	
Mittelwert in Tausend		251.650	481.550	266.950	256.950	36.500	
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		251.650	481.550	266.950	256.950	36.500	direkt: 1.293.600 indirekt: 0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	1.324/1,1	-	1.536/1,7	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	0	-	0	
davon sonstige ANK in Tausend		-	-	1.324	-	1.537	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	0	-	0	direkt: 0 indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	0	-	0	direkt: 0 indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	0,0	-	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	46,72	37,46	48,65	-	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Großbritannien (£)

	Nr.	118	119	120	121	122	Summe Großbritannien (£)
Objektname		Mann Island	Paternoster House	180 Great Portland Street	Victoria Square Centre	Westfield London	
PLZ/Ort		Liverpool L3 1EN	London EC4M 7DX	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF	
Straße		Strand Street, Mann Island	4 Paternoster Square	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18-22 Victoria Square	Ariel Way	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 80; E 20	B 85; E 15	E 100	E 100	
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht	-	-	Erbbaurecht	
Grundstücksgröße in m ²		1.855	1.790	2.429	64.030	184.934	
Erwerbsdatum		06/2009	09/2001	09/2008	06/2004	08/2004, 04/2016	
Haltedauer in Jahren		15,8	23,5	16,5	20,8	20,6	
Bau-, Umbaujahr		2011	2003	2007	2008	2008, 2018	
Nutzfläche gesamt in m ²		12.967	7.564	9.965	66.340	251.831	
Nutzfläche Gewerbe in m ²		12.967	7.564	9.965	66.340	251.831	
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0	0	0	
Hauptmieter		Liverpool City Region Combined Authority	Katten Muchin Rosenman UK	GXO Logistics UK	Q-Park Limited	ITX UK Ltd	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,0	22,3	5,6	15,6	8,1	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,0	13,6	9,1	10,8	22,3	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		15,9	2,3	3,5	6,4	3,2	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	4.056	6.131	12.714	161.067	
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		3.540/3.540	4.956/4.957	6.595/6.524	14.662/14.785	145.945/143.987	
Restnutzungsdauer in Jahren		56/56	48/48	52/52	43/43	48/43	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		53.700/52.900	85.900/85.900	128.000/127.450	231.400/226.500	2.430.000/2.385.000	
Mittelwert in Tausend		53.300	85.900	127.725	228.950	2.407.500	
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	50,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		53.300	85.900	127.725	228.950	1.203.750	direkt: 1.470.675 indirekt: 228.950
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		1.856/4,1	-	4.949/6,2	-	13.901 ⁴⁹ /5,5 ⁴⁹	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		91	-	3.181	-	3.500	
davon sonstige ANK in Tausend		1.765	-	1.768	-	10.401	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		0	-	0	-	1.296	direkt: 1.296 indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0	-	0	-	3.996	direkt: 3.996 indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0	-	0,0	-	3,2	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	-	13,29	

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

	Nr.	Summe Großbritannien (€)	123	124	115
Objektname			2 Amsterdam	New Babylon, Geb. H	City Atrium
PLZ/Ort			1077 CZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	1210 Brüssel
Straße			Strawinskylaan 2001-2041, 2501-2631	Bezuidenhoutseweg 57	Rue du Progrès 50-56
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche			B 60; H 30	B 100	B 100
Art des Grundstücks			Erbbaurecht	Erbbaurecht	-
Grundstücksgröße in m ²			7.159	11.434	6.960
Erwerbsdatum			11/2015	09/2010	12/2002
Haltedauer in Jahren			9,4	14,5	22,3
Bau-, Umbaujahr			2021	2010	2003
Nutzfläche gesamt in m ²			37.036	12.023	50.772
Nutzfläche Gewerbe in m ²			37.036	12.023	50.772
Nutzfläche Wohnungen in m ²			0	0	0
Hauptmieter			Sol Maninvest B.V.	Pels Rijken & Droogleever Fortuijn	Regie de Batiments
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %			9,6	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %			6,0	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren			7,4	9,6	7,3
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend			13.553	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend			17.042/17.290	2.693/2.819	11.148/11.426
Restnutzungsdauer in Jahren			57/57	55/55	48/48
Verkehrswert (VKW) in Tausend			332.570/330.540	45.490/44.600	248.490/252.300
Mittelwert in Tausend			331.555	45.045	250.395
Investitionsart			indirekt	direkt	indirekt
Beteiligungsquote in %			100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		direkt: 1.766.152 indirekt: 274.949	331.555	45.045	250.395
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP			61/0,1	964/2,5	-
davon Gebühren und Steuern in Tausend			0	0	-
davon sonstige ANK in Tausend			61	965	-
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		direkt: 1.556 indirekt: 0	152 ⁵⁰	0	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		direkt: 4.799 indirekt: 0	975 ⁵⁰	0	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren			0,6	0,0	-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW			37,61	56,17	-

¹Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. ²Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Niederlande (€)/Belgien (€)/Luxemburg (€)/Irland (€)

	Nr.	126	127	128	Summe Be/Ne/Lux (€)	129
Objektname		Président A	Président B	Président C		1&2 Dockland Central
PLZ/Ort		2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg		Dublin D01 E4X0
Straße		37a Avenue John F. Kennedy	37a Avenue John F. Kennedy	8a Rue Albert Borschette		Guildstreet
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 100	B 100		B 100
Art des Grundstücks		-	-	-		Erbbaurecht
Grundstücksgröße in m ²		4.566	4.211	4.744		5.249
Erwerbsdatum		05/2007	05/2007	05/2007		10/2021
Haltedauer in Jahren		17,9	17,9	17,9		3,5
Bau-, Umbaujahr		2009	2009	2009		2000, 2017
Nutzfläche gesamt in m ²		11.416	9.814	12.162		13.701
Nutzfläche Gewerbe in m ²		11.416	9.814	12.162		13.701
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0		0
Hauptmieter		Capital International Management Company S.à r.l.	Banque Européenne	Banque Européenne		HubSpot Ireland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		14,9	0,0	1,2		3,9
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		6,7	1,3	0,5		33,6
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,3	4,1	4,0		2,7
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		5.277	k.A.	5.669		7.886
Bewertungsmiete/Rohertrag ² in Tausend		5.047/5.381	4.452/4.689	5.425/5.718		7.777/7.803
Restnutzungsdauer in Jahren		54/54	54/54	54/54		52/55
Verkehrswert (VKW) in Tausend		94.570/96.300	85.120/85.000	103.060/103.000		136.800/142.900
Mittelwert in Tausend		95.435	85.060	103.030		139.850
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt		indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		95.435	85.060	103.030	direkt: 45.045 indirekt: 865.475	139.850
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	-		13.550/8,9
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	-		11.421
davon sonstige ANK in Tausend		-	-	-		2.129
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	-	direkt: 0 indirekt: 152	1.352 ⁵¹
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	-	direkt: 0 indirekt: 975	8.787 ⁵¹
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	-		6,5
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-		-

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Italien (€)

	Nr.	130	131	132	133	134	Summe Italien (€)
Objektname		Le Quattro Porte	ABB	Oriocenter	Centro Le Barche	NH Hotel Orio al Serio	
PLZ/Ort		20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)	
Straße		Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50, Via Luciano Lama 33	Via Portico 71	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 100	E 100	E 100	H 100	
Art des Grundstücks		-	-	Teileigentum	Erbbaurecht	-	
Grundstücksgröße in m ²		121.099	11.564	60.275	2.460	7.274	
Erwerbsdatum		09/2004	06/2001	06/2000, 06/2015	01/2002	03/2008	
Halteperiode in Jahren		20,5	23,8	24,8	23,2	17,0	
Bau-, Umbaujahr		2004, 2020	2001	2005, 2017	1996	2008	
Nutzfläche gesamt in m ²		35.711	27.008	67.692	13.970	5.237	
Nutzfläche Gewerbe in m ²		35.711	27.008	67.692	13.970	5.237	
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0	0	0	
Immobilien- informationen*							
Hauptmieter		IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Negozi Pellizzari	Coin Srl	NH Italia	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		42,2	0,0	1,6	20,6	0,0	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,0	100,0	1,6	10,6	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		1,4	0,2	3,7	3,3	2,7	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		5.223	k.A.	39.808	2.096	k.A.	
Gutachter- informationen*							
Bewertungsmiete/Rohertag ² in Tausend		5.027/5.387	4.127/4.144	33.293/33.463	2.320/2.279	1.171/1.171	
Restnutzungsdauer in Jahren		49/49	46/46	39/39	32/42	43/43	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		58.400/60.000	53.300/48.100	467.900/464.200	26.100/25.500	14.900/15.500	
Mittelwert in Tausend		59.200	50.700	466.050	25.800	15.200	
Investitionsart		direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		59.200	50.700	466.050	25.800	15.200	direkt: 616.950 indirekt: 0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	2.171 ⁴⁹ /2,7 ⁴⁹	-	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	19	-	-	
davon sonstige ANK in Tausend		-	-	2.153	-	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	217	-	-	direkt: 217 indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	489	-	-	direkt: 489 indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	2,3	-	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	18,24	-	-	
Investment- informationen**							

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Österreich (€)

	Nr.	135	136	137	138	Summe Österreich (€)
Objektname		Town Town CB 07	Galaxy 21	DC Tower 2	Donau-City-Straße 3	
PLZ/Ort		1030 Wien	1020 Wien	1020 Wien	1020 Wien	
Straße		Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Praterstraße 31	Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 100	i.B./B	i.B./S	
Art des Grundstücks		-	-	-	-	
Grundstücksgröße in m ²		1.184	1.771	7.309	8.655	
Erwerbsdatum		01/2009	11/1996	04/2016	04/2016	
Haltedauer in Jahren		16,2	28,4	9,0	9,0	
Bau-, Umbaujahr		2009	2002	2026 ⁸	-	
Nutzfläche gesamt in m ²		4.831	17.809	63.083 ⁹	1	
Nutzfläche Gewerbe in m ²		4.831	17.809	39.645	1	
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	23.438	0	
Immobilien- informationen*						
Hauptmieter		Stadt Wien	Republik Österreich	i.B.	i.B.	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,0	1,7	-	-	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,0	1,3	-	-	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,9	4,2	-	-	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	5.830	-	-	
Vermietungs- informationen*						
Bewertungsmiete/Rohertrag ² in Tausend		880/880	5.365/5.249	14.547 ¹⁰ /14.501 ¹⁰	-/-	
Restnutzungsdauer in Jahren		54/54	47/47	70/70	70/70	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		18.300/18.300	98.400/95.900	275.014 ¹¹ /270.400 ¹¹	880 ⁵² /1.200 ⁵²	
Mittelwert in Tausend		18.300	97.150	272.707	1.040	
Investitionsart		indirekt	direkt	direkt	direkt	
Beteiligungsquote in %		99,90	100,00	100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		18.282	97.150	312.688	1.150	direkt: 410.988 indirekt: 18.282
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		315/2,5	-	4.656/3,8	97/8,4	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	-	665	53	
davon sonstige ANK in Tausend		315	-	3.992	44	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		0	-	120	0	direkt: 120 indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		0	-	3.552	21	direkt: 3.573 indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		0,0	-	1,1	0,0	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	51,47	-	-	
Investment- informationen**						

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Portugal (€)

	Nr.	139	140	Summe Portugal (€)
Objektname		Forum Algarve	Armazéns do Chiado	
PLZ/Ort		8000-126 Faro	1200-094 Lissabon	
Straße		Estrada National 125 km 103	Rua do Carmo 2, Rua Nova do Almada 114, Rua do Crucifixo	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		E 100	E 80; H 10	
Art des Grundstücks		Teileigentum	-	
Grundstücksgröße in m ²		37.616	3.145	
Erwerbsdatum		05/2000	12/1997	
Haltedauer in Jahren		24,9	27,3	
Bau-, Umbaujahr		2001	1999	
Nutzfläche gesamt in m ²		27.390	12.775	
Nutzfläche Gewerbe in m ²		27.390	12.775	
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	
Immobilien- informationen*				
Hauptmieter		Zara	FNAC	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		1,6	0,9	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		11,5	6,5	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,7	34,2	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		11.818	5.595	
Vermietungs- informationen*				
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		8.950/9.640	5.407/5.805	
Restnutzungsdauer in Jahren		36/36	44/44	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		118.780/122.700	85.610/88.000	
Mittelwert in Tausend		120.740	86.805	
Investitionsart		indirekt	direkt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		120.740	86.805	direkt: 86.805 indirekt: 120.740
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		-	-	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		-	-	
davon sonstige ANK in Tausend		-	-	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		-	-	direkt: 0 indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		-	-	direkt: 0 indirekt: 0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		-	-	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	
Investment- informationen**				

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Finnland (€)/Tschechien (€)

	Nr.	141	142	143	Summe Finnland (€)	144
Objektname		Workery West TORNI 1	Workery East FESKARI	Workery East STOGE		Metropole Zlčin
PLZ/Ort		00520 Helsinki	00520 Helsinki	00520 Helsinki		15521 Prag
Straße		Firdonkatu 2	Ratapihantie 6	Ratapihantie 6		Řevnická 1
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 100	B 100		E 100
Art des Grundstücks		Teileigentum	Teileigentum	Teileigentum		-
Grundstücksgröße in m ²		4.488	228	227		132.143
Erwerbsdatum		12/2018	12/2018	12/2018		05/2004
Haltedauer in Jahren		6,3	6,3	6,3		20,9
Bau-, Umbaujahr		2020	2020	2020		2004
Nutzfläche gesamt in m ²		20.290	13.889	14.176		56.340
Nutzfläche Gewerbe in m ²		20.290	13.889	14.176		56.340
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0		0
Hauptmieter		Helsingin	Telia Finland Oyj	Telia Finland Oyj		Peek & Cloppenburg
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		3,2	0,0	0,0		0,7
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		9,7	0,0	6,2		19,5
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		4,2	10,0	5,5		3,1
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		8.353	k.A.	5.991		22.484
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		7.053/7.051	5.066/5.066	5.158/5.158		20.494/20.561
Restnutzungsdauer in Jahren		65/65	65/65	65/65		39/39
Verkehrswert (VKW) in Tausend		141.700/140.300	100.200/103.500	102.700/105.000		282.900/277.300
Mittelwert in Tausend		141.000	101.850	103.850		280.100
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt		indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00		50,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		141.000	101.850	103.850	direkt: 0 indirekt: 346.700	140.050
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		2.707/2,7	1.946/2,3	1.932/2,2		48/320
davon Gebühren und Steuern in Tausend		0	0	0		0
davon sonstige ANK in Tausend		2.707	1.946	1.932		48
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		272	195	194	direkt: 0 indirekt: 660	0
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.313	959	952	direkt: 0 indirekt: 3.223	0
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		4,9	4,9	4,9		0,0
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-		-

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Polen (€)/Türkei (€)

