

hausInvest

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2022/2023 zum 31. März 2023

COMMERZ REAL

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Inhalt

An unsere Anleger

3 Auf einen Blick – Kennzahlen hausInvest
4 Bericht der Geschäftsführung

Jahresbericht

10 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
121 BVI-Kennzahlen
124 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
125 Wertänderungen
127 Gremien
129 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
130 Besondere Anlegerhinweise
131 Impressum
132 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 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 31.03.2023[1]	Stand 31.03.2022[1]	Stand 31.03.2021[1]	Stand 31.03.2020[1]
Fondsvermögen	**17.485**	**17.187**	**16.617**	**16.096**
Immobilienvermögen	**17.198**	**16.577**	**16.003**	**15.408**
davon direkt gehalten	7.654	7.556	8.087	7.932
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	9.544	9.021	7.916	7.476
Nettomittelveränderung	**101**	**381**	**348**	**1.385**
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)[2]	**156**	**153**	**153**	**153**
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	84	80	78	79
Ankäufe (Anzahl)	6	6	1	76
Verkäufe (Anzahl)	2	6	1	20
Vermietungsquote (Stichtag)	**94,8%**	**93,0%**	**93,9%**	**95,1%**
Fremdfinanzierungsquote	**12,2%**	**11,7%**	**16,9%**	**14,6%**
Rücknahmepreis je Anteil in €	**43,73**	**43,24**	**42,77**	**42,31**
Ausgabepreis je Anteil in €	45,92	45,40	44,91	44,43
Ausschüttung in Mio. €[3]	**260**	**260**	**238**	**153**
Anteilumlauf (Mio. Stück)	400	397	389	380
Ausschüttung am	19.06.2023	20.06.2022	14.06.2021	15.06.2020
Ausschüttung je Anteil in €	0,65	0,65	0,61	0,40
Gesamtkostenquote[4]	**0,84%**	**0,84%**	**0,84%**	**0,84%**
Anlageerfolg (BVI-Methode)[5]	**2,7%**	**2,6%**	**2,0%**	**2,2%**
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	4,0%	4,1%	3,5%	3,9%
Ergebnis aus Liquidität	0,5%	–0,4%	–0,2%	–0,2%

[1] Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März.
[2] Die direkt gehaltene Immobilie QB Jena wurde im Geschäftsjahr wegen nicht erfolgtem Nutzen/Lasten Übergang aus der Zählung der Fondsobjekte herausgenommen.
[3] Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) beziehungsweise Stichtag 31. März 2023.
[4] Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden nicht berücksichtigt.
[5] 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/ausschuettung-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

nach seinem 50. Geburtstag am 7. April 2022 ist hausInvest erfolgreich in ein neues Jahrzehnt gestartet. Einmal mehr konnte der Fonds seine Erfolgsbilanz verbessern und das Geschäftsjahr 2022/2023 mit einer Rendite von 2,7 Prozent[1] – also einem leichten Plus im Vergleich zum Vorjahr[2] – abschließen. Das Fondsvermögen liegt zum 31. März 2023 bei rund 17,5 Milliarden Euro. Die Vermietungsquote liegt mit 94,8 Prozent weiterhin auf einem hohen Niveau und hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um etwa einen Prozentpunkt erhöht.[3] Die 692 Vermietungen im Berichtszeitraum führen zu rund 461 Millionen Euro voraussichtlicher Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge. Dies entspricht einer Steigerung um rund 5 Prozent im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr[4] und bestätigt unsere Investitionsstrategie in Objekte in Top-Lagen.

Laut der unabhängigen Ratingagentur Scope ist hausInvest der branchenweit zweitgrößte offene Immobilienfonds in Deutschland.[5] In der Folge von Corona-Pandemie und Zinswende haben sich für Immobilienfonds einige Risikoparameter etwas erhöht. Das hat Scope beim Fondsrating reflektiert und für hausInvest das Rating leicht von a (AIF) auf a- (AIF) herabgesetzt.[6] Gleichwohl behauptet sich der Fonds in der Spitzengruppe der Gewerbeimmobilienfonds für Privatanleger und weist laut der Ratingagentur nach wie vor eine überdurchschnittliche Qualität seines Immobilienportfolios auf. Sehr gute Bewertungen erhält hausInvest insbesondere bezüglich seiner regionalen Diversifikation und der Lagequalität der Objekte. Auch die granulare Mieterstruktur sowie die Vermietungsquote hebt Scope im Vergleich zum Branchendurchschnitt positiv hervor. Zudem bestätigt Scope die sehr hohe Qualität und Kompetenz der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH im Management von Immobilien mit einem Rating von AA (AMR).[7]

Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben aufgrund mehrerer krisenhafter Entwicklungen weiterhin herausfordernd: als Folge der weltweiten Corona-Pandemie nach wie vor gestörte Lieferketten, extrem gestiegene Energiekosten sowie die Energiewende in Gänze. Hinzu kommt seit Mitte 2022 die eingeleitete Zinswende der Notenbanken, die die Welt der Sachwerte, insbesondere aber die Immobilienwirtschaft, verändert hat. Die relative Attraktivität von beispielsweise Festgeld und Unternehmensanleihen hat im Vergleich zu Immobilienfonds zugenommen. Zudem sind Finanzierungen signifikant teurer geworden. Nicht umsonst ist das Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien in den Top-7-Städten Deutschlands im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 70 Prozent zurückgegangen.[8]

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 8.

Resilient in einem veränderten Marktumfeld

Die weitgehende Krisenresistenz von hausInvest ist das Ergebnis einer langfristigen Strategie. Der Fonds steht für eine breite Diversifikation über 156 qualitativ hochwertige Objekte in sehr guten Lagen an Standorten in 18 Ländern und über 14 Nutzungsarten.[9] Zusätzlich sorgt eine heterogene Mieterstruktur für eine breite Streuung und Stabilität. Gerade in schwächeren Zyklusphasen ist dies entscheidend für eine gute Vermiet- und Vermarktbarkeit. Hinzu kommt, dass zum Stichtag 31. März 2023 rund 91 Prozent der Mieteinnahmen aufgrund vertraglicher Regelungen[10] einer Wertsicherung unterliegen, was weiterhin für planbare Einnahmen sorgt. Insgesamt steht hausInvest für die klassischen Eigenschaften eines Immobilienfonds, der sich mit Sachwerten als stabiler Anker in jedem Anlageportfolio positioniert und volatilen Aktienanlagen eher eine Konstanz entgegensetzt.

Finanz- und Liquiditätsmanagement

Die Volkswirte der Commerzbank AG erwarten für die kommenden Monate einen weiteren Rückgang der Inflationsrate und begründen dies mit der sich abzeichnenden Stabilisierung der Energiepreise.[11] Allerdings prognostizieren sie auch, dass die Kerninflationsrate[12] über einen längeren Zeitraum vergleichsweise hoch bleiben wird.[13] Der Zinsanstieg wiederum wirkt sich in mehrfacher Hinsicht auf die Immobilienmärkte und den Fonds aus: Während sich die höheren Finanzierungskosten bei einer Fremdfinanzierungsquote von 12,2 Prozent[14] kaum auf die Gesamtkosten von hausInvest auswirken, steigt das Renditepotenzial der vorgehaltenen Liquidität. Die Bruttoliquidität von rund 2,14 Milliarden Euro (etwa 12,3 Prozent des Fondsvolumens)[15] profitiert von den deutlich höheren Zinsen. Insgesamt überwiegen die positiven Effekte der höheren Liquiditätsverzinsung gegenüber der Kreditverzinsung. Die jüngsten Verwerfungen im Finanzsektor stellen nach derzeitiger Einschätzung ein eher geringes Risiko für den Fonds dar. Damit erweist sich hausInvest als weitgehend resiliente Kapitalanlage mit einer Strategie, die sich auch in herausfordernden Situationen bewährt.

Nutzungsart Büro überzeugt

Mit 41,8 Prozent ist das Segment Büro die mit Abstand stärkste Nutzungsart im Fonds. Rund 50 Prozent der gesamten Vermietungsleistung im Berichtszeitraum entfallen auf Büroflächen. Moderne Büros sind weit mehr als reine Arbeitsplätze. Sie werden zu Wohlfühlorten und kommunikativen Treffpunkten. Ein Beispiel hierfür ist das **Karolinen Karree**, welches 2007 mitten in der Altstadt Münchens am Karlsplatz entstand. Es wurde vom Grundstein an nachhaltig gebaut, so dass sich das Konzept und die Top-Lage auszahlen: Das Büro-Gebäude ist zu 100 Prozent vermietet. Auch in internationalen Märkten konnten wir im Berichtszeitraum Vermietungserfolge erzielen: So wurden beispielsweise in Paris die bestehenden Mietverträge mit Apple im **Place d'Iéna** und mit der Citigroup im **Étoile Saint-Honoré** verlängert. Zudem haben beide Unternehmen ihre Flächen erweitert. Weitergehende Informationen zum Vermietungsmanagement entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Immobilienaktivitäten".

Gesundheit gewinnt an Bedeutung

Die Nutzungsart Health & Medical Services wächst, und hausInvest profitiert vom Gesundheitstrend. Unser Mieter Eterno ist dafür ein Paradebeispiel. Als neuer Coworking-Anbieter für Ärzte, Therapeuten und Coaches etabliert er in den **WestendWindows** in Frankfurt am Main ein völlig neues Büro- und Praxiskonzept mit unterschiedlichen Fachrichtungen unter einem Dach und digitalen und damit schnelleren Prozessen. Parallel dazu schreitet die großflächige Neupositionierung des ehemals reinen Einkaufszentrums **Forum City Mülheim** in Mülheim an der Ruhr voran. Dort entstehen im Ober- und Sockelgeschoss Flächen für ein breites Spektrum medizinischer Angebote. Unter dem Namen **Forum Medikum** werden diese Flächen für gesundheitliche, therapeutische und pflegerische Dienstleistungen zur Verfügung stehen.

Wegweisende Projekte nehmen Gestalt an

Im Berichtszeitraum wurden die **Königshöfe** in Dresden fertiggestellt – ein Projekt, das die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bereits im Jahr 2019 erworben hat. Die neuen Wohnungen befinden sich sowohl im sanierten Gebäude der neobarocken Brandversicherungskammer als auch in den entstandenen Neubauten. Aufgrund der hervorragenden Lage in Dresdens Barockviertel schreitet die Vermietung rasch voran. Auch Quartiersentwicklungen sind mittlerweile fester Bestandteil von hausInvest. Das neue Stadtquartier Seetor City Campus in Nürnberg vereint Wohnen, Leben und Arbeiten. Der Fonds ist mit der Wohnanlage **Seetor Living** mit 97 geförderten und preisgünstigen Mietwohnungen Teil des Quartiers, die Fertigstellung war im Herbst 2022.

Ebenfalls abgeschlossen wurde die Projektentwicklung von **VIA UNA** im historischen Stadtzentrum von Prag. Sie umfasste die Generalsanierung des hochwertigen Büro- und Einzelhandelsgebäudes unter besonderer Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Dass Immobiliennutzungen vom ursprünglichen Plan abweichen können und müssen, lässt sich an dem für Wien geplanten Projekt **DC Tower 2** nachvollziehen. Das mittlerweile im Bau befindliche Hochhaus soll – anders als sein als reiner Büroturm geplanter Vorgänger – neben Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen auch Wohnungen beherbergen. Es ist ein komplett neues optisches Konzept entstanden, das unter anderem Freiflächen wie Balkone und Loggien für die Bewohner berücksichtigt. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2026 geplant.

Bestandspflege bedeutet Aufwertung

Beispiele für die Weiterentwicklung unseres Bestands liefert auch das im Jahr 2019 erworbene Millennium-Portfolio. Bei 43 der ehemals 49 erworbenen Objekte konnten wir die Bruttosollmieten seit 2020 um 6,2 Prozent steigern. Aus den Verkäufen resultierte gegenüber dem Ankaufspreis eine Gesamtertragssteigerung von 14,2 Prozent in Höhe von 42 Millionen Euro. Für das von Lager- in Büroflächen umgebaute Obergeschoss des 1908 errichteten Büro- und Geschäftshauses **Neuer Wall 44** in Hamburg konnte ein Bestandsmieter für weitere 15 Jahre gewonnen werden. Vorbildcharakter hat auch die Millennium-Immobilie **Schäfergasse**, die wir als Gemeinschaftsprojekt mit der Caritas und der Stadt Frankfurt am Main weiterentwickeln.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 8.

Mit geförderten Wohneinheiten, Beratungsräumen und einem Begegnungscafé werden soziale Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, während Solarmodule auf dem Dach sowie der Einsatz von Solarthermie für Heizung und Warmwasser die ökologische Nachhaltigkeit unterstützen.

Steigende Nachhaltigkeitsanforderungen bieten Innovationspotenzial

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Fondsstrategie zur Werterhaltung und -steigerung sind die **ESG-Faktoren** „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung". Im August 2022 haben wir uns entschieden, die hohen Anforderungen der EU-Taxonomie[16] für ökologisch nachhaltige Investments sowie die Mindestanforderungen an nachhaltige Investments im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung[17] zu erfüllen. Danach muss der Mindestanteil nachhaltiger Investments 5 Prozent des Verkehrswerts[18] der zum Sondervermögen des hausInvest gehörenden Immobilien betragen. Nachhaltigkeitskriterien spielen daher nicht nur bei jedem Ankaufsprozess, sondern auch bei der Bestandsaufwertung eine wichtige Rolle. Ein Beispiel hierfür ist das über 100 Jahre alte hausInvest Objekt in der **Börsenstraße** in Frankfurt am Main, in dessen bestehende Gebäudeleittechnik eine auf künstlicher Intelligenz basierende Software implementiert wurde. Dadurch konnte der Energieverbrauch der Immobilie in nur zehn Monaten um 16 Prozent gesenkt werden.

Portfolio-Entwicklung durch An- und Verkäufe

Der erste Ankauf im Berichtszeitraum – die Büroimmobilie **1900 N Street** in Washington, D.C. – erfolgte im Juni 2022 mit dem Ziel, die Präsenz von hausInvest auf dem US-Markt zu stärken. Mit dem Zertifikat LEED[19] in Gold passt es zudem zur Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds. Gleiches gilt für den aus großteils recycelten Materialien errichteten, künftig CO_2-neutral betriebenen **Elbtower** in Hamburg, an dem eine Beteiligung in Höhe von 25 Prozent für das Portfolio erworben wurde. Nach Fertigstellung der Bodenplatte Mitte Dezember 2022 wurde im Januar dieses Jahres planmäßig mit dem Hochbau begonnen.[20] Im Sommer 2022 wurde das **A160 Barcelona**, ein modernes, LEED-Gold-zertifiziertes Bürogebäude im Herzen von Barcelonas Trendviertel 22@, an hausInvest übergeben. Zu einem späteren Zeitpunkt soll das in unmittelbarer Nähe gelegene Bürogebäude **Badojiz 97** folgen. Die positive Entwicklung der lokalen Wirtschaft hat das Fondsmanagement veranlasst, wieder in Spanien zu investieren. Im Dezember 2022 folgten die acht Häuser der neuen Münchener Wohnanlage **Nockherberg NOC 2.4**. Von den 114 Wohnungen ist der Großteil gefördert oder preisgedämpft – nach dem Erwerb des Grundstücks im Jahr 2019 ist dies eine Stärkung der Nutzungsart Wohnen in unserem Portfolio.

Wie in jedem Geschäftsjahr haben wir unsere Immobilien einer eingehenden Lebenszyklusanalyse unterzogen. Nur so können wir sicherstellen, dass die Objekte für den Fonds und damit auch für die Anleger erfolgversprechend sind. Diesmal haben wir uns für den Verkauf des Wohngebäudes **Seven Houses** in Frankfurt am Main sowie der Büroimmobilie **Vor den Siebenburgen** in Köln entschieden und in beiden Fällen ein attraktives Ergebnis erzielt.

Ausblick

Das Marktumfeld für offene Immobilienpublikumsfonds ist weiterhin von mehreren Herausforderungen geprägt. In den vergangenen **51 Jahren** hat hausInvest in vielen Marktlagen bewiesen, dass Qualität, Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft ein **stabiles Fundament** sind. Die Investition in Sachwerte wie Immobilien steht nach wie vor für ein Konzept, das auf Wertstabilität und Zuverlässigkeit ausgerichtet ist. Gleichzeitig hat unsere Philosophie eine zweite Ebene: **Offenheit**. Unsere Fortschritts- und Nachhaltigkeitsstrategie ist nicht nur eine moralische Verpflichtung als verantwortungsvolles Unternehmen. Sie dient auch ganz unmittelbar der Stabilität des Fonds. Unser Ansatz, **Megatrends** wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Urbanisierung und Gesundheit für hausInvest zu antizipieren, hat sich als richtig erwiesen und wird die hausInvest Fondsstrategie weiter begleiten.

Diese übergreifenden Megatrends bedingen eine ganzheitliche Betrachtung einer Immobilie. Wir verstehen sie nicht nur als Objekt, das

Vermietungsmanagement in Zahlen*

195.000 m²
Mietfläche im GJ 2022/2023 vermietet

692
Vermietungen führen zu

461 Mio. Euro
voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge

102.000 m²
288 Mio. Euro
entfallen auf Büros, die somit den größten Anteil einnehmen

65.000 m²
153 Mio. Euro
entfallen auf Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten

28.000 m²
20 Mio. Euro
entfallen auf das Wohnsegment

*Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 8.

fix einer Nutzungsart zugeordnet ist, sondern als **Ökosystem**, das seine Nutzungsmöglichkeiten auf die Bedürfnisse bestehender oder zukünftiger Mieter anpasst. hausInvest ist offen für neue Technologien, beispielsweise zum Thema Dekarbonisierung (Verminderung kohlenstoffhaltiger Emissionen), offen für neue Mieterkonzepte, offen für neue Partnerschaften und Kooperationen und offen für eine Diversifizierung des Portfolios durch eine neue Nutzungsart „Erneuerbare-Energie-Anlagen".

Das Inkrafttreten des **Zukunftsfinanzierungsgesetzes** ist dafür eine wichtige Voraussetzung.[21] Nach Vorlage des Referentenentwurfs am 12. April 2023[22] wird mit der Verabschiedung des Gesetzes im Jahr 2024 gerechnet.[23] Ab diesem Zeitpunkt dürfen offene Immobilienfonds bis zu 15 Prozent ihres Wertes in Grundstücke mit Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien investieren, auch wenn diese nicht mit einem Gebäude verbunden sind. Genau das haben wir für hausInvest geplant. Sobald wir in der Lage sind, **Ökostrom** für unseren gesamten Bestand rein rechnerisch selbst zu erzeugen, können wir ihn unseren Mietern zu attraktiven Konditionen anbieten. Auf diese Weise erhöhen wir den Marktwert, die Vermietbarkeit unserer Immobilien und erzielen einen Vorteil für hausInvest. Zudem steigern wir neben der **ökologischen** auch die **soziale Nachhaltigkeit** des Fonds.

Unsere Offenheit für morgen zeigt sich auch im Vorantreiben der Digitalisierung mit dem Projekt „Rise with SAP". Als erster deutscher Assetmanager stellt die Commerz Real Gruppe sukzessive alle wesentlichen Geschäftsprozesse auf die SAP-Softwarelösung S/4 HANA zur Unternehmenssteuerung um.

Ebenso wie Megatrends sind Menschen mit Erfahrung, Kompetenz und Voraussicht wichtige Treiber für zukünftiges Wachstum. Mit Nicole Arnold verstärkt seit dem 1. Januar 2023 eine ausgewiesene Expertin im Investment- und Assetmanagement die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft. Sie folgt auf Siegfried Eschen, der zur Commerzbank AG zurückgekehrt ist.

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft und streben für das Geschäftsjahr 2023/2024 eine Rendite im Bereich von 3 Prozent an.[24]

Wir freuen uns, dass Sie Teil von hausInvest sind.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 8.



Henning Koch
(Vorsitzender)



Christian Horf



Nicole Arnold



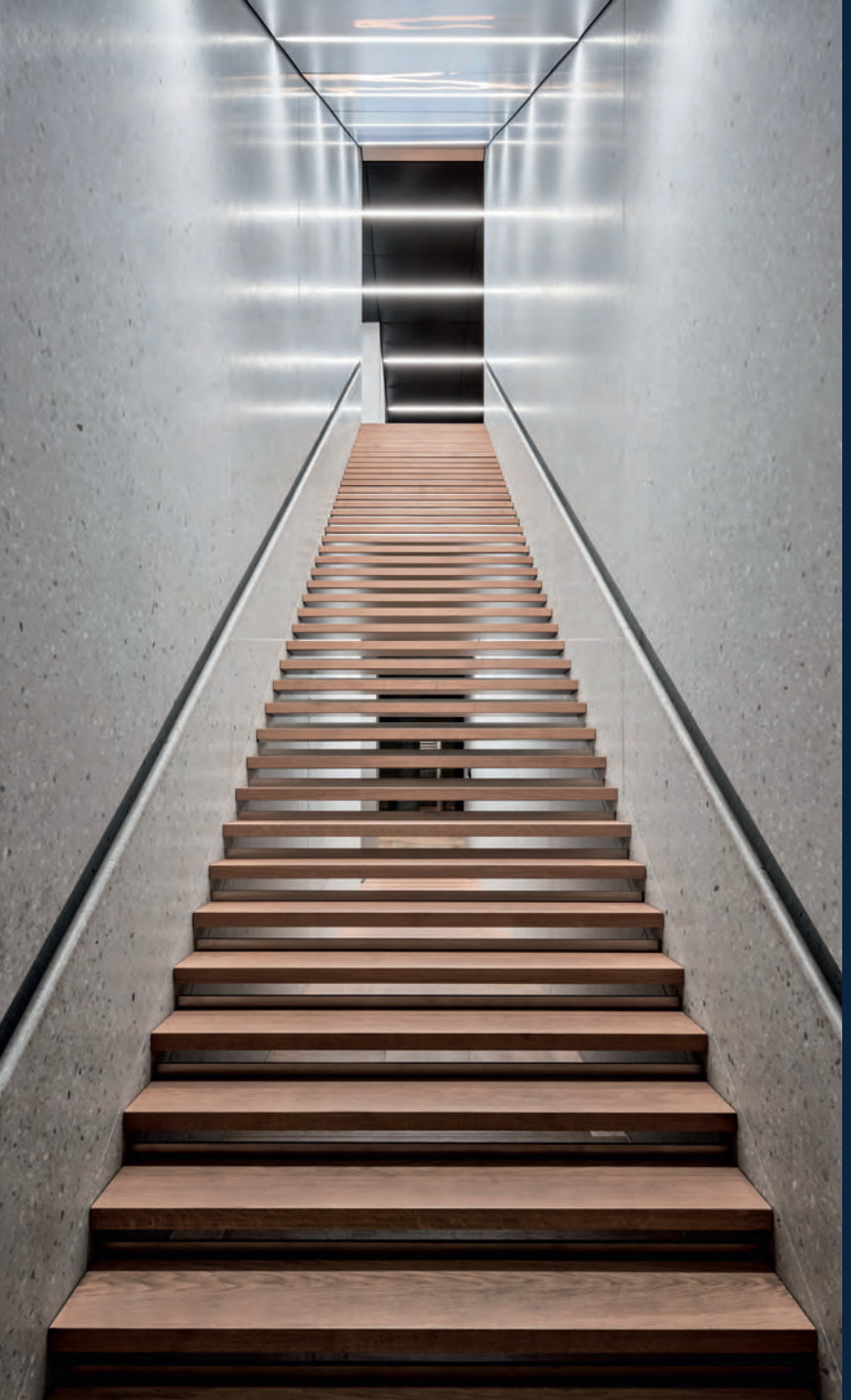
Dirk Schuster



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] Zum 31. März 2022 lag die Rendite bei 2,6 Prozent. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**
[3] Zum 31. März 2022 lag die Vermietungsquote bei 93,9 Prozent.
[4] Zum 31. März 2022 wurden 441 Millionen Euro voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge berichtet.
[5] Quelle: https://www.scopegroup.com/dam/jcr:6dc6c99a-6a1e-4b76-8802-05b2ece9da86/Scope%20Offene%20Immobilienfonds%20Gesamtmarktstudie%202023.pdf (Stand 6. Juni 2023).
[6] Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Markstudie und Ratings 2023; bewertet wurden insgesamt 20 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-fondsrating-des-hausinvest-von-a-aif-auf-a-aif-herab/ac862289-52bc-4f20-a3d7-68b6c339597e, Stand 6. Juni 2023. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**
[7] Scope Fund Analysis GmbH hat die Commerz Real AG im Rahmen des ESG Capability Ratings mit A (ESG) bewertet. Damit wird der Commerz Real AG weiterhin eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen der aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung bescheinigt. Quelle: https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-esg-capability-rating-der-commerz-real-mit-a-esg/d5b0c464-71be-4191-8dec-6e44e2a91f26, Stand 31. Mai 2023. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**
[8] Quelle: https://www.asscompact.de/nachrichten/gewerbeimmobilien-investmentmarkt-bricht-ein (Stand 5. April 2023).
[9] Siehe zur Erläuterung der Nutzungsarten im Überblick: https://hausinvest.de/Immobilien/Portfolio.
[10] Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.
[11] Prognose: 5,5 Prozent; Quelle: Commerzbank, Economic and Market Monitor – Chartbook März 2023. https://www.commerzbank.de/media/en/research/economic_research/aktuell_1/GrowthandInflation.pdf.
[12] Die Kerninflation gibt an, wie sich die Verbraucherpreise entwickeln, wenn bestimmte Güter des Warenkorbs nicht berücksichtigt werden, zumeist solche mit erfahrungsgemäß stark schwankenden Preisen, etwa weil diese direkt vom Ölpreis abhängen.
[13] Prognose: 5 Prozent; Quelle: Commerzbank, Economic and Market Monitor – Chartbook März 2023. https://www.commerzbank.de/media/en/research/economic_research/aktuell_1/GrowthandInflation.pdf.
[14] Stand 31. März 2023.
[15] Stand 31. März 2023.
[16] Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten definiert und damit Investoren mehr Transparenz bietet.
[17] Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.
[18] Bei der Ermittlung des vorgenannten Verkehrswerts werden Projektentwicklungen ab ihrer Fertigstellung und die von Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.
[19] LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem für ökologisches Bauen. Es zertifiziert durch unabhängige Dritte, dass ein Gebäude auf umweltfreundliche Art gebaut und entworfen wurde.
[20] Mehr dazu unter https://elbtower.de/.
[21] Quelle: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Finanzmarktpolitik/2022-06-29-eckpunkte-zukunftsfinanzierungsgesetz.pdf.
[22] Quelle: https://www.bmj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Zukunftsfinanzierungsgesetz.html.
[23] Quelle: https://www.boersen-zeitung.de/konjunktur-politik/wf-120z-entwurf-zukunftsfinanzierungsgesetz-liegt-vor (Stand 12. April 2023).
[24] Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