	Nr.	145	146	147	Summe Polen (€)	148
Objektname	Tulipan House	Millennium Park	Widok Towers	Forum Bornova		
PLZ/Ort	02-672 Warschau	02-593 Warschau	00-026 Warschau			35100 Bornova
Straße	Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44			Kazim Dirik Mahallesi 372, Sokak 75
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100	B 90			E 100
Art des Grundstücks	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht			Teilerbbaurecht
Grundstücksgröße in m ²	11.236	8.312	3.199			200.000
Erwerbsdatum	06/2008	05/2010	12/2014			07/2005, 10/2006
Haltedauer in Jahren	16,8	14,9	10,3			19,9
Bau-, Umbaujahr	2008	2008	2021			2006
Nutzfläche gesamt in m ²	19.065	19.267	33.267			62.221
Nutzfläche Gewerbe in m ²	19.065	19.267	33.267			62.221
Nutzfläche Wohnungen in m ²	0	0	0			0
Hauptmieter	Zimmer Biomet	Bank Millenium S.A.	The Capital City			IKEA
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %	38,0	0,0	3,6			0,1
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %	5,8	0,2	0,2			74,7
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	k.A.	5,1	3,8			0,7
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend	1.457	k.A.	8.504			15.599
Bewertungsmiete/Rohertrag ² in Tausend	2.522/2.544	3.034/3.666	9.401/9.315			14.134/14.094
Restnutzungsdauer in Jahren	53/53	53/53	64/66			23/23
Verkehrswert (VKW) in Tausend	35.050/33.500	56.400/57.800	192.800/195.300			95.000/92.400
Mittelwert in Tausend	34.275	57.100	194.050			93.700
Investitionsart	direkt	direkt	direkt			direkt
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00			100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	34.275	57.100	194.050		direkt: 285.425 indirekt: 0	93.700
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	-	1.540/2,9	5.497/4,5			-
davon Gebühren und Steuern in Tausend	-	55	0			-
davon sonstige ANK in Tausend	-	1.485	5.497			-
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend	-	0	466		direkt: 466 indirekt: 0	-
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	-	0	1.870		direkt: 1.870 indirekt: 0	-
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	-	0,0	6,2			-
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	-	-	46,38			-

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

Spanien (€)/ Australien (AUD)

	Nr.	149	150	Summe Spanien (€)	151	Summe Australien (€)
Objektname		A160 Barcelona	B97 Barcelona		110 Goulburn Street	
PLZ/Ort		08018 Barcelona	08018 Barcelona		NSW 2000 Sydney	
Straße		Carrer Almogavers 160	Carrer de Badajoz 97		110 Goulburn Street, 26, 28-30 Nithsdale Street	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 100		B 100	
Art des Grundstücks		-	-		-	
Grundstücksgröße in m ²		3.172	1.898		2.160	
Erwerbsdatum		07/2022	04/2023		03/2016	
Haltedauer in Jahren		2,7	2,0		9,0	
Bau-, Umbaujahr		2022	2023		1992	
Nutzfläche gesamt in m ²		10.057	15.647		14.477	
Nutzfläche Gewerbe in m ²		10.057	15.647		14.477	
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0		0	
Immobilien- informationen*						
Hauptmieter		TravelPerk S.L.U.	Preply Europe		Commonwealth of Australia	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,0	k.A.		0,5	
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,0	0,0		0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,5	k.A.		1,2	
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	k.A.		k.A.	
Vermietungs- informationen*						
Bewertungsmiete/Rohertag ² in Tausend		2.802/2.933	4.218/4.310		14.789/14.765	
Restnutzungsdauer in Jahren		67/67	68/67		41/41	
Verkehrswert (VKW) in Tausend		66.200/68.800	90.000/90.300		191.500/187.100	
Mittelwert in Tausend		67.500	90.150		189.300	
Investitionsart		direkt	direkt		indirekt	
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00		99,99	
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		67.500	90.150	direkt: 157.650 indirekt: 0	189.281	direkt: 0 indirekt: 110.574
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		2.085/4	3.022/3,8		12.041/8,1	
davon Gebühren und Steuern in Tausend		810	1.191		8.391	
davon sonstige ANK in Tausend		1.275	1.831		3.650	
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		208	303	direkt: 511 indirekt: 0	1.041 ⁵³	direkt: 0 indirekt: 603
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.510	2.418	direkt: 3.928 indirekt: 0	955 ⁵³	direkt: 0 indirekt: 553
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		7,3	8,1		0,9	
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-		44,43	
Investment- informationen**						

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

USA (USD)

	Nr.	152	153	154	155	156
Objektname		The National	1330 West Fulton	100 Pearl	222 E 41st Street	Dexter Station
PLZ/Ort		Chicago, IL 60603	Chicago, IL 60607	New York, NY 10004	New York, NY 10017	Seattle, WA 98109
Straße		125 South Clark Street	1330 West Fulton Street	7 Hanover Square	41st Street	1101 Dexter Avenue N
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 85	B 100	B 100	B 100
Art des Grundstücks		-	-	Erbbaurecht	-	-
Grundstücksgröße in m ²		3.198	8.622	3.298	1.830	6.272
Erwerbsdatum		11/2018	09/2019	12/2021	05/2018	05/2017
Haltedauer in Jahren		6,4	5,5	3,3	6,9	7,9
Bau-, Umbaujahr		1907, 2010, 2018	2017	1983, 2021	2001, 2018	2015
Nutzfläche gesamt in m ²		56.505	27.016	88.477	36.187	32.008
Nutzfläche Gewerbe in m ²		56.505	27.016	88.477	36.187	32.008
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0	0	0
Immobilien- informationen*						
Hauptmieter		Iron Galaxy	Dyson Inc.	New York City	New York University	Facebook, Inc
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		32,0	1,5	5,5	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		27,5	11,5	0,8	0,0	0,1
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		1,8	3,6	15,9	23,3	2,5
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		13.180	11.342	47.500	k.A.	k.A.
Vermietungs- informationen*						
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		21.292/20.588	18.332/18.612	54.866/49.488	19.597/18.211	14.291/15.512
Restnutzungsdauer in Jahren		44/44	62/62	47/46	53/74	50/50
Verkehrswert (VKW) in Tausend		185.800/183.700	174.400/173.200	841.000/839.400	378.000/385.500	274.300/267.500
Mittelwert in Tausend		184.750	173.800	840.200	381.750	270.900
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		184.750	173.800	840.200	381.750	270.900
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		4.973/2,5	3.072/1,8	15.006/2	6.446/1,9	7.742/2,7
davon Gebühren und Steuern in Tausend		1.475	0	2.100	934	87
davon sonstige ANK in Tausend		3.498	3.072	12.906	5.512	7.655
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		497 ⁵⁴	298 ⁵⁵	1.412 ⁵⁶	630 ⁵⁷	774 ⁵⁸
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.782 ⁵⁴	1.374 ⁵⁵	9.566 ⁵⁶	1.930 ⁵⁷	1.627 ⁵⁸
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		3,6	4,5	6,7	3,0	2,1
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	41,66	-	-
Investment- informationen**						

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

USA (USD)

	Nr.	157	158	159	160	161
Objektname		1900 N Street	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	Alohilani Resort Waikiki Beach	The Everly
PLZ/Ort		Washington, DC 20036	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028
Straße		1900 N Street	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	E 100	E 100	H 100	H 100
Art des Grundstücks		teilw. Erbbaurecht	-	-	-	-
Grundstücksgröße in m ²		2.479	1.394	2.060	10.375	1.818
Erwerbsdatum		06/2022	10/2014	07/2015, 11/2016	04/2017	05/2017
Haltedauer in Jahren		2,8	10,5	9,7	8,0	7,9
Bau-, Umbaujahr		2019	1935, 2018	1951	1969, 2017	2017
Nutzfläche gesamt in m ²		25.451	3.376	2.247	50.325	13.110
Nutzfläche Gewerbe in m ²		25.451	3.376	2.247	50.325	13.110
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0	0	0	0
Hauptmieter		Goodwin Procter LLP	Skechers USA, Inc.	Richemont North	HH Pacific Beach LP	Argyle Hotel LLC
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,0	0,0	2,9	0,0	0,0
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		3,2	0,0	3,9	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		5,4	3,7	7,3	15,1	17,4
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		13.530	k.A.	4.868	k.A.	k.A.
Bewertungsmiete/Rohertrag ² in Tausend		16.526/16.431	4.056/4.032	5.431/4.433	21.700/28.500	6.000/7.950
Restnutzungsdauer in Jahren		54/54	43/43	30/30	44/44	52/52
Verkehrswert (VKW) in Tausend		252.300/256.900	84.300/82.600	79.200/82.800	425.000/426.000	123.900/117.200
Mittelwert in Tausend		254.600	83.450	81.000	425.500	120.550
Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		254.600	83.450	81.000	425.500	120.550
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		11.116/4,5	2.005/2,3	3.245/4,3	11.005/2,3	2.851/2
davon Gebühren und Steuern in Tausend		275	0	261	245	0
davon sonstige ANK in Tausend		10.841	2.005	2.984	10.760	2.851
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		1.222 ⁵⁹	0	308 ⁶⁰	979 ⁶¹	300 ⁶²
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		8.079 ⁵⁹	0	186 ⁶⁰	1.980 ⁶¹	700 ⁶²
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		7,2	0,0	0,5	2,6	2,3
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-	-	22,37	53,92

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2025

USA (USD)

	Nr.	162	163	Summe USA (USD)	Summe USA (€)
Objektname		11 Howard	Kimpton Hotel Monaco		
PLZ/Ort		New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106		
Straße		11 Howard Street	433 Chestnut Street		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		H 100	H 100		
Art des Grundstücks		-	-		
Grundstücksgröße in m ²		820	1.639		
Erwerbsdatum		04/2016	03/2018		
Haltedauer in Jahren		9,0	7,0		
Bau-, Umbaujahr		2006	1907, 2012		
Nutzfläche gesamt in m ²		8.969	18.022		
Nutzfläche Gewerbe in m ²		8.969	18.022		
Nutzfläche Wohnungen in m ²		0	0		
Immobilien- informationen*					
Hauptmieter		Soho Hotel Owner LLC	Lafayette Hotel LLC		
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote) ¹ in %		0,0	0,0		
auslaufende Mietverträge im GJ 2025/2026 in %		0,0	0,0		
Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,1	20,9		
Mieteinnahmen im GJ 2024/2025 in Tausend		k.A.	k.A.		
Vermietungs- informationen*					
Bewertungsmiete/Rohrertrag ² in Tausend		6.000/6.600	8.535/8.535		
Restnutzungsdauer in Jahren		41/41	47/47		
Verkehrswert (VKW) in Tausend		117.500/125.400	124.800/123.700		
Mittelwert in Tausend		121.450	124.250		
Investitionsart		indirekt	indirekt		
Beteiligungsquote in %		100,00	100,00		
Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		121.450	124.250	direkt: 0 indirekt: 3.062.200	direkt: 0 indirekt: 2.840.631
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		4.026/2,4	2.879/2,0		
davon Gebühren und Steuern in Tausend		481	104		
davon sonstige ANK in Tausend		3.545	2.775		
abgeschriebene ANK im GJ 2024/2025 in Tausend		402 ⁶³	283	direkt: 0 indirekt: 7.104	direkt: 0 indirekt: 7.658
zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		401 ⁶³	826	direkt: 0 indirekt: 28.450	direkt: 0 indirekt: 30.669
voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		1,0	2,8		
Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		-	-		
Investment- informationen**					

*Angaben bezogen auf die gesamten Immobilien. **Angaben anteilig bezogen auf Beteiligungsquote.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

B Bürogebäude
E Einzelhandelsgebäude
H Hotelgebäude
L Logistikgebäude
W Wohngebäude
S sonstige Nutzung
U unbebautes Grundstück

- ¹ Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in % der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.
- ² Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Bewerter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.
- ³ 584 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.676 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴ 850 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.896 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵ 529 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.423 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁶ Unterliegt dem Datenschutz.
- ⁷ 361 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.686 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁸ Geplante Fertigstellung.
- ⁹ Fläche laut Planung.
- ¹⁰ Projektschätzung.
- ¹¹ Verkehrswert nach Projektfortschritt.
- ¹² Im Zuge der Projektplanung Köln, Oppenheimstraße ergaben sich 2 weitere Wirtschaftseinheiten und neue Aufteilungen der Flächen und Anschaffungsnebenkosten.
- ¹³ 236 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.122 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ¹⁴ 452 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.145 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ¹⁵ Neue Wirtschaftseinheit im Zuge der Projektplanung des Tucherparks, deshalb keine Anschaffungsnebenkosten.
- ¹⁶ 632 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.001 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ¹⁷ 343 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.631 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ¹⁸ 286 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.336 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ¹⁹ 0 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 40.615 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²⁰ Gemäß der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnen.

- ²¹ 84 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 408 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²² Aggregierte Darstellung der Immobilien aus dem noch nicht vollzogenen wirtschaftlichen Eigentumsübergang des Verkaufs des Kaufhof-Portfolios.
- ²³ 687 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.263 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²⁴ 526 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.454 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²⁵ 390 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.822 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²⁶ 560 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.640 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²⁷ 374 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.929 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²⁸ 381 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.776 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ²⁹ 389 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.817 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³⁰ 367 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.772 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³¹ 75 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 362 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³² 139 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 164 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³³ 231 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.079 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³⁴ 394 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.903 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³⁵ 97 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 397 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³⁶ 301 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.429 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³⁷ 447 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.121 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³⁸ 147 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 696 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ³⁹ 128 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 609 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴⁰ 74 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 353 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴¹ 243 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.174 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴² 293 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.828 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

- ⁴³ 414 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.176 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴⁴ 174 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 841 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴⁵ 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴⁶ 188 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 892 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴⁷ 18 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 85 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴⁸ 40 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 188 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁴⁹ Anschaffungsnebenkosten aus Objekterweiterung.
- ⁵⁰ 6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵¹ 1.193 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 7.752 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵² Bewertung Bodenwert.
- ⁵³ 895 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 820 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵⁴ 202 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 725 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵⁵ 47 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 264 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵⁶ 209 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.549 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵⁷ 131 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 393 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵⁸ 337 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 715 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁵⁹ 850 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.416 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁶⁰ 240 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 164 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁶¹ 164 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 351 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁶² 80 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 186 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁶³ 137 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 136 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.
- ⁶⁴ Der Wertansatz der Immobilien-Gesellschaften in der Vermögensaufstellung des Fonds (Vermögensgegenstände abzüglich Verbindlichkeiten) beträgt zum Stichtag 31.03.2025 0,00 Euro.

Währungsumrechnungskurse vom 31. März 2025:

1 EUR = 0,83270 GBP
1 EUR = 1,07800 USD
1 EUR = 1,71180 AUD

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)								
Nr.	55	56	57	-	58	-	-	-
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	-	Remigiusstraße	-	-	-
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	-	53111 Bonn	-	-	-
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	-	Remigiusstraße 20-24	-	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH ¹ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Bonn, Kaufhof Bonn Münsterplatz GmbH ^{2,3} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20-24 Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20-24 Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000	4.000.200	25.000	25.000	1.000	25.000	
Beteiligungsquote in %	99,99	75,00	99,90	100,00	20,00	100,00	100,00	
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	11/2002	08/2007	06/2009	09/2009	02/2020	02/2020	02/2020	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	8	-	-	-	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)									
Nr.	59	-	-	-	-	-	-	-	
Objektname	Königsallee	-	-	-	-	-	-	-	
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf	-	-	-	-	-	-	-	
Straße	Königsallee 1-9	-	-	-	-	-	-	-	
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH ^{2,4} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1-9 Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1-9 Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH ^{2,5} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Düsseldorf-Wehrhahn GmbH ^{2,6} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln		
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	10.250.000	1.000	25.000	25.000	25.000	
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	100,00	20,00	
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)								
Nr.	-	-	60	-	-	61	-	-
Objektname	-	-	Zeil	-	-	Ernst-August-Platz	-	-
PLZ/Ort	-	-	60313 Frankfurt am Main	-	-	30159 Hannover	-	-
Straße	-	-	Zeil 116-126	-	-	Ernst-August-Platz 5	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Frankfurt-Zeil GmbH ^{2,7} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116-126 Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116-126 Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Hannover GmbH ^{2,8} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	-
Gesellschaftskapital	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000	25.000	1.000	-
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	-
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)									
Nr.	-	62	-	-	63	-	-	-	
Objektname	-	Hohe Straße	-	-	Mannheim, Paradeplatz	-	-	-	
PLZ/Ort	-	50667 Köln	-	-	68161 Mannheim	-	-	-	
Straße	-	Hohe Straße 41-53	-	-	P1 1-12 C2 3-10	-	-	-	
Firma und Sitz der Gesellschaft	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH ^{2,9} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41-53 Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41-53 Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Kaufhof Mannheim GmbH ^{2,10} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln		
Gesellschaftskapital	25.000	26.000	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000		
Beteiligungsquote in %	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	100,00	
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-	-	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	-	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)								
Nr.	-	-	-	84	85	68	78, 79, 105, 106	
Objektname	-	-	-	ONE FORTY WEST	ONE FORTY WEST	Melia Frankfurt City	-	-
PLZ/Ort	-	-	-	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	-	-
Straße	-	-	-	Senckenberganlage 13-17	Senckenberganlage 13-17	Senckenberganlage 13-17	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH ^{2,11} Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Management GmbH ² Kaiser-Wilhelm-Ring 17-21 50672 Köln	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Erste Wohnen GmbH & Co. KG ¹²⁻¹⁵ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	100.000	100	100	25.000	
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	100,00	98,00	100,00	100,00	
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	118.000.000	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	06/2015	06/2016	06/2016	05/2019	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	792	191	1.155	1.751	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	11.573	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)								
Nr.	52, 77, 80, 86, 87, 88, 89, 90, 91	82	104	108	76	6,7	-	-
Objektname	-	Oskar-von-Miller-Straße	Korbinian-Beer-Straße	Lehenstraße	Wannseegärten	-	-	-
PLZ/Ort	-	60314 Frankfurt am Main	80997 München	82008 Unterhaching	14109 Berlin	-	-	-
Straße	-	Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4	Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg-Straße 98, 100, 102	Max-Liebermann-Allee 23-27, Am kleinen Anger 25, Am Löwentor 4-12, An der Obstwiese 7-17	-	-	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Zweite Wohnen GmbH & Co. KG ¹⁶⁻²⁴ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Oskar- von-Miller-Straße Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI München Korbinian-Beer-Straße Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Unterhaching Lehenstraße Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Berlin Wannseegärten Wohnen GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Frankfurt Bocken- heimer Landstraße GmbH & Co. KG ^{25,26} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Hamburg Norderstraße 101 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	-
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	159.000.000	40.240.000	32.240.000	22.500.000	46.590.000	177.900.000	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.673	247	254	180	336	894	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	10.190	1.817	1.174	841	2.454	6.319	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)							
Nr.	4, 17, 37	109	101, 102, 103, 110, 111	98	31, 32	99	33, 72
Objektname	-	Straße der Freundschaft	-	Eisbach 3	Eisbach 4	Sportanlagen	Hilton Munich Park
PLZ/Ort	-	02991 Lauta	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
Straße	-	Straße der Freundschaft 82	Am Tucherpark 12a	Am Eisbach 3	Am Eisbach 4	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 7
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co. KG ²⁷⁻²⁹ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Lauta Straße der Freundschaft GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark DataCenter und Waldgrundstück Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG ³⁰⁻³⁴ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co. KG ^{35,36} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co. KG ^{37,38} Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.000	25.000	25.278	25.278	25.278	25.278	25.278
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90
Gesellschafterdarlehen	89.340.000	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2019	09/2019	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	959	-	339	239	582	216	1.105
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	5.699	8	976	696	1.631	609	3.263

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)							
Nr.	112	100	27, 28, 29, 30	95, 96, 97	-	-	26
Objektname	Grundstück Isar	Grundstück Tivolianlage	-	VTW 1 und VTW 2	-	-	VTW 3
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	-	-	80538 München
Straße	Ifflandstraße	Öttingenstraße, Theodorparkstraße	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 1	-	-	Sederanger 4, 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Tucherpark Ifflandstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Öttingenstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co. KG ³⁹⁻⁴² Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co. KG ⁴³⁻⁴⁵ Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Wasserkraftgesellschaft mbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Abwärmegesellschaft mbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.278	25.278	25.278	25.278	5.000	25.000	25.278
Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	100,00	100,00	98,90
Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2025	11/2025	01/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	65	123	1.878	1.290	-	-	401
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	188	353	5.147	3.550	-	-	1.122

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

Deutschland (€)						
Nr.	-	-	74	75	45	-
Objektname	Elbtower	-	Silberfeil	Silberfeil	Alexanderplatz	-
PLZ/Ort	20539 Hamburg	-	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	10178 Berlin	-
Straße	Zweibrückenstraße 13	-	Talhausstraße 14-16	Talhausstraße 14-16	Alexanderplatz 9	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG Josephspitalstraße 15 80331 München	Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH Josephspitalstraße 15 80331 München	CRI Hockenheim Talhausstraße 16 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Hockenheim Vierte Industriestraße GmbH Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	134 Invest GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	1.000	25.000	1.000	25.000	25.000	30.000.000
Beteiligungsquote in %	25,00	25,00	88,00	88,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	37.203.593 ⁶⁰	-	14.675.000,00	1.684.000,00	300.000.000	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2022	09/2022	01/2023	01/2023	10/2023	02/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	607	216	8.262	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	40.615	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

	Großbritannien (GBP)		Niederlande (€)		Belgien (€)		Luxemburg (€)	
Nr.	121	-	123	-	125	-	9	-
Objektname	Victoria Square Centre	-	2 Amsterdam	-	City Atrium	-	Omniturm	-
PLZ/Ort	Belfast BT1 4QG	-	1077 ZZ Amsterdam	-	1210 Brüssel	-	60311 Frankfurt	-
Straße	1, 18-22 Victoria Square	-	Strawinskylaan 2001-2041, 2501-2631	-	Rue du Progrès 50-56	-	Große Gallusstraße 16-18	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London	CGI Victoria Square Ltd. ⁴⁶ 3 More London Riverside SE1 2AQ London	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V. ⁴⁷ Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Box 204 1000 Brüssel	Omniturm Verwaltungs- gesellschaft S.à r.l. ⁴⁸ 8, Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Omniturm Fixtures S.à r.l. 8, Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	
Gesellschaftskapital	110.753.146	2	113.853.682	113.968	4.957.871	8.012.500	12.500	
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	99,90	100,00	100,00	94,90	94,90	
Gesellschafterdarlehen	34.500.000	-	-	-	-	97.600.000	-	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	06/2004	01/2001	09/2015	09/2015	12/2002	09/2018	09/2018	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	972	-	-	5.814	-	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	4	-	-	-	-	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

	Luxemburg (€)				Österreich (€)	Portugal (€)	Tschechien (CZK)
Nr.	126	127	128	18	135	139	144
Objektname	Président A	Président B	Président C	Elbtower	Town Town CB 07	Forum Algarve	Metropole Zlicin
PLZ/Ort	1855 Luxemburg	2540 Luxemburg	1246 Luxemburg	20539 Hamburg	1030 Wien	8000 - 126 Faro	15521 Prag
Straße	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37 Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	8a Rue Albert Borschette	-	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Estrada National 125 km 103	Řevnická 1
Firma und Sitz der Gesellschaft	Président A S.A. 8 Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Président B S.A. 8 Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Président C S.A. 8 Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l. ⁴⁹ 5, rue Heienhaff 1736 Senningerberg	CR Erdberg Drei GmbH & Co. KG Gutenbergstrasse 1/10 1070 Wien	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050-061 Lissabon	CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21
Gesellschaftskapital	31.000	2.630.970	31.000	12.500	70.000	23.000.000	100.000
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	25,00	99,90	100,00	50,00
Gesellschafterdarlehen	13.863.541	3.800.000	13.700.000	-	-	-	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	05/2007	05/2007	05/2007	09/2022	01/2009	05/2000	05/2004
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	-	-	-	-	-	-
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

	Tschechien (€)	Australien (AUD)		USA (USD)			
Nr.	-	151	-	156	158	159	-
Objektname	-	110 Goulburn Street	-	Dexter Station	800 Lincoln Road	Atlas Plaza	-
PLZ/Ort	-	NSW 2000 Sydney	-	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	-
Straße	-	110 Goulburn Street, 26, 28-30 Nithsdale Street	-	1101 Dexter Avenue N	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	-	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Suite1, Level 11, 201 Goulburn Street, Sydney NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited ⁵⁰ Suite 1, Level 11, 201 Goulburn Street, Sydney NSW 2000	CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas New York, NY 10036	South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Palm Beach LLC c/o DLA Piper LLP (US) ⁵¹ 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	-	86.613.155	100.000	15.250.000	51.930.000	-	8.100.000
Beteiligungsquote in %	-	99,99	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	26.000.000	-	-	242.600.000	73.000.000	-	65.595.721
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	-	09/2015	06/2014	05/2017	10/2014	12/2014	02/2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	221	-	912	-	-	23
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	820	-	715	-	164	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

USA (USD)							
Nr.	153	160	-	161	162	163	-
Objektname	1330 West Fulton	Alohilani Resort Waikiki Beach	-	The Everly	11 Howard	Kimpton Hotel Monaco	-
PLZ/Ort	Chicago, IL 60607	Honolulu, HI 96815	-	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106	-
Straße	1330 West Fulton Street	2490 Kalakaua Avenue	-	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street	-
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR US-Invest LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	Koa Management, LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Honolulu Hotel LLC c/o DLA Piper LLP (US) ⁵² 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut Holding LLC c/o DLA Piper LLP (US) ⁵³ 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	28.411.000	209.000.000	156.432.709	7.287.500	81.500.000	41.174.442	44.286.942
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	124.888.653	294.500.000	-	52.000.000	98.000.000	110.000.000	-
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	02/2015	04/2017	03/2017	01/2017	11/2015	03/2018	03/2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.110	-	1.629	513	265	-	826
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	264	-	351	186	136	-	-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

USA (USD)							
Nr.	155	152	-	154	-	-	157
Objektname	222 E 41st Street	The National	-	100 Pearl	-	-	1900 North Street
PLZ/Ort	New York, NY 10017	Chicago, IL 60603	-	New York, NY 10004	-	-	Washington, WA 20036
Straße	41st Street	125 South Clark Street	-	Hanover Square 7	-	-	1900 North Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR 222 E 41 New York LLC c/o TMF New York 48 Wall Street, 27th Floor New York, NY 10005	CR-Chicago 125 South Clark Street LLC, c/o DLA Piper LLP (US), 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Sunflower Foodhall LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Fee Owner LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Lessee LLC c/o Schumann Burghart LLP ⁵⁴ 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Holding LLC c/o Schumann Burghart LLP ⁵⁵ 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR North America Invest LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036
Gesellschaftskapital	81.000.000	85.212.500	-	-	-	157.300.000	50.400.000
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	246.800.000	144.787.500	-	115.700.000	234.300.000	-	225.000.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	05/2018	09/2018	12/2021	09/2021	09/2021	05/2020	06/2022
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.538	1.057	-	-	-	8.017	2.663
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	393	725	-	-	-	1.549	5.416

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2025

	Finnland (€)				Irland (€)				
Nr.	141	-	143	-	142	-	-	129	
Objektname	Workery West TORNI 1		Workery East STOGE		Workery East FESKARI		1 & 2 Dockland Central		
PLZ/Ort	00520 Helsinki		00520 Helsinki		00520 Helsinki		D01 E4X0 Dublin		
Straße	Firdonkatu 2		Ratapihantie 6		Ratapihantie 6		Guild Street		
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki		Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki		Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki		CRI Maahiset OY c/o Newsec Asset Management Oy ⁵⁹ PL 52 00101 Helsinki		CRI Ireland ICAV 3 Dubling Landings North Wall Quay Dublin 1, D01 C4E0
Gesellschaftskapital	5.000	5.000	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	164.600.000	
Beteiligungsquote in %	100,00	99,90	100,00	99,90	100,00	99,90	100,00	100,00	
Gesellschafterdarlehen	38.755.925	-	24.297.701	-	24.544.478	-	-	-	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2018	12/2018	12/2018	12/2018	12/2018	12/2018	11/2018	10/2021	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	-	1.313	-	952	-	959	-	1.035	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	-	-	-	-	-	-	-	7.752	

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 91.