Jahresbericht

Tätigkeitsbericht
10 Anlageerfolg
12 Fondsstrategie von hausInvest
13 Portfoliostruktur
16 Immobilienaktivitäten
16 Ankäufe, Verkäufe
19 Bauprojekte
21 Vermietungsmanagement
23 Nachhaltigkeit
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 2023 hat hausInvest eine Jahresperformance von 2,7 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 nunmehr 51 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.**

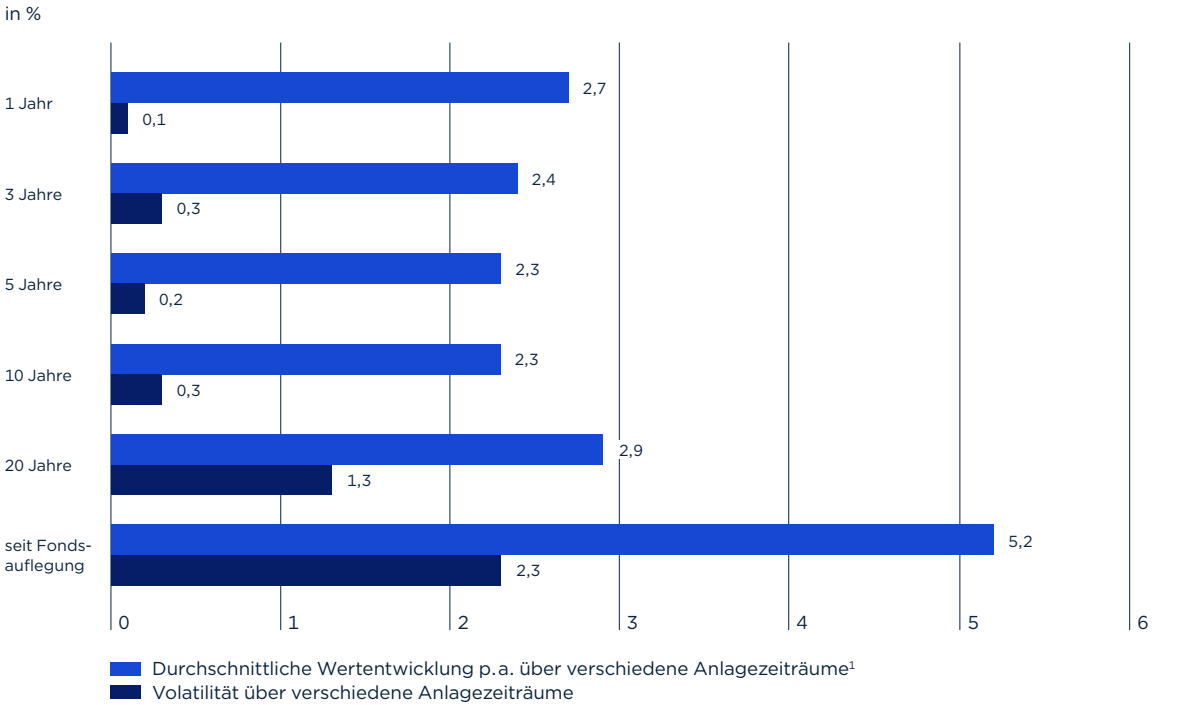


„Offenheit, Veränderungsbereitschaft und unser Blick auf die Menschen, ihre Lebenswelten und ihre Bedürfnisse prägen den uns eigenen Pioniergeist, der hausInvest zum zukunftsfähigen Investment macht."

Mario Schüttauf
Fondsmanager hausInvest

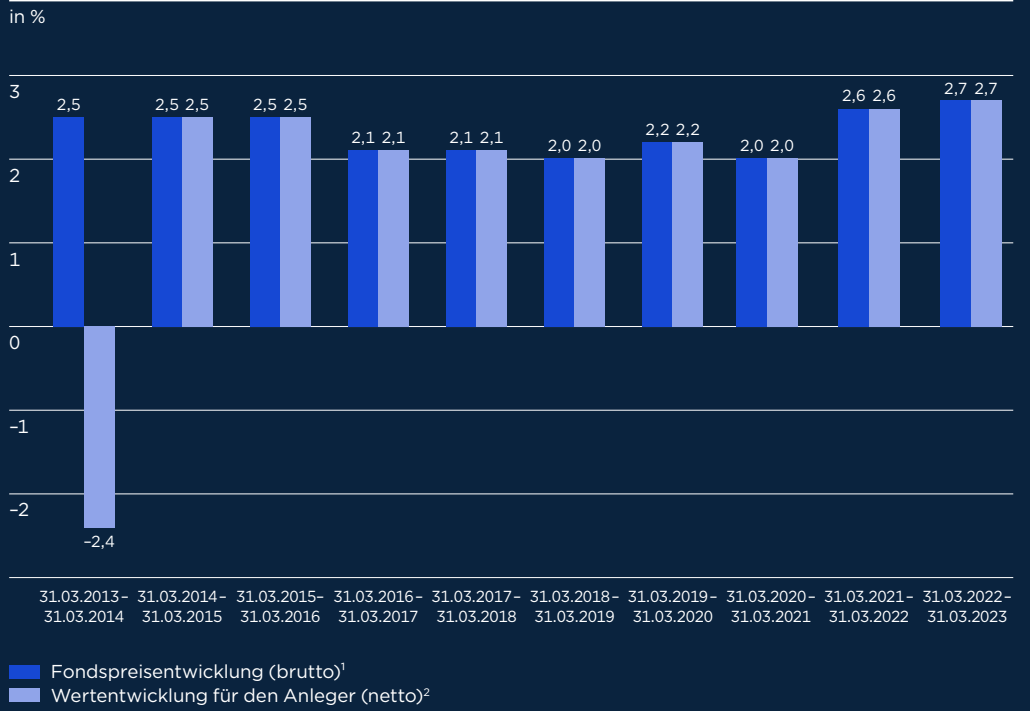
Anlageerfolg

Durchschnittliche Jahresrendite hausInvest per 31. März 2023
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 (gesetzliche Darstellung) per 31. März 2023
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 2023

Anlageziel des Fonds

Der Fokus von hausInvest liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zudem investiert hausInvest in Wohnimmobilien, der Zielkorridor liegt hier zwischen 10 und 30 Prozent des Immobilienvolumens und beschränkt sich derzeit auf Deutschland als Investitionsstandort. 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 ausgewogenen Mieter-Mix gelegt. Die langfristige Zielrendite von hausInvest liegt im Bereich von 3 Prozent p. a.[1]

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 vorteilhaft 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

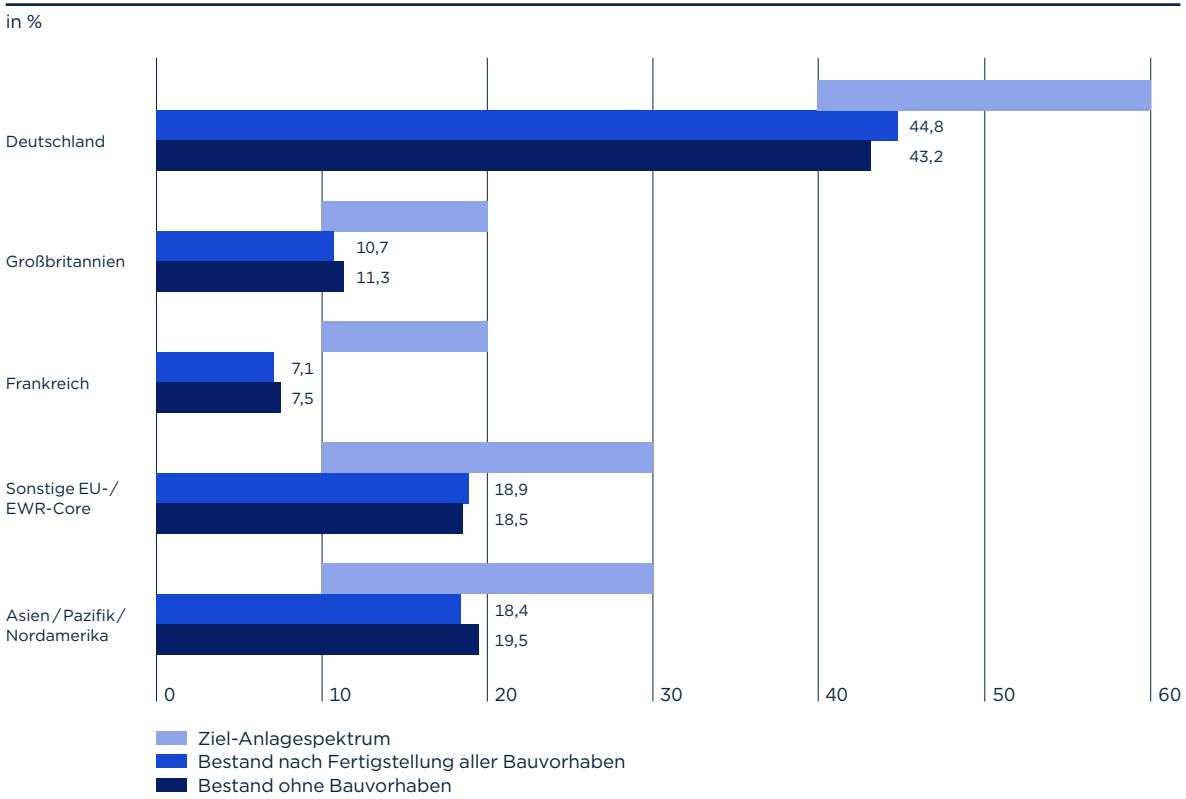
Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt.

[1] Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

Fondsstrategie von hausInvest zum 31. März 2023

Anlagestrategie von hausInvest zum 31. März 2023

Länderallokation



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2023.

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 17,2 Milliarden Euro war zum 31. März 2023 auf 156 Fondsobjekte, über 18 Länder und 59 Städte verteilt. 80,9 Prozent des Bestands befinden sich innerhalb Europas. Der Anlageschwerpunkt im stabilen europäischen Markt wird durch wirtschaftsstarke Regionen in den USA und Asien-Pazifik komplettiert.

54 %

des Immobilienvolumens sind jünger als 15 Jahre

84 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.

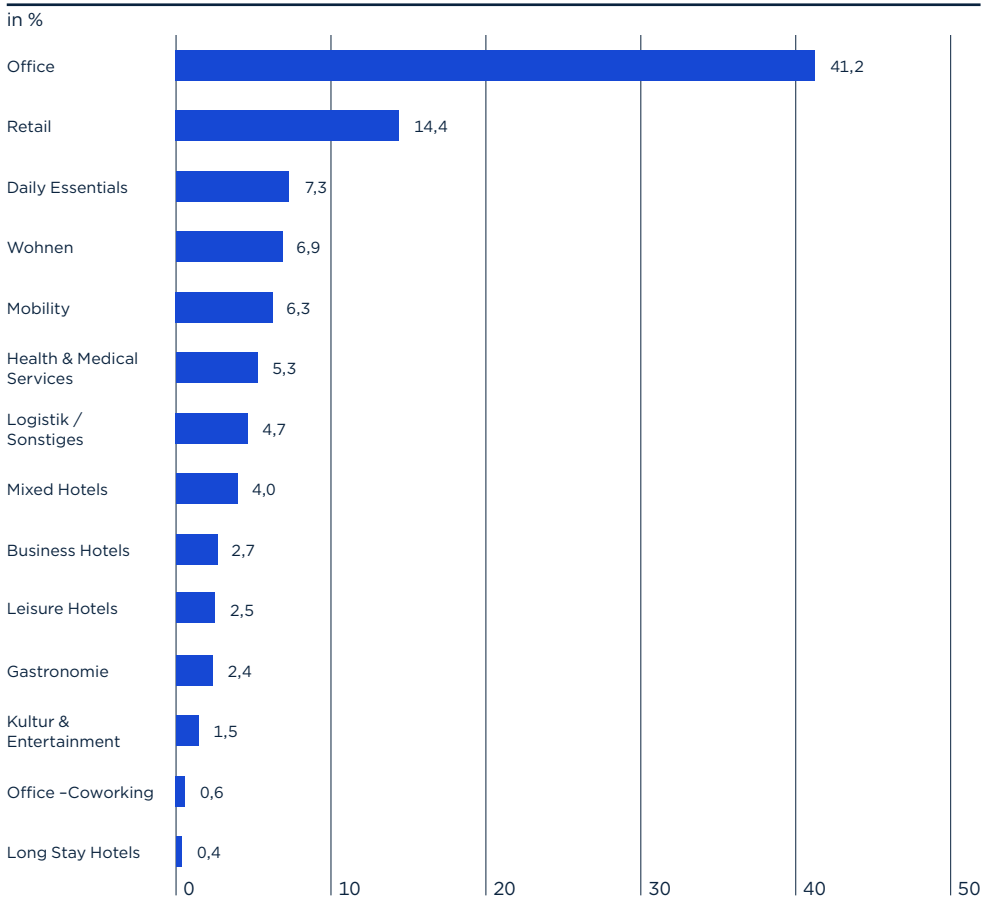
Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von hausInvest ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 54 Prozent des Immobilienvolumens 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 Fondsimmobilien[1, 2, 3]



Stand: 31. März 2023.
[1] Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.
[2] Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien.
[3] 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 3.800 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2023 waren 41,8 Prozent der Mietflächen der Nutzungsart „Office“ (Office und Coworking) zugeordnet. Der Anteil der Mietflächen für „Retail“, „Daily Essentials“ und „Gastronomie“ betrug zum Stichtag 24,1 Prozent. Der Hotel-Anteil (Mixed Hotels, Business Hotels, Leisure Hotels und Long Stay Hotels) betrug 9,6 Prozent, der Anteil „Wohnen“ belief sich auf 6,9 Prozent.

Portfoliostruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

		Immobilien-verkehrswert[2] in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m²
Deutschland	44,0%	7.560.899	101	1.558.277
USA	17,4%	2.997.236	12	351.949
Großbritannien	11,1%	1.901.747	6	349.583
Frankreich	7,4%	1.267.635	6	111.203
Italien	3,6%	619.900	5	149.427
Niederlande	2,1%	353.135	2	49.026
Finnland	2,0%	340.800	3	48.355
Polen	1,7%	288.800	3	71.223
Luxemburg	1,6%	269.675	3	33.392
Belgien	1,4%	238.540	1	50.772
Spanien	1,3%	224.000	2	50.997
Tschechien	1,3%	221.625	2	71.826
Portugal	1,2%	202.005	2	40.157
Österreich	1,1%	185.358	4	74.466
Japan	1,0%	170.412	1	16.830
Irland	0,9%	153.250	1	13.701
Australien	0,7%	116.795	1	14.477
Türkei	0,5%	86.150	1	62.008
Gesamt	**100,0%**	**17.197.962**	**156**	**3.117.671**

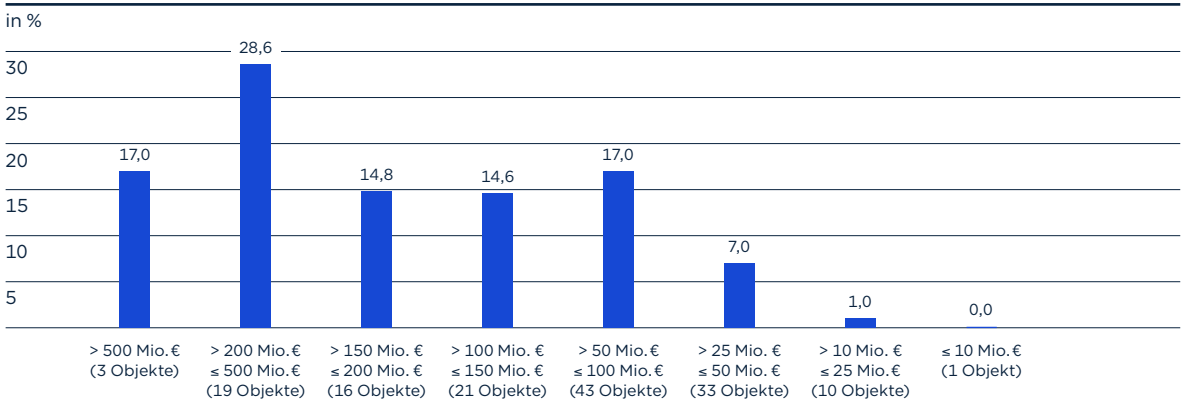
Stand: 31. März 2023.
[1] Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, inklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.
[2] Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]

		Immobilienverkehrswert[2] in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m²
Bis 5 Jahre	16,2%	2.724.646	25	338.897
5–10 Jahre	14,4%	2.421.816	7	393.980
10–15 Jahre	23,2%	3.907.658	28	546.324
15–20 Jahre	19,2%	3.238.900	28	561.595
Über 20 Jahre	27,0%	4.542.343	58	965.204
Gesamt	**100,0%**	**16.835.362**	**146**	**2.805.999**

[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

Ankäufe

Hochwertige Immobilien in erstklassigen Lagen bleiben weiterhin ein knappes und begehrtes Gut. Massiv gestiegene Baukosten und die Zinswende haben seit Mitte 2022 allerdings zu teilweise sprunghaften Preisentwicklungen geführt. Die häufigen Veränderungen der Finanzierungskonditionen machten es im Berichtszeitraum schwierig, die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern zum Ausgleich zu bringen. Unser Fondsmanagement befindet sich daher aktuell in einer Phase der besonders intensiven Marktbeobachtung und Transaktionsvorbereitung.

In Kontinentaleuropa ist vor allem der Logistikmarkt von einem enormen Nachholbedarf geprägt. Die ohnehin wachsende Mietnachfrage wird sich hier durch zurückgehende Neubauaktivitäten voraussichtlich zusätzlich verstärken. Deshalb ist hausInvest 2022 erstmals wieder in diese Assetklasse eingestiegen. Im Herbst 2022 wurde der Kaufvertrag für die Logistikimmobilie **LogPark Leipzig** geschlossen, die Übergabe an den Fonds ist für einen späteren Zeitpunkt geplant. Das Objekt war unmittelbar zuvor vom Verkäufer repositioniert und auf eine Mietfläche von rund 159.000 Quadratmeter ausgebaut worden. Die neu erworbene Logistikimmobilie **Silberpfeil in Hockenheim** wurde im Dezember 2022 dem hausInvest Portfolio übergeben. Dieses Objekt hat das Fondsmanagement sowohl durch sein zukunftsweisendes Konzept als auch den attraktiven Ankaufspreis überzeugt.

Die 245 Meter hohe Landmark-Immobilie **Elbtower Hamburg** ist ein Vorzeigeobjekt der Hamburger Stadtentwicklung. Im August 2022 ist hausInvest hier eine Beteiligung von 25 Prozent eingegangen. Das Gebäude erfüllt heutige Nachhaltigkeitskriterien und wird durch sein intelligentes Energiekonzept nahezu CO_2-neutral betrieben werden.[1] So ermöglicht ein intelligentes Energiekonzept den CO_2-neutralen Betrieb; der Strombedarf wird ausschließlich aus regenerativen Quellen gedeckt. Nach Fertigstellung, die für Ende 2025 geplant ist, wird das Mixed-Use-Hochhaus auf rund 105.000 Quadratmetern eine breite Mischung der Nutzungsarten Büro, Hotel und Gastronomie bieten. Mit einer Aussichtsplattform in der 55. Etage soll der Tower zudem zu einer Erlebniswelt für die Hamburger werden. Über 40 Prozent der Flächen sind bereits vorvermietet.

Zügig voran kommt weiterhin der Ausbau des Wohnportfolios im Fonds: Planmäßig fertiggestellt und im Dezember 2022 an den hausInvest übergeben wurden acht Häuser der Neubau-Wohnanlage **Nockherberg NOC 2.4** in der Münchener Regerstraße auf dem Areal des ehemaligen Betriebsgeländes der Paulaner Brauerei. Die zentral gelegene Münchener Au gehört zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt. Von den 114 Wohnungen mit zusammen rund 9.500 Quadratmetern sind 74 gefördert (einkommensorientierte Förderung), 32 preisgedämpft (Münchener Modell für Mieter) und acht frei finanziert. Zusätzlich gibt es 86 Tiefgaragenstellplätze sowie zwei kleinere Gewerbeeinheiten.

Erstmals seit 2005 hat der Fonds wieder in den derzeit aufstrebenden Büromarkt in **Spanien** investiert. Die beiden Bürokomplexe **A160 Barcelona** und **Badojiz 97** in der katalonischen Hauptstadt verfügen über eine Mietfläche von rund 13.900 und circa 10.000 Quadratmetern. Der Teilmarkt **22@ District**, an dessen wichtigster Verkehrsachse, der Straße **Carrer de Badajoz**, das Büroensemble liegt, hat sich in den letzten Jahren als Technologie-Zentrum etabliert. Neben vielen Start-ups haben sich dort globale Unternehmen wie Amazon, Facebook und Oracle niedergelassen. Die flexible Gestaltung der mit einem LEED-Nachhaltigkeitszertifikat[2] in Gold ausgezeichneten Büroimmobilien soll eine Nutzung sowohl durch einen einzelnen als alternativ auch durch mehrere Mieter ermöglichen. Hierzu stehen miteinander kombinierbare Flächen ab Größen von 750 beziehungsweise 500 Quadratmetern zur Verfügung. Das **A160 Barcelona** wurde im Juli 2022 in das hausInvest Portfolio übernommen, für das **Badojiz 97** soll dies nach der Fertigstellung erfolgen.

Der Ausbau des Portfolios in den USA wurde mit einer weiteren Core-Immobilie vorangetrieben: Seit Juni 2022 gehört das Bürogebäude **1900 N Street** in **Washington D.C.** zum hausInvest. Die 2019 fertiggestellte Immobilie im Kern des Central Business Districts ist mit dem Nachhaltigkeitszertifikat LEED[2] in Gold ausgezeichnet. Neben der hervorragenden Lage überzeugt sie durch ihre hochwertige Ausstattung – unter anderem mit einem Fitnesscenter, einer großzügigen Dachterrasse und flexiblen Co-Working-Flächen inklusive Catering-Küche. Die 25.500 Quadratmeter umfassende Mietfläche ist aktuell zu 82 Prozent an vier renommierte Büromieter und zwei Gastronomiebetreiber vermietet. Behörden, regierungsnahe Organisationen und Anwaltskanzleien sorgen auf dem Büromarkt in Washington D.C. für eine sehr krisenfeste Mieterstruktur.

[1] Mehr dazu unter https://elbtower.de/nachhaltigkeit#section-bauphase.

[2] LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem für ökologisches Bauen. Es zertifiziert durch unabhängige Dritte, dass ein Gebäude auf umweltfreundliche Art gebaut und entworfen wurde.

Immobilienaktivitäten

Übersicht Ankäufe

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

	Deutschland (€)				Spanien (€)	USA ($ umgerechnet in €)[2]
Objektname	**Nockherberg NOC 2.4**	**Silberpfeil**	**Silberpfeil**	**Elbtower**	**A160 Barcelona**	**1900 N Street**
PLZ/Ort	81541 München	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	20539 Hamburg	08018 Barcelona	Washington, WA 20036
Straße	Regerstraße 29	Talhausstraße 14–16	Talhausstraße 14–16	Zweibrückenstraße 12	Carrer Almogavers 160	1900 N Street
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart[1] in % der Mietfläche	W: 100	L: 100	L: 100	i.B./B	B: 100	B: 100
Nutzfläche in m²	9.469	44.821	21.131	111.047[3]	10.057	25.467
Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt
Gesellschaft	CRI Erste Wohnen GmbH & Co. KG	CRI Hockenheim Talhaus-straße 16 GmbH & Co. KG	CRI Hockenheim Vierte Industriestraße GmbH	Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l.	–	CR North America Invest LLC
Adresse der Gesellschaft	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Lorscher Straße 4 68519 Viernheim	Talhausstraße 14–16 68766 Hockenheim	5, rue Heienhaff 1736 Senningerberg Luxemburg	–	1500 Broadway, 19th Floor, 10036 New York, New York
Beteiligungsquote	100,00%	88,00%	88,00%	25,00%	–	100,00%
Verkehrswert der Immobilie bei Erwerb in €	58.610.000,00	36.704.800,00	12.104.400,00	325.000.000,00	55.750.000,00	234.786.057,58
Kaufpreis Immobilie in €	k.A.[4]	-	-	-	k.A.[4]	k.A.[4]
Kaufpreis Beteiligung in €	-	k.A.[4]	k.A.[4]	k.A.[4]	-	-
Anschaffungsnebenkosten in €	4.711.519,88[5]	799.908,78	291.640,78	5.097.412,00	2.100.399,66	10.373.524,66
Anschaffungsnebenkosten in % des Kaufpreises	k.A.[4]	k.A.[4]	k.A.[4]	k.A.[4]	k.A.[4]	k.A.[4]
Voraussichtliche Abschreibungen in Jahren	10	10	10	10	10	10
Übergang Nutzen und Lasten	21. Dezember 2022	31. Dezember 2022	31. Dezember 2022	14. September 2022	6. Juli 2022	1. Juni 2022
Datum Kaufvertrag	11. Oktober 2019	25. November 2022	25. November 2022	16. August 2022	10. Oktober 2019/6. Juli 2022	20. Mai 2022

Stand: 31. März 2023.
[1] Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.
[2] Umrechnungskurs USD/EUR 01.06.2022 = 1,07155.
[3] Fläche laut Planung.
[4] Hinsichtlich Kaufpreis wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer/Käufer vereinbart.
[5] Anschaffungsnebenkosten laut Planung.

Immobilienaktivitäten

Verkäufe

Eine wichtige Aufgabe des Transaktionsmanagements ist der Verkauf von Objekten, die langfristig nicht mehr zu den strategischen Assets im Fonds gehören. Vor dem Hintergrund der derzeitig schwierigen Preisfindung am Markt verzögerten sich einige Verkäufe, wurden pausiert oder zurückgezogen. Zu erfolgreichen Verkaufsabschlüssen kam es bei zwei Immobilien, die 2019 als Teil des Millennium Portfolios erworben und seither durch unser Assetmanagement für eine gewinnbringende Veräußerung vorbereitet worden waren: Nachdem im **Kölner** Büroensemble **Siebenburgen** die Attraktivität für Mieter deutlich erhöht worden war, bot die Vermietungsquote von inzwischen rund 90 Prozent bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Verträge von zwölf Jahren alle Voraussetzungen, um im Juli 2022 einen attraktiven Verkaufserlös zu erzielen. Ebenfalls im zweiten Quartal 2022 konnte bei der Wohnimmobilie **Seven Houses** in der Mainzer Landstraße 395 in **Frankfurt am Main** das vorhandene Wertsteigerungspotenzial realisiert und die Marktsituation für einen erfolgreichen Verkauf genutzt werden.

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

	Deutschland (€)	
Objektname	**Vor den Siebenburgen**	**Seven Houses**
PLZ/Ort	50676 Köln	60326 Frankfurt am Main
Straße	Vor den Siebenburgen 2, Paulstraße 3, 5, 7	Mainzer Landstraße 395
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart[1] in % der Mietfläche	B: 100	W: 100
Nutzfläche in m²	9.824	10.870
Investitionsart	direkt	indirekt
Gesellschaft	–	CRI Zweite Wohnen GmbH & Co. KG
Adresse der Gesellschaft	–	Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Beteiligungsquote	–	100,00%
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	48.050.000,00	78.250.000,00
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A.[2]	k.A.[2]
Verkaufspreis Beteiligung in €	–	–
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung in €	k.A.[2]	k.A.[2]
Verkaufsnebenkosten in €	1.267.484,07	943.827,52
Übergang Nutzen und Lasten	2. Juli 2022	8. Juni 2022
Datum Kaufvertrag	21. Dezember 2021	6. Mai 2022

Stand: 31. März 2023.
[1] Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.
[2] Hinsichtlich des Kaufpreises wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer/Käufer vereinbart.

Immobilienaktivitäten

Bauprojekte

hausInvest ist derzeit in insgesamt 18 Bauprojekte involviert. Hierbei erweist es sich als großer Vorteil, dass wir uns bereits bei der Projektierung auf hohe Standards bei Energieeffizienz und CO_2-Einsparung verpflichtet haben und damit bestens auf die neuen Herausforderungen vorbereitet sind, vor denen Anleger und Mieter infolge der Energiekrise gleichermaßen stehen. Ein schwer zu beeinflussender externer Faktor sind allerdings die logistischen Komplikationen aufgrund gestresster Lieferketten im Baugewerbe. So werden sich in den kommenden Monaten einzelne Verzögerungen nicht völlig vermeiden lassen. Das gilt sowohl für Gewerbeimmobilien als auch für den Wohnungsbau, den wir beim Ausbau und der Optimierung unseres Portfolios mit besonderem Nachdruck verfolgen.

Im Berichtszeitraum fertiggestellt wurden die **Widok Towers** in Warschau. Die insgesamt rund 33.000 Quadratmeter Büro-Mietfläche sind bereits zu 80 Prozent vermietet. Die hohe Qualität der Büro-Immobilie wurde mehrfach bestätigt und prämiert: Nach dem „Future Project of the Year 2020“ und dem „Tenant Award – Building of the Year 2022“ hat das Gebäude mit dem „Office Project of the Year 2022“ die dritte Auszeichnung erhalten.[1]

[1] Quellen: https://ceeinvestmentawards.com/2020/10/30/europaproperty-completes-second-digitally-enhanced-gala-to-celebrate-the-10th-annual-cee-investment-manufacturing-awards/, https://eurobuildawards.com/nominees/widok-towers/, https://ceeinvestmentawards.com/2022/ 10/28/regions-top-real-estate-firms-celebrated-at-the-12th-annual-cee-investment-awards/.

Die Fertigstellung der Büroimmobilie **VIA UNA** in Prag fällt ebenfalls in den Berichtszeitraum. Das Objekt befindet sich inmitten der Prager Altstadt und wurde umfassend modernisiert. Auf rund 15.290 Quadratmetern verbindet es historischen Flair mit einer hochmodernen Büro- und Einzelhandelsfläche. Dabei ist die Immobilie darauf ausgelegt, den Anforderungen sich ständig ändernder Arbeitsweisen gerecht zu werden und bietet flexible Raumaufteilungen sowie neue Eingänge in das Gebäude.

Zu den mittelfristigen Zielen des hausInvest gehört es, den Anteil der Wohnimmobilien auf bis zu 30 Prozent zu erhöhen; hiervon sollen 20 bis 40 Prozent in den Bereich des geförderten sowie bezahlbaren Wohnraums fallen. Fertiggestellt wurde im Januar 2023 das neue Quartier **Königshöfe** im historischen Barockviertel **Dresdens**. Das Ensemble am Palaisplatz besteht aus 193 modernen Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten und war 2019 als Projektentwicklung für hausInvest erworben worden. Die Häuser verfügen über insgesamt 15.700 Quadratmeter vermietbare Fläche. Die Gebäude sind so gestaltet, dass neue urbane Räume entstehen: Grünflächen, Plätze und Spielflächen sind frei von Autoverkehr.

Bereits Gestalt angenommen hat der **Kopernikushof** in **Heidelberg**. In zwei Baukörpern entstehen auf einem knapp 5.000 Quadratmeter großen Grundstück insgesamt 7.900 Quadratmeter Wohnfläche und rund 700 Quadratmeter Gewerbefläche. 70 der 98 Mietwohnungen sind frei finanziert, 28 Wohneinheiten werden einkommensorientiert gefördert. Die Übergabe der Anlage ist für Dezember 2023 in Aussicht gestellt.

Im September 2022 wurde das städtebauliche Großprojekt Seetor City Campus in **Nürnberg** eingeweiht. Teil dieser Quartiersentwicklung ist die Wohnanlage **Seetor Living** mit 97 Wohneinheiten, die Anfang 2021 für hausInvest erworben wurden. Auf dem rund 19.000 Quadratmeter großen Areal entstehen hochmoderne Büro-, Einzelhandels- und Hotelflächen sowie insgesamt 300 neue Wohnungen. Die Wohnungen sind für Mieter bestimmt, die entsprechend dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Das Projekt bietet hohe Wohn- und Lebensqualität und passt optimal zu unserer auch auf soziale Nachhaltigkeit ausgerichteten Fondsstrategie.

Gestartet ist im Sommer 2022 das Projekt **Wohnen am Mönchsberg** in **Jena**; die Fertigstellung der 13.749 Quadratmeter Mietfläche wird für 2025 erwartet. Weitgehend im Plan liegen auch die Bauprojekte **Krystallpalast Areal** in **Leipzig**, **Wohnen am Kulturgleis** in **Dresden** und **Eliseneck** in **Jena** mit insgesamt 653 Wohneinheiten und einem kleineren Anteil an Gewerbeflächen sowie einem Hotel. Die Übergabe dieser Bauprojekte an den Fonds erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Ebenfalls nach Plan verläuft die Projektentwicklung für den **Elbtower** in **Hamburg**: Im Dezember wurde die 2.600 Quadratmeter große Bodenplatte errichtet, aktuell werden die Untergeschosse errichtet. hausInvest ist mit 25 Prozent am Elbtower beteiligt, dessen Fertigstellung für das Jahr 2025 geplant ist.

Immobilienaktivitäten

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2022/2023

Im Berichtszeitraum fertiggestellte Liegenschaften im Bestand	Nutzung[1]	Nutzfläche in m²	Fertigstellung
Deutschland			
Dresden, Königshöfe[2]	W	15.738	2023
Nürnberg, Seetor Living	W	6.628	2022
Tschechien			
Prag, VIA UNA[2]	B	15.293	2022

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung[1]	Nutzfläche in m² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
Deutschland			
Berlin, Alexanderplatz[2]	i.B./E	98.672	2025
Frankfurt a.M., Schäfergasse	i.B./W	2.227	2025
Hamburg, Elbtower[2]	i.B./B	111.047	2025
Mülheim, Forum City Mülheim	i.B./E	47.829	2025
Österreich			
Wien, DC Tower 2	i.B./B	51.896	2026
Wien, Donau City Straße 3	i.B./S	–	–

Stand: 31. März 2023.
[1] Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.
[2] Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

Immobilienaktivitäten ohne Übergang von Nutzen und Lasten

Schwebende Geschäfte im Überblick

	Nutzung[1]	Nutzfläche in m² (teilw. geplant)	Fertigstellung (voraussichtl.)
Deutschland			
Dresden, Wohnen am Kulturgleis	i.B./W/B	21.677	2026
Dresden, Lokschuppen	i.B./B	1.643	2026
Dresden, Hotel de Saxe	H	13.487	–
Frankfurt a.M., Terra	i.B./H	8.938	2024
Heidelberg, Kopernikushof	i.B./W	8.590	2023
Jena, QB Jena	i.B./W	10.059	2024
Jena, Jena II – Wohnen am Mönchsberg	i.B./W	13.749	2025
Leipzig, Eliseneck	i.B./W	2.454	2024
Leipzig, Krystallpalast Areal	i.B./W/B	17.415	2025
Leipzig, Krystallpalast Hotel	i.B./H	8.998	2025
Leipzig, LogPark	L	155.000	–
Spanien			
Badojiz 97, Barcelona	i.B./B	13.894	2023

Stand: 31. März 2023.
[1] Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

Immobilienaktivitäten

Vermietungsmanagement

Ein zentraler Indikator für die hohe Attraktivität des hausInvest Portfolios sind die weiterhin sehr positiven Ergebnisse unseres Vermietungsmanagements. Neben der hohen Standortqualität in Core-Lagen legen unsere Mieter dabei immer größeren Wert auf Energieeffizienz.

94,8%

Vermietungsquote

Dabei unterliegen mehr als 90 Prozent der Mieterträge einer Wertsicherung aufgrund vertraglicher Bestimmungen.[1]

Eine weiterhin wachsende Bedeutung für den Abschluss langfristiger Mieterträge gewinnt auch das Gespür für aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen und die daraus folgenden innovativen Betreiberkonzepte. Beispielhaft dafür ist die Vermietung des Objekts **WestendWindows** in der **Bockenheimer Landstraße 33–35** in **Frankfurt am Main** an das Healthcare-Start-up Eterno. Bei diesem Coworking-Anbieter für den Gesundheitsbereich können Ärzte, Therapeuten und Coaches eigenständig ihre Flächen mieten, profitieren aber zugleich von den Vorteilen einer engen räumlichen Vernetzung. Zum Konzept eines ganzheitlichen Gesundheitsmanagements gehört auch die einladende Architektur, um vom ersten Moment an die Genesung zu unterstützen. Die Bereitschaft, solchen Ideen Raum zur Entfaltung zu geben, unterstreicht generell die Bedeutung, die das hausInvest Fondsmanagement den Mietern beimisst, und passt zudem optimal zur Strategie, gezielt Mieter mit zukunftsträchtigen Konzepten aus dem Gesundheitsbereich zu gewinnen. Der Mietvertrag über knapp 1.500 Quadratmeter Büro- und Praxisfläche läuft seit Mai 2022 für zunächst zwölf Jahre. Auch in der **Bockenheimer Landstraße 39** in **Frankfurt am Main** gibt es einen neuen Mieter: Die Rechtsanwaltskanzlei Addleshaw Goddard LLP ist im Frühjahr 2023 in das fünfte und sechste Obergeschoss eingezogen. Der Mietvertrag über 1.100 Quadratmeter Bürofläche ist auf zehn Jahre angelegt.

Einen klaren Beleg dafür, dass ökologisch nachhaltige Investitionen auf lange Sicht zu einer besonders hohen Attraktivität für Mieter führen, bietet das **Karolinen Karree** in **München**. Das Bürogebäude, das alle Kriterien der EU-Taxonomie[2] erfüllt, ist zu 100 Prozent vermietet. Einige Mieter haben ihre Verträge mit uns frühzeitig verlängert und wollen in dem Objekt weiter expandieren. Die Rechtsanwaltskanzlei Wach und Meckes hat im Rahmen der Mietvertragsverlängerung zusätzlich 847 Quadratmeter Bürofläche angemietet, die ab 2024 frei werden. Die multinationale Wirtschaftskanzlei K&L Gates möchte ihre Fläche ab 2024 um etwa 680 Quadratmeter erweitern. Außerdem hat das Investment- und Assetmanagement-Unternehmen Competo seine Anmietungsoption ausgeübt und dehnt seine Fläche auf das dritte Obergeschoss aus.

Auch in **Frankreich** sind auf die moderne Arbeitswelt zugeschnittene Büroflächen in erstklassigen Lagen weiterhin sehr gefragt: In den Bürogebäuden **Place d'Iéna** und **Étoile Saint Honoré** in **Paris** setzt sich ein Trend fort, den wir dort schon länger beobachten: Sobald ein kleinerer Mieter auszieht, nutzt einer der größeren Bestandsmieter sofort die Chance, zusätzliche Flächen anzumieten. So haben wir im Dezember 2022 die bestehenden Mietverträge mit Apple und Citigroup verlängert, zudem haben beide Unternehmen dort ihre Flächen vergrößert. Jüngster Mieter im **Pariser** Bürokomplex **Place de Seine** ist das Gesundheits- und Kosmetikunternehmen LGP Systems. Der Schlüssel zu diesem Vermietungserfolg: Nach dem Auszug eines Hauptmieters im Jahr 2015 waren die Mietflächen modernisiert, die Allgemeinflächen aufgewertet, neue Dienstleistungen für die Mieter entwickelt und das Objekt gemäß einer risikooptimierenden Multi-Tenant-Strategie neupositioniert worden.

Im **Vereinigten Königreich** erweisen sich die hausInvest Immobilien ebenfalls als besonders attraktiv für Mieter – allen voran das **Shopping Center Westfield** in **London**, das mit 250.000 Quadratmetern und fast 300 Geschäften als größtes Einkaufszentrum Europas gilt. Hier konnten im Jahr 2022 gleich 26 neue Mieter gewonnen werden. Sie kommen aus den Branchen Gesundheit, Mode, Schmuck, Freizeit sowie Gastronomie und nutzen zusammen circa 4.650 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Außerdem haben sechs Bestandsmieter, unter anderem Nike, Apple und Gucci, ihre Flächen vergrößert. Entscheidend dafür war die Weiterentwicklung des Centers zum urbanen Erlebnisort und Marktplatz unterschiedlichster Lebensbereiche. In der Büroimmobilie **Paternoster House** in **London** hat der Finanzdienstleister Burford Capital 1.011 Quadratmeter Bürofläche neu angemietet. Das Gebäude zeichnet sich durch die sehr zentrale Lage im Geschäftsdistrikt der Hauptstadt aus. Die zentrale Lage war auch der ausschlaggebende Faktor für zwei Neuvermietungen im **Victoria Square Centre** in **Belfast**, wo die Lifestyle-Modemarken Sweaty Betty und Gilly Hicks im vierten Quartal 2022 auf insgesamt rund 400 Quadratmetern Einzelhandelsfläche ihre Premieren in Nordirland feierten.

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

[2] Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten definiert und damit Investoren mehr Transparenz bietet.

Immobilienaktivitäten

Auslauf der Mietverträge

unbefristet	2,3%
2023	9,2%
2024	12,1%
2025	10,0%
2026	7,3%
2027	8,2%
2028	5,1%
2029	4,5%
2030	4,9%
2031	3,2%
2032	3,5%
2033	29,7%

Stand: 31. März 2023.

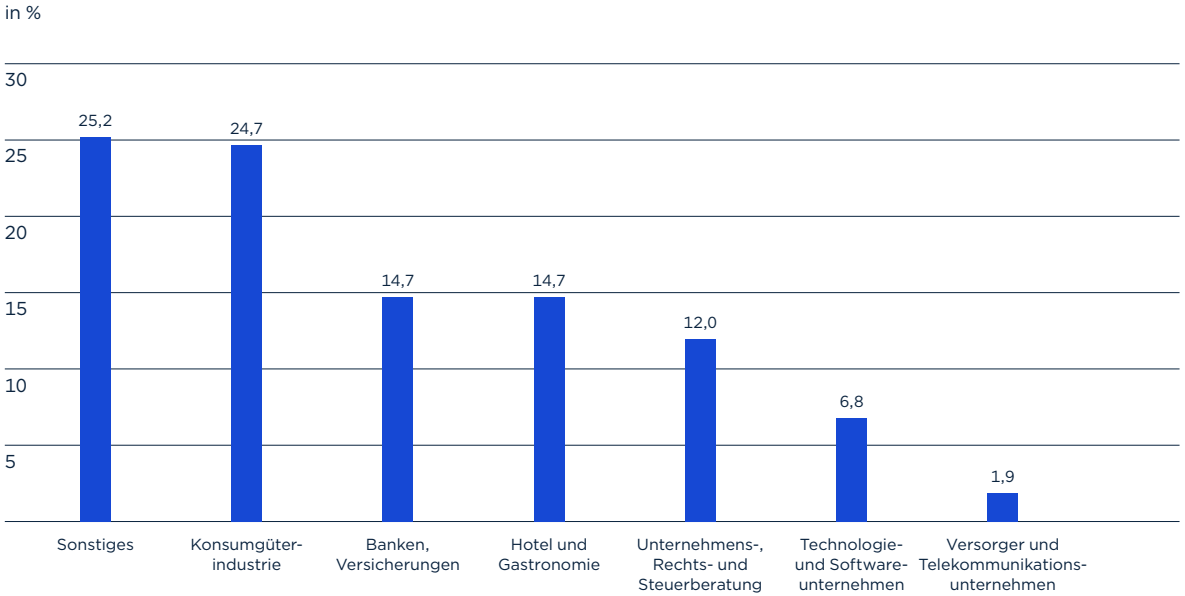
Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

3 Jahre	69,0%
5 Jahre	53,2%
10 Jahre	32,0%

Stand: 31. März 2023.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten[1]



Stand: 31. März 2023.
[1] Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.

Nachhaltigkeit

1. Erreichung der durch die Finanzprodukte geförderten ökologischen Merkmale

Ökologische Merkmale
hausInvest orientiert sich seit März 2021 bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung unter anderem an ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Artikels 8 der Offenlegungsverordnung („Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“) und ist dabei insbesondere bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten.

Wir haben uns verpflichtet, den CO_2e-Fußabdruck des Portfolios zu reduzieren. Ziel ist es, die Treibhausgasemissionen unseres Portfolios von circa 44 kg pro Quadratmeter (Stand 2019)[1] bis zum Jahr 2050 auf circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren.[2] Die aktuellen Zahlen zur Zielerreichung finden sich im Anhang „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“.

Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt die Gesellschaft es aus, dass Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenständen angelegt werden, welche die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen wesentliche Verstöße gegen diese Vorgaben bekannt geworden sind.

Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale
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 sowohl im Ankauf als auch in der Bestandsverwaltung 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.

2. Nachhaltigkeitsstrategie

Zur Ausrichtung unseres Kerngeschäfts auf Nachhaltigkeits-Ziele steuern wir unser Portfolio unter anderem nach ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance).[3] Als Treuhänder sind wir dabei den Bedürfnissen der Anleger und der langfristigen Wertsteigerung ihrer Anlagen verpflichtet.

Schon im September 2020 hat auch die Ratingagentur Scope der Commerz Real AG mit einem Rating von A– (ESG) eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen ihrer aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung bescheinigt.[4] Im Dezember 2021 konnte das Rating auf A (ESG) verbessert werden.[5] Im Mai 2023 wurde das Rating A (ESG) von Scope bestätigt.[6]

Ökologische Faktoren
Zur Erreichung der gesetzten Ziele gehen wir mehrstufig vor und konzentrieren uns auf die Umstellung der Energieversorgung auf nachhaltige Quellen sowie die Schaffung der Voraussetzungen zur Reduzierung des Energiebedarfes. Bereits jetzt werden Allgemeinflächen und haustechnische Anlagen des deutschen und französischen Portfolios überwiegend mit Ökostrom versorgt. In weiteren Ländern wurden die Energieversorgungsverträge in diesem Geschäftsjahr angepasst. Zudem arbeiten wir bei der Reduzierung der Verbräuche eng mit den Nutzern unserer Immobilien zusammen und setzen unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs (zum Beispiel mit intelligenter Sensortechnik) sowie der Aussteuerung der technischen Anlagen um.

Soziale Faktoren
Das Bekenntnis zur Umsetzung positiver gesellschaftlicher Veränderungen in der Immobilienwirtschaft ist ein Baustein für die Stabilität und Rentabilität des Fonds. Wir sehen Herausforderungen wie knappen Wohnraum und steigende Mieten in Ballungsgebieten, die Auswirkungen des sich verändernden Konsumverhaltens auf Innenstädte und die Digitalisierung der Arbeitswelt. Ebenso entstehen durch die Folgen der Corona-Pandemie neue Anforderungen an die Gesundheitsinfrastruktur und die digitale Vernetzung. Grundlage des Handelns des Fondsmanagements bietet dabei die hausInvest Sozialcharta.[7] Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiger Bestandteil des positiven Beitrags, den hausInvest leisten möchte. So streben wir an, den Wohnanteil am Investmentvermögen in den kommenden Jahren auf bis zu 30 Prozent auszuweiten, davon 20 bis 40 Prozent im Bereich gefördertes sowie bezahlbares Wohnen, insbesondere in Ballungsräumen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Neben bezahlbarem Wohnraum investieren wir auch in den generationenübergreifenden Ausbau der medizinischen Versorgungsstruktur. Ein Beispiel ist das **Forum City Mülheim**, bei dem erstmalig das Konzept der „Healing Architecture“ umgesetzt wird. Durch die Ergänzung des bestehenden Retail-Angebots mit Gastronomie, medizinischen Versorgungsleistungen und einer Kindertagesstätte entsteht ein Treffpunkt für alle Generationen.[8]

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 24.

Nachhaltigkeit

Unternehmensführung
Die Commerz Real Gruppe verpflichtet sich seit September 2020 zu den UN Principles for Responsible Investment – eine Investoreninitiative mit dem Ziel, die Auswirkungen von ESG-Faktoren für Investoren besser zu verstehen und Unterzeichner dabei zu unterstützen, diese Themen in ihre Investitionsentscheidungen einzubeziehen. Dazu gehört auch die Steuerung der Aktivitäten externer Dienstleister, beispielsweise durch Verträge mit unseren Property- und Facility-Managern. Hier werden unter anderem Anforderungen zur Einhaltung internationaler sozialer und arbeitsrechtlicher Standards sowie nachhaltigkeitsbezogene Reportingpflichten im Sinne ihrer zukünftigen Wertstabilität ergänzt.

Die Commerz Real AG ist außerdem durch die Initiative Corporate Governance (ICG) zertifiziert, da sie ein Werte-Management-System nach der Satzung der ICG in Verbindung mit dem „Pflichtenheft zum Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft" eingerichtet hat.[9] Die im Abschnitt „2. Nachhaltigkeitsstrategie" genannten Faktoren stellen keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Sinne des Artikels 8 der Offenlegungsverordnung dar.

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1 bis 3 der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Informationen über nachhaltige Investitionen nach Artikel 11 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 enthält der diesem Jahresbericht beigefügte Anhang nach Artikel 11 Absatz 2 jener Verordnung gemäß dem Muster der in Anhang IV der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2022/1288 DER KOMMISSION vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019/2088, geändert durch die DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) 2023/363 DER KOMMISSION vom 31. Oktober 2022.