Erläuterungen der Fußnoten im Beteiligungsverzeichnis

- ¹ Zu 0,1% an der Theresien-Center GmbH & Co. KG beteiligt.
- ² Gesellschaften aus dem noch nicht vollzogenen wirtschaftlichen Eigentumsübergang des Verkaufs des Kaufhof-Portfolios. Der Wertansatz der Immobilien-Gesellschaften in der Vermögensaufstellung des Fonds (Vermögensgegenstände abzüglich Verbindlichkeiten) beträgt zum Stichtag 31.03.2025 0,00 Euro.
- ³ Zu 100% an der Bonn, Remigiusstraße 20–24 Immobilien GmbH & Co. KG und Bonn, Remigiusstraße 20–24 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ⁴ Zu 100% an der Düsseldorf, Königsallee 1–9 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Königsallee 1–9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ⁵ Zu 100% an der Berlin Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG und Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ⁶ Zu 100% an der Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ⁷ Zu 100% an der Frankfurt, Zeil 116–126 Immobilien GmbH & Co. KG und Frankfurt, Zeil 116–126 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ⁸ Zu 100% an der Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG und Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ⁹ Zu 100% an der Köln, Hohe Straße 41–53 Immobilien GmbH & Co. KG und Köln, Hohe Straße 41–53 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ¹⁰ Zu 100% an der Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG und Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ¹¹ Zu 100% an der München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG und München, Rotkreuzplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
- ¹² WE 501: Königshöfe Dresden/1097 Dresden, Theresienstraße/Wallgässchen.
- ¹³ WE 502: Haardtring/61295 Darmstadt, Haardtring 3.
- ¹⁴ WE 503: Nockherberg-NOC 2.4 81541 München, Regerstraße 28/Hiendlmayrstraße 7–14.
- ¹⁵ WE 520: Diamaltpark/80999 München, Ludwigsfelder Straße.
- ¹⁶ WE 506: Westend III/60323 Frankfurt am Main, Freiherr-vom-Stein-Straße 19–21/Eppsteiner Straße 54–56.
- ¹⁷ WE 507: 20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 67/Kümmelstraße 1/Robert-Koch-Straße 40.
- ¹⁸ WE 508: 20099 Hamburg, Koppel 3, 5, 7/Alstertwiete 11, 13, 15.
- ¹⁹ WE 509: 20354 Hamburg, ABC-Straße 44–46/St. Anscharplatz.
- ²⁰ WE 510: 20099 Hamburg, An der Alster 65, 67.
- ²¹ WE 511: 20099 Hamburg, Alstertwiete 5, 7, 9.
- ²² WE 512: 20099 Hamburg, St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24.
- ²³ WE 513: 10178 Berlin, Monbijouplatz 8–10.
- ²⁴ WE 514: 80802 München, Leopoldstraße 52.
- ²⁵ WE 326: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 33–35.
- ²⁶ WE 327: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 39.
- ²⁷ WE 329: 63 Grad Hamburg/20354 Hamburg, Neuer Wall 63 (60% Miteigentumsanteil).
- ²⁸ WE 330: P5/10785 Berlin, Potsdamer Platz 5/Ebertstraße 4 (50,86% Miteigentumsanteil).
- ²⁹ WE 331: b3/The Seven München/80469 München, Müllerstraße 3–5 (41,66% Miteigentumsanteil).
- ³⁰ WE 371: Data Center/80538 München, Am Tucherpark 12a.
- ³¹ WE 372: Grundstück Wald/80538 München, Tivolistraße.
- ³² WE 404: RZ1/80538 München, Am Tucherpark 12a.
- ³³ WE 405: RZ2/80538 München, Am Tucherpark 12a.
- ³⁴ WE 406 RZ3/80538 München, Am Tucherpark 12a.
- ³⁵ WE 402: Eisbach 4 (Neubau)/80538 München, Am Eisbach 4.
- ³⁶ WE 368: Eisbach 4/80538 München, Am Eisbach 4.
- ³⁷ WE 369: Hilton Munich Park/80538 München, Am Tucherpark 7.
- ³⁸ WE 403: Punkthaus (Neubau)/80538 München, Am Tucherpark 7.
- ³⁹ WE 366: TZ/80538 München, Am Tucherpark 12.
- ⁴⁰ WE 367: VTO N/S/80538 München, Am Tucherpark 16+18.
- ⁴¹ WE 400: Tivoli Ost (Neubau)/80538 München, Am Tucherpark 12.
- ⁴² WE 401: VTO (Neubau)/80538 München, Am Tucherpark 12.
- ⁴³ WE 362: VTW 1/80538 München, Am Tucherpark 1.
- ⁴⁴ WE 363: VTW 2/80538 München, Sederanger 5.
- ⁴⁵ WE 407: VTW 2b/80538 München, Sederanger 5.
- ⁴⁶ Zu 0,0000001152696% an der CGI Victoria Square Partnership beteiligt.
- ⁴⁷ Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt.
- ⁴⁸ Zu 100% an der Omniturm Fixtures S.à r.l. beteiligt.
- ⁴⁹ Zu jeweils 100% an der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG und Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH beteiligt. Der Wertansatz der Immobilien-Gesellschaft in der Vermögensaufstellung des Fonds beträgt zum Stichtag 31.03.2025 0,00 Euro.
- ⁵⁰ Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.
- ⁵¹ Zu 100% an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.
- ⁵² Zu 100% an der Koa Management, LLC beteiligt.
- ⁵³ Zu 100% an der CR Chestnut LLC beteiligt.
- ⁵⁴ Zu 100% an der CR Sunflower Foodhall LLC beteiligt.
- ⁵⁵ Zu 100% an der CR Sunflower Fee Owner LLC und CR Sunflower Lessee LLC beteiligt.
- ⁵⁶ Zu 100% an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.
- ⁵⁷ Zu 100% an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.
- ⁵⁸ Zu 100% an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.
- ⁵⁹ Zu 0,1% an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 Ky beteiligt.
- ⁶⁰ Mit Ausnahme des Massedarlehens in Höhe von 2,1 Millionen Euro wurden die Gesellschafterdarlehen wertberichtigt.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. Erträge		
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	54.257.390,48	1.174.964,14
2. sonstige Erträge	576.247.634,69	127.235.494,96
3. Erträge aus Immobilien	369.040.271,97	118.839.167,08
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	42.094.680,47	4.046.871,59
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	73.549.901,34	0,00
Summe der Erträge	1.115.189.878,95	251.296.497,77
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	209.132.944,27	48.772.226,96
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.140.435,78	1.140.435,78
3. Steuern	32.289.522,75	21.216.984,01
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	89.407.705,39	5.844.393,44
5. Verwaltungsvergütung	127.484.910,14	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.549.756,81	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	597.004,27	0,00
8. sonstige Aufwendungen/Kosten der externen Bewerter	2.212.618,36	161.274,55
Summe der Aufwendungen	465.814.897,77	77.135.314,74

Die in Fremdwährung erzielten Erträge und angefallenen Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
III. Ordentlicher Nettoertrag	649.374.981,18	174.161.183,03
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	343.107.665,13	9.749.677,41
2. Realisierte Verluste	-371.687.871,15	-484.416,67
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-28.580.206,02	9.265.260,74
V. Ertragsausgleich¹	-38.337.014,46	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	582.457.760,70	183.426.443,77
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	178.609.811,27	81.778.164,49
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-429.790.919,44	-211.976.886,81
VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	-251.181.108,18	-130.198.722,32
VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	331.276.652,52	53.227.721,45

Die in Fremdwährung erzielten Erträge und angefallenen Aufwendungen wurden mit Monatsdurchschnittskursen in Euro umgerechnet.

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

in €		
I. Erträge	Insgesamt	davon in Fremdwährung
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	31.180.955,67	114.672,07
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	9.602.221,98	934.355,22
sonstige Zinserträge	2.547.371,73	0,00
Gesamt	43.330.549,38	1.049.027,29
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	10.646.691,67	0,00
sonstige Zinserträge	280.149,43	125.936,85
Gesamt	10.926.841,10	125.936,85
3. Sonstige Erträge		
3.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	150.088.396,62	104.648.696,31
3.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	72.100.318,11	19.193.360,49
3.3. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	3.132.184,62	550,96
3.5. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	2.419.788,33	807.173,73
3.4. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	2.396.900,74	1.410.663,55
3.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG beziehungsweise ausländisches Pendant	107.570,99	0,00
3.7. andere sonstige Erträge	346.002.475,28	1.175.049,92
Gesamt	576.247.634,69	127.235.494,96
4. Erträge aus Immobilien		
4.1. Mieterträge	418.669.396,72	112.290.912,72
4.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-75.746.665,75	-15.932.802,85
4.3. sonstige Mieterträge	26.117.541,00	22.481.057,21
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	21.010.216,00	21.010.216,00
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	2.755.860,79	1.403.397,80
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	1.529.572,77	39.156,42
Erträge aus Kostenbeteiligungen	148.475,97	0,00
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	673.415,47	28.286,99
Gesamt	369.040.271,97	118.839.167,08

in €		
I. Erträge	Insgesamt	davon in Fremdwährung
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		
5.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	23.869.640,85	4.046.871,59
5.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	18.225.039,62	0,00
Gesamt	42.094.680,47	4.046.871,59
6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	73.549.901,34	0,00
Summe der Erträge	1.115.189.878,95	251.296.497,77

in €		
II. Aufwendungen	Insgesamt	davon in Fremdwährung
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	32.299.526,67	13.460.153,32
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	27.539.748,63	11.782.830,81
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-3.718.175,80	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	8.477.953,84	1.677.322,51
1.2. Instandhaltungskosten	26.909.723,66	4.063.162,49
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	10.985.851,54	7.066.729,11
1.4. sonstige Kosten	138.937.842,40	24.182.182,04
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	55.229.431,49	868.177,85
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	25.077.449,20	5.177.955,81
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter / Steuerberater	16.288.050,28	646.055,72
Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield	10.545.546,89	10.545.546,89
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	8.779.883,45	1.749.413,92
Aufwendungen für Versicherungsschäden	4.178.767,13	2.319,48
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	3.550.973,82	2.251.855,60
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	2.077.766,52	463.255,05
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.752,27	8.662,58
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG / ausländisches Pendant)	109.219,49	0,00
andere sonstige Kosten	12.903.001,86	2.468.939,14
Gesamt	209.132.944,27	48.772.226,96

Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
II. Aufwendungen		
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.140.435,78	1.140.435,78
3. Steuern	32.289.522,75	21.216.984,01
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	88.749.993,24	5.794.528,88
4.2. sonstige Darlehenskosten	455.768,77	0,00
4.3. sonstige Zinsaufwendungen	201.943,38	49.864,56
Gesamt	89.407.705,39	5.844.393,44
5. Verwaltungsvergütung	127.484.910,14	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.549.756,81	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung	217.004,27	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	380.000,00	0,00
Gesamt	597.004,27	0,00
8. Sonstige Aufwendungen		
Kosten der externen Bewerter	2.212.618,36	161.274,55
Gesamt	2.212.618,36	161.274,55
Summe der Aufwendungen	465.814.897,77	77.135.314,74
III. Ordentlicher Nettoertrag	649.374.981,18	174.161.183,03

in €		
	Insgesamt	davon in Fremdwährung
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	343.107.665,13	9.749.677,41
1.1. aus Immobilien	125.897.596,93	9.749.677,41
1.2. aus Devisentermingeschäften	217.210.068,20	0,00
2. Realisierte Verluste	-371.687.871,15	-484.416,67
2.1. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-49.661.851,19	0,00
2.2. aus Devisentermingeschäften	-321.541.603,29	0,00
2.3. Sonstiges	-484.416,67	-484.416,67
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-28.580.206,02	9.265.260,74
V. Ertragsausgleich¹	-38.337.014,46	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	582.457.760,70	183.426.443,77
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	178.609.811,27	81.778.164,49
bei Immobilien	-4.640.225,86	-2.395.972,02
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	115.292.703,43	17.278.491,12
bei Devisentermingeschäften	11.289,03	0,00
Sonstiges	1.050.399,28	0,00
Währungskursveränderungen	66.895.645,38	66.895.645,38
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-429.790.919,44	-211.976.886,80
bei Immobilien	-83.062.988,78	-1.861.414,68
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-331.905.672,62	-207.521.980,73
bei Devisentermingeschäften	-12.178.085,96	0,00
Sonstiges	442.991,57	484.416,67
Währungskursveränderungen	-3.087.163,65	-3.077.908,06
VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres¹	-251.181.108,18	-130.198.722,31
VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	331.276.652,52	53.227.721,46

¹ Der Ertragsausgleich wird nur in der Spalte „Insgesamt“ dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

1. Bewirtschaftungskosten

Die Kosten der Immobilienverwaltung beinhalten von der Commerz Real AG weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 1,82 Millionen Euro.

3. Steuern

Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 25,33 Millionen Euro und inländische Ertragsteuern in Höhe von 6,96 Millionen Euro.

5. Verwaltungsvergütung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 132,48 Millionen Euro beziehungsweise 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde. Davon wurden 4,99 Millionen Euro an die Immobilien-Gesellschaften weiterbelastet.

6. Verwahrstellenvergütung

Die Verwahrstellenvergütung von 3,55 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahrs, die sich aus 1/12 von 0,018 Prozent p.a. (zuzüglich nicht abzugsfähiger Vorsteuer) des Wertes des jeweiligen Monatsendwerts des Sondervermögens ergeben.

Veräußerungsgeschäfte

Die realisierten Gewinne aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind die Differenz aus Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten. Soweit anlässlich der Veräußerung von ausländischen Immobilien und Beteiligungen Gewinnsteuern anfielen, mindert sich der realisierte Gewinn um den entsprechenden Betrag. Bei den in Fremdwährung veräußerten Liegenschaften ist in den realisierten Gewinnen das Währungsergebnis aus den Liegenschaften enthalten. Die realisierten sonstigen Gewinne betreffen das Währungsergebnis aus den zu den veräußerten Liegenschaften zugehörigen Darlehen. Die unter Position VII der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesenen Nettoveränderungen sind um diese Währungsergebnisse bereinigt.

Die realisierten Gewinne aus Devisentermingeschäften ergeben sich aus der Differenz zwischen dem ursprünglichen Devisenterminkurs und dem am Ausübungstag gültigen Devisenkassakurs.

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Ertragsausgleich

Bei dem Ertragsausgleich handelt es sich um die seit Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabepreis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Der in der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesene Ertragsausgleich bezieht sich auf den ordentlichen Nettoertrag, die realisierten Gewinne/Verluste sowie den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr. Im Ergebnis führt der Ertragsausgleich dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag pro Anteil nicht durch Veränderungen der umlaufenden Anteile beeinflusst wird.

Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste des Geschäftsjahres

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte sowie aus der Zuführung beziehungsweise Rückführung für Steuern auf künftige Veräußerungsgewinne und aus sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren im Geschäftsjahr. Erfasst werden Verkehrswertänderungen aufgrund von erstmaligen Bewertungen durch die externen Bewerter oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien beziehungsweise Beteiligungen. Diese können zum Beispiel aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen etc. stammen. Des Weiteren werden unter der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne auch die Wertschwankungen bei Devisentermingeschäften, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, ausgewiesen. Ebenfalls in dieser Position ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie im Berichtsjahr aufgelaufenen Devisentermingeschäften enthalten. Für die Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich diese Effekte aus Wertfortschreibungen, Veränderungen der Buchwerte, dem Währungsergebnis bis zum Ende des Vorjahres aus den Liegenschaften sowie der bis zum Ende des Vorjahres gebildeten Rückstellungen für Veräußerungsgewinnbesteuerung. Die Ausbuchung der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre der im Berichtsjahr geschlossenen Devisentermingeschäfte beinhaltet die bis zum Ende des Vorjahres aufgelaufenen Wertveränderungen. Unter den sonstigen Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne ist die Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre aus den zu den veräußerten Immobilien zugehörigen Währungseffekten aus Darlehen enthalten. Des Weiteren sind in dieser Position auch die nicht realisierten Gewinne aus Bewirtschaftungsgesellschaften enthalten.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Die Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibungen und Veränderungen der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend.