[1] Für das Kalenderjahr 2021 ergibt sich ein Wert von circa 31 kg pro Quadratmeter. Aufgrund von coronabedingten Nutzungseinschränkungen einiger Flächen und Objekte stellt dieser Wert keinen nachhaltigen Reduktionswert unter Vollauslastung der Objekte dar. Für das Kalenderjahr 2022 ergibt sich ein Wert von circa 39 kg pro Quadratmeter.
[2] Gemeint ist hier der Ausdruck CO_2-Äquivalent, der neben dem Treibhausgas Kohlendioxid (CO_2) weitere Treibhausgase wie Methan (CH_4), Lachgas (N_2O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW) berücksichtigt. Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text jedoch der Term CO_2 verwendet.
[3] Die im Abschnitt „2. Nachhaltigkeitsstrategie" genannten Faktoren stellen keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung dar. Die Faktoren der Offenlegungsverordnung werden im Anhang „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" erläutert.
[4] Quelle: https://www.scopeexplorer.com/news/esg-capability-rating-commerz-real-mit-a-esg-bewertet/165127, Stand 30. September 2020. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**
[5] Quelle: https://www.scopeexplorer.com/news/scope-stuft-das-esg-capability-rating-der-commerz-real-von-a-esg-auf-a-esg-herauf/8ad90610-54d1-4c54-9fa6-ac6904ed359e, Stand 2. Dezember 2021. **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 hat die Commerz Real AG im Rahmen des ESG Capability Ratings mit A (ESG) bewertet. Damit wird der Commerz Real AG weiterhin eine gute Qualität und Kompetenz im Rahmen der aktuellen und zukünftigen ESG-Ausrichtung bescheinigt. Quelle: https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-esg-capability-rating-der-commerz-real-mit-a-esg/d5b0c464-71be-4191-8dec-6e44e2a91f26, Stand 31. Mai 2023. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**
[7] Die Sozial-Charta enthält unter anderem die Grundsätze der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände des hausInvest. Hierzu zählen die Schaffung von Wohnraum im geförderten und bezahlbaren Segment und der Verzicht auf Luxussanierungen zur Profitmaximierung.
[8] Quelle: https://www.commerzreal.com/pressemitteilungen/pressemeldung/commerz-real-positioniert-das-forum-city-muelheim-neu/.
[9] https://www.commerzreal.com/unsere-compliance-grundsatze/.

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2022/2023[1]

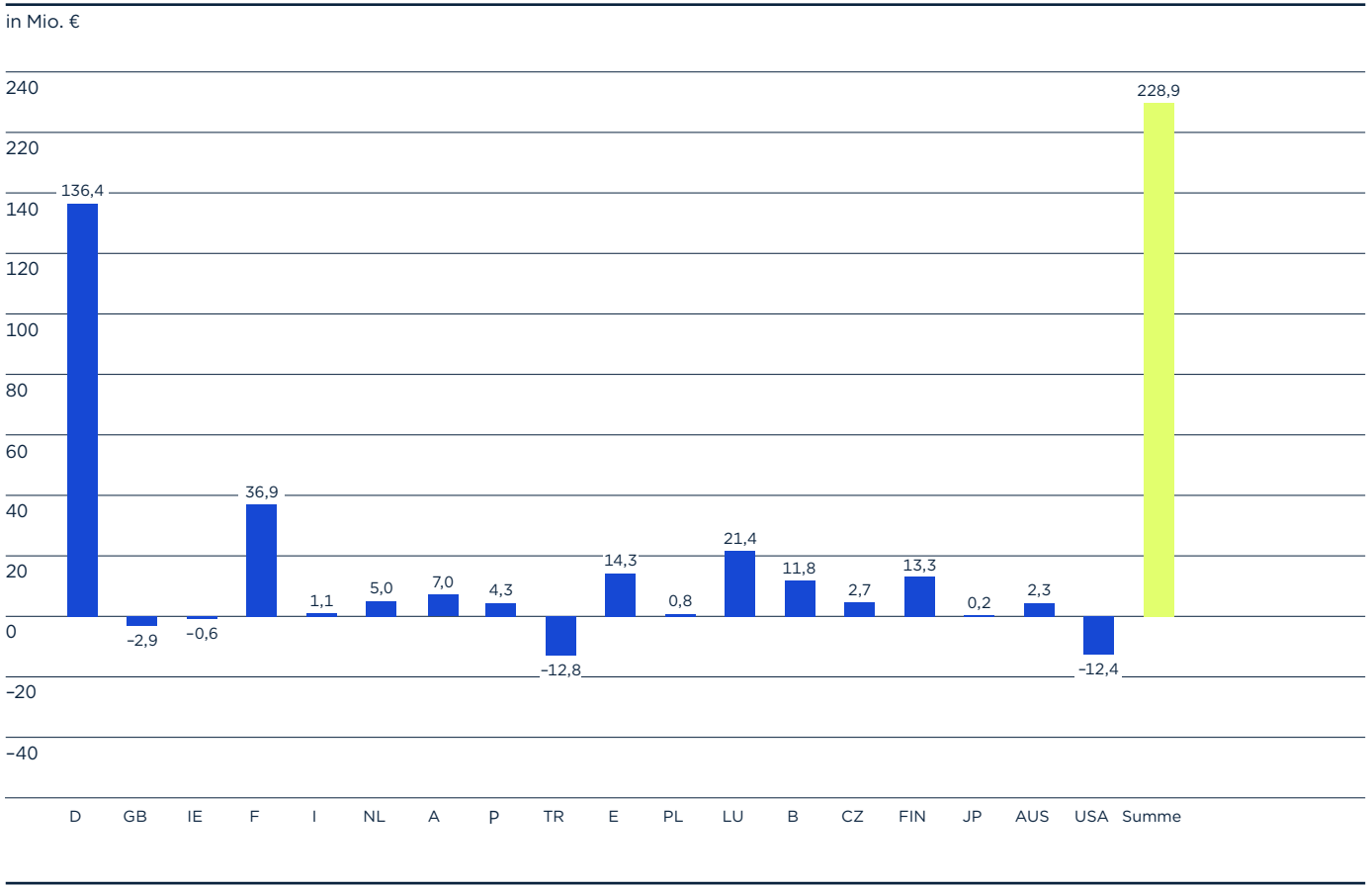
in %

	D	GB	NL	F	A	P	I	E	LU	FI	TR	J	PL	CZ	USA	AUS	IE	B	Gesamt
I. Immobilien																			
Bruttoertrag[2]	3,2	7,2	2,3	4,1	3,4	5,6	7,6	6,1	5,6	5,2	10,8	3,6	2,9	4,4	5,9	5,0	5,1	4,8	4,4
Bewirtschaftungsaufwand	–0,5	–2,5	–0,3	–1,5	–0,9	–0,1	–2,8	–1,8	–1,2	–0,8	–5,0	–0,3	–0,3	–1,8	–1,7	–1,7	–0,5	–0,5	–1,1
Nettoertrag	2,7	4,8	2,0	2,6	2,4	5,5	4,8	4,2	4,4	4,4	5,8	3,3	2,5	2,6	4,2	3,4	4,6	4,4	3,3
Wertänderung[3]	1,5	–0,2	1,4	3,0	4,0	2,2	0,1	7,0	8,3	4,0	–13,9	0,1	0,1	1,2	–0,5	1,9	–0,4	5,0	1,2
Immobilienergebnis	4,1	4,5	3,4	5,5	6,4	7,6	5,0	11,3	12,8	8,4	–8,1	3,4	2,6	3,8	3,6	5,2	4,2	9,4	4,6
Ertragsteuern	–0,1	–0,7	–0,1	–0,4	0,0	–0,8	–0,2	–0,9	–0,5	0,0	–1,8	–0,1	–0,1	–0,4	–0,4	0,2	0,0	–0,7	–0,3
latente Steuern	–0,6	–0,1	–0,5	–0,2	0,0	–0,6	0,0	–1,7	–1,1	0,0	2,4	–0,1	–0,3	0,0	0,6	0,0	0,0	–0,8	–0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,4	3,7	2,8	4,9	6,4	6,2	4,8	8,6	11,2	8,4	–7,4	3,2	2,1	3,4	3,8	5,4	4,2	7,9	4,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,9	3,7	2,9	5,4	6,4	6,2	5,3	8,6	11,1	8,4	–7,4	6,5	2,1	3,4	4,4	8,6	4,2	7,9	4,4
Währungsänderung	0,0	–1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–0,7	1,1	0,0	0,0	–2,3	–2,7	0,0	0,0	–0,4
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	**3,9**	**2,3**	**2,9**	**5,4**	**6,4**	**6,2**	**5,3**	**8,6**	**11,1**	**8,4**	**–8,1**	**7,6**	**2,1**	**3,4**	**2,1**	**5,8**	**4,2**	**7,9**	**4,0**
II. Liquidität[4]																			**0,5**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten																			**3,5**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)[5]																			**2,7**
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)[6] in Mio. €																			
Immobilienvolumen	8.307	1.935	350	1.245	173	200	619	201	257	330	92	174	288	216	2.259	124	154	235	17.158
Kreditvolumen	1.154	0	25	125	0	0	85	0	0	0	0	102	0	0	552	59	0	0	2.102
Liquidität																			2.219
Fondsvolumen																			17.275

[1] Auf der Basis von Durchschnittszahlen.
[2] Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.
[3] Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.
[4] Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.
[5] Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**
[6] Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2022 – 31. März 2023) berechnet.

Renditen und Bewertung

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)



Stand: 31. März 2023.
Die detaillierte Zusammensetzung der Werte ist auf Seite 125 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

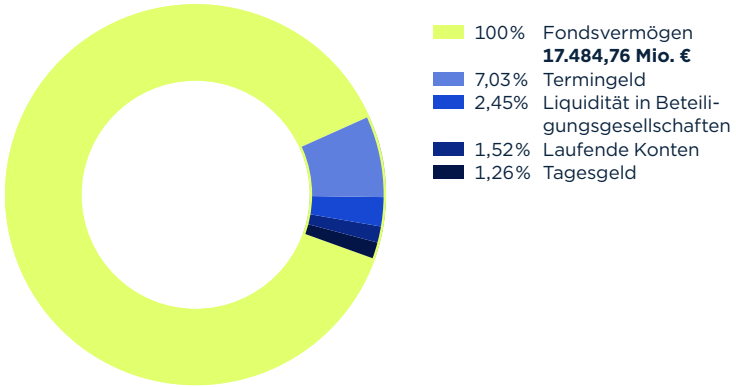
Ziel der Liquiditätssteuerung ist ein liquides, risikoarmes Liquiditätsportfolio. Mögliche Kursverluste sollen weitestgehend vermieden werden. Um dies zu erreichen, wird derzeit die gesamte Liquidität ausschließlich in Tages- und Termingelder mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt. Die Performance des Liquiditätsportfolios orientiert sich am Geldmarkt und profitiert aufgrund der begrenzten Laufzeit unmittelbar von einem steigenden Zinsniveau. 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. Zudem werden 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 12,26 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 2023.

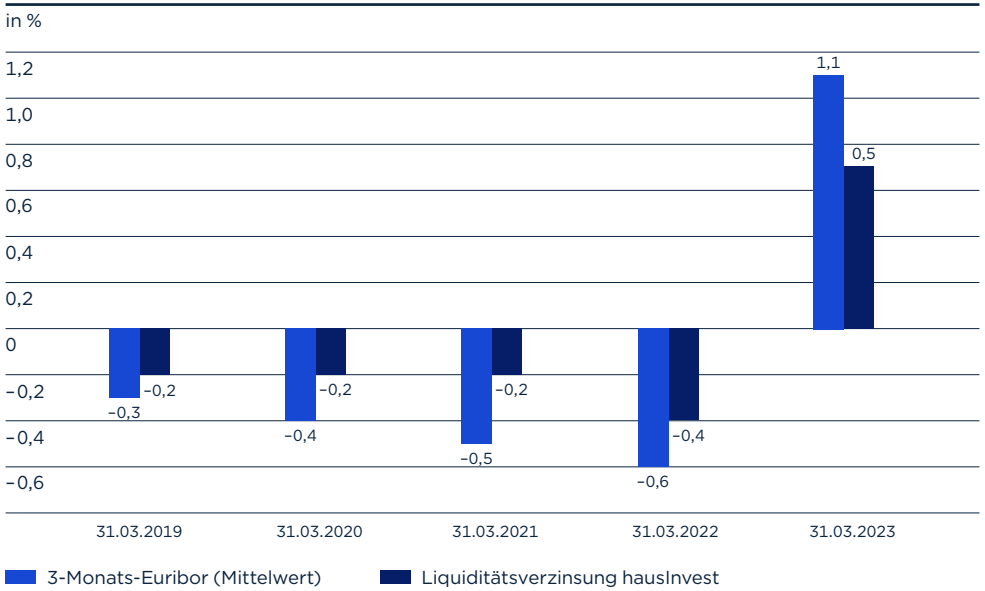
Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	221,05	1,26
Termingeld	1.229,40	7,03
Laufende Konten	265,06	1,52
Ausschüttungskonten	0,34	0,00
Fondsliquidität	**1.715,85**	**9,81**
Liquidität in Beteiligungsgesellschaften	428,71	2,45
Bruttoliquidität	2.144,56	12,26
Fondsvermögen	**17.484,76**	

Stand: 31. März 2023.

Vergleich Liquiditätsverzinsung hausInvest mit 3-Monats-EURIBOR-Index[1]

(31. März 2019 – 31. März 2023)



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 4.920,68 Millionen Euro. Durch Devisentermingeschäfte werden die Vermögenswerte in Fremdwährung abzüglich Darlehen, Rückstellungen und sonstiger Verbindlichkeiten zu 98,3 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 1,72 Prozent des Fondsvermögens.

98,3%

gesicherte Fremdwährungspositionen per 31. März 2023

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen	Devisentermingeschäfte	Ungesicherte Position		
		in Mio.	in Mio.	in Mio.	in Mio.	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	113	90	23	15	0,08%
Tschechien	CZK	399	0	399	17	0,10%
Großbritannien	GBP	1.680	1.665	15	17	0,10%
Japan	JPY	34.519	34.130	389	3	0,01%
Polen	PLN	25	0	25	5	0,03%
Schweden	SEK	0	0	0	0	0,00%
Türkei	TRY	-15	0	-15	1	0,00%
USA	USD	2.601	2.336	265	244	1,40%

Stand: 31. März 2023.

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	69.500.000,00	2	0,00	0
GBP	6.206.000.000,00	130	260.000.000,00	6
JPY	67.440.000.000,00	14	0,00	0
SEK	0,00	0	0,00	0
USD	7.919.800.000,00	166	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 29,93 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen. Stand: 31. März 2023.

Finanzierungsmanagement

12,2%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2023

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 2.103,98 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 33 Kredite, weist hausInvest zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 12,2 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften bei Banken oder anderen Fremdkapitalgebern aufgenommenen Kredite beträgt 1.345,00 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet hausInvest in Höhe von 1.116,26 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB. 59,6 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 40,4 Prozent in Fremdwährung.

Übersicht Kredite – Kreditvolumen nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrswert aller Fondsimmobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Deutschland	1.017.633	13,5	2,5
USA	695.781	23,2	6,2
Frankreich	125.000	9,9	0,7
Japan	100.181	58,8	1,0
Italien	85.000	13,7	4,0
Australien	55.090	47,2	4,0
Niederlande	25.300	7,2	3,9
Gesamt	**2.103.985**	**12,2**	**3,7**

Stand: 31. März 2023.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Deutschland	27,9	4,8	4,8	5,6	5,3
USA	33,1	–	–	–	–
Frankreich	5,9	–	–	–	–
Japan	4,8	–	–	–	–
Italien	4,0	–	–	–	–
Australien	2,6	–	–	–	–
Niederlande	1,2	–	–	–	–
Gesamt	**79,5**	**4,8**	**4,8**	**5,6**	**5,3**

Stand: 31. März 2023.

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

Seit dem 1. Januar 2011 wird für den verwalteten hausInvest eine eigene Risk Management Policy erstellt, in der klar geregelt wird, welche Risiken hausInvest künftig tragen möchte und welche ausgeschlossen sind. 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 und -bewältigung, Überwachung, Kommunikation und Dokumentation**.

Zur **Risikoidentifikation** wurde 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 und Bewältigung** 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 im Wesentlichen durch die regelmäßige Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sichergestellt und im Falle wesentlicher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen 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 (Mieter, 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.

Die Covid-19-Pandemie zeigte, dass beim Mieterausfallrisiko die üblichen Instrumente nicht zielführend eingesetzt werden konnten, sondern zum Beispiel mit zeitlich begrenzten Mietstundungsvereinbarungen ergänzt werden mussten. Daneben werden unverändert alle Mietforderungen regelmäßig auf Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt oder direkt abgeschrieben. Die Aufhebung der Corona-Schutzmaßnahmen in fast der gesamten westlichen Welt zeigt, dass bis auf Weiteres nicht mehr mit nennenswerten Infektionswellen gerechnet wird. Der andauernde Ukraine-Konflikt spiegelt sich weiterhin in den gestiegenen Gas- und Energiekosten in Deutschland und Europa wider. 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.

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 weitgehend 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 angestrebt, das Risiko auf Einzelobjektebene zu begrenzen.

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 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 Asset-Klasse Immobilien beziehungsweise Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Anteilserwerb 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 Konflikt in der Ukraine 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. Eine mittelbare Betroffenheit aller Mieter durch den Ukraine-Krieg ist durch den deutlichen Anstieg der Energiekosten bedingt.

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus), oder globaler Auswirkung von internationalen Krisen und Konflikten, beispielsweise Ukraine-Krieg, kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.

Reputationsrisiko
Für sämtliche Fonds der KVG besteht die Gefahr, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion, einen Ge-

Risikobericht

schäftspartner oder eine Geschäftspraxis, an der ein oder mehrere Kunden beteiligt sind, das öffentliche Vertrauen in die KVG bzw. 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 der Publikumsfonds werden Liquiditätsrisiken dann relevant und wesentlich, wenn infolge massiver Anteilrückgaben 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 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 Mindesthaltedauer 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, in dem 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 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 Transitionsrisiken 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.

Transitionsrisiken 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 realisieren.

Physische Risiken und Transitionsrisiken 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

Risikobericht

Anteilwert und das von dem Anleger investierte Kapital auswirken, sofern die Nachhaltigkeitsrisiken nicht bereits erwartet und in den Bewertungen der Investments berücksichtigt werden können.

Ein wichtiger Baustein zur Verbesserung des Portfolios ist die Bewertung der Nachhaltigkeit der Immobilien des hausInvest. Hierfür wurde ein eigenes Tool entwickelt, welches unter anderem Ressourcenverbräuche, intelligente Gebäudetechnik oder infrastrukturelle Sachverhalte abdeckt und eine Einschätzung zu den physischen Risiken gibt. Die Ergebnisse fließen in die Bewertung der Ankäufe und des Bestands ein.

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	Stand 31.03.2023	Stand 31.03.2022	Stand 31.03.2021	Stand 31.03.2020
Fondsvermögen in Mio.€	**17.485**	**17.187**	**16.617**	**16.096**
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	**43,73**	**43,24**	**42,77**	**42,31**

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

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

Die wesentlichen realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen den Verkauf von Immobilien in Deutschland. Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 16 – 18 dargestellt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

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

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	441.000.000,00	294.520.994,37	7.738.308,02	541.713,29	7.196.594,73
GBP	7.052.500.000,00	8.286.681.975,10	141.636.528,03	2.208.250,31	139.428.277,72
JPY	70.800.000.000,00	510.551.399,02	15.075.382,26	3.376.710,27	11.698.671,99
USD	17.306.000.000,00	16.825.262.139,66	303.584.965,64	1.990.419,03	301.594.546,61
			468.035.183,95	**8.117.092,90**	**459.918.091,05**

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	200.000.000,00	229.259.397,62	752.324,16	0,00	752.324,16
			752.324,16	**0,00**	**752.324,16**

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	324.000.000,00	215.809.597,96	-3.804.613,45	-383.415,86	-3.421.197,59
GBP	6.495.000.000,00	7.532.270.960,63	-90.624.230,61	13.210.628,14	-103.834.858,75
JPY	30.500.000.000,00	212.683.761,65	-4.538.012,53	0,00	-4.538.012,53
USD	18.508.200.000,00	17.555.962.046,36	-378.440.750,77	16.460.798,27	-394.901.549,04
			-477.407.607,36	**29.288.010,55**	**-506.695.617,91**

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	159.000.000,00	185.019.674,86	-204.142,81	0,00	-204.142,81
USD	200.000.000,00	199.827.041,19	-6.422.148,03	0,00	-6.422.148,03
			-6.626.290,84	**0,00**	**-6.626.290,84**

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

in €		
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		**17.187.492.722,14**
1. Ausschüttung für das Vorjahr		–260.176.773,70
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres[1]	–258.369.955,35	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile[2]	–1.806.818,35	
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)[3]		101.244.740,74
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	659.213.904,39	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	–557.969.163,65	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		–1.427.672,97
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten[4]		–27.787.541,51
a) bei Immobilien	–17.812.185,04	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–9.975.356,47	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres[5]		485.417.763,16
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	433.518.760,73	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	–135.933.513,47	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		**17.484.763.237,86**

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 Betrag der Ausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Gesamtausschüttung).

Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe 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 Anteilsrückgabe 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 2023

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	**7.654.414.915,96**	**43,78**	**1.637.537.691,30**
1. Mietwohngrundstücke	30.900.000,00	0,18	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.406.992.691,30	42,36	1.637.537.691,30
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	216.522.224,66	1,24	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**5.434.466.454,60**	**31,08**	**1.111.772.322,47**
1. Mehrheitsbeteiligungen	5.146.302.757,64	29,43	1.111.772.322,47
2. Minderheitsbeteiligungen	288.163.696,96	1,65	0,00
III. Liquiditätsanlagen	**1.715.848.638,89**	**9,81**	**187.433.005,13**
1. Bankguthaben	1.715.848.638,89	9,81	187.433.005,13
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	**4.776.122.783,17**	**27,32**	**1.983.931.812,66**
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	214.708.398,86	1,23	94.929.724,62
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	3.608.974.336,86	20,64	1.758.024.704,36
3. Zinsansprüche	28.431.114,12	0,16	3.745.045,56
4. Anschaffungsnebenkosten	226.313.887,69	1,29	35.449.389,84
a) bei Immobilien	154.843.686,18	0,89	7.496.538,66
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	71.470.201,51	0,41	27.952.851,18
5. Andere	697.695.045,64	3,99	91.782.948,28
Summe Vermögensgegenstände	**19.580.852.792,62**	**111,99**	**4.920.674.831,56**
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten	**1.477.941.135,48**	**8,45**	**146.215.737,54**
1. aus Krediten	758.980.000,00	4,34	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	13.154.117,93	0,08	688.748,30
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	232.860.896,90	1,33	125.638.288,21
4. aus anderen Gründen	472.946.120,65	2,70	19.888.701,03
II. Rückstellungen	**618.148.419,28**	**3,54**	**152.348.242,97**
Summe Schulden	**2.096.089.554,76**	**11,99**	**298.563.980,51**
C. Fondsvermögen	**17.484.763.237,86**	**100,00**	**4.622.110.851,05**

Stand: 31. März 2023.

Umlaufende Anteile (Stück)	399.852.908,458
Anteilwert (EUR)	43,73

Devisenkurse per 30. März 2023 in Euro

Amerikanischer Dollar (USD)	1 EUR =	1,08540	USD
Britisches Pfund (GBP)	1 EUR =	0,87885	GBP
Kanadischer Dollar (CAD)	1 EUR =	1,46950	CAD
Australischer Dollar (AUD)	1 EUR =	1,61720	AUD
Japanischer Yen (JPY)	1 EUR =	143,73955	JPY
Polnischer Szloty (PLN)	1 EUR =	4,68700	PLN
Schwedische Krone (SEK)	1 EUR =	11,32200	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,44125	SGD
Südkoreanischer Won (KRW)	1 EUR =	1.410,09745	KRW
Tschechische Krone (CZK)	1 EUR =	23,51850	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 EUR =	20,80170	TRY

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

A. Vermögensgegenstände

in €

I. Immobilien[1]	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Mietwohngrundstücke	30.900.000,00	0,18	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	7.406.992.691,30	42,36	1.637.537.691,30	4.344.797.691,30
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	216.522.224,66	1,24	0,00	74.372.224,66
Gesamt	**7.654.414.915,96**	**43,78**	**1.637.537.691,30**	**4.419.169.915,96**
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften[2]				
1. Mehrheitsbeteiligungen	5.146.302.757,64	29,43	1.111.772.322,47	2.955.198.714,07
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	8.871.325.534,47	50,74	3.548.652.485,31	5.872.272.832,24
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben/Liquiditätsreserve	395.028.157,24	2,26	134.772.009,67	279.325.924,74
sonstige Forderungen	362.339.478,33	2,07	94.088.334,65	137.911.693,15
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-1.129.777.061,23	-6,46	-851.051.270,06	-851.051.270,06
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-3.110.785.546,30	-17,79	-1.758.024.704,37	-2.373.729.626,30
sonstige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	-241.827.804,88	-1,38	-56.664.532,73	-109.530.839,71
2. Minderheitsbeteiligungen	288.163.696,96	1,65	0,00	135.426.843,22
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	672.221.492,18	3,84	0,00	154.310.518,86
Bewirtschaftungsgegenstände gem. § 231 Absatz 3 KAGB	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankguthaben/Liquiditätsreserve	33.691.191,53	0,19	0,00	21.078.720,00
sonstige Forderungen	65.042.748,92	0,37	0,00	3.266.706,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-215.227.500,00	-1,23	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-105.560.546,88	-0,60	0,00	-21.560.546,88
sonstige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	-162.003.688,79	-0,93	0,00	-21.668.554,77
Gesamt	**5.434.466.454,60**	**31,08**	**1.111.772.322,47**	**3.090.625.557,29**

Stand: 31. März 2023.

[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 2023

in €

III. Liquiditätsanlagen	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Tagesgeldanlagen	221.054.207,20	1,26	13.654.207,20	23.254.207,20
2. Termingeldanlagen	1.229.396.495,98	7,03	5.396.495,98	5.396.495,98
Restlaufzeit bis 3 Monate	380.396.495,98	2,18	0,00	5.396.495,98
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	450.000.000,00	2,57	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	150.000.000,00	0,86	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	249.000.000,00	1,42	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten	265.055.290,57	1,52	168.382.301,95	189.797.322,35
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	342.645,14	0,00	0,00	0,00
Gesamt	**1.715.848.638,89**	**9,81**	**187.433.005,13**	**218.448.025,53**

IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	214.708.398,86	1,23	94.929.724,62	163.037.026,85
aus Mieten und Umlagen	54.976.741,67	0,31	18.282.626,17	39.601.857,29
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	159.731.657,19	0,91	76.647.098,45	123.435.169,56
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	3.608.974.336,86	20,64	1.758.024.704,36	2.449.955.336,86
3. Zinsansprüche	28.431.114,12	0,16	3.745.045,56	7.275.821,52
aus Tagesgeldanlagen	17.672,35	0,00	1.541,24	2.287,91
aus Termingeldanlagen	10.961.152,44	0,06	2.786,60	2.786,60
aus Gesellschafterdarlehen	17.452.289,33	0,10	3.740.717,72	7.270.747,01
4. Anschaffungsnebenkosten	226.313.887,69	1,29	35.449.389,84	64.154.296,16
bei Immobilien	154.843.686,18	0,89	7.496.538,66	19.385.694,60
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	71.470.201,51	0,41	27.952.851,18	44.768.601,56
5. Andere	697.695.045,64	3,99	91.782.948,26	209.466.838,07
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	521.867.537,97	2,98	0,00	79.891.995,01
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	19.900.555,51	0,11	15.154.005,35	19.895.261,44
Forderungen aus Umsatzsteuer	18.366.408,87	0,11	14.875.234,55	18.361.114,80
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	1.534.146,64	0,01	278.770,80	1.534.146,64

Stand: 31. März 2023.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

in €

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	27.697.965,80	0,16	0,00	0,00
5.4. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	4.980.000,00	0,03	0,00	0,00
5.5. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	123.248.986,36	0,70	76.628.942,91	109.679.581,62
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	74.399.188,01	0,43	71.498.306,87	73.824.722,16
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	18.064.444,24	0,10	341.413,09	16.698.054,82
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	10.141.366,24	0,06	0,00	10.141.366,24
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	8.849.221,32	0,05	1.992.701,36	2.985.093,70
Forderungen Kostenanteile Mieter	2.314.373,29	0,01	0,00	0,00
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	1.995.525,91	0,01	1.995.525,91	1.995.525,91
Forderungen aus Mittelzuflüssen	1.729.483,40	0,01	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf / Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	1.107.953,74	0,01	0,00	413.061,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.062.513,47	0,01	25.821,24	760.928,47
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	365.232,07	0,00	365.232,07	365.232,07
sonstige Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	93.539,72	0,00	0,00	30.476,32
Forderungen an CRI GmbH aus Umsatzsteuer	1.140,00	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Forderungen	3.125.004,95	0,02	409.942,37	2.465.120,60
Gesamt	**4.776.122.783,17**	**27,32**	**1.983.931.812,64**	**2.893.889.319,46**

Stand: 31. März 2023.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

B. Schulden

in €

I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	758.980.000,00	4,34	0,00	235.300.000,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	408.680.000,00	2,34	0,00	85.000.000,00
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	0,00	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	13.154.117,93	0,08	688.748,30	8.011.200,36
Erwerb und Bauvorhaben	9.200.218,75	0,05	30.227,38	5.189.538,33
Sicherheitseinbehalte	3.953.899,18	0,02	658.520,92	2.821.662,03
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	232.860.896,90	1,33	125.638.288,21	202.805.736,78
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	73.907.992,68	0,42	44.477.403,99	70.105.481,18
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	130.571.039,58	0,75	69.677.331,99	108.322.235,35
Kautionen	27.599.922,99	0,16	11.483.552,23	24.339.887,98
Lieferungen und Leistungen	781.941,65	0,00	0,00	38.132,27
4. aus anderen Gründen	472.946.120,65	2,70	19.888.701,01	94.376.894,05
4.1. aus schwebenden Geschäften	376.459.403,86	2,15	0,00	71.902.795,52
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.469.918,12	0,01	784.180,79	1.469.918,12
aus Umsatzsteuer	1.469.918,12	0,01	784.180,79	1.469.918,12
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	15.225.290,97	0,09	0,00	0,00
4.4. erhaltene Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	36.810.000,00	0,21	0,00	0,00
4.5. gegenüber der CRI mbH	16.741.533,24	0,10	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	11.280.249,32	0,06	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	5.461.283,92	0,03	0,00	0,00
4.6. andere Verbindlichkeiten	26.239.974,46	0,15	19.104.520,22	21.004.180,41
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	15.954.165,57	0,09	15.954.165,57	15.954.165,57
aus Mittelrückflüssen	2.738.766,83	0,02	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	1.618.268,10	0,01	0,00	26.608,38
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	573.092,77	0,00	0,00	573.092,77
aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft	567.150,00	0,00	0,00	567.150,00
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	335.553,91	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	312.253,68	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	4.140.723,60	0,02	3.150.354,65	3.883.163,69
Gesamt	**1.477.941.135,48**	**8,45**	**146.215.737,52**	**540.493.831,19**

Stand: 31. März 2023.

Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

in €				
II. Rückstellungen	**Insgesamt**	**in % des Fondsvermögens**	**davon in Fremdwährung**	**davon Ausland**
1. für Herstellungskosten	11.602.184,79	0,07	1.522.923,81	5.756.199,31
2. für Instandhaltungskosten	11.467.641,47	0,07	1.803.375,99	5.077.470,25
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	81.050.042,25	0,46	62.161.670,47	72.428.256,39
4. für Steuern	483.306.185,91	2,76	74.940.532,19	330.916.560,89
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	142.180.532,25	0,81	0,00	96.321.770,70
laufende Steuern	112.399.948,85	0,64	3.981.402,59	42.176.708,88
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	228.725.704,81	1,31	70.959.129,60	192.418.081,31
5. für Sonstiges	30.722.364,86	0,18	11.919.740,51	18.113.040,40
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	13.462.837,09	0,08	2.190.038,12	3.828.395,10
Abstandszahlungen an Mieter	5.593.374,64	0,03	4.166.830,52	4.642.711,64
Vermarktungskosten	5.443.556,18	0,03	4.430.787,49	4.731.557,89
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	480.000,00	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	107.065,78	0,00	0,00	107.065,78
andere sonstige Rückstellungen	5.635.531,17	0,03	1.132.084,38	4.803.309,99
Gesamt	**618.148.419,28**	**3,54**	**152.348.242,97**	**432.291.527,24**

Stand: 31. März 2023.

Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt
Das Fondsvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022/2023 um 297,27 Millionen Euro beziehungsweise 1,73 Prozent auf 17.484,76 Millionen Euro. Per Saldo wurden 2.360.669,454 Anteile ausgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 101,24 Millionen Euro zu. Am 20. Juni 2022 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 259,9 Millionen Euro beziehungsweise 0,65 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 16–18.

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien
Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2023 72 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 2022 um insgesamt 97,82 Millionen Euro beziehungsweise 1,29 Prozent auf 7.654,41 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 2023 über 70 als Mehrheitsbeteiligung und 39 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 84 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 Liquiditätsquote gemäß § 253 Absatz 1 Satz 2 KAGB beträgt 9,88 Prozent des Fondsvermögens und liegt somit über der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 Prozent. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 685,15 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate gebunden. Daneben sind 523,19 Millionen Euro für Mittel zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe, Bauvorhaben und Umstrukturierungen sowie 151,48 Millionen Euro zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel von insgesamt 259,90 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt 0,62 Prozent des Fondsvermögens.

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 30. und 31. März 2023.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 2 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

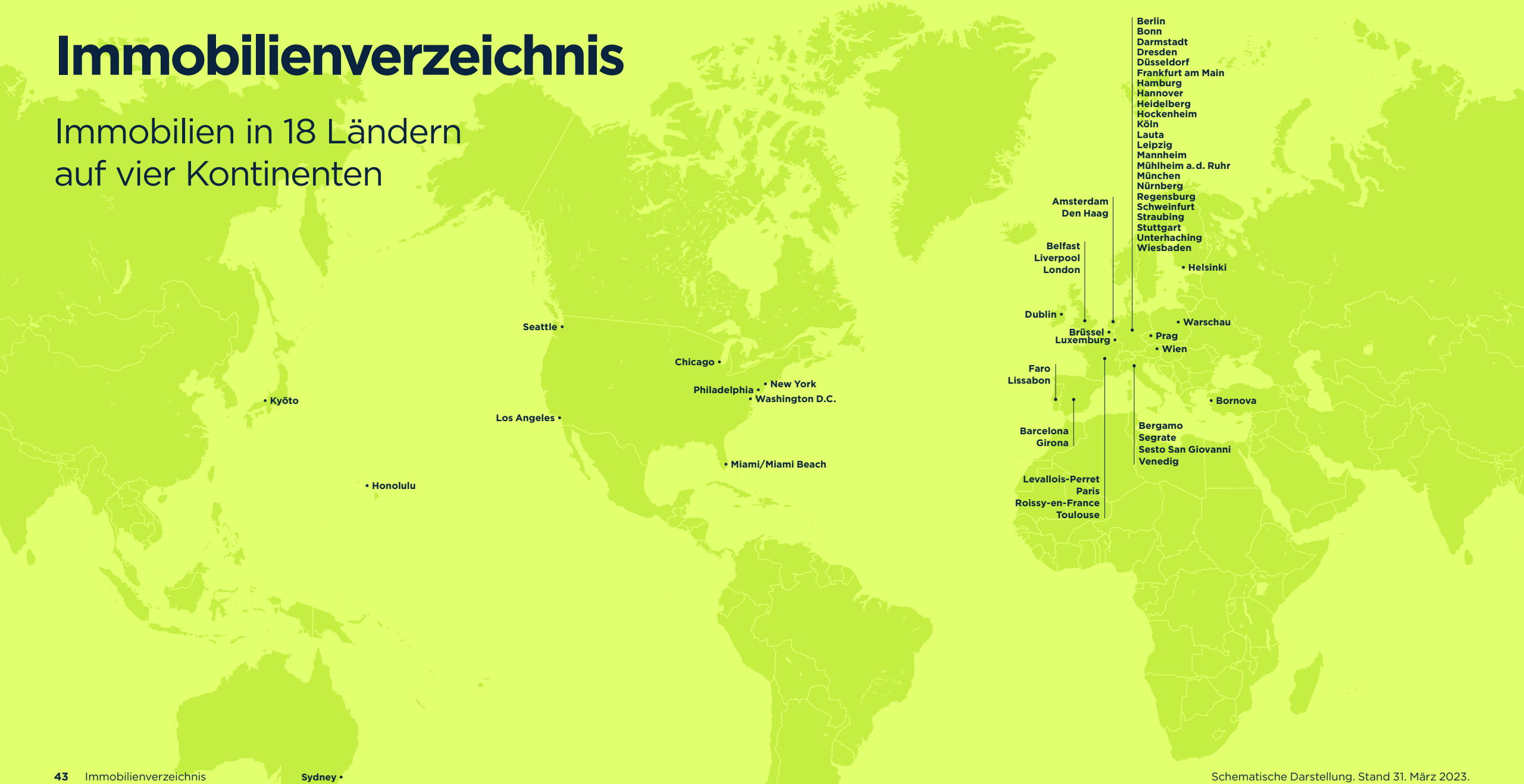
Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten: Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtlich, durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung oder durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 4.6 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. und 31. März 2023.

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 2023 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

Immobilien in 18 Ländern auf vier Kontinenten



Schematische Darstellung. Stand 31. März 2023.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

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, Eisenzahnstraße 36, Bielefelder Straße 15	Potsdamer Platz 5, Ebertstraße 4	Königsallee 92 a	Bockenheimer Landstraße 33–35
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	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	–	–	–	Bruchteilseigentum	–	–
	Grundstücksgröße in m²	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	20,8	21,2	3,4	3,4	29,3	3,4
	Bau-, Umbaujahr	2002	2003	1995	2003	1998	2009
	Nutzfläche gesamt in m²	4.839	11.795	11.655	15.252	7.102	8.957
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.839	9.423	11.655	15.252	7.102	8.957
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	2.372	0	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	TMF e.V.	Deutsches Spionage Museum	Berliner Wasserbetriebe	P+P Pöllath + Partners	Regus Düsseldorf	Permira
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	33,9	0,9	0,0	0,2	18,0	0,6
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	40,7	16,0	0,0	39,8	25,9	12,3
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,4	7,7	3,5	2,9	2,9	6,7
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	1.374	3.463	k.A.	5.116	2.460	4.363
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.783/1.950	3.360/3.376	2.412/2.412	5.875/5.596	2.312/2.307	4.301/4.263
	Restnutzungsdauer in Jahren	49/49	50/50	37/37	50/50	29/29	66/56
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	45.300/47.100	96.500/98.700	71.400/73.700	175.500/164.800	42.300/43.600	131.800/126.300
	Mittelwert in Tausend	46.200	97.600	72.550	170.150	42.950	129.050
Investment-informationen**	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) in Tausend	46.200	97.600	72.550	86.538	42.950	129.050
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–	4.379/8,1	6.725/8,09	–	9.706/8,0
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–	3.279	5.047	–	7.348
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–	–	1.101	1.677	–	2.358
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	–	438	666[3]	–	970[4]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	2.883	4.386[3]	–	6.388[4]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–	6,6	6,6	–	6,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	69,57	76,41	–	–	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	7	8	9	10	11	12
	Objektname	**B39**	**Börsenstraße**	**OmniTurm**	**Gutleut**	**Oeder Weg**	**Ontano West**
	PLZ/Ort	60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60318 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
	Straße	Bockenheimer Landstraße 39	Börsenstraße 2–4, Börsenplatz 13–15, Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16–18	Gutleutstraße 7	Oeder Weg 151	Savignystraße 9–11, Erlenstraße 2–6
	Internetadresse	–	–	omniturm.de	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	E: 55; B: 45	B: 85; W: 15	B: 100	B: 100	B: 90
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.176	2.182	2.415	1.502	2.563	2.871
	Erwerbsdatum	11/2019	01/1995	09/2018	11/2019	11/2019	11/2019
	Haltedauer in Jahren	3,4	28,2	4,5	3,4	3,4	3,4
	Bau-, Umbaujahr	2010	1995	2020	1992	1996	1989
	Nutzfläche gesamt in m²	6.004	13.536	54.342	6.583	5.718	6.107
	Nutzfläche Gewerbe in m²	6.004	13.536	46.170	6.583	5.658	5.833
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	8.172	0	60	275
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Industrial and Commercial Bank of China Limited	ZARA	Morgan Stanley Bank AG	Stadt Frankfurt am Main	Generali	Hessische Landesbahn-gesellschaft mbH
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	40,4	9,2	0,6	1,8	0,0	12,8
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	1,1	0,0	8,5	100,0	0,0	11,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,3	4,7	5,5	0,0	2,8	5,1
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	284	6.296	24.753	k.A.	k.A.	1.600
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.451/2.583	6.811/6.624	27.955/27.011	1.558/1.611	1.190/1.190	1.712/1.590
	Restnutzungsdauer in Jahren	67/57	42/42	67/67	49/49	47/42	47/47
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	76.400/78.000	174.700/176.900	813.200/826.500	36.900/37.700	28.500/28.600	52.100/51.000
	Mittelwert in Tausend	77.200	175.800	819.850	37.300	28.550	51.550
Investment-informationen**	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) in Tausend	77.200	175.800	778.005	37.300	28.550	51.550
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	6.048/8,0	–	11.628/1,9	3.090/8,1	2.622/8,2	3.511/8,0
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	4.572	–	4.818	2.327	1.974	2.676
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.476	–	6.810	763	647	835
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	603[5]	–	1.163	309	262	351
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.972[5]	–	8.139	2.034	1.726	2.312
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,6	–	7,1	6,6	6,7	6,7
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	51,19	–	–	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	13	14	15	16	17	18
	Objektname	**Alstertor**	**BallinA**	**Gerhof**	**Johannisbollwerk**	**Neuer Wall**	**63Grad Hamburg**
	PLZ/Ort	20095 Hamburg	20095 Hamburg	20354 Hamburg	20459 Hamburg	20354 Hamburg	20354 Hamburg
	Straße	Alstertor 21, Hermannstraße 2	Ballindamm, Hermannstraße 8	Gerhofstraße 1–3	Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25	Neuer Wall 44	Neuer Wall 63
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 85; E: 15	B: 50; E: 50	B: 100	B: 70; E: 30	B: 55; E: 45
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	Bruchteilseigentum
	Grundstücksgröße in m²	587	943	1.774	878	551	1.054
	Erwerbsdatum	11/2019	11/2019	10/2003	11/2019	11/2019	11/2019
	Haltedauer in Jahren	3,4	3,4	19,5	3,4	3,4	3,4
	Bau-, Umbaujahr	2007	2019	2003, 2021	1993	1907, 1987	1988, 2011
	Nutzfläche gesamt in m²	4.478	5.399	10.231	4.792	2.791	6.806
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.478	5.399	9.659	4.792	2.791	6.806
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	572	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Hogan Lovells International LLP	Hogan Lovells International LLP	Gerhofstraße 1–3 Tenant GmbH (WeWork)	IU Group N.V.	Ermenegildo Zegna GmbH	k.A.[6]
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,1	0,2	10,3	12,6	0,0	10,2
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,4	14,1	2,2	0,0	0,1
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	11,2	2,7	11,1	2,8	7,6	7,0
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	1.584	3.106	1.220	947	2.524
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.262/1.260	1.850/1.780	4.304/4.482	1.079/999	1.090/1.028	3.381/3.322
	Restnutzungsdauer in Jahren	54/54	66/66	52/52	40/40	41/41	58/58
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	37.100/37.230	53.900/52.890	107.760/109.500	25.400/24.480	31.100/30.800	110.700/108.920
	Mittelwert in Tausend	37.165	53.395	108.630	24.940	30.950	109.810
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	60,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	37.165	53.395	108.630	24.940	30.950	65.886
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.127/6,5	3.084/6,5	–	1.446/6,5	1.904/6,5	4.313/6,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.520	2.194	–	1.029	1.360	2.989
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	607	891	–	417	544	1.324
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	213	308	–	145	190	426[7]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.400	2.031	–	952	1.254	2.833[7]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,6	6,6	–	6,7	6,6	6,6
	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 2023

Deutschland (€)

	Nr.	19	20	21	22	23	24
	Objektname	**Elbtower**	**Raboisen**	**Constantinhöfe**	**Neue Direktion Köln**	**Oppenheimstraße**	**Untersachsenhausen**
	PLZ/Ort	20539 Hamburg	20095 Hamburg	50679 Köln	50668 Köln	50668 Köln	50667 Köln
	Straße	Zweibrückenstraße 12	Raboisen 38–40, Gertrudenstraße 10	Constantinstraße, Ottoplatz 6	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Oppenheimstraße 11, 11a	Unter Sachsenhausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44
	Internetadresse	elbtower.de	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./B	B: 100	B: 85; W: 10	B: 100	B: 100	B: 60; W: 35
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	21.055	1.220	5.219	5.161	8.852	1.840
	Erwerbsdatum	09/2022	11/2019	11/2019	05/2016	07/2021	11/2019
	Haltedauer in Jahren	0,5	3,4	3,4	6,9	1,7	3,4
	Bau-, Umbaujahr	2025[8]	1946, 1957, 1996, 2014	2006	2016	1900, 1965, 2008	2009, 2021
	Nutzfläche gesamt in m²	111.047[9]	5.684	19.428	22.740	10.889	5.626
	Nutzfläche Gewerbe in m²	111.047	5.684	17.101	22.740	10.706	3.839
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	2.328	0	184	1.786
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	i.B.	IntReal International Real Estate	Atradius Kreditversicherung AG	European Aviation Safety Agency	DEVK	msg life central
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	2,6	4,6	0,0	1,6	2,6
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	–	0,7	12,2	0,0	0,4	23,4
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	4,4	2,9	13,3	2,8	9,2
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	–	1.202	4.390	k.A.	1.984	1.273
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	47.767[10]/48.791[10]	1.168/1.126	5.104/5.085	7.041/6.987	2.171/2.092	1.483/1.494
	Restnutzungsdauer in Jahren	70/70	47/47	53/53	63/63	48/48	68/68
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	1.320.000[10]/1.300.000[10]	31.800/31.100	129.800/133.700	171.500/167.100	59.400/60.600	46.720/49.500
	Mittelwert in Tausend	1.310.000[10]	31.450	131.750	169.300	60.000	48.110
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	25,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	30.686	31.450	131.750	169.300	60.000	48.110
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	5.097/0,2	1.978/6,5	10.322/8,6	9.064/7,5	5.115/8,6	4.680/8,8
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	4.423	1.407	7.915	6.037	3.997	2.647
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	674	571	2.407	3.027	1.117	2.033
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	198	1.032	896	511	468
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.288	1.302	6.795	2.658	4.220	3.783
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,5	6,7	6,6	3,1	6,8	8,1
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	70,80	41,35	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	25	26	27	28	29	30
	Objektname	**Eisbach 3**	**Eisbach 4**	**VTW 1**	**TZ**	**VTO N/S**	**Karolinen Karree**
	PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80333 München
	Straße	Am Eisbach 3	Am Eisbach 4	Am Tucherpark 1	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 16, 18	Karlstraße 10, 12, 14
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	5.900	10.076	9.746	16.000	10.512	3.270
	Erwerbsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	11/2019
	Haltedauer in Jahren	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,4
	Bau-, Umbaujahr	1971	1972, 2018	1986, 2014	1968, 2019	1972, 2018	2007
	Nutzfläche gesamt in m²	5.615	11.910	10.709	17.522	23.720	13.152
	Nutzfläche Gewerbe in m²	5.615	11.910	10.709	17.522	23.720	13.152
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft	K&L Gates LLP
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,1
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	2,1
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	5.282
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.745/1.745	4.013/4.013	3.201/3.201	5.455/5.455	7.290/7.290	5.461/5.431
	Restnutzungsdauer in Jahren	37/38	37/38	37/38	37/38	47/38	55/54
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	55.700/55.900	127.600/127.800	102.100/101.400	162.500/171.600	231.600/231.100	190.600/190.400
	Mittelwert in Tausend	55.800	127.700	101.750	167.050	231.350	190.500
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt
	Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	55.186	126.295	100.631	165.212	228.805	190.500
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	1.969/5,0	4.659/4,9	4.104/4,9	6.163/4,8	8.626/4,9	9.897/5,4
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.358	3.304	2.950	4.496	6.168	6.513
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	611	1.355	1.154	1.667	2.458	3.384
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	197	466	410	617	862	990
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.330[11]	3.145[12]	2.769[13]	4.161[14]	5.822[15]	6.515
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8	6,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	–	–	25,00

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	31	32	33	34	35	36
	Objektname	**Seidl Forum**	**Leopoldstraße**	**b³/The Seven München**	**Nymphenburger Höfe**	**Palais am Jakobsplatz**	**VTW 3**
	PLZ/Ort	80335 München	80804 München	80469 München	80335 München	80331 München	80538 München
	Straße	Karlstraße 64–68, Seidlstraße 21–23	Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2	Müllerstraße 3	Nymphenburger Straße 4, 12	Oberanger 31–36	Sederanger 4, 6
	Internetadresse	seidlforum.de	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 70; W: 20	B: 80; E: 15	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	–	–	Bruchteilseigentum	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	6.903	1.120	2.765	3.800	1.071	6.568
	Erwerbsdatum	06/2003	11/2019	11/2019	11/2019	11/2019	01/2020
	Haltedauer in Jahren	19,8	3,4	3,4	3,4	3,4	3,2
	Bau-, Umbaujahr	2003	1992	2013	2009	2004	1973, 1991
	Nutzfläche gesamt in m²	21.918	3.710	11.203	16.497	5.079	9.690
	Nutzfläche Gewerbe in m²	21.918	3.013	11.203	16.497	4.819	9.690
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	698	0	0	260	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Immobilien Freistaat Bayern	META	Oliver Wymann GmbH	CMS Hasche Sigle	k.A.[6]	HVB Gesellschaft
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,4	2,5	0,1	0,5	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,5	14,8	0,1	6,1	2,7	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,4	3,6	8,4	3,5	9,1	1,3
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	6.058	k.A.	4.316	5.435	1.835	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	7.447/7.454	868/766	4.411/4.356	5.655/5.436	1.742/1.742	2.721/2.721
	Restnutzungsdauer in Jahren	50/50	47/47	60/60	56/56	51/51	37/38
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	188.800/185.100	25.700/29.700	158.500/160.000	192.800/192.200	62.800/61.200	83.000/84.900
	Mittelwert in Tausend	186.950	27.700	159.250	192.500	62.000	83.950
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	41,66	100,00	100,00	98,90
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	186.950	27.700	66.344	192.500	62.000	83.027
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	1.648/5,7	3.559/5,62	10.181/5,4	3.285/5,5	3.206/4,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	1.061	2.272	6.701	2.149	2.275
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–	586	1.287	3.480	1.135	931
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	165	349[16]	1.018	328	321
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	1.085	2.321[16]	6.702	2.162	2.164[17]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	6,7	6,6	6,6	6,6	6,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	20,62	–	–	25,23	24,62	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	37	38	39	40	41	42
	Objektname	**VTW 2**	**Sendlinger Tor Platz**	**Theresienhöhe**	**Uhland Carré**	**Rotebühlplatz**	**Theodor-Heuss-Straße**
	PLZ/Ort	80538 München	80336 München	80339 München	70182 Stuttgart	70178 Stuttgart	70174 Stuttgart
	Straße	Sederanger 5	Sendlinger-Tor-Platz 7	Theresienhöhe 30, August-Kühn-Straße 11, Hans-Fischer-Straße 10–12	Archivstraße 14–16, Charlottenstraße 11, Olgastraße 18, 20, 24...	Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14	Theodor-Heuss-Straße 11, Calwer Straße 26
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 85	B: 85	B: 90	B: 85	E: 55; B: 35
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	13.103	706	6.005	18.992	1.876	1.345
	Erwerbsdatum	01/2020	11/2019	11/2019	10/2018	11/2019	12/1993
	Haltedauer in Jahren	3,2	3,4	3,4	4,5	3,4	29,3
	Bau-, Umbaujahr	1981, 1999	1994	2010	1982, 1987, 1989	1778, 1996	1982
	Nutzfläche gesamt in m²	16.224	4.126	15.419	51.563	6.714	4.864
	Nutzfläche Gewerbe in m²	16.224	4.126	15.419	48.442	6.593	4.864
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	3.121	122	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	–	Marienapotheke	Eni Deutschland GmbH	Allianz	WBS TRAINING AG	Land Baden-Württemberg
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	k.A.	0,6	1,9	1,2	7,8	1,8
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	k.A.	14,8	42,9	5,5	4,1	25,7
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	k.A.	3,6	2,3	2,6	5,2	5,5
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	1.082	3.602	k.A.	1.245	1.452
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	4.106/4.106	1.241/1.105	3.844/3.654	9.919/9.865	1.433/1.354	1.386/1.396
	Restnutzungsdauer in Jahren	38/38	37/41	57/57	41/36	43/43	42/42
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	133.600/135.400	32.400/34.600	118.200/120.500	236.500/234.700	36.900/38.200	29.500/28.600
	Mittelwert in Tausend	134.500	33.500	119.350	235.600	37.550	29.050
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	98,90	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	133.021	33.500	119.350	235.600	37.550	29.050
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	6.085/4,87	1.765/5,6	6.169/5,4	14.309/6,2	2.718/7,1	–
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	4.375	1.146	4.060	11.570	1.962	–
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.710	618	2.110	2.739	756	–
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	609	176	617	1.459	272	–
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	4.109[18]	1.162	4.061	8.025	1.789	–
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,8	6,7	6,7	5,6	6,7	–
	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 2023