Bei den in den Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne und Verluste enthaltenen Währungskursveränderungen ist die Differenz der Bewertung der Vermögensgegenstände in Fremdwährung zum Kurs zu Beginn und – ohne das Ergebnis der Wertfortschreibungen – zum Kurs am Ende der Berichtsperiode angegeben. Das Ergebnis der Wertfortschreibungen ist – bewertet mit dem Berichtsperiodenendkurs – in der Nettoveränderung nicht realisierter Gewinne und Verluste bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften enthalten. Bei im Berichtsjahr erworbenen Vermögensanlagen ist die Differenz aus der Bewertung mit dem Kurs zum Zeitpunkt der Aktivierung und dem Kurs zum Ende der Berichtsperiode angegeben. Des Weiteren werden hier Gewinne und Verluste aus der Abwicklung laufender Transaktionen über Fremdwährungsverrechnungskonten berücksichtigt. Pro investiertem Land aggregiert werden die Währungskursveränderungen entweder in den nicht realisierten Gewinnen oder nicht realisierten Verlusten ausgewiesen.

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

in €

Die Währungskursveränderungen unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus Devisentermingeschäften (DTG) im Geschäftsjahr setzten sich wie folgt zusammen:

Realisierte Gewinne aus DTG	217.210.068,20	
Realisierte Verluste aus DTG	-321.541.603,29	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		-104.331.535,09
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	-9.496.023,24	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	8.743.983,54	
Ausbuchung nicht realisierter Wertänderungen der Vorjahre aus DTG (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne/Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG)		-752.039,70
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		-105.083.574,79
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	9.507.312,27	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	-20.922.069,50	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		-11.414.757,23
Ergebnis aus DTG im Geschäftsjahr		-116.498.332,02
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		63.808.481,73
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen/Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		381.867,61
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie DTG im Geschäftsjahr		-52.307.982,68

Stand: 31. März 2025.

Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,78 Euro je hausInvest Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger erfolgt am 16. Juni 2025 und beläuft sich auf insgesamt 284,47 Millionen Euro.

Der Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für Ausschüttungen erfolgt gemäß § 20 Absatz 1 Nummer 3 EStG in Verbindung mit § 43 Absatz 1 EStG in Verbindung mit § 44 Absatz 1 EStG unter Berücksichtigung der Teilfreistellung gemäß § 20 Absatz 3 InvStG 2018 in Verbindung mit § 43a Absatz 2 EStG über die depotführende Stelle beziehungsweise über die letzte inländische auszahlende Stelle als Entrichtungsverpflichtete.

Verwendungsrechnung 1. April 2024 bis 31. März 2025

	insgesamt in €	€ je Anteil ¹
I. Für die Ausschüttung verfügbar	725.526.871,98	1,989
1. Vortrag aus dem Vorjahr	143.069.111,28	0,392
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	582.457.760,70	1,597
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,000
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	-441.055.010,64	-1,209
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	-3.647.075,15	-0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt	-62.371.237,48	-0,171
3. Vortrag auf neue Rechnung	-375.036.698,01	-1,028
III. Gesamtausschüttung	284.471.861,34	0,780
1. Endausschüttung	284.471.861,34	0,780

¹ Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2025.

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung.

Einbehalte

Einbehalte für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften wurden nach § 252 KAGB und § 12 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen (BAB) gebildet.

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien der Wiederanlage gemäß § 12 Absatz 5 BAB zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

Der Vortrag auf neue Rechnung steht auch in Folgejahren wieder zur Ausschüttung zur Verfügung.

Ausschüttung

Ausschüttungstermin für die Endausschüttung von 0,78 Euro pro Anteil ist der 16. Juni 2025.

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 364.707.514,541 Anteilen bei einem Wert je Anteil von 44,09 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren werden im Kapitel „Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV“ dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt zum Stichtag 4.079.865.690,09 Euro. Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2025 bestehender Währungsicherungsgeschäfte sind:

- Bayerische Landesbank AG, München
- Commerzbank AG, Frankfurt am Main
- Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main
- HSBC France, Paris
- Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main
- Unicredit Bank AG, München

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 25.260.000,00 Euro.

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

Geschäfte in Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt: Das erzielte Exposure beträgt deshalb 0,00 Euro; der Gesamtbetrag der bei Wertpapier-Darlehen von Dritten gewährten Sicherheiten beträgt ebenfalls 0,00 Euro.

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens werden auf Seite 35 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen werden im Kapitel „Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung“ auf Seite 42 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Gesellschafterdarlehen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus Steuererstattungen für Vorjahre.

Sonstige Kosten/Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Kosten betreffen im Wesentlichen die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen, Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung, Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater, Nebenkosten aus der Sondervermietung des

Einkaufszentrums Westfield sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 95–96 dargestellt.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote drückt die vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten über Zahlungen für die Fondsverwaltungsvergütung, die Verwahrstellenvergütung, die Prüfungs-, Veröffentlichungs- und die Kosten der externen Bewerter (ohne Transaktionen) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesamtkostenquote beträgt 0,84 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens. Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sind nicht in der Gesamtkostenquote enthalten.

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Es wurden keine Pauschalvergütungen an die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlt.

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) fiel an in Höhe von 10,92 Millionen Euro oder 0,07 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 19,41 Millionen Euro und damit 0,12 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten (12,56 Millionen Euro) sowie die Veräußerungsnebenkosten (6,85 Millionen Euro) der im Geschäftsjahr erworbenen, der im Bau befindlichen sowie der veräußerten Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften. Die Anschaffungsnebenkosten werden gemäß § 248 Absatz 3 KAGB als separater Vermögensgegenstand angesetzt und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie beziehungsweise Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben.

Im Berichtszeitraum wurden keine Investmentanteile durch das Sondervermögen hausInvest gehalten: Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, fielen nicht an. Die Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile beträgt 0,00 Euro.

Angaben zur Mitarbeitervergütung 2024

Gesamtsumme der für das abgelaufenen Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (CRI) gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsleitung¹)	in €	9.168.683
davon feste Vergütung	in €	7.947.724
davon variable Vergütung	in €	1.220.958
Zahl der Mitarbeiter der CRI im abgelaufenen Geschäftsjahr		119
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der CRI auswirkt (sogenannte „Risk Taker“¹)	in €	794.775
davon Führungskräfte	in €	794.775
davon Mitarbeiter	in €	-

¹ Die im Vergütungsbericht der Commerz Real AG ausgewiesenen Vergütungsinformationen nach der Institutsvergütungsverordnung inkludieren zum Teil die Vergütung der Geschäftsleitung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH.

Angaben gemäß § 101 Absatz 3 KAGB

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen im Berichtszeitraum gab es zum 1. Oktober 2024. Die geänderte Fassung trägt insbesondere den Anpassungen an die Offenlegungsvoraussetzungen der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288, personellen Änderungen im Abschnitt „Gremien“ sowie weiteren Aktualisierungen Rechnung.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Zur Konkretisierung der Anforderungen an Liquiditätsstresstests hat die ESMA Leitlinien zu Liquiditätsstresstests veröffentlicht, die ab dem 30. September 2020 anzuwenden sind.

Die Liquiditätsstresstests werden regelmäßig durchgeführt und im Rahmen der Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung berichtet.

Angaben zum Risikoprofil

Die Anlage in diesen Fonds birgt neben Chancen auf Wertsteigerungen und regelmäßige Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

Kursrisiko: Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der im Fonds befindlichen Immobilien beteiligt. Durch eine negative Entwicklung einzelner Immobilien (zum Beispiel durch Mieterausfall) sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Möglichkeit von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste. Auf Ebene der einzelnen Immobilien können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Dieses Risiko wird auf der Ebene des Fonds durch die Streuung auf verschiedene Immobilien und die Beschränkung der Kreditaufnahme insgesamt reduziert. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

(Steuer-)Rechtliche Risiken: Der Fonds unterliegt dem Kapitalanlagegesetzbuch und dem Investmentsteuergesetz. Mögliche (steuer-)rechtliche Änderungen können sich positiv, aber auch negativ auf den Fonds auswirken. Bei Immobilien, die der Fonds indirekt über Immobilien-Gesellschaften hält, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdwährungsrisiko: Dieser Investmentfonds investiert auch in Währungen außerhalb der Euro-Zone, deren Wert sich mit der Entwicklung des Wechselkurses der jeweiligen Währung verändert. Diese Währungsrisiken werden jedoch durch Derivatgeschäfte zum Großteil abgesichert.

Liquiditätsrisiko: Die grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen kann im Ausnahmefall ausgesetzt werden, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erfordern. Das kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile an dem Fonds zurückgeben möchten und vorübergehend nicht genügend liquide Mittel zur Verfügung stehen, um alle Rückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Dann muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft zunächst Immobilien verkaufen, um genügend Liquidität zu schaffen. Die Aussetzung der Anteilrücknahme kann bis zur geordneten Auflösung des Fonds, mit Veräußerung aller Vermögenswerte und Auszahlung der Anleger führen.

Angaben zum Leverage-Umfang

Das festgelegte Höchstmaß des Leverage wurde im Berichtszeitraum jederzeit eingehalten.

Leverage nach Brutto-Methode:
1,46 (Höchstmaß 2,00)

Leverage nach Commitment-Methode:
1,21 (Höchstmaß 1,65)

Zusätzliche Informationen

Der prozentuale Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten, beträgt 0 Prozent.

Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist nach Branchenansicht „0 Prozent“ auszuweisen. Gemäß Artikel 1 Absatz 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (zum Beispiel „side pockets“-Regelungen, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für die Rücknahmeaussetzung eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (zum Beispiel Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

I. Immobilien

1. Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten („Immobilien“) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) externe Bewerter („Bewerter“) in ausreichender Zahl. Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das jeweilige Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Absatz 1 Nummer 1 bis 6 KAGB („Immobilien“) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten

und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Führt die Bewertung durch zwei externe Bewerter zu verschiedenen Verkehrswerten, so wird zur Buchung aus beiden ermittelten Verkehrswerten der arithmetische Mittelwert gebildet.

2. Ankaufsbewertungen

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Millionen Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

3. Regelbewertungen

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Immobilien werden stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Absatz 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums, der in den Anlagebedingungen des Sondervermögens festgelegt ist, zu ermitteln.

Bei im Bau befindlichen Objekten sind während der Bauphase grundsätzlich ein Verkehrs-/Marktwert und ein zeitanteiliger Verkehrs-/

Marktwert zu ermitteln. Bei im Bau befindlichen Objekten, bei denen das Sondervermögen die Immobilie selbst entwickelt, werden die Herstellungskosten analog zum Kaufpreis nur drei Monate und dann zum zeitanteiligen Verkehrswert angesetzt. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden des Sondervermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren.

Die Ausführungen im vorangehenden Abschnitt gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen eingestellt.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung.

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

An einer Börse zugelassene oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Investmentanteile

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Geldmarktinstrumente

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (zum Beispiel nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

3. Derivate

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt. Die für das Sondervermögen getätigten Devisentermingeschäfte werden jedoch nicht an der Börse gehandelt.

4. Wertpapier-Darlehen

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

5. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben wird der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) ausgewiesen. Darüber hinaus wird bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen ausgewiesen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so werden diese bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung wird bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche berücksichtigt.

6. Forderungen

Sämtliche Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

7. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

9. Rückstellungen

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzulösen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei Immobilien sind Rückstellungen für die Steuern zu berücksichtigen, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten beziehungsweise dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates. Veräußerungsnebenkosten, die üblicherweise anfallen, werden hierbei berücksichtigt.

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden aufgrund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüber hinausgehender Wertansatz. Dies gilt grundsätzlich auch bei durch Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.

Falls jedoch von einer Veräußerung der Immobilien-Gesellschaft einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuerlasten. Für die Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, die passiven latenten Steuern auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft oder auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens zu bilden.

10. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

11. Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die KVG den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- beziehungsweise Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die KVG wird in diesem Zusammenhang deshalb zum Beispiel die Bildung von Rückstellungen von latenten Steuern und die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die KVG wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten beziehungsweise Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge.

Die KVG beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die KVG grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie zum Beispiel Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

IV. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der WM Company und Thomson Reuters ermittelten Devisenfixingkurs der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet. Alternativ können die auf Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände zu dem um 10.00 Uhr MEZ von der Bloomberg Finance LP ermittelten Devisenkurs der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet werden. Sollten die vorgenannten Devisenkurse nicht vorliegen, so kann auf die entsprechenden Devisenkurse des vorangegangenen Bankgeschäftstages abgestellt werden.

V. Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle börsentäglich ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Wiesbaden, 11. Juni 2025


Henning Koch
(Vorsitzender)


Nicole Arnold


Christian Horf


Dirk Schuster


Mario Schüttauf

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens hausInvest – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung und dem Anhang – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger

Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- Kapitel „An unsere Anleger“,
- Kapitel „Sonstiges“.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (das heißt Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 12. Juni 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Werner
Wirtschaftsprüfer

gez. Dyhr
Wirtschaftsprüfer



Sonstiges

- 107 Anlegerstruktur
- 107 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
- 117 BVI-Kennzahlen
- 120 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
- 121 Wertänderungen
- 123 Gremien
- 125 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
- 126 Besondere Anlegerhinweise
- 127 Impressum
- 128 Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

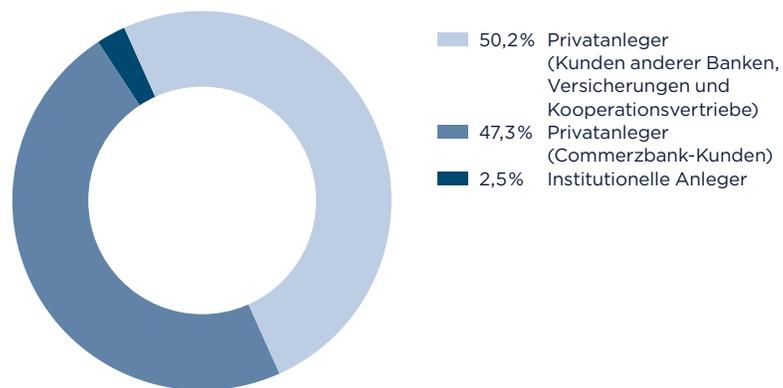


Anlegerstruktur

hausInvest ist vor allem ein Fonds für Privatanleger. Als Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie hat unser Fondsmanagement institutionelle Anleger, die mitunter bei ihrer Geldanlage weniger langfristig orientiert sind als der typische Privatanleger, von vornherein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt.

97,5 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder stammen aus Privatvermögen. hausInvest hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. Entsprechend ist das Fondsvermögen hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut und erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten.