Deutschland (€)

	Nr.	43	44	45	46	47	48
	Objektname	**Alexanderplatz**	**ADIDAS-Haus**	**Remigiusstraße**	**Am Wehrhahn**	**Flingerstraße**	**Königsallee**
	PLZ/Ort	10178 Berlin	10789 Berlin	53111 Bonn	40211 Düsseldorf	40213 Düsseldorf	40212 Düsseldorf
	Straße	Alexanderplatz 9	Tauentzienstraße 15, Marburger Straße 1	Remigiusstraße 20–24	Am Wehrhahn 1	Flinger Straße 28	Königsallee 1–9
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./E	E: 55; B: 40	E: 100	E: 100	E: 95	E: 100
	Art des Grundstücks	–	–	Teilerbbaurecht	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	9.551	1.462	4.647	8.444	895	6.515
	Erwerbsdatum	12/2019	11/2019	02/2020	12/2019	11/2019	12/2019
	Haltedauer in Jahren	3,3	3,4	3,1	3,3	3,4	3,3
	Bau-, Umbaujahr	1970, 2025[8]	1992, 2005, 2014	1981, 1996	1967, 2000	1932, 2007	1952, 1998
	Nutzfläche gesamt in m²	98.672[9]	8.296	25.701	41.653	2.756	38.137
	Nutzfläche Gewerbe in m²	98.672	7.900	25.701	41.653	2.475	38.137
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	396	0	0	281	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	i.B.	adidas AG	HBC Luxembourg	Zweirad-Center Stadler	ZARA Deutschland	HBC Luxembourg
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	40,7	0,0	0,0	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	–	15,0	0,0	100,0	0,8	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	1,7	12,5	0,1	2,5	12,5
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	–	2.528	k.A.	k.A.	652	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	37.570/37.257	4.418/4.391	7.387/5.576	5.186/5.045	1.109/1.109	9.126/8.425
	Restnutzungsdauer in Jahren	55/60	47/47	32/37	32/37	47/54	27/37
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	1.130.000/1.118.500	137.900/135.900	125.800/120.000	79.000/82.600	34.600/30.740	224.800/219.300
	Mittelwert in Tausend	1.124.250	136.900	122.900	80.800	32.670	222.050
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	20,00	20,00	100,00	20,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	108.888	136.900	24.580	16.160	32.670	44.410
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	1.499/0,3	10.466/7,9	587/0,4	432/0,4	3.398/8,5	813/0,3
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	7.992	0	0	2.640	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.499	2.475	587	432	758	813
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	149	1.047	59	43	340	81
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	996	6.890	402	290	2.237	542
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,2	6,6	6,9	6,7	6,6	6,7
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	45,92	–	51,65	75,50	–	57,18

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	49	50	51	52	53	54
	Objektname	**Goethestraße**	**Zeil**	**Ernst-August-Platz**	**Hohe Straße**	**Petersstraße**	**Mannheim, Paradeplatz**
	PLZ/Ort	60313 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	30151 Hannover	50667 Köln	04109 Leipzig	68161 Mannheim
	Straße	Goethestraße 27	Zeil 116–126	Ernst-August-Platz 5	Hohe Straße 41–53	Petersstraße 28	Am Paradeplatz
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 60; B: 35	E: 100	E: 100	E: 100	E: 60; B: 25	E: 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	348	5.194	6.335	14.200	1.103	4.953
	Erwerbsdatum	02/2020	12/2019	12/2019	12/2019	11/2019	12/2019
	Haltedauer in Jahren	3,1	3,3	3,3	3,3	3,4	3,3
	Bau-, Umbaujahr	1957, 1997	1955, 2008	1967, 1997, 2000	1945, 1957, 1994	1998	1953, 1997, 2011
	Nutzfläche gesamt in m²	1.666	38.913	37.956	61.577	6.167	21.227
	Nutzfläche Gewerbe in m²	1.561	38.913	37.956	61.577	5.149	21.227
	Nutzfläche Wohnungen in m²	105	0	0	0	1.018	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	k.A.[6]	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg	HBC Luxembourg	MH Müller Handels GmbH & Co. KG	HBC Luxembourg
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	57,7	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,0	0,0	0,0	9,5	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,5	12,5	12,5	12,5	5,9	12,5
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	951/922	11.232/11.610	8.540/8.841	19.664/15.085	1.080/1.086	4.728/4.885
	Restnutzungsdauer in Jahren	47/42	37/42	32/32	27/37	45/45	27/32
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	34.600/35.100	305.300/286.000	173.400/169.400	444.450/418.400	28.300/28.200	88.700/88.100
	Mittelwert in Tausend	34.850	295.650	171.400	431.425	28.250	88.400
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	20,00	20,00	20,00	100,00	20,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	34.850	59.130	34.280	86.285	28.250	17.680
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.743/8,0	988/0,3	625/0,4	1.459/0,7	1.575/5,6	365/0,4
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.091	0	0	0	1.032	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	652	988	625	1.459	542	365
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	274	98	62	145	157	36
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.874	655	417	969	1.037	243
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,8	6,7	6,7	6,7	6,6	6,7
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	56,16	48,72	46,36	–	55,62

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	55	56	57	58	59	60
	Objektname	**Forum City Mülheim**	**Visio**	**Leopoldstraße 52**	**Rotkreuzplatz**	**Sendlinger Straße**	**Breite Gasse**
	PLZ/Ort	45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München	80802 München	80634 München	80331 München	90402 Nürnberg
	Straße	Hans-Böckler-Platz 1	Landsberger Straße 159–175	Leopoldstraße 52	Pötschnerstraße 5	Sendlinger Straße 4	Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12
	Internetadresse	forum-muelheim.de	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./E, B	E: 100	E: 55; W: 45	E: 100	E: 75; B: 25	E: 60; W: 25
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	23.968	44.280	353	5.486	320	1.407
	Erwerbsdatum	07/2017	05/2018	02/2020	12/2019	02/2020	11/2019
	Haltedauer in Jahren	5,7	4,9	3,1	3,3	3,1	3,4
	Bau-, Umbaujahr	1972, 2015, 2025[8]	1963, 2003	1960, 2016	1979, 1997	1913, 2013	1984
	Nutzfläche gesamt in m²	47.829[9]	55.089	1.515	16.383	1.988	3.934
	Nutzfläche Gewerbe in m²	46.126	55.089	497	16.383	1.988	2.410
	Nutzfläche Wohnungen in m²	1.703	0	1.018	0	0	1.524
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	i.B.	Bauhaus Gesellschaft	k.A.[6]	HBC Luxembourg	Hennes & Mauritz	FOOT Locker
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	0,6	0,0	0,0	0,0	22,7
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	–	4,6	54,2[19]	0,0	4,3	71,8
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	7,2	2,7	12,5	1,7	0,8
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	–	7.501	384	k.A.	k.A.	692
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	9.699/10.050	6.644/6.685	389/389	3.380/3.501	1.500/1.432	629/649
	Restnutzungsdauer in Jahren	40/45	30/30	57/60	32/34	57/60	37/32
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	133.300/130.500	147.800/152.100	16.700/17.000	87.000/85.600	59.130/56.800	16.300/16.600
	Mittelwert in Tausend	131.900	149.950	16.850	86.300	57.965	16.450
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	indirekt	indirekt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	131.900	149.950	16.850	17.260	57.965	16.450
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	9.968/7,9	6.961/4,7	1.027/5,6	350/0,4	3.029/5,5	869/5,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	8.223	5.145	654	0	1.990	566
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.746	1.816	373	350	1.039	303
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	997	699	102[20]	35	303	87
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	4.236	3.553	701[20]	234	2.069	572
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,3	5,2	6,8	6,7	6,8	6,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	37,51	57,94	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	61	62	63	64	65	66
	Objektname	**Regensburg Arcaden**	**Stadtgalerie Schweinfurt**	**Theresien Center**	**Eberhardstraße**	**the niu Coin**	**the niu Charly**
	PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	70173 Stuttgart	60314 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main
	Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	Eberhardstraße 28	Mayfarthstraße 29	Niddastraße 60
	Internetadresse	regensburg-arcaden.de	stadtgalerie-schweinfurt.de	theresien-center.eu	–	the.niu.de	the.niu.de
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E: 100	E: 100	E: 75; B: 25	E: 100	H: 100	H: 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	25.223	29.844	13.176	4.028	1.618	1.827
	Erwerbsdatum	11/2002, 08/2009, 12/2012	08/2007	06/2009	02/2020	12/2017	06/2016
	Haltedauer in Jahren	20,4	15,6	13,8	3,1	5,3	6,8
	Bau-, Umbaujahr	2002	2009	2009	1961, 1998	2020	2019
	Nutzfläche gesamt in m²	36.904	31.199	21.941	26.590	4.151	4.393
	Nutzfläche Gewerbe in m²	36.904	31.199	21.941	26.590	4.151	4.393
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	POLLUX	C&A	TJX Deutschland	HBC Luxembourg	Novum Hotels West	Novum Hotels West
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	8,9	17,2	3,9	0,0	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	6,6	17,4	6,9	0,0	0,0	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,4	2,5	5,8	12,5	22,8	22,6
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	10.128	7.039	2.377	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag² in Tausend	13.064/12.860	7.524/8.075	3.014/2.992	2.431/2.512	1.322/1.322	1.467/1.467
	Restnutzungsdauer in Jahren	39/39	46/46	46/46	22/27	57/57	56/56
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	239.400/233.200	129.400/132.700	42.300/41.900	56.400/53.100	23.900/25.000	27.800/30.400
	Mittelwert in Tausend	236.300	131.050	42.100	54.750	24.450	29.100
Investment-informationen**	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) in Tausend	236.286	98.288	42.100	10.950	24.450	29.100
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	130/0,8	2.579/2,2	1.493/2,4	287/3,3	1.965/8,7	2.274/8,5
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	2	91	0	1.340	1.594
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	130	2.577	1.402	287	625	680
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	0	0	9	29	197	227
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0	0	26	197	1.359	1.327
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	0,0	2,8	6,9	7,0	5,9
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	47,49	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	67	68	69	70	71	72
	Objektname	**Melia Frankfurt City**	**Adina Apartmenthotel Hamburg Speicherstadt**	**Staycity Aparthotels Heidelberg**	**NH Mannheim**	**the niu Square**	**Hilton Munich Park**
	PLZ/Ort	60325 Frankfurt am Main	20457 Hamburg	69115 Heidelberg	68165 Mannheim	68165 Mannheim	80538 München
	Straße	Senckenberganlage 13–17	Willy-Brandt-Straße 25	Speyerer Straße 7–9	Seckenheimer Straße 146	Seckenheimer Straße 148	Am Tucherpark 7
	Internetadresse	melia.com	adinahotels.com	staycity.com/heidelberg	nh-hotels.de	the.niu.de	hiltonhotels.de/munich
Immobilien-informationen*	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	2.201	2.428	8.402	4.083	2.421	15.337
	Erwerbsdatum	09/2016	12/2016	06/2017	12/2017	02/2018	01/2020
	Haltedauer in Jahren	6,5	6,3	5,8	5,3	5,1	3,2
	Bau-, Umbaujahr	2020	2017	2018	2019	2018	1972
	Nutzfläche gesamt in m²	23.799	9.183	11.308	9.544	4.152	21.752
	Nutzfläche Gewerbe in m²	23.799	9.183	11.308	9.544	4.152	21.752
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Sol Melia GmbH Deutschland	Adina Hotels Hamburg Heights	Staycity Hamburg	NH Hoteles	Novum Hotels Süd	Hilton
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	23,3	22,7	23,2	17,7	22,8	0,8
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	5.590/5.590	2.825/2.825	2.268/2.268	2.086/2.086	947/947	9.293/8.131
	Restnutzungsdauer in Jahren	67/67	55/55	55/55	55/55	55/55	47/48
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	143.000/144.800	59.500/60.640	42.300/40.300	36.500/37.300	16.200/16.800	183.500/181.000
	Mittelwert in Tausend	143.900	60.070	41.300	36.900	16.500	182.250
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	98,00	100,00	100,00	100,00	100,00	98,90
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	141.022	60.070	41.300	36.900	16.500	180.245
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.089/1,5	3.320/7,2	3.100/7,5	2.652/7,5	1.225/7,8	9.186/5,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	2.072	2.064	1.746	773	6.275
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	2.089	1.249	1.036	906	452	2.911
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	209	332	310	265	123	919[21]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.550	1.605	1.550	1.547	715	6.201[21]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	7,5	4,9	5,0	5,9	5,9	6,8
	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 2023

Deutschland (€)

	Nr.	73	74	75	76	77	78
	Objektname	**IntercityHotel Wiesbaden**	**Silberpfeil**	**Silberpfeil**	**Wannseegärten**	**Monbijouplatz**	**Haardtring**
	PLZ/Ort	65189 Wiesbaden	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	14109 Berlin	10178 Berlin	61295 Darmstadt
	Straße	Klingholzstraße 6–8	Talhausstraße 14–16	Talhausstraße 14–16	Max-Liebermann-Allee 23–27, Am kleinen Anger 25	Monbijouplatz 8–10	Haardtring 3
	Internetadresse	intercityhotel.com	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H: 100	L: 100	L: 100	W: 100	W: 50; B: 35	W: 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	3.486	72.542	23.197	34.023	2.348	13.534
	Erwerbsdatum	08/2019	12/2022	12/2022	11/2019	11/2019	10/2021
	Haltedauer in Jahren	3,6	0,3	0,3	3,4	3,4	1,5
	Bau-, Umbaujahr	2022	1965, 1970, 1984, 2020	1970, 1972, 1976, 2022	2009	2004	2021
	Nutzfläche gesamt in m²	7.388	44.821	21.131	11.667	7.625	15.361
	Nutzfläche Gewerbe in m²	7.388	44.821	21.131	0	3.268	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	11.667	4.357	15.361
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	IntercityHotel GmbH	Mercedes-Benz AG	Mercedes-Benz AG	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,6	0,5	2,4	18,5	k.A.
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	3,5	0,0	100,0[19]	83,4[19]	100,0[19]
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	18,8	1,4	4,0	0,2	0,6	k.A.
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.	1.816	1.372	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.847/1.847	2.005/2.005	706/695	1.874/1.875	1.687/1.737	2.560/2.583
	Restnutzungsdauer in Jahren	59/59	19/20	19/20	66/66	53/53	78/78
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	34.000/33.900	41.800/41.000	14.100/13.900	76.600/75.600	55.600/54.800	74.500/76.700
	Mittelwert in Tausend	33.950	41.400	14.000	76.100	55.200	75.600
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	88,00	88,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	33.950	36.432	12.320	76.100	55.200	75.600
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.638/7,9	790/3	285/3	6.000/8,1	4.455/8,1	6.315/8,8
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.813	446	150	4.501	3.328	4.473
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	825	344	135	1.499	1.127	1.841
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	264	20	7	599[22]	445[23]	631[24]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.308	770	278	3.989[22]	2.960[23]	5.368[24]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	8,8	9,8	9,8	6,7	6,7	8,5
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	32,19	28,91	45,52

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	79	80	81	82	83	84
	Objektname	**Königshöfe Dresden**	**Westend III**	**Oskar-von-Miller-Straße**	**Schäfergasse**	**ONE FORTY WEST**	**ONE FORTY WEST**
	PLZ/Ort	1097 Dresden	60323 Frankfurt am Main	60314 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
	Straße	Theresienstraße, Wallgässchen	Freiherr-vom-Stein-Straße 19–21, Eppsteiner Straße 54–56	Oskar-von-Miller-Straße 48, Rosa-Marx-Weg 2, 4	Schäfergasse 33	Senckenberganlage 13–17	Senckenberganlage 13–17
	Internetadresse	–	–	–	–	onefortywest.de	onefortywest.de
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W: 100	W: 100	W: 100	i.B./W	W: 100	W: 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	Teileigentum	Teileigentum
	Grundstücksgröße in m²	7.382	2.633	2.351	385	727[28]	431[28]
	Erwerbsdatum	08/2019	11/2019	11/2019	11/2019	09/2016	09/2016
	Haltedauer in Jahren	3,6	3,4	3,4	3,4	6,5	6,5
	Bau-, Umbaujahr	2023	2006	2007	1994, 2025	2020	2020
	Nutzfläche gesamt in m²	15.738	5.480	6.457	2.227[9]	6.511[28]	3.862[28]
	Nutzfläche Gewerbe in m²	157	0	0	290	0	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	15.581	5.480	6.457	1.937	6.511	3.862
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	i.B.	k.A.[6]	k.A.[6]
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	k.A.	2,9	3,5	–	k.A.	k.A.
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	100,0	97,4[19]	100,0[19]	–	k.A.	k.A.
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	k.A.	0,2	0,2	–	k.A.	k.A.
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	1.301	1.274	–	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.686/2.790	1.390/1.389	1.311/1.315	680/756	2.500/2.461	1.223/1.311
	Restnutzungsdauer in Jahren	80/80	63/63	64/64	60/60	67/67	67/67
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	70.400/70.900	53.400/54.500	55.600/55.400	10.700/9.800	91.600/91.000	40.700/40.500
	Mittelwert in Tausend	70.650	53.950	55.500	10.250	91.300	40.600
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	98,00	98,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	69.153	53.950	55.500	10.250	87.556	37.907
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	4.380/6,3	4.341/8,1	4.440/8,1	808/8,2	2.211/1,8	891/1,5
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.510	3.247	3.324	614	0	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.870	1.094	1.116	193	2.211	891
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	73[25]	433[26]	443[27]	81	424	137
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	4.308[25]	2.885[26]	2.951[27]	532	1.202	330
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	9,8	6,7	6,7	6,7	7,5	7,5
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	57,55	47,69	22,52	–	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	85	86	87	88	89	90
	Objektname	**ABC-Straße**	**Alstertwiete**	**An der Alster**	**Eppendorfer Landstraße**	**Hamburg, Koppel**	**St. Georgs Kirchhof**
	PLZ/Ort	20354 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg	20149 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg
	Straße	ABC-Straße 44–46, St. Anscharplatz	Alstertwiete 5, 7, 9	An der Alster 65, 67	Eppendorfer Landstraße 67, Kümmelstraße 1, Robert-Koch-Straße 40	Koppel 3, 5, 7, Alstertwiete 11, 13, 15	St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W: 60; B: 35	W: 95	W: 100	W: 50; B: 30; E: 20	W: 100	W: 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	5.104	1.125	1.318	1.862	5.973	1.031
	Erwerbsdatum	02/2020	02/2020	02/2020	11/2019	02/2020	02/2020
	Haltedauer in Jahren	3,1	3,1	3,1	3,4	3,1	3,1
	Bau-, Umbaujahr	1992, 2011	1983	1955, 2000	1998	2003	1930, 1980
	Nutzfläche gesamt in m²	10.921	2.758	3.510	5.511	10.422	2.350
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.447	188	133	3.178	34	44
	Nutzfläche Wohnungen in m²	6.474	2.570	3.377	2.332	10.388	2.306
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	14,1	2,0	19,8	4,2	1,4	4,5
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	72,0[19]	94,9[19]	100,0[19]	43,3[19]	100,0[19]	100,0[19]
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,2	0,2	0,1	4,7	0,2	0,2
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	2.080	347	411	1.113	2.001	294
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.239/2.197	372/362	568/594	1.319/1.299	2.088/2.081	332/302
	Restnutzungsdauer in Jahren	47/48	40/40	37/32	56/46	60/60	42/42
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	61.600/61.600	12.000/12.100	24.900/24.550	38.000/38.300	66.600/69.900	11.400/11.000
	Mittelwert in Tausend	61.600	12.050	24.725	38.150	68.250	11.200
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	61.600	12.050	24.725	38.150	68.250	11.200
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	4.319/6,6	882/6,6	1.638/6,6	2.727/6,6	2.727/6,6	969/6,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.978	610	1.127	1.897	1.897	683
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.341	272	511	830	830	286
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	432[29]	89[30]	164[31]	272[32]	464[33]	97[34]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.947[29]	601[30]	1.117[31]	1.813[32]	3.171[33]	661[34]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,8	6,8	6,8	6,7	6,7	6,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	49,66	50,87	48,78	26,47	31,68	49,02

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	91	92	93	94	95	96
	Objektname	**Korbinian-Beer-Straße**	**Diamaltpark**	**Nockherberg NOC 2.4**	**Seetor Living**	**Lehenstraße**	**Straße der Freundschaft**
	PLZ/Ort	80997 München	80999 München	81541 München	90482 Nürnberg	82008 Unterhaching	02991 Lauta
	Straße	Korbinian-Beer-Straße 22, 24, 26, 28, 30	Ludwigsfelder Straße	Regerstraße 29	Ostendstraße 117	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg-Straße 98, 100, 102	Straße der Freundschaft
	Internetadresse	–	–	–	–	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W: 100	W: 100	W: 100	W: 100	W: 100	U
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	8.516	7.803	4.157	2.540	5.774	18.375
	Erwerbsdatum	02/2020	07/2021	12/2022	12/2020	02/2020	02/2020
	Haltedauer in Jahren	3,1	1,7	0,3	2,3	3,1	3,1
	Bau-, Umbaujahr	2007	2021	2022	2022	2005	–
	Nutzfläche gesamt in m²	6.505	10.549	9.469	6.628	5.277	0
	Nutzfläche Gewerbe in m²	0	0	312	0	0	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	6.505	10.549	9.157	6.628	5.277	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	–
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	1,1	0,8	k.A.	k.A.	4,4	–
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	100,0[19]	100,0[19]	100,0[19]	100,0[19]	100,0[19]	–
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,2	0,2	k.A.	k.A.	0,2	–
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	1.039	k.A.	k.A.	266	1.037	–
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.064/1.066	2.243/2.243	2.303/2.297	1.018/978	928/1.068	0/0
	Restnutzungsdauer in Jahren	64/64	78/78	80/80	79/79	62/62	–/–
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	48.400/50.000	57.800/58.600	62.100/64.700	31.500/30.300	36.700/36.800	18/280
	Mittelwert in Tausend	49.200	58.200	63.400	30.900	36.750	149
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	49.200	58.200	63.400	30.900	36.750	149
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.956/5,6	3.422/6,9	4.108/7,2	1.844/6,3	2.094/5,6	17/17
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.904	2.191	2.490	1.026	1.362	4
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.052	1.230	1.618	818	731	13
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	295[35]	342[36]	137[37]	92	211[38]	2
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.018[35]	2.823[36]	3.971[37]	1.752	1.443[38]	12[39]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,8	8,3	9,7	9,60	6,8	6,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	24,39	23,22	–	–	21,77	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Deutschland (€)

	Nr.	97	98	99	100	101	**Summe Deutschland (€)**
	Objektname	**Sportanlagen**	**Data Center**	**Grundstück Isar**	**Grundstück Tivolianlage**	**Grundstück Wald**	
	PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	
	Straße	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 12 a	Ifflandstraße	Oettingen Straße, Theodorparkstraße	Tivolistraße	
	Internetadresse	–	–	–	–	–	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	S: 100	S: 100	U	U	U	
	Art des Grundstücks						
	Grundstücksgröße in m²	28.737	4.926	8.348	2.090	9.263	
	Erwerbsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	
	Haltedauer in Jahren	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	
	Bau-, Umbaujahr	1971, 2014	1991, 2018	–	–	–	
	Nutzfläche gesamt in m²	3.087	7.209	0	0	0	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	3.087	7.209	0	0	0	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	HVB Gesellschaft	HVB Gesellschaft	–	–	–	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,0	–	–	–	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,0	–	–	–	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,3	1,3	–	–	–	
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	–	–	–	
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	376/151	3.922/3.922	0/0	0/0	0/0	
	Restnutzungsdauer in Jahren	27/28	32/31	–/–	–/–	–/–	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	3.100/2.600	74.400/72.800	300/300	2.100/3.700	3.250/3.200	
	Mittelwert in Tausend	2.850	73.600	300	2.900	3.225	
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
	Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	2.819	72.790	297	2.868	3.190	**direkt: 3.235.245 indirekt: 4.325.654**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	1.737/4,9	2.528/4,9	533/5,1	1.002/5,0	240/4,8	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.225	1.750	368	700	175	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	512	778	165	302	65	
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	174	253	53	100	24	**direkt: 16.141 indirekt: 15.951**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.172[40]	1.707[41]	359[42]	676[43]	162[44]	**direkt: 100.014 indirekt: 115.789**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,8	6,8	6,8	6,8	6,8	
	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 2023

Frankreich (€)

	Nr.	102	103	104	105	106
	Objektname	**Place de Seine**	**Étoile Saint Honoré**	**Kléber**	**Place d'Iéna**	**Espace 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
	Internetadresse	–	–	–	–	espacesaintgeorges.com
Immobilien-informationen*	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 m²	7.161	4.846	2.057	4.797	15.535
	Erwerbsdatum	08/2001	02/1998	11/2009	05/2002	04/2010
	Haltedauer in Jahren	21,6	25,1	13,4	20,9	13,0
	Bau-, Umbaujahr	2000	1993	1999, 2017	2001	2006
	Nutzfläche gesamt in m²	29.385	28.456	11.478	11.827	13.164
	Nutzfläche Gewerbe in m²	29.385	28.456	11.478	11.827	13.164
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	KEYRUS	Citigroup Global	SFAM	APPLE FRANCE	Casino
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	29,9	2,3	0,0	0,5	38,9
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	11,9	16,5	57,4	37,8	12,5
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,9	4,2	1,1	3,4	1,6
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	9.706	17.887	k.A.	7.466	2.648
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	13.407/13.317	20.308/20.408	9.927/9.927	10.115/9.939	2.932/3.014
	Restnutzungsdauer in Jahren	47/47	40/40	52/51	48/48	47/49
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	242.900/246.400	445.800/448.200	248.700/249.700	245.100/238.400	43.100/45.800
	Mittelwert in Tausend	244.650	447.000	249.200	241.750	44.450
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	244.650	447.000	249.200	241.750	44.450
	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 Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–	–	1.324	–	1.537
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	–	0	–	0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	0	–	0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–	0,0	–	0,0
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	27,96		–	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Frankreich (€)/Großbritannien (€)

	Nr.	107	**Summe Frankreich (€)**	108	109	110
	Objektname	**Paris Marriott Charles de Gaulle Airport Hotel**		**Mann Island**	**Paternoster House**	**Paternoster Square**
	PLZ/Ort	95700 Roissy-en-France		Liverpool L3 1EN	London EC4M 7DX	London EC4M 7AG
Immobilien-informationen*	Straße	Allée du Verger 5		Strand Street, Mann Island	4 Paternoster Square	5 Paternoster Square
	Internetadresse	marriott.fr		–	paternostersquare.info	paternostersquare.info
	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H: 100		B: 100	B: 80; E: 20	B: 75; E: 25
	Art des Grundstücks	–		Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m²	19.019		1.855	1.790	721
	Erwerbsdatum	09/2002		06/2009	09/2001	09/2001
	Haltedauer in Jahren	20,5		13,8	21,5	21,5
	Bau-, Umbaujahr	2002		2011	2003	2003
	Nutzfläche gesamt in m²	16.894		12.967	7.564	1.898
	Nutzfläche Gewerbe in m²	16.894		12.967	7.564	1.898
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0		0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Roissy CYBM SAS		Liverpool City Region Combined Autority	Katten Muchin Rosenman UK	Gateley
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0		0,0	6,2	0,4
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0		0,0	29,6	10,2
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	13,4		17,9	2,7	7,6
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.		k.A.	3.611	765
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.800/2.800		3.540/3.540	4.774/4.748	1.323/1.325
	Restnutzungsdauer in Jahren	29/29		58/58	50/50	50/50
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	42.300/38.870		53.900/53.100	87.300/85.500	25.100/23.700
	Mittelwert in Tausend	40.585		53.500	86.400	24.400
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt		direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100,00		100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	40.585	**direkt: 1.267.635 indirekt: 0**	53.500	86.400	24.400
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–		1.856/4,1	–	–
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–		91	–	–
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–		1.765	–	–
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	**direkt: 0 indirekt: 0**	0	–	–
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	**direkt: 0 indirekt: 0**	0	–	–
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–		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 2023

Großbritannien (£)

	Nr.	111	112	113	Summe Großbritannien (£)	Summe Großbritannien (€)
	Objektname	**180 Great Portland Street**	**Victoria Square Centre**	**Westfield London**		
	PLZ/Ort	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF		
	Straße	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18–22 Victoria Square	Ariel Way		
	Internetadresse	180greatportlandstreet.co.uk	victoriasquare.com	uk.westfield.com/london		
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in% der Mietfläche	B: 85; E: 15	E: 100	E: 100		
	Art des Grundstücks	–	–	Erbbaurecht		
	Grundstücksgröße in m²	2.429	64.030	184.934		
	Erwerbsdatum	09/2008	06/2004	08/2004, 04/2016		
	Haltedauer in Jahren	14,5	18,8	18,6		
	Bau-, Umbaujahr	2007	2008	2008, 2018		
	Nutzfläche gesamt in m²	9.965	66.287	250.901		
	Nutzfläche Gewerbe in m²	9.965	66.287	250.901		
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0		
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	GXO Logistics UK	House of Fraser	Hennes & Mauritz UK		
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,2	8,8	11,5		
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	5,3	22,9	35,3		
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,3	6,2	2,8		
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	6.254	14.372	159.170		
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	6.609/6.524	13.922/13.824	141.218/138.807		
	Restnutzungsdauer in Jahren	54/54	45/45	50/45		
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	127.600/127.600	233.300/231.100	2.310.000/2.279.000		
	Mittelwert in Tausend	127.600	232.200	2.294.500		
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	direkt		
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	50,00		
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	127.600	232.200	1.147.250	**direkt: 1.439.150 indirekt: 232.200**	**direkt: 1.637.538 indirekt: 264.209**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	4.949/6,2	–	13.901/5,5[45]		
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	3.181	–	3.500		
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.768	–	10.401		
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	0	–	1.296	**direkt: 1.296 indirekt: 0**	**direkt: 1.475 indirekt: 0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0	–	6.588	**direkt: 6.588 indirekt: 0**	**direkt: 7.497 indirekt: 0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	–	5,2		
	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 2023

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

	Nr.	114	115	116	117
	Objektname	**2 Amsterdam**	**New Babylon, Geb. H**	**City Atrium**	**Président A**
	PLZ/Ort	1077 CZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	1210 Brüssel	2540 Luxemburg
	Straße	Strawinskylaan 2001–2041, 2501–2631	Bezuidenhoutseweg 57	Rue du Progrès 50–56	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette
	Internetadresse	twoamsterdam.nl	newbabylon.nl	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 60; H: 30	B: 100	B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	Erbbaurecht	Erbbaurecht	–	–
	Grundstücksgröße in m²	7.159	11.434	6.960	4.566
	Erwerbsdatum	11/2015	09/2010	12/2002	05/2007
	Haltedauer in Jahren	7,4	12,5	20,3	15,9
	Bau-, Umbaujahr	2021	2010	2003	2009
	Nutzfläche gesamt in m²	37.003	12.023	50.772	11.416
	Nutzfläche Gewerbe in m²	37.003	12.023	50.772	11.416
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Sol Maninvest B.V.	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn	Regie de Batiments	Banque Européenne
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	k.A.	0,0	0,0	1,8
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,8	0,0	0,0	16,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	k.A.	2,0	9,3	3,4
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	7.224	k.A.	k.A.	4.789
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	15.657/15.182	2.278/2.458	10.237/10.292	4.764/4.914
	Restnutzungsdauer in Jahren	59/59	57/57	50/50	56/56
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	324.160/301.400	39.210/41.500	236.780/240.300	91.250/90.300
	Mittelwert in Tausend	312.780	40.355	238.540	90.775
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	312.780	40.355	238.540	90.775
	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 Anschaffungsnebenkosten in Tausend	61	964	–	–
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	152[46]	0	–	–
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.279[46]	0	–	–
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	2,6	0,0	–	–
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	62,69	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

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

	Nr.	118	119	**Summe Be/Ne/Lux (€)**	120
	Objektname	**Président B**	**Président C**		**1&2 Dockland Central**
	PLZ/Ort	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg		Dublin D01 E4X0
	Straße	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette		Guildstreet
	Internetadresse	–	–		–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in% der Mietfläche	B: 100	B: 100		B: 100
	Art des Grundstücks	–	–		Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m²	4.211	4.744		5.249
	Erwerbsdatum	05/2007	05/2007		10/2021
	Haltedauer in Jahren	15,9	15,9		1,5
	Bau-, Umbaujahr	2009	2009		2000, 2017
	Nutzfläche gesamt in m²	9.814	12.162		13.701
	Nutzfläche Gewerbe in m²	9.814	12.162		13.701
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0		0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Banque Européenne	Banque Européenne		HubSpot Ireland
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	1,0		0,8
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,9		0,6
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	6,1	5,9		4,6
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	5.057		7.882
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	4.202/4.354	5.133/5.360		7.886/7.879
	Restnutzungsdauer in Jahren	56/56	56/56		54/57
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	81.480/78.900	99.420/98.000		153.100/153.400
	Mittelwert in Tausend	80.190	98.710		153.250
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt		indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00		100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	80.190	98.710	**direkt: 40.355 indirekt: 820.995**	153.250
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–		13.519/8,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–		12.945
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–	–		574
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	–	**direkt: 0 indirekt: 152**	1.350[47]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	**direkt: 0 indirekt: 1.279**	11.491[47]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–		8,5
	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 2023

Italien (€)

	Nr.	121	122	123	124	125	**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	
	Internetadresse	le4porte.it	–	oriocenter.it	centrolebarche.com	nh-hotel.de	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in% der Mietfläche	B: 100	B: 100	E: 100	E: 100	H: 100	
	Art des Grundstücks	–	–	Teileigentum	Erbbaurecht	–	
	Grundstücksgröße in m²	121.099	11.564	60.275	2.460	7.274	
	Erwerbsdatum	09/2004	06/2001	06/2000, 06/2015	01/2002	03/2008	
	Haltedauer in Jahren	18,5	21,8	22,8	21,2	15,0	
	Bau-, Umbaujahr	2004, 2020	2001	2005, 2017	1996	2008	
	Nutzfläche gesamt in m²	35.711	27.008	67.629	13.842	5.237	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	35.711	27.008	67.629	13.842	5.237	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Hennes & Mauritz	Coin Srl	NH Italia	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	32,5	0,0	1,9	18,6	0,0	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	100,0	3,2	14,9	0,0	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,8	0,2	3,5	3,7	4,7	
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	30.351	2.075	k.A.	
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	5.004/5.374	4.086/4.103	31.041/31.301	2.474/2.410	1.008/1.008	
	Restnutzungsdauer in Jahren	51/51	48/48	41/41	34/44	45/45	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	62.200/65.400	53.300/49.800	462.200/465.000	25.600/26.200	15.100/15.000	
	Mittelwert in Tausend	63.800	51.550	463.600	25.900	15.050	
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	63.800	51.550	463.600	25.900	15.050	**direkt: 619.900 indirekt: 0**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–	2.171/2,7[45]	–	–	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–	19	–	–	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–	–	2.153	–	–	
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	–	217	–	–	**direkt: 217 indirekt: 0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	923	–	–	**direkt: 923 indirekt: 0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–	4,3	–	–	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	18,33	–	–	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Österreich (€)

	Nr.	126	127	128	129	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	
	Internetadresse	–	–	–	–	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	i.B./B, W	i.B./S	
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	
	Grundstücksgröße in m²	1.184	1.771	7.309	8.655	
	Erwerbsdatum	01/2009	11/1996	04/2016	04/2016	
	Haltedauer in Jahren	14,2	26,4	7,0	7,0	
	Bau-, Umbaujahr	2009	2002	2026[8]	–	
	Nutzfläche gesamt in m²	4.760	17.809	51.896[9]	–	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.760	17.809	28.057	–	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	23.839	–	
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Stadt Wien	Republik Österreich	i.B.	i.B.	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	85,6	1,6	–	–	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	100,0	24,6	–	–	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,0	4,6	–	–	
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	5.343	–	–	
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	832/797	5.148/5.292	11.023[10]/11.414[10]	–/–	
	Restnutzungsdauer in Jahren	56/56	49/49	70/70	–/–	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	15.200/13.700	94.700/98.400	259.900[10]/263.500[10]	600[63]/1.500[63]	
	Mittelwert in Tausend	14.450	96.550	261.700[10]	1.050[63]	
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	direkt	
	Beteiligungsquote in %	99,90	100,00	100,00	100,00	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	14.436	96.550	73.222	1.150	**direkt: 170.922 indirekt: 14.436**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	315/2,5	–	4.656/6,4[48]	76/6,6	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	–	665	53	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	315	–	3.992	23	
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	0	–	124[49]	0	**direkt:124 indirekt: 0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0	–	3.793	0	**direkt: 3.793 indirekt: 0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	–	3,1	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 2023

Portugal (€)/Finnland (€)

	Nr.	130	131	**Summe Portugal (€)**	132	133
	Objektname	**Forum Algarve**	**Armazéns do Chiado**		**Workery West TORNI 1**	**Workery East FESKARI**
	PLZ/Ort	8000–126 Faro	1200–094 Lissabon		00520 Helsinki	00520 Helsinki
	Straße	Estrada National 125 km 103	Rua do Carmo 2, Rua Nova do Almada 114, Rua do Crucifixo		Firdonkatu 2	Ratapihantie 6
	Internetadresse	forumalgarve.net	armazensdochiado.com		–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in% der Mietfläche	E: 100	E: 80; H: 10		B: 100	B: 100
	Art des Grundstücks	Teileigentum	–		–	–
	Grundstücksgröße in m²	37.616	3.145		4.488	228
	Erwerbsdatum	05/2000	12/1997		12/2018	12/2018
	Haltedauer in Jahren	22,9	25,3		4,3	4,3
	Bau-, Umbaujahr	2001	1999		2020	2020
	Nutzfläche gesamt in m²	27.390	12.767		20.290	13.889
	Nutzfläche Gewerbe in m²	27.390	12.767		20.290	13.889
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0		0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Zara	FNAC		Otavamedia Oy	Telia Finland Oyj
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	1,6	0,7		0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	7,7	9,3		1,7	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,5	7,2		4,7	12,0
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	10.470	5.024		6.917	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	8.444/8.572	5.108/5.402		6.299/6.110	4.417/4.417
	Restnutzungsdauer in Jahren	38/38	46/46		67/67	67/67
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	117.170/119.100	83.040/84.700		140.800/138.600	97.000/101.900
	Mittelwert in Tausend	118.135	83.870		139.700	99.450
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt		indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00		100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	118.135	83.870	**direkt: 83.870** **indirekt: 118.135**	139.700	99.450
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–		2.707/2,7	1.946/2,3
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–		0	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–	–		2.707	1.946
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	–	**direkt: 0** **indirekt: 0**	272	195
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	**direkt: 0** **indirekt: 0**	1.856	1.348
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–		6,9	6,9
	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 2023

	Nr.	134	**Summe Finnland (€)**	135	136	**Summe Tschechien (€)**
	Objektname	**Workery East STOGE**		**VIA UNA**	**Metropole Zlicín**	
	PLZ/Ort	00520 Helsinki		11000 Prag 1	15521 Prag	
	Straße	Ratapihantie 6		Na Prikope 33	Řevnická 1	
	Internetadresse	–		–	metropole.cz	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100		B: 60; E: 30	E: 100	
	Art des Grundstücks	–		–	–	
	Grundstücksgröße in m²	227		2.460	132.143	
	Erwerbsdatum	12/2018		03/2017	05/2004	
	Haltedauer in Jahren	4,3		6,0	18,9	
	Bau-, Umbaujahr	2020		2022	2004	
	Nutzfläche gesamt in m²	14.176		15.293	56.534	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	14.176		15.293	56.534	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0		0	0	
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Telia Finland Oyj		Komerční banka, a.s.	Peek & Cloppenburg	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0		k.A.	2,9	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0		0,0	20,4	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	8,1		k.A.	3,2	
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	4.990		k.A.	17.653	
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	4.508/4.508		4.875/4.942	15.915/16.123	
	Restnutzungsdauer in Jahren	67/67		59/59	41/41	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	100.200/103.100		98.000/98.000	258.500/236.000	
	Mittelwert in Tausend	101.650		98.000	247.250	
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt		indirekt	indirekt	
	Beteiligungsquote in %	100,00		100,00	50,00	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	101.650	**direkt: 0** **indirekt: 340.800**	98.000	123.625	**direkt: 0** **indirekt: 221.625**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	1.932/2,2		3.772/7,0	48/320	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0		0	0	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	1.932		3.772	48	
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	194	**direkt: 0** **indirekt: 661**	419[50]	0	**direkt: 0** **indirekt: 419**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.339	**direkt: 0** **indirekt: 4.543**	1.643[50]	0	**direkt: 0** **indirekt: 1.643**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,9		3,9	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 2023

	Nr.	137	138	139	**Summe Polen (€)**	140
	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
	Internetadresse	tulipanhouse.com	–	widoktowers.com		forumbornova.com
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in% der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 90		E: 100
	Art des Grundstücks	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht		Teilerbbaurecht
	Grundstücksgröße in m²	11.236	8.312	3.199		200.000
	Erwerbsdatum	06/2008	05/2010	12/2014		07/2005, 10/2006
	Haltedauer in Jahren	14,8	12,9	8,3		17,9
	Bau-, Umbaujahr	2008	2008	2021		2006
	Nutzfläche gesamt in m²	18.687	19.267	33.269		62.008
	Nutzfläche Gewerbe in m²	18.687	19.267	33.269		62.008
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0		0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	StepStone Services	Bank Millenium	The Capital City		Mapa Mobilya ve
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	28,5	0,0	k.A.		0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	48,2	0,2	3,4		75,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,6	7,1	k.A.		0,7
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	1.566	k.A.	3.071		8.905
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.546/2.530	3.027/3.590	8.236/8.382		11.747/11.614
	Restnutzungsdauer in Jahren	55/55	55/55	66/68		25/25
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	36.800/36.000	58.200/59.300	194.300/193.000		86.200/86.100
	Mittelwert in Tausend	36.400	58.750	193.650		86.150
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt		direkt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00		100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	36.400	58.750	193.650	**direkt: 288.800 indirekt: 0**	86.150
	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 Anschaffungsnebenkosten in Tausend	–	1.485	5.497		–
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	–	0	550	**direkt: 550 indirekt: 0**	–
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	0	2.886	**direkt: 2.886 indirekt: 0**	–
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	0,0	8,2		–
	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 2023

Spanien (€) / Japan (JPY)

		Nr.	141	142	Summe Spanien (€)	143	Summe Japan (€)
	Objektname		**A160 Barcelona**	**Espai Gironés**		**Onyado Nono Hotel**	
	PLZ / Ort		08018 Barcelona	17190 Salt (Girona)		6008146 Kyoto	
	Straße		Carrer Almogavers 160	Cami del Carlins 10		491 Zaimokucho, Shimogyo-ku	
	Internetadresse		–	espaigirones.com		hotespa.net	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung / Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B: 100	E: 100		H: 100	
	Art des Grundstücks		–	–		–	
	Grundstücksgröße in m²		3.172	53.802		2.434	
	Erwerbsdatum		07/2022	05/2005		02/2020	
	Haltedauer in Jahren		0,7	17,9		3,1	
	Bau-, Umbaujahr		2022	2005		2020	
	Nutzfläche gesamt in m²		10.057	40.940		16.830	
	Nutzfläche Gewerbe in m²		10.057	40.940		16.830	
	Nutzfläche Wohnungen in m²		0	0		0	
Vermietungs-informationen	Hauptmieter		TravelPerk S.L.U.	Primark Tiendas		Kyoritsu	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %		0,0	9,1		0,0	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %		0,0	14,7		0,0	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		2,5	4,0		11,8	
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend		k.A.	11.473		k.A.	
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete / Rohertrag[2] in Tausend		2.718/2.783	11.632/11.357		950.160/950.160	
	Restnutzungsdauer in Jahren		69/69	42/44		67/57	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		65.300/65.400	161.200/156.100		24.600.000/24.390.000	
	Mittelwert in Tausend		65.350	158.650		24.495.000	
Investment-informationen**	Investitionsart		direkt	direkt		indirekt	
	Beteiligungsquote in %		100,00	100,00		100,00	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert / Kaufpreis) in Tausend		65.350	158.650	**direkt: 224.000** **indirekt: 0**	24.495.000	**direkt: 0** **indirekt: 170.412**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend / in % des KP		2.100/4,0	–		869.888/3,6	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		810	–		591.985	
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		1.290	–		277.903	
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend		158	–	**direkt: 158** **indirekt: 0**	81.826[51]	**direkt: 0** **indirekt: 569**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		1.943	–	**direkt: 1.943** **indirekt: 0**	565.145[51]	**direkt: 0** **indirekt: 3.932**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		9,3	–		6,8	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		–	–		58,79	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

Australien (AUD)/USA (USD)

		Nr.	144	**Summe Australien (€)**	145	146	147
	Objektname		**110 Goulburn Street**		**The National**	**1330 West Fulton**	**100 Pearl**
	PLZ/Ort		NSW 2000 Sydney		Chicago, IL 60603	Chicago, IL 60607	New York, NY 10004
	Straße		110 Goulburn Street, 26, 28–30 Nithsdale Street		125 South Clark Street	1330 West Fulton Street	Hanover Square
	Internetadresse		–		thenationalchicago.com	–	–
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in% der Mietfläche		B: 100		B: 100	B: 85	B: 100
	Art des Grundstücks		–		–	–	Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m²		2.160		3.198	8.622	3.298
	Erwerbsdatum		03/2016		11/2018	09/2019	12/2021
	Haltedauer in Jahren		7,0		4,4	3,5	1,3
	Bau-, Umbaujahr		1992		1907, 2010, 2018	2017	1983, 2021
	Nutzfläche gesamt in m²		14.477		55.819	27.015	88.478
	Nutzfläche Gewerbe in m²		14.477		55.819	27.015	88.478
	Nutzfläche Wohnungen in m²		0		0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter		Commonwealth of Australia		125 S Clark Street	Dyson, Inc.	New York City
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %		0,7		13,6	0,0	4,7
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %		0,0		14,1	9,9	0,8
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,2		4,2	4,1	17,6
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend		k.A.		16.077	10.214	28.784
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend		12.424/13.360		21.440/21.283	17.843/18.643	53.735/49.499
	Restnutzungsdauer in Jahren		43/43		46/46	64/64	49/48
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		190.900/186.900		214.700/231.300	184.300/183.700	845.100/828.200
	Mittelwert in Tausend		188.900		223.000	184.000	836.650
Investment-informationen**	Investitionsart		indirekt		indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %		99,99		100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend		188.881	**direkt: 0 indirekt: 116.795**	223.000	184.000	836.650
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		12.041/8,1		4.973/2,5	3.072/1,8	15.006/2
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		8.391		1.475	0	14.126
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend		3.650		3.498	3.072	880
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend		1.136[52]	**direkt: 0 indirekt: 1.136**	497[53]	307[54]	1.501[55]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		3.314[52]	**direkt: 0 indirekt: 3.314**	2.777[53]	1.979[54]	13.020[55]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		2,9		5,6	6,5	8,7
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		47,17		–	–	41,83

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

USA (USD)

	Nr.	148	149	150	151	152	153
	Objektname	**222 E 41st Street**	**Dexter Station**	**1900 N Street**	**800 Lincoln Road**	**Atlas Plaza**	**Alohilani Resort Waikiki Beach**
	PLZ/Ort	New York, NY 10017	Seattle, WA 98109	Washington, WA 20036	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	Honolulu, HI 96815
	Straße	41st Street	1101 Dexter Avenue N	1900 N Street	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	2490 Kalakaua Avenue
	Internetadresse	–	–	–	–	–	alohilaniresort.com
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B: 100	B: 100	B: 100	E: 100	E: 100	H: 100
	Art des Grundstücks	–	–	teilw. Erbbaurecht	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.830	6.272	2.479	1.394	2.060	10.375
	Erwerbsdatum	05/2018	05/2017	06/2022	10/2014	07/2015, 11/2016	04/2017
	Haltedauer in Jahren	4,9	5,9	0,8	8,5	7,7	6,0
	Bau-, Umbaujahr	2001, 2018	2015	2019	1935, 2018	1951	1969, 2017
	Nutzfläche gesamt in m²	27.414	32.008	25.467	3.141	2.181	50.325
	Nutzfläche Gewerbe in m²	27.414	32.008	25.467	3.141	2.181	50.325
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	New York University	Facebook, Inc	Goodwin Procter LLP	Skechers USA, Inc.	Amyris, Inc.	HH Pacific Beach LP LLC
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,1	1,0	0,0	19,6	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	25,3	4,5	7,0	5,8	6,0	15,1
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	5.831	k.A.	2.586	k.A.
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	18.181/18.175	13.599/13.584	16.097/15.991	4.255/4.370	4.187/3.977	31.500/31.500
	Restnutzungsdauer in Jahren	55/76	52/62	56/56	45/45	32/32	46/46
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	385.500/387.300	294.800/293.400	254.800/255.200	86.300/91.900	67.400/74.800	502.600/522.900
	Mittelwert in Tausend	386.400	294.100	255.000	89.100	71.100	512.750
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	386.400	294.100	255.000	89.100	71.100	512.750
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	6.446/1,9	7.742/2,7	11.116/4,5	2.005/2,3	3.245/4,3	11.005/2,3
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0	2.100	0	261	0
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	6.446	7.742	9.016	2.005	2.879	11.005
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	630[56]	774[57]	1.079[58]	0	308[59]	979[60]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.190[56]	3.175[57]	10.451[58]	0	780[59]	3.938[60]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	5,0	4,1	9,2	0,0	1,8	4,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	52,94	–	–	38,07

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 75.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

USA (USD)

	Nr.	154	155	156	Summe USA (USD)	Summe USA (€)
	Objektname	**The Everly**	**11 Howard**	**Kimpton Hotel Monaco**		
	PLZ/Ort	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106		
	Straße	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street		
	Internetadresse	everlyhotelhollywood.com	11howard.com	monaco-philadelphia.com		
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in% der Mietfläche	H: 100	H: 100	H: 100		
	Art des Grundstücks	–	–	–		
	Grundstücksgröße in m²	1.818	820	1.639		
	Erwerbsdatum	05/2017	04/2016	03/2018		
	Haltedauer in Jahren	5,9	7,0	5,0		
	Bau-, Umbaujahr	2017	2006	1907, 2012		
	Nutzfläche gesamt in m²	13.110	8.969	18.022		
	Nutzfläche Gewerbe in m²	13.110	8.969	18.022		
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0		
Vermietungs-informationen	Hauptmieter	Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC	Lafayette Hotel LLC		
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,0	0,0		
	auslaufende Mietverträge im GJ 2023/2024 in %	0,0	0,0	0,0		
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	14,4	3,1	19,9		
	Mieteinnahmen im GJ 2022/2023 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.		
Gutachter-informationen	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	7.950/7.950	6.000/6.600	8.535/8.535		
	Restnutzungsdauer in Jahren	54/54	43/43	49/49		
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	137.500/139.300	120.900/124.600	139.700/140.200		
	Mittelwert in Tausend	138.400	122.750	139.950		
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt		
	Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00		
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis) in Tausend	138.400	122.750	139.950	**direkt: 0** **indirekt: 3.253.200**	**direkt: 0** **indirekt: 2.997.236**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.851/2	4.026/2,4	2.838/2,0		
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0	0	0		
	davon sonstige Anschaffungsnebenkosten in Tausend	2.851	4.026	2.838		
	abgeschriebene ANK im GJ 2022/2023 in Tausend	300[61]	422[62]	283	**direkt: 0** **indirekt: 7.080**	**direkt: 0** **indirekt: 6.523**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.299[61]	1.225[62]	1.393	**direkt: 0** **indirekt: 43.227**	**direkt: 0** **indirekt: 39.826**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,3	3,0	4,8		
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	54,19	–	–		

*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
W Wohngebäude
S sonstige Nutzung
U unbebautes Grundstück

[1] Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in Prozent 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 3.844 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[4] 850 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 5.595 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[5] 529 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.481 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[6] Unterliegt dem Datenschutz.