Anlegerstruktur hausInvest^{1,2}



¹ Bezieht sich auf 100% des Fondsvermögens per 31. März 2025. Die Daten zur Ermittlung der Anlegerstruktur basieren auf Angaben Dritter.

² Definition gemäß Richtlinie 2014/65/EU.

97,5%
Privatanleger

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften¹

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, das heißt inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen

¹ § 165 Absatz 2 Nummer 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen.

Steuerliche Hinweise für Anteilhaber

inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 2.000 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), das heißt die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte Teilfreistellung).

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

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

Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung zum 16. Juni 2025

in €	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,7800	0,7800	0,7800
davon steuerfreier Anteil von 60% (Teilfreistellung nach § 20 Absatz 3 Satz 1 InvStG 2018)	-0,4680	-0,4680*	-0,4680*
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	0,3120	0,3120	0,3120

*Gemäß § 20 Abs. 5 InvStG 2018 ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrags nach § 7 Gewerbesteuergesetz die Teilfreistellung von 60 Prozent nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €	
Bemessungsgrundlage	0,3120
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0780

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst. Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer wird wie folgt errechnet: Die in der Ausschüttung enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,3120 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (16. Juni 2025) beim Anleger vorhandenen Anteile zu multiplizieren; hieraus errechnet sich die Kapitalertragsteuer. Auf diesen Betrag wird zusätzlich der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer erhoben. Bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung) wird keine Kapitalertragsteuer erhoben. Bei Vorlage eines gültigen Freistellungsauftrages (Sparer-Pauschbetrag) wird Kapitalertragsteuer nur auf den den Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil zum Beispiel ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 Euro bei Einzelveranlagung beziehungsweise 2.000 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

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

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern

die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 Euro bei Einzelveranlagung beziehungsweise 2.000 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden („NV-Bescheinigung“). Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags beziehungsweise einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – gegebenenfalls reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 Prozent bestanden (sogenannte 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt für die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit

die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die obengenannte 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds beziehungsweise der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll. Gleichwohl nimmt die Gesellschaft auf nicht verpflichtender Grundlage bis auf Weiteres Anträge der Anleger auf Erstattung der Körperschaftsteuer entgegen und bearbeitet diese und/oder leitet diese zur Bearbeitung an einen externen Dienstleister (zum Beispiel Steuerberater) weiter, soweit der Anleger beziehungsweise Antragsteller die durch die Bearbeitung entstehenden Kosten der Gesellschaft und/oder des externen Dienstleisters trägt.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlungen, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstand-

nahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt beziehungsweise nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung² zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

Kirchensteuer

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

² § 37 Absatz 2 AO.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, das heißt, dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,³ ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informa-

³§ 190 Absatz 2 Nummer 2 KAGB.

Steuerliche Hinweise für Anteilhaber

tionsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert.

Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem

teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

Besteuerung von Immobilien in Österreich

Beschränkt steuerpflichtige Anleger

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die nicht in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden österreichischen Immobiliengewinnen der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80 Prozent) der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger im Jahr 2025 insgesamt maximal 2.421 Euro (gemäß § 42 Absatz 2 EStG, Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 23 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31. März 2025 endende Geschäftsjahr des hausInvest betragen 0,0048 Euro je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Beim Verkauf von Fondsanteilen realisierte Wertsteigerungen unterliegen zwar seit 2012 unter gewissen Voraussetzungen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer in Österreich. Für Anleger aus Deutschland hat Österreich aber aufgrund des DBA kein zwischenstaatliches Besteuerungsrecht. Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils unterliegen daher regelmäßig nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) unterliegen die in Österreich ansässigen Anleger mit den aus einem Immobilienfonds stammenden in Österreich steuerpflichtigen Immobiliengewinnen der unbeschränkten Steuerpflicht in Österreich.

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung)

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

in Österreich verfügt. Besteuert werden die laufenden Fondserträge (Gewinne im Sinne des § 14 ImmoInvFG) und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, soweit diese nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben wurden, so genanntes „Neuvermögen“.

Die laufenden Fondserträge umfassen die laufenden Bewirtungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse österreichischer Immobilien und von Immobilien in Ländern, mit denen Österreich nach bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen die Anrechnungsmethode vereinbart hat, im Ausmaß von 80 Prozent sowie Liquiditätsgewinne.

Allfällige Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 erworben wurden, resultieren aus der Differenz zwischen fortgeschriebenen Anschaffungskosten und dem Veräußerungserlös (Rückzahlungswert). Die Anschaffungskosten sind um die ausschüttungsgleichen Erträge zu erhöhen und um steuerfreie Ausschüttungen und die Auszahlung der Kapitalertragsteuer zu vermindern. Anschaffungsnebenkosten (Ausgabeaufschlag) sind nicht anzusetzen, außer der Fondsanteil wird im Betriebsvermögen gehalten.

Bei natürlichen Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 Prozent.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, sind alle laufenden Fondsgewinne und Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch den verpflichtenden Kapitalertragsteuerabzug durch die Depotbank des Anlegers endbesteuert, soweit diese im Privatvermögen gehalten werden. Das heißt, steuerpflichtige Einkünfte aus einer Beteiligung am hausInvest müssen nicht mehr in einer Einkommensteuererklärung des Privatanlegers erklärt werden, außer es wird – bei einem günstigeren Tarifsteuersatz – die Anwendung des allgemeinen Steuertarifs (Regelbesteuerungsoption) beantragt beziehungsweise die Verlustausgleichsoption nach § 97 Absatz 2 EStG ausgeübt, soweit Verluste aus Kapitalvermögen nicht

bereits durch die depotführende Stelle beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt wurden. Die österreichische Depotbank muss für den hausInvest keine Sicherungssteuer einbehalten.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Fondsanteilen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei.

Für im Betriebsvermögen gehaltene Fondsanteile erstreckt sich die Endbesteuerungswirkung nur auf laufende Fondserträge. Gewinne aus der Veräußerung von im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteilen sind auch nach neuer Rechtslage im Veranlagungsweg zu erklären. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer ist anzurechnen.

Werden die Fondsanteile bei einer ausländischen Depotbank gehalten, unterliegen die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am hausInvest (laufende Fondsgewinne beziehungsweise Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz von 27,5 Prozent und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen.

Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung beziehungsweise zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23 Prozent.

Werden die Fondsanteile bei einer österreichischen Depotbank gehalten, erfolgt grundsätzlich auch für Körperschaften ein Kapitalertragsteuerabzug. Der Kapitalertragsteuerabzug durch die österreichische Depotbank kann durch Abgabe einer Befreiungserklärung gegenüber der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am hausInvest (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 23 Prozent. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23 Prozent.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten für das am 31. März 2025 endende Geschäftsjahr des hausInvest können über die Homepage der Österreichischen Kontrollbank (oekb.at) abgerufen werden.

3-Prozent-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte französische 3-Prozent-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3-Prozent-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3-Prozent-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen hausInvest nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 Prozent oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 Prozent des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3-Prozent-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen hausInvest zum 1. Januar eine Quote von 1 Prozent erreicht beziehungsweise überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden (Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Steuerabteilung, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 Prozent betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 Prozent oder mehr betrug oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände

greifen, so sind zum Beispiel natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3-Prozent-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Angaben zur Immobilienfreistellung gemäß § 20 Absatz 3 InvStG 2018

Ab 1. Januar 2018 sind bei Immobilienfonds auf der Ebene der Anleger entweder 60 oder 80 Prozent der Erträge (Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen) steuerfrei. Die 80-prozentige Immobilienteilfreistellung wird gewährt, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Investmentfonds in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt werden. Die 60-prozentige Immobilienteilfreistellung wird hingegen gewährt, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Investmentfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften (unabhängig von der Belegenheit im In- und Ausland) angelegt werden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eine Änderung der Anlagebedingungen erwirkt, so dass die 60-prozentige Immobilienteilfreistellung gemäß § 20 Absatz 3 Nummer 1 InvStG zugunsten der Anleger ab 1. Januar 2018 gewährt werden kann. Darüber hinaus beabsichtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vorkehrungen zu treffen, so dass bei Eintritt der Voraussetzungen die 80-prozentige Teilfreistellung auf Ebene des Anlegers über das Antragsverfahren gemäß § 20 Absatz 4 InvStG möglich ist. Die Anleger werden zeitnah über unsere Homepage darüber informiert.

Allgemeiner Hinweis

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

Steuerliche Hinweise für Anteilhaber

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote

für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 31. März 2025

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
30.04.2024	43,91	46,11	43,82	
31.05.2024	44,12	46,33	43,89	
17.06.2024	43,47	45,64		0,71
28.06.2024	43,65	45,83	45,34 (30.06.2024)	
31.07.2024	43,69	45,87	45,52	
30.08.2024	43,67	45,85	45,49 (31.08.2024)	
30.09.2024	43,73	45,92	45,19	
31.10.2024	43,82	46,01	44,41	
29.11.2024	43,89	46,08	43,71 (30.11.2024)	
30.12.2024	43,98	46,18	43,68 (31.12.2024)	
31.01.2025	43,97	46,17	33,22	
28.02.2025	43,99	46,19	32,82	
31.03.2025	44,09	46,29	33,03	

*Im Zeitraum 1. April 2024 bis 31. März 2025 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m. Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2024/2025¹

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden

in %	D	GB	F	I	E	PL	A	Sonstiges Ausland	Direktinvestments	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien											
Bruttoertrag	6,7	7,0	3,5	9,8	9,4	4,8	4,3	161,4	10,7	3,6	6,8
Bewirtschaftungsaufwand	-3,0	-2,4	-1,5	-2,3	-1,5	-1,8	-0,4	-9,4	-2,6	-1,9	-2,2
Nettoertrag	3,7	4,6	2,0	7,5	7,8	3,0	4,0	152,0	8,1	1,7	4,6
Wertänderung ²	-0,5	0,3	2,6	-0,7	2,1	-1,1	2,4	3,1	0,4	-2,4	-1,1
Immobilienergebnis	3,2	4,9	4,5	6,9	9,9	1,9	6,4	155,1	8,5	-0,8	3,4
Ertragsteuern	0,1	-1,0	-0,1	-0,4	-0,7	0,0	0,0	0,2	-0,2	-0,1	-0,2
latente Steuern	-0,3	0,0	-0,3	-1,0	5,8	0,8	0,0	1,2	0,0	0,2	0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,0	3,9	4,2	5,4	15,0	2,7	6,4	156,4	8,3	-0,7	3,4
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,3	3,8	4,0	5,6	14,9	1,9	6,4	175,8	9,6	-1,3	3,3
Währungsänderung	0,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,5	-0,4	-0,3	-0,4
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	2,3	2,8	4,0	5,6	14,9	1,9	6,4	175,3	9,2	-1,6	2,9
II. Liquidität³											
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten											
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)⁴											
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)⁵ in Mio. €											
Immobilienvolumen	3.385	1.757	1.273	619	248	286	358	224	8.150	9.899	18.048
Kreditvolumen	1.314	104	450	85	0	90	8	25	2.076	1.349	3.424
Liquidität											1.989
Fondsvolumen											16.613

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.

³ Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

⁴ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

⁵ Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2024 - 31. März 2025) berechnet.

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	hausinvest Ergebnis
Büro	3,7	9,5	1,2	6,0	0,0	0,0	7,3	0,0	0,0	0,0	4,0	3,2	3,6
Handel/Gastronomie	1,9	1,4	6,0	2,0	0,0	0,0	0,6	0,7	0,0	0,1	2,8	1,5	2,1
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,1	0,2
Industrie (Lager/Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,3	1,6	0,0	0,6	0,0	1,5	0,5	0,1	0,0	0,0	0,5	0,2	0,3
Wohnen	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3	0,2
Andere Nutzung	1,1	0,3	0,5	0,1	0,0	0,2	1,2	0,1	0,0	0,0	0,6	0,2	0,4
Ergebnis	7,0	12,7	8,5	8,8	0,0	1,7	9,7	0,9	0,0	0,1	8,1	5,6	6,9
Vermietungsquote	93,0	87,3	91,5	91,2	100,0	98,3	90,3	99,1	100,0	99,9	91,9	94,4	93,1

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
Büro	59,6	88,7	19,2	19,7	96,9	91,0	88,2	2,5	94,1	0,1	47,4	54,6	51,1
Handel/Gastronomie	16,2	4,4	76,9	73,9	0,0	1,3	1,6	83,7	0,0	97,0	40,9	19,1	29,8
Hotel	11,8	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	4,3	14,2	9,3
Freizeit	0,7	0,0	2,6	0,1	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	2,5	1,0	0,3	0,7
Industrie (Lager/Halle)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,2	5,1	0,3	2,4	0,0	7,3	6,7	1,1	5,9	0,0	2,7	4,3	3,5
Wohnen	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	5,5	3,2
Andere Nutzung	5,6	1,9	1,0	1,6	3,1	0,4	2,9	3,4	0,0	0,3	2,8	2,0	2,4
Ergebnis	100,0	100,0	100,0										

BVI-Kennzahlen

Auslauf der Mietverträge nach Nettomietenertrag

in %

	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
unbefristet	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	4,9	3,2
2025	13,4	16,9	0,0	1,7	1,2	0,0	13,4	0,0	80,5	0,6	0,1	3,6	8,3
2026	15,3	8,4	0,0	1,8	3,6	44,2	15,3	0,0	13,6	0,0	10,4	7,7	8,9
2027	7,5	14,5	0,0	6,7	21,0	0,0	21,6	0,0	0,5	32,7	11,9	10,8	11,3
2028	5,4	18,2	0,0	36,2	0,0	0,0	14,6	100,0	0,8	13,1	15,3	4,5	9,3
2029	7,1	14,7	0,0	13,4	26,1	0,0	9,6	0,0	3,4	11,6	10,5	8,3	9,3
2030	10,2	7,0	7,9	28,5	46,6	0,0	8,7	0,0	1,2	30,8	13,1	4,6	8,4
2031	3,1	1,6	0,0	0,2	1,4	0,0	12,7	0,0	0,0	2,9	3,4	6,2	4,9
2032	0,9	1,3	0,0	6,5	0,0	0,0	2,8	0,0	0,0	0,7	2,0	5,8	4,1
2033	1,7	4,3	0,0	3,2	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	4,0	2,4	1,8	2,1
2034	4,8	1,7	0,0	0,9	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,8	2,3	1,4	1,8
2035	27,9	11,4	92,1	0,9	0,0	55,8	0,0	0,0	0,0	2,8	13,5	40,5	28,6
Gesamtergebnis	100,0	100,0	100,0										

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 Prozent

	Deutschland	Italien	Polen
Nr.	334	223	5024
Objektname	Palais am Jakobsplatz	Le Quattro Porte	Tulipan House
PLZ/Ort	80331 München	20090 Segrate (Mailand)	02-672 Warschau
Straße	Oberanger 31-36	Via Circonvallazione Idroscalo	Ulica Domaniewska 50
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	44,5	42,2	38,0
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,2	0,4	0,2
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €	115.872	321.837	134.551

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Direktinvestments

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Spanien	Österreich	Polen	Türkei	Portugal	Niederlande	Direktinvestments
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1, 2}	3.457.167	1.766.152	1.293.600	616.950	157.650	410.988	285.425	93.700	86.805	45.045	8.213.482,16
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	160.383	105.126	60.599	46.191	7.132	19.831	15.241	14.114	5.606	2.756	436.979,03
Positive Wertänderungen laut Gutachten ³	88.835	9.607	40.750	350	1.850	9.001	0	4.950	1.660	470	157.473,89
Sonstige positive Wertänderungen ³	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	13,46
Negative Wertänderungen laut Gutachten ³	-42.547	-1.861	-4.550	-4.150	0	0	-1.550	0	0	0	-54.658,78
Sonstige negative Wertänderungen ³	-50.612	0	-3.596	0	-718	-243	-1.088	-120	0	-2	-56.378,13
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt ³	46.288	7.746	36.200	-3.800	1.850	9.001	-1.550	4.950	1.660	470	102.815,11
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-50.612	0	-3.596	13	-718	-243	-1.088	-120	0	-2	-56.364,67
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes ³	-11.460	0	-3.716	-6.330	14.275	0	2.364	117	422	2.115	-2.212,20

¹ Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum Bodenwert zuzüglich aktivierter Baukosten berücksichtigt.

² Zum Fremdwährungskurs vom 30. März 2025.

³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse vom 31. März 2025:

1 EUR = 1,71180 AUD

1 EUR = 0,83270 GBP

1 EUR = 162,28750 JPY

1 EUR = 4,18050 PLN

1 EUR = 10,82700 SEK

1 EUR = 1,44535 SGD

1 EUR = 40,97480 TRY

1 EUR = 1,07800 USD

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum - Gesamt

in Tsd. €

	D	USA	GB	F	I	NL	FIN	A	ES	PL
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2025	8.297.338	2.840.631	2.041.101	1.293.600	616.950	376.600	346.700	429.270	157.650	285.425
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2025	419.361	183.450	122.808	60.599	46.191	19.922	17.276	20.710	7.132	15.241
Positive Wertänderungen laut Gutachten	88.835	0	9.607	40.750	350	7.375	1.449	9.051	1.850	0
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	-111.326	-109.582	-4.416	-4.550	-4.150	0	0	0	0	-1.550
Sonstige negative Wertänderungen	-101.505	-8.889	0	-3.596	0	-1.088	-109	-243	-718	-1.088
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	-22.491	-109.582	5.191	36.200	-3.800	7.375	1.449	9.051	1.850	-1.550
Sonstige Wertänderungen insgesamt	-101.505	-8.889	0	-3.596	13	-1.088	-109	-243	-718	-1.088
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	7.155	5.818	0	-3.716	-6.330	490	0	0	14.275	2.364
Summe der Wertänderungen 2024/2025	-123.996	-118.470	5.191	32.604	-3.787	6.287	1.340	8.808	1.132	-2.638

	L	B	P	IE	J	CZ	AUS	TR	Gesamt
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2025	283.525	250.395	207.545	139.850	0	140.050	110.574	93.700	17.910.905
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2025	15.356	11.287	14.901	7.790	0	10.264	8.631	14.114	995.033
Positive Wertänderungen laut Gutachten	6.350	1.245	4.170	0	0	6.925	304	4.950	183.211
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	13
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0	0	0	-10.200	-2.104	0	0	0	-247.878
Sonstige negative Wertänderungen	0	-675	0	-904	-7.654	-2.830	-1.299	-120	-130.717
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	6.350	1.245	4.170	-10.200	-2.104	6.925	304	4.950	-64.667
Sonstige Wertänderungen insgesamt	0	-675	0	-904	-7.654	-2.830	-1.299	-120	-130.704
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	146	-474	-1.292	0	-390	-22	-277	117	17.864
Summe der Wertänderungen 2024/2025	6.350	570	4.170	-11.104	-9.758	4.095	-996	4.830	-195.371

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com
hausinvest.de

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Eingezahltes Kapital	5,2 Mio. €
Eigenmittel nach § 25 KAGB	23,0 Mio. €

Stand des letzten festgestellten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2024

Geschäftsführung

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Henning Koch¹
Vorsitzender

Dr. Nicole Arnold²

Christian Horf³

Dirk Schuster⁴

Mario Schüttauf⁵

Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

Commerz Grundbesitz Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG,
Frankfurt am Main (Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

Verwahrstelle

BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland,
Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 40950
Haftendes Eigenkapital der
BNP Paribas S.A., Paris 128.137 Mio. €
Stand: 31. Dezember 2024

Aufsichtsrat

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Thomas Schaufler^{6,7} (ab 05.10.2024)
Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Bernhard Spalt^{6,7}
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Andreas Böger
Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Andrea Bracht⁶

Head of Group Audit, Deutsche Börse AG (ab 01.01.2025),
Frankfurt am Main

Thomas Kuhlmann^{7,8}

Vorsitzender des Vorstands der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG,
Bergisch Gladbach

Mario Peric⁷

Bereichsvorstand Privat- und Unternehmenskunden Süd/West
der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Ausgeschieden:

Dr. Manfred Knof (bis 04.10.2024)

Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

¹ Vorsitzender des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden sowie Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

² Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

³ Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Fund Management S.à r.l., Luxemburg (bis zum 12.09.2024) sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

⁴ Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, Wiesbaden und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

⁵ Mitglied der Geschäftsführung der CGI Victoria Square Limited, London, der CRI Twin Towers B.V., Amstelveen, der CRI Residence Amstelveen B.V., Amstelveen, der CRI Wohnen GmbH, Wiesbaden, der CR Chestnut LLC, New York (bis 14.04.2024), der CGI Victoria Square Nominees Limited, London, der EuREAM GmbH, Wiesbaden, der CRI Tucherpark München GmbH, Wiesbaden, der CGI Stadtgalerie Schweinfurt Verwaltungs-GmbH, Wiesbaden, Director der White City CCH Limited, London (bis 31.08.2024), Mitglied des Vorstands der Immobilière des Croisades S.A., Bruxelles (bis zum 14.03.2025).

⁶ Mitglied des Aufsichtspräsidiums.

⁷ Mitglied des Anlageausschusses.

⁸ Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Absatz 3 Satz 1 KAGB.



Gremien

Externe Bewerter – Regelbewertung

Dirk Eßelmann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster

Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover

Kai Grebin

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Philip Kohl

Zertifizierter Sachverständiger, Mainz

Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München
(ab 01.07.2024)

Andreas Link

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Markus Obermeier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München
(bis 30.06.2024)

Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Carsten Troff

Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Stephan Zehnter

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Zorneding

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Offenbach am Main (bis 31.07.2024)

Carsten Fritsch

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,
Frankfurt am Main (bis 31.08.2024)

Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Stefan Piosczyk

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Augsburg

Christoph Pölsterl

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Sylvia Westenberger

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige,
Frankfurt am Main

Wirtschaftsprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

THE SQUAIRE/Am Flughafen

60549 Frankfurt am Main



Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

Der Spitzenverband der Investmentfondsbranche BVI (Bundesverband Investment und Asset-Management e. V.) hat – in Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedern – zum Schutze der Fondsanleger die BVI-Wohlverhaltensregeln, welche sich an der Corporate Governance orientieren, formuliert. Die Kapitalverwaltungsgesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Der aktuelle Text der BVI-Wohlverhaltensregeln kann unter **bvi.de** eingesehen werden.

Die BVI-Wohlverhaltensregeln werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des Fonds hausinvest umgesetzt. Die Erfüllung der BVI-Wohlverhaltensregeln unterliegt einer permanenten internen Kontrolle. Im Rahmen

der Umsetzung dieses Regelwerkes möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass sich die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH beim Management des Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (unter anderem Anwälte, Steuerberater, Immobilienanalysten etc.) beraten lässt. Darüber hinaus beauftragt die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH mit der Abwicklung aller Immobilien-Transaktionen (Käufe und Verkäufe) für ihre Fonds ein verbundenes Unternehmen, die Commerz Real AG. Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH hat die erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um die Tätigkeiten der Commerz Real AG jederzeit wirksam zu überwachen.



Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

Die offenen Immobilienfonds gehören zur Anlagegruppe der Investmentfonds und weisen im Vergleich zu vielen anderen Geldanlagen eine spürbar geringere Schwankung der Wertentwicklung auf. Solche Schwankungen entstehen bei offenen Immobilienfonds unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Trotz dieser Marktschwankungen hat hausInvest seit seiner Auflegung in jedem Jahr ein positives Ergebnis erzielt. Es kann dennoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass hausInvest auch einmal eine negative Rendite ausweisen muss.

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

Die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte, zu der insbesondere die standortabhängige Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise, die Nachfrage sowie die Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien zählen, macht eine laufende Bewertung der Fondsobjekte notwendig. Die Immobilienbewertung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird

mindestens einmal im Quartal pro Objekt durch zwei unabhängige und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige vorgenommen. Die Neubewertung von Objekten kann je nach der herrschenden Marktsituation zu einer Höherbewertung von Immobilienwerten, aber auch zu einer Abwertung führen, was zu einem Anstieg beziehungsweise zu einer Belastung der Rendite führt.

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

Die Liquidität von offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Naturgemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigender Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von mindestens 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Sollte im Einzelfall die gesetzliche

Mindestliquidität unterschritten werden beziehungsweise sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.



Impressum

Herausgeber

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com
hausinvest.de

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen und Angaben Dritter

Der Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen zur Wertentwicklung des Fonds, die auf unseren derzeitigen Plänen, Einschätzungen, Prognosen und Erwartungen beruhen. Die Aussagen beinhalten Risiken und Unsicherheiten. Denn es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf hausInvest einwirken und die zu großen Teilen außerhalb unseres Einflussbereichs liegen. Dazu gehören vor allem die konjunkturelle Entwicklung und die Verfassung der Finanz- und Immobilienmärkte. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können also von unseren heute getroffenen Annahmen abweichen. Es besteht kein Anspruch auf eine Aktualisierung der zukunftsgerichteten Aussagen, Annahmen und Prognosen bei Erlangung neuer Informationen.

Die Daten zur Ermittlung der Anlegerstruktur basieren auf Angaben Dritter, so dass diese nur auf Plausibilität geprüft werden können.

Konzept und Design

brandtec GmbH, Trier/Frankfurt

Lektorat

Pia Schlechtriemen, Gattikon (Schweiz)

Foto

Geschäftsführung
Christof Mattes Fotografie, Wiesbaden

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

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

Name des Produkts:
hausInvest

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900XBIMO IURW5UJ67

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____ %

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

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

Es wurden damit **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____ %

Es wurden damit **ökologische/ soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 9,4 % an nachhaltigen Investitionen.

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

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

mit einem sozialen Ziel

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



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

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

Das Sondervermögen hausInvest orientiert sich seit März 2021 bei der Auswahl und Verwaltung von Immobilien unter anderem an den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung („Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“) und fördert dabei insbesondere die Reduktion von CO₂e-Emissionen. CO₂e-Emissionen beinhalten neben Kohlenstoffdioxid (CO₂) CO₂-Äquivalente, wie weitere Treibhausgase im Sinne von Methan (CH₄), Lachgas (N₂O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW).

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 wurden die durchschnittlichen CO₂e-Emissionen des Immobilienportfolios ermittelt. Die CO₂e-Intensität konnte portfolioübergreifend seit 2019 um ca. 32 Prozent von 44 kg CO₂e/m² auf 30 kg CO₂e/m² reduziert werden. Damit befinden sich diese auf dem Pfad zur Erreichung des langfristigen Ziels, die CO₂e-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf durchschnittlich circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren

Obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, wurde eine Mindestquote von 9,4 Prozent taxonomiekonformer Investitionen erreicht.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Nachhaltigkeitsindikatoren haben zum Zeitpunkt 31. Dezember 2024 folgende Werte:

- *CO₂e-Emissionen: GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13 – market based), in kg CO₂e/m²/p. a.: 30,0 kg CO₂e/m²/p. a.*
- *Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m²/p. a.): 182 kWh/m²/p. a.*
- *Wasserverbrauch (m³/m²/p. a.): 0,67 m³/m²/p. a.*

Bei der Erhebung der Verbrauchsdaten werden verschiedene Quellen herangezogen, wie Zählererfassungen, Informationen von Energieversorgern, Verbrauchsabrechnungen und Mieterabfragen. Dabei wird für die Erfassung der Daten eine ESG-Software verwendet. Fehlende oder unplausible Daten werden geschätzt, unter anderem durch Hochrechnungen anhand branchenüblicher Benchmarkwerte.

Die Ermittlung der CO₂e-Emissionen erfolgt anhand der erhobenen Energieverbräuche der Immobilien mittels von Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellten oder länderspezifischen öffentlich verfügbaren Umrechnungsfaktoren. Die Berechnung der CO₂e-Emissionen erfolgt für die Scopes 1, 2 und 3 gemäß GHG-Protokoll. Somit werden direkte und indirekte Emissionen der Immobilien aus dem Energiebezug (Strom, Gas, Diesel, Fernwärme, Fernkälte) sowie Kältemittelverluste zur Ermittlung der CO₂e-Intensität herangezogen.

Das GHG-Protokoll unterscheidet Emissionen in Scopes 1 bis 3:

- *Scope 1-Emissionen umfassen alle direkten Treibhausgasemissionen. Bei Gebäuden handelt es sich dabei um Emissionen, die aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe vor Ort entstehen, dazu zählen Erdgas, Heizöl, Propan und Diesel.*
- *Scope 2-Emissionen berücksichtigen indirekte Emissionen aus der Erzeugung eingekaufter und erworbener Elektrizität, von Dampf, Wärme oder Kälte. Bei Immobilien sind dies Emissionen, die mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden, wie der Verbrauch von Fernwärme und Strom für die Allgemeinflächen.*
- *Scope 3-Emissionen umfassen alle anderen indirekten Emissionen, die nicht unter Scope 2 fallen. Bei Gebäuden sind dies Emissionen, die mittelbar durch deren Drittnutzung entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers unterliegen. Hierunter fallen im Wesentlichen die in Scope 3.13 erfassten Stromverbräuche der Mieter.*

Das Sondervermögen hausInvest hält taxonomiekonforme Investments in Höhe von 9,4 Prozent der Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien im Bestand.

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

Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag 31. Dezember 2023 haben sich die Nachhaltigkeitsindikatoren wie folgt entwickelt:

- *CO₂e-Emissionen/GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13 – market based) in kg CO₂e/m²/p. a.: –2,0 kg CO₂e/m²/p. a. entspricht –6%*
- *Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m²/p. a.): –4 kWh/m²/p. a. entspricht –2%*
- *Wasserverbrauch (m³/m²/p. a.): –0,0 m³/m²/p. a. entspricht –0%*

Die taxonomiekonformen Investitionen haben sich absolut um 1,0% erhöht.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wurde ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die dem Sondervermögen hausInvest gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomieverordnung“) angestrebt. Diese Investitionen haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne von Artikel 9 lit. a) der Taxonomieverordnung beigetragen, da sie die technischen Anforderungen aus dem Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomieverordnung für die wirtschaftliche Aktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden erfüllen und damit energetisch schon ein EPC-Rating von A führen beziehungsweise zu den Top 15 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören. Die Taxonomiekonformität der taxonomiegeprüften Immobilien wurde extern durch einen unabhängigen Dritten, die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, aber nicht von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Das Sondervermögen hausInvest hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen prüfen lassen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do no Significant Harm“-Prüfung für die jeweiligen Immobilien durchgeführt sowie extern, durch einen unabhängigen Dritten bestätigen lassen. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Umweltziels festgestellt.

Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wird im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie sichergestellt. Dazu haben alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) eine Prüfung im Business Partner Due Diligence Tool durchlaufen, welches Geschäftspartner insbesondere hinsichtlich Sanktionen, Korruption, Geldwäsche, Betrug und Bestechung überprüft. Sanktionierte Unternehmen und Personen werden von einer Geschäftsbeziehung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bereich Compliance der Commerz Real entschied fallbezogen über Ausschlüsse und Auflagen und orientierte sich dabei an der Anti-Bribery and Corruption Policy. Seit Mitte 2021 erfolgt zudem eine Prüfung von ESG-Kriterien, die sich an den Prinzipien des UN Global Compact orientiert.

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

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

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



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

Die Gesellschaft berücksichtigt derzeit noch nicht die nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen notwendig sind, sind im Markt noch nicht in ausreichendem Umfang sowie in der erforderlichen Qualität vorhanden. Für das Sondervermögen werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie für die sogenannte Do No Significant Harm (DNSH)-Prüfung berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Stadt	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Westfield London	London	Immobilien	8,99	Großbritannien
100 Pearl	New York	Immobilien	4,85	USA
OmniTurm	Frankfurt am Main	Immobilien	4,74	Deutschland
Étoile Saint Honoré	Paris	Immobilien	2,99	Frankreich
Oriocenter	Orio al Serio - Bergamo	Immobilien	2,90	Italien
Alohilani Resort Waikiki Beach	Honolulu	Immobilien	2,45	USA
222 E 41st Street	New York	Immobilien	2,20	USA
2 Amsterdam	Amsterdam	Immobilien	2,06	Niederlande
Victoria Square Centre	Belfast	Immobilien	1,71	Großbritannien
Kléber	Paris	Immobilien	1,66	Frankreich
Place d'Éléna	Paris	Immobilien	1,60	Frankreich
Place de Seine	Levallois-Perret	Immobilien	1,56	Frankreich
Dexter Station	Seattle	Immobilien	1,56	USA
City Atrium	Brüssel	Immobilien	1,56	Belgien
Regensburg Arcaden	Regensburg	Immobilien	1,54	Deutschland

Die Tabelle enthält nur Investitionen in Immobilien, die bereits dem Immobilienbestand angehören. Ausgenommen sind Projektentwicklungen.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2024 bis 31.03.2025.



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

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Nachhaltigkeitsbezogene Investitionen umfasst alle Investitionen, die zum Erreichen der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie des Sondervermögens beitragen (#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale).

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens werden in verschiedene Kategorien unterteilt. Der jeweilige Anteil am Wert des Sondervermögens wird zum Berichtsstichtag in Prozent dargestellt.

Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden. Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens hausInvest in Immobilien sowie Immobiliengesellschaften. Daneben werden auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale erworben und/oder gehalten werden. Zum Stichtag 31. März 2025 wurden 90,3 Prozent des Sondervermögens in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet. Der Verkehrswert der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien wurden bei der Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.

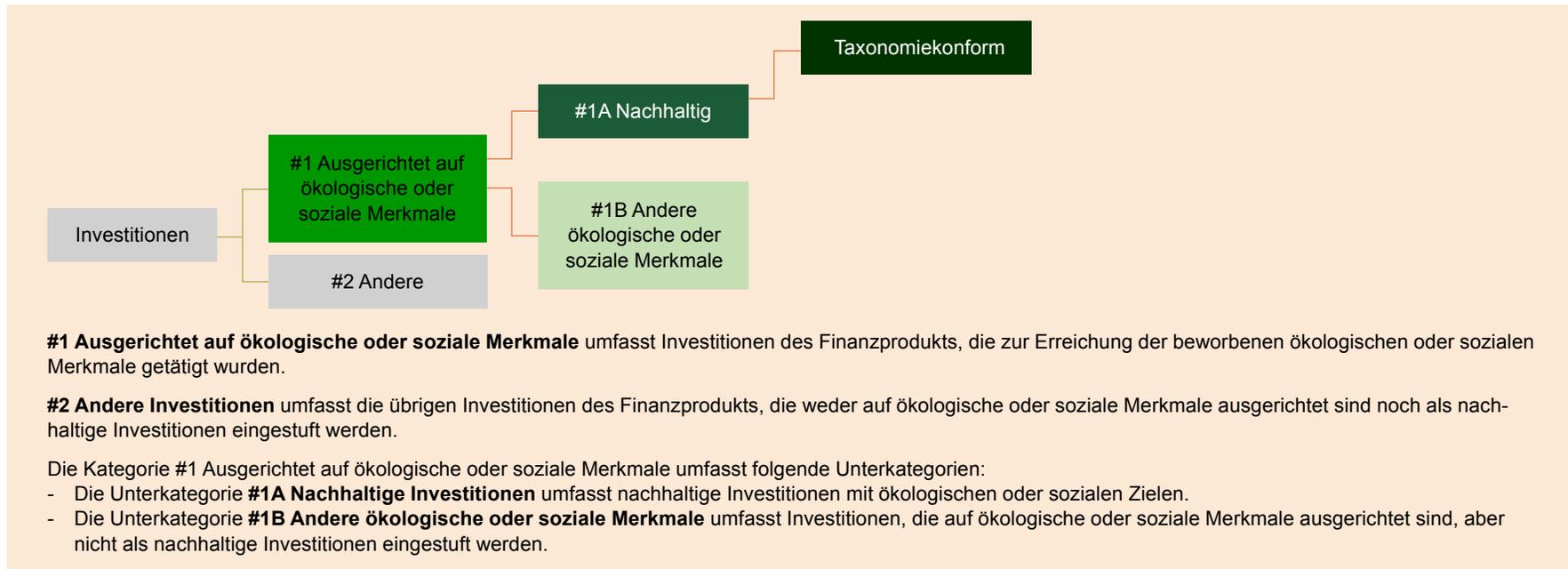
Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z.B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt. Es wurden 9,7 Prozent des Wertes des Sondervermögens als Fondsliquidität gehalten.

Die Kategorie „#1A Nachhaltige Investitionen“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung leisteten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden. Es wurden keine sonstigen Umwelt- und/oder Sozialziele im Bereich der Nachhaltigen Investitionen getätigt. Bei 9,4 Prozent der Bestandsimmobilien handelte es sich um nachhaltige, taxonomiekonforme Investitionen, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung erfüllen („#1A Nachhaltig – Taxonomiekonform“).

Die Kategorie „#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds, die keinen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung leisteten. 90,6 Prozent der Vermögenswerte des Sondervermögens umfassten Immobilieninvestitionen, die auf andere ökologische/soziale Merkmale ausgerichtet waren, die aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft waren.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



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

Die nachhaltigen Investitionen („#1A Nachhaltig“) wurden zu 100 Prozent im Gebäude-/Immobilien Sektor getätigt. Die anderen Investitionen, die auf ökologische Merkmale ausgerichtet waren, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden („#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“), erfolgten ebenfalls zu 100 Prozent im Gebäude-/Immobilien Sektor.



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

Alle nachhaltigen Investitionen des Sondervermögens hausInvest sind konform mit der EU-Taxonomie und haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne von Artikel 9 lit. a) der Taxonomieverordnung beigetragen.

● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?**

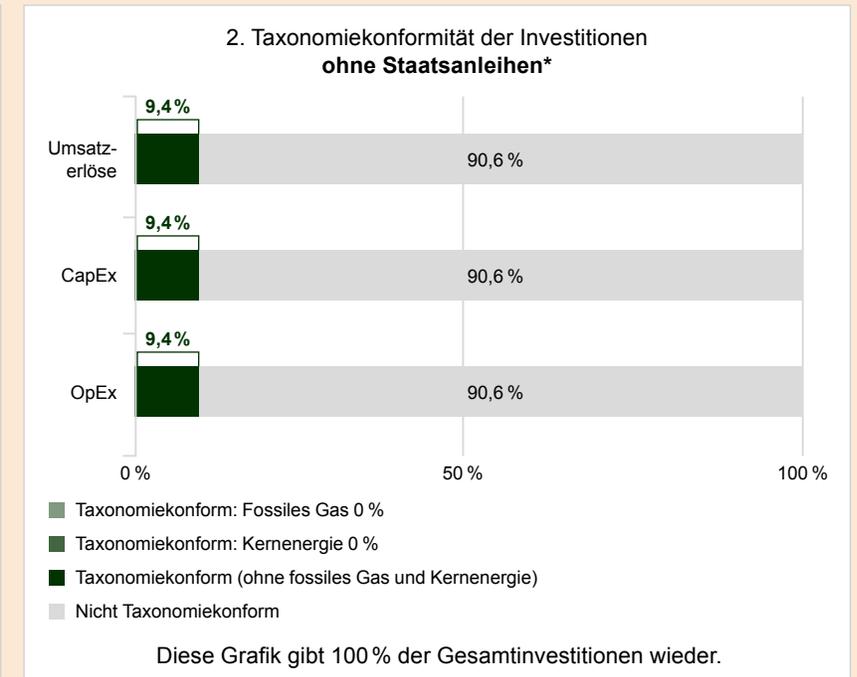
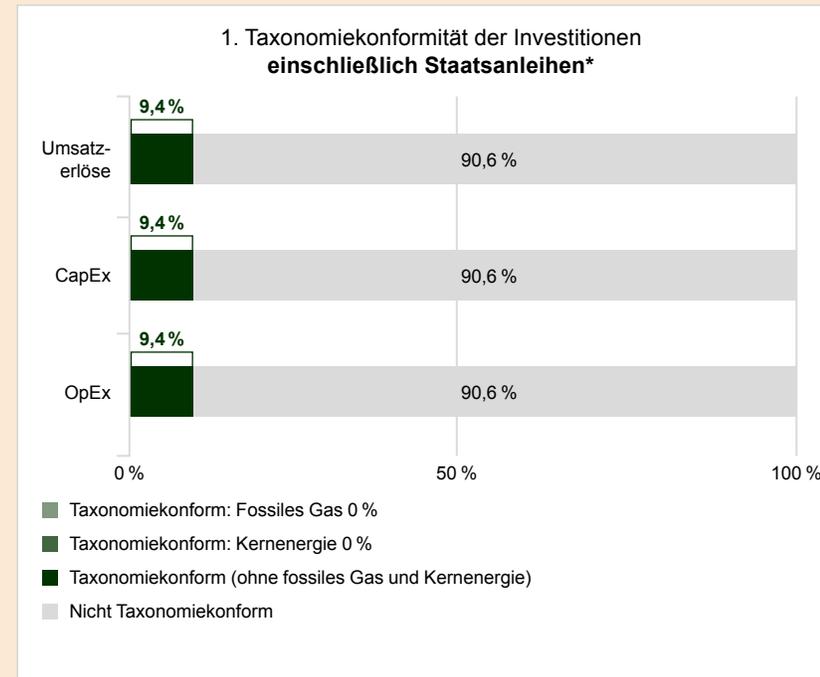
- Ja: In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

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



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

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

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0 Prozent.



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

Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag hat sich der Anteil an taxonomiekonformen Investitionen von 8,4 Prozent auf 9,4 Prozent bezogen auf die Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens erhöht.



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

Das Sondervermögen hausInvest kann im Rahmen der Anlagegrundsätze gemäß § 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen auch in Anlagegüter, welche weder auf ökologische noch auf soziale Merkmale ausgerichtet waren sowie nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft wurden, investieren.



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

Grundlage zur Verbesserung des Portfolios ist die kontinuierliche Erhebung und Bewertung von Daten unter anderem von folgenden Nachhaltigkeitskriterien:

- Energieverbräuche
- CO₂e-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfades
- Energieausweis
- Gebäudezertifizierung
- Energie Audits
- Gebäudemerkmale wie das Vorhandensein automatischer Messinstrumente („smart meter“)
- Standortbewertung
- Umweltrisiken

Zur Reduzierung der CO₂e-Emissionen geht das Sondervermögen hausInvest mehrstufig vor und konzentriert sich im Bestand unter anderem auf die Schaffung der Voraussetzungen zur Reduzierung des Energiebedarfes sowie die Umstellung der Energieversorgung auf nachhaltige Quellen. Bereits jetzt werden Allgemeinflächen und haustechnische Anlagen des deutschen und französischen Portfolios überwiegend mit Ökostrom versorgt. In weiteren Ländern wird die Umstellung der Energieversorgungsverträge geprüft und angepasst. Zudem arbeitet das Sondervermögen hausInvest bei der Reduzierung der Verbräuche eng mit den Nutzern der Immobilien, intelligente Energiekonzepte sowie regelmäßige CapEx-Maßnahmen zusammen und setzt unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs im Betrieb wie beispielsweise die digitale Aussteuerung der technischen Anlagen neben regelmäßigen CapEx-Maßnahmen um. Als weitere bauliche Maßnahmen wurde unter anderen der Ausbau von Photovoltaik sowie der Einbau von ressourcenschonenden Heizungsanlagen geprüft und teilweise umgesetzt. Besondere Handlungspotenziale im Portfolio identifiziert das Sondervermögen hausInvest, indem die Energieverbräuche und die daraus ermittelten CO₂e-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens hinsichtlich des Branchendurchschnitts verglichen und Energiereduktions- und Dekarbonisierungspfade für die jeweiligen Belegheitsstaaten der Immobilien je Nutzungsart erstellt werden.

Des Weiteren wurden ein gezielter Energieeinkauf sowie Maßnahmen der energetischen Optimierung geprüft. Das Sondervermögen hausInvest hat sich um die Optimierung der Verträge mit Property- und Facility-Management-Dienstleistern und den Mietern der Immobilien des Sondervermögens bemüht.

Das Sondervermögen hausInvest hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen („#1A Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“) für eine weitere Immobilie im Berichtszeitraum geprüft und extern bestätigen lassen.

Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.



Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden

06/2025

hausinvest@commerzreal.com
hausinvest.de