[7] 361 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.409 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[8] Geplante Fertigstellung.

[9] Fläche laut Planung.

[10] Projektschätzung.

[11] 147 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 990 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[12] 343 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.318 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[13] 299 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.018 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[14] 452 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.049 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[15] 632 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.265 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[16] 286 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.909 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[17] 236 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.595 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[18] 448 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.027 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[19] Gemäß der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnen.

[20] 84 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 576 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[21] 686 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.630 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[22] 526 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.506 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[23] 390 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.603 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[24] 560 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.760 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[25] 61 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.628 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[26] 381 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.537 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[27] 389 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.596 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[28] Abverkauf von Wohnungen.

[29] 367 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.505 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[30] 75 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 512 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[31] 139 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 949 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[32] 231 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.541 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[33] 394 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.691 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[34] 82 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 562 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[35] 243 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.659 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[36] 293 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.413 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[37] 19 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 566 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[38] 174 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.189 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[39] 2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 12 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[40] 128 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 886 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[41] 187 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.262 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[42] 40 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 268 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[43] 74 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 501 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[44] 19 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 125 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[45] Anschaffungsnebenkosten aus Objekterweiterung.

[46] 6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 16 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[47] 1.193 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 10.137 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[48] Aktueller Anschaffungsnebenkostenstand der Projektentwicklung.

[49] Die Abschreibung betrifft die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten des Immobilienerwerbs.

[50] 361 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.415 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[51] 95.215 TJPY der Abschreibung des Geschäftsjahres und 358.971 TJPY der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[52] 895 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.610 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[53] 202 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.130 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[54] 56 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 367 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[55] 298 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.597 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[56] 131 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 654 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.

[57] 337 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.388 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.

[58] 769 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 7.045 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf Ebene der Immobiliengesellschaft.

[59] 240 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 622 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[60] 165 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 680 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[61] 80 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 346 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[62] 157 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 431 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[63] Bewertung Bodenwert.

Währungsumrechnungskurse vom 31. März 2023:

1 EUR =	0,87885	GBP
1 EUR =	1,08540	USD
1 EUR =	1,61720	AUD
1 EUR =	143,73955	JPY

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	61	62	63	–	45	–	–
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] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20–24 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20–24 Management GmbH 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	–	–	–	–	–	41.660.666	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	11/2002	08/2007	06/2009	09/2009	02/2020	02/2020	02/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	26	–	402	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

[1] Zu 0,1% an der Theresien-Center GmbH & Co. KG beteiligt.
[2] 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.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	48	–	–	43	–	–	46
Objektname	**Königsallee**	**–**	**–**	**Alexanderplatz**	**–**	**–**	**Am Wehrhahn**
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf	–	–	10178 Berlin	–	–	40211 Düsseldorf
Straße	Königsallee 1–9	–	–	Alexanderplatz 9	–	–	Am Wehrhahn 1
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH[3] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1–9 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1–9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH[4] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Düsseldorf-Wehrhahn GmbH[5] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	10.250.000	1.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	20,00
Gesellschafterdarlehen	–	85.440.992	–	–	71.819.556	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	542	–	–	996	–	–	290
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

[3] 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.
[4] 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.
[5] 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.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	–	–	50	–	–	51	–
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 Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Frankfurt-Zeil GmbH[6] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116–126 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116–126 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Hannover GmbH[7] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG 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	16.537.802	-	-	106.135.112	–	–	52.709.453
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	655	–	–	417	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

[6] 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.
[7] 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.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	–	52	–	–	54	–	–
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 Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH[8] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41–53 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41–53 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Mannheim GmbH[9] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Management GmbH 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
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–	–	22.015.951	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	969	–	–	243	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

[8] 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.
[9] Zu 100% an der Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG und Mannheim, Paradeplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	58	–	–	64	–	–	–
Objektname	**Rotkreuzplatz**	**–**	**–**	**Eberhardstraße**	**–**	**–**	**–**
PLZ/Ort	80634 München	–	–	70173 Stuttgart	–	–	–
Straße	Pötschnerstraße 5	–	–	Eberhardstraße 28	–	–	–
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH[10] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Stuttgart GmbH[11] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Stuttgart, Eberhardstraße 28 Immobilien GmbH & Co. KG Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Stuttgart, Eberhardstraße 28 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	SIGNA DE 2018 Vier GmbH
Gesellschaftskapital	25.000	1.000	25.000	25.000	1.000	25.000	25.000
Beteiligungsquote in %	20,00	100,00	100,00	20,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	–	23.680.468	–	–	–	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	02/2020	02/2020	02/2020	10/2022
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	234	–	–	197	–	–	
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

[10] Zu 100% an der München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG und München, Rotkreuzplatz Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.
[11] Zu 100% an der Stuttgart, Eberhardstraße 28 Immobilien GmbH & Co. KG und Stuttgart, Eberhardstraße 28 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	–	–	–	83	84	67	78, 79, 92, 93
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	SPS Fünfundvierzig Immobilien GmbH & Co. KG	SPS Fünfzig Immobilien GmbH & Co. KG	SPS Fünfundvierzig Management GmbH	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	1.000	1.000	25.000	100.000	100	100	25.000
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	98,00	98,00	98,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–	–	–	137.000.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	10/2022	10/2022	10/2022	06/2015	06/2016	06/2016	05/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	–	1.202	330	1.550	2.245
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	14.070

[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.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	57, 77, 80, 85, 86, 87, 88, 89, 90	81	91	95	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 Bockenheimer 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
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	161.500.000	40.690.000	32.240.000	24.400.000	47.590.000	189.900.000	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	2.380	354	359	255	483	1.284	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	14.476	2.596	1.659	1.189	3.506	9.076	–

[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.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	4, 18, 33	96	98, 101	25	26	97	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[27,28,29] 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[30,31] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co KG 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	1.378	–	482	340	827	307	1.570
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	8.162	12	1.387	990	2.318	866	4.630

[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% Miteigentümeranteil).
[30] WE 371: Data Center/80538 München, Am Tucherpark 12 a.
[31] WE 372: Grundstück Wald/80538 München, Tivolistraße.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)						
Nr.	99	100	28, 29	27, 37	36	–	–
Objektname	**Grundstück Isar**	**Grundstück Tivolianlage**	**–**	**VTW 1 und VTW 2**	**VTW 3**	**Elbtower**	**–**
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	20539 Hamburg	–
Straße	Ifflandstraße	Oettingenstraße, Theodorparkstraße	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 1	Sederanger 4, 6	Zweibrückenstraße 13	–
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[32,33] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co KG[34,35] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG Maximiliansplatz 12 80333 München	Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH Maximiliansplatz 12 80333 München
Gesellschaftskapital	25.278	25.278	25.278	25.278	25.278	1.000	25.000
Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	25,00	25,00
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–	–	34.242.188	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	09/2022	09/2022
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	92	175	2.669	1.833	569	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	268	501	7.314	5.045	1.595	–	–

[32] WE 366: TZ/80538 München, Am Tucherpark 12.
[33] WE 367: VTO N/S/80538 München, Am Tucherpark 16+18.
[34] WE 362: VTW 1/80538 München, Am Tucherpark 1.
[35] WE 363: VTW 2/80538 München, Sederanger 5.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Deutschland (€)			Deutschland (JPY)	Großbritannien (GBP)		Belgien (€)
Nr.	74	75	143	–	112	–	116
Objektname	**Silberpfeil**	**Silberpfeil**	**Onyado Nono Hotel**	**–**	**Victoria Square Centre**	**–**	**City Atrium**
PLZ/Ort	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	6008146 Kyoto	–	Belfast BT1 4QG	–	1210 Brüssel
Straße	Talhausstraße 14–16	Talhausstraße 14–16	491 Zaimokucho Shimogyo-ku	–	1, 18–22 Victoria Square	–	Rue du Progrès 50–56
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Hockenheim Talhausstraße 16 GmbH & Co. KG	CRI Hockenheim Vierte Industriestraße GmbH	CRI Onyado Nono Kyoto Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	–	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London	CGI Victoria Square Ltd.[36] 3 More London Riverside SE1 2AQ London	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Box 204 1000 Brüssel
Gesellschaftskapital	-	25.000	30.000.000	–	110.753.146	2	4.957.871
Beteiligungsquote in %	88,00	88,00	100,00	–	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	14.675.000,00	1.684.000,00	–	3.600.000.000	51.500.000	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2023	01/2023	02/2020	–	06/2004	01/2001	12/2002
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	770	278	–	252.000	–	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	313.145	–	–	–

[36] Zu 0,0000001152696 % an der CGI Victoria Square Partnership beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Niederlande (€)		Luxemburg (€)				
Nr.	114	–	9	117	118	119	19
Objektname	**2 Amsterdam**	**–**	**Omniturm**	**Président A**	**Président B**	**Président C**	**Elbtower**
PLZ/Ort	1077 ZZ Amsterdam	–	60311 Frankfurt	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	20539 Hamburg
Straße	Strawinskylaan 2001–2041, 2501–2631	–	Große Gallusstraße 16–18	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	37a Avenue John F. Kennedy, Rue Albert Borschette	–
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Twin Towers LP C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V.[37] Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	Omniturm Verwaltungs-gesellschaft S.a r.l. 25, rue Edward Steichen 2540 Luxemburg	Président A S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46A, Avenue J. F. Kennedy 1855 Luxemburg	Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l.[38] 5 rue Heienhaff 1736 Senningerberg
Gesellschaftskapital	128.967.650	160.601	8.012.500	31.000	2.630.970	31.000	12.500
Beteiligungsquote in %	99,90	100,00	94,90	100,00	100,00	100,00	25,00
Gesellschafterdarlehen	115.070.000	–	313.156.800	23.863.541	12.300.000	23.700.000	
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2015	09/2015	09/2018	05/2007	05/2007	05/2007	09/2022
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.263	–	8.139	–	–	–	1.288
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	16	–	–	–	–	–	–

[37] Zu 0,1% an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt.
[38] Zu jeweils 100% an der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG und Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Österreich (€)	Portugal (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Australien (AUD)
Nr.	126	130	136	–	135	–	144
Objektname	**Town Town BT 7**	**Forum Algarve**	**Metropole Zlicín**	**–**	**VIA UNA**	**–**	**110 Goulburn Street**
PLZ/Ort	1030 Wien	8000 – 126 Faro	15521 Prag	–	11000 Prag 1	–	NSW 2000 Sydney
Straße	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Estrada National 125 km 103	Řevnická 1	–	Na Prikope 33	–	110 Goulburn Street, 26, 28–30 Nithsdale Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Mariahilfer Straße 1A/25 1060 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	–	CRI NP 33 s.r.o.[39] Antala Staška 2027/79, Prag 4, PSČ 140 00	–	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited Suite1, Level 11, 201 Goulburn Street, Sydney NSW 2000
Gesellschaftskapital	70.000	23.000.000	100.000	–	10.000	–	74.000.001
Beteiligungsquote in %	99,90	100,00	50,00	–	100,00	–	99,99
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	26.000.000	–	56.000.000	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2009	05/2000	05/2004		01/2017		09/2015
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	–	–	–	228	704
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	1.415	2.610

[39] Merger CRI NP 33 s.r.o. und NP 33 s.r.o.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Australien (AUD)	USA (USD)[41]					
Nr.	–	149	151	152	–	146	153
Objektname	**–**	**Dexter Station**	**800 Lincoln Road**	**Atlas Plaza**	**–**	**1330 West Fulton**	**Alohilani Resort Waikiki Beach**
PLZ/Ort	–	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137	–	Chicago, IL 60607	Honolulu, HI 96815
Straße	–	1101 Dexter Avenue N	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street	–	1330 West Fulton Street	2490 Kalakaua Avenue
Firma und Sitz der Gesellschaft	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o TMF Corporate Services (Aust) Pty Limited[40] Suite 1, Level 11, 201 Goulburn Street, Sydney NSW 2000	CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas, 10036 New York	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)[42] 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	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
Gesellschaftskapital	100.000	2.139.874	17.450.144	16.799.906	7.159.472	29.444.077	223.536.372
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	–	242.600.000	73.000.000	68.672.160	–	136.800.000	194.500.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	06/2014	05/2017	10/2014	12/2014	02/2015	02/2015	04/2017
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	1.787	–	–	158	1.612	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	1.388	–	–	622	367	–

[40] Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.
[41] Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).
[42] Zu 100% an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	USA (USD)						
Nr.	–	154	155	156	–	148	145
Objektname	**–**	**The Everly**	**11 Howard**	**Kimpton Hotel Monaco**	**–**	**222 E 41st Street**	**The National**
PLZ/Ort	–	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106	–	New York, NY 10017	Chicago, IL 60603
Straße	–	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street	–	41st Street	125 South Clark Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Honolulu Hotel LLC c/o DLA Piper LLP (US)[43] 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)[44] 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	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
Gesellschaftskapital	142.977.962	14.845.048	79.827.333	44.349.975	43.789.847	77.628.046	51.217.781
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	–	52.000.000	98.000.000	110.000.000	–	246.800.000	155.000.000
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	03/2017	01/2017	11/2015	03/2018	03/2018	05/2018	09/2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	3.258	953	794	–	1.393	2.535	1.647
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	680	346	431	–	–	654	1.130

[43] Zu 100 % an der Koa Management, LLC beteiligt.
[44] Zu 100 % an der CR Chestnut LLC beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

		USA (USD)					Finnland (€)	
Nr.	–	147	–	–	150	132	–	
Objektname	**–**	**100 Pearl**	**–**	**–**	**1900 North Street**	**Workery West TORNI 1**	**–**	
PLZ/Ort	–	New York, NY 10004	–	–	Washington, WA 20036	00520 Helsinki	–	
Straße	–	Hanover Square 7	–	–	1900 North Street	Firdonkatu 2	–	
Firma und Sitz der Gesellschaft	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[45] 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Holding LLC c/o Schumann Burghart LLP[46] 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	Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Triplan Torni 1 Ky c/o Newsec Asset Management Oy[47] PL 52 00101 Helsinki
Gesellschaftskapital	-	109.000.000	16.000.000	3.300.000	35.000.000	5.000	81.655.000
Beteiligungsquote in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	99,90
Gesellschafterdarlehen	–	115.700.000	234.300.000	–	90.000.000	38.755.925	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2021	09/2021	09/2021	05/2020	06/2022	12/2018	12/2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	–	10.422	3.406	1.856	1.856
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	2.597	7.045	–	–

[45] Zu 100% an der CR Sunflower Foodhall LLC beteiligt.
[46] Zu 100% an der CR Sunflower Fee Owner LLC und CR Sunflower Lessee LLC beteiligt.
[47] Zu 100% an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2023

	Finnland (€)						**Irland (€)**
Nr.	134	–	133	–	–	120
Objektname	**Workery East STOGE**	**–**	**Workery East FESKARI**	**–**	**–**	**1 & 2 Dockland Central**
PLZ/Ort	00520 Helsinki	–	00520 Helsinki	–	–	D01 E4X0 Dublin
Straße	Ratapihantie 6	–	Ratapihantie 6	–	–	Guild Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Triplan Stoge Ky c/o Newsec Asset Management Oy[48] PL 52 00101 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Pasilan Feskari Ky c/o Newsec Asset Management Oy[49] PL 52 00101 Helsinki	CRI Maahiset OY c/o Newsec Asset Management Oy[50] PL 52 00101 Helsinki	CRI Ireland ICAV 3 Dubling Landings North Wall Quay Dublin 1, D01 C4E0
Gesellschaftskapital	2.500	64.552.500	2.500	62.252.500	2.500	164.600.000
Beteiligungsquote in %	100,00	99,90	100,00	99,90	100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	24.297.701	–	24.544.478	–	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2018	12/2018	12/2018	12/2018	11/2018	10/2021
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	1.339	–	1.348	–	1.354
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	10.137

[48] Zu 100% an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.
[49] Zu 100% an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.
[50] Zu 0,1% an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 KY beteiligt.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

in €		
I. Erträge	**Insgesamt**	**davon in Fremdwährung**
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	11.073.606,59	392.901,91
2. sonstige Erträge	187.104.230,51	111.262.850,08
3. Erträge aus Immobilien	332.345.271,65	101.651.514,96
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	30.305.676,50	82.907,52
Summe der Erträge	**560.828.785,25**	**213.390.174,47**
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	125.796.049,21	50.282.653,99
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.194.909,13	1.194.909,13
3. Steuern	39.597.295,08	18.474.671,72
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	6.535.541,05	20.129,32
5. Verwaltungsvergütung	138.793.731,16	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.718.879,65	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.198.224,88	0,00
8. sonstige Aufwendungen/Kosten der externen Bewerter	2.515.923,65	172.176,87
Summe der Aufwendungen	**319.350.553,81**	**70.144.541,03**

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

in €		
	Insgesamt	**davon in Fremdwährung**
III. Ordentlicher Nettoertrag	**241.478.231,44**	**143.245.633,44**
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	475.540.313,91	0,00
2. Realisierte Verluste	–530.613.702,42	–46.579.804,22
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	**–55.073.388,51**	**–46.579.804,22**
V. Ertragsausgleich[1]	**1.427.672,97**	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**187.832.515,90**	**96.665.829,22**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	433.518.760,73	89.353.256,77
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	–135.933.513,47	–59.899.372,47
VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**297.585.247,26**	**29.453.884,30**
VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**485.417.763,16**	**126.119.713,52**

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 2022 bis 31. März 2023

in €		
I. Erträge	**Insgesamt**	**davon in Fremdwährung**
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	5.563.771,97	39.516,38
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	2.848.449,40	272.756,82
sonstige Zinserträge	–629.116,27	0,00
Gesamt	**7.783.105,10**	**312.273,20**
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	3.206.645,84	0,00
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	–0,01	–0,01
sonstige Zinserträge	83.855,66	80.628,72
Gesamt	**3.290.501,49**	**80.628,71**
3. Sonstige Erträge		
3.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	130.676.629,95	73.715.666,01
3.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	33.837.545,94	22.198.228,29
3.3. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	14.045.824,29	10.097.558,56
3.4. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	227.252,14	95.043,54
3.5. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG beziehungsweise ausländisches Pendant	175.535,77	0,00
3.6. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	67.097,60	832,96
3.7. andere sonstige Erträge	8.074.344,82	5.155.520,72
Gesamt	**187.104.230,51**	**111.262.850,08**
4. Erträge aus Immobilien		
4.1.Mieterträge	359.110.328,42	97.379.541,25
4.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	–51.196.246,13	–17.871.011,82
4.3. sonstige Mieterträge	24.431.189,36	22.142.985,53
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	19.167.298,28	19.167.298,28
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	3.797.292,28	1.943.148,57
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	832.772,87	745.007,19
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	347.130,06	287.531,49
Erträge aus Kostenbeteiligungen	286.695,87	0,00
Gesamt	**332.345.271,65**	**101.651.514,96**

in €		
I. Erträge	**Insgesamt**	**davon in Fremdwährung**
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		
5.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	29.649.129,68	0,00
5.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	656.546,82	82.907,52
Gesamt	**30.305.676,50**	**82.907,52**
Summe der Erträge	**560.828.785,25**	**213.390.174,47**

in €		
II. Aufwendungen	**Insgesamt**	**davon in Fremdwährung**
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	37.077.500,81	14.525.955,58
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	33.464.898,33	15.282.637,58
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	–1.670.090,27	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	5.282.692,75	–756.682,00
1.2. Instandhaltungskosten	26.066.388,97	3.782.098,17
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	7.909.958,88	4.136.146,00
1.4. sonstige Kosten	54.742.200,55	27.838.454,24
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	22.482.327,66	11.898.949,07
Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield	11.121.616,61	11.121.616,61
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	5.515.670,01	899.142,19
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	3.693.673,13	2.687.957,27
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	2.072.943,46	32.520,68
Aufwendungen für Versicherungsschäden	1.375.830,90	16.619,28
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater	1.285.960,30	688.789,13
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.040.909,97	228.223,08
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.522,24	2.351,54
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG/ausl. Pendant)	188.842,12	0,00
andere sonstige Kosten	5.721.904,15	262.285,39
Gesamt	**125.796.049,21**	**50.282.653,99**

Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

in €		
II. Aufwendungen	**Insgesamt**	**davon in Fremdwährung**
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	**1.194.909,13**	**1.194.909,13**
3. Steuern	**39.597.295,08**	**18.474.671,72**
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	6.417.542,48	0,00
4.2. sonstige Darlehenskosten	96.857,33	0,00
4.3. sonstige Zinsaufwendungen	21.141,24	20.129,32
Gesamt	**6.535.541,05**	**20.129,32**
5. Verwaltungsvergütung	**138.793.731,16**	**0,00**
6. Verwahrstellenvergütung	**3.718.879,65**	**0,00**
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung	898.224,88	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	300.000,00	0,00
Gesamt	**1.198.224,88**	**0,00**
8. Sonstige Aufwendungen		
Kosten der externen Bewerter	2.515.923,65	172.176,87
Gesamt	**2.515.923,65**	**172.176,87**
Summe der Aufwendungen	**319.350.553,81**	**70.144.541,03**

in €		
	Insgesamt	**davon in Fremdwährung**
III. Ordentlicher Nettoertrag	**241.478.231,44**	**143.245.633,44**
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	**475.540.313,91**	**0,00**
1.1. aus Immobilien	6.752.805,80	0,00
1.2. aus Devisentermingeschäften	468.787.508,11	0,00
2. Realisierte Verluste	**–530.613.702,42**	**–46.579.804,22**
2.1. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–46.579.804,22	–46.579.804,22
2.2. aus Devisentermingeschäften	–484.033.898,20	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	**–55.073.388,51**	**–46.579.804,22**
V. Ertragsausgleich[1]	**1.427.672,97**	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**187.832.515,90**	**96.665.829,22**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	**433.518.760,73**	**89.353.256,77**
bei Immobilien	125.673.123,61	995.619,28
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	274.902.091,47	50.249.579,00
bei Devisentermingeschäften	–9.707.137,65	0,00
Sonstiges	4.542.624,81	0,00
Währungskursveränderungen	38.108.058,49	38.108.058,49
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	**–135.933.513,47**	**–59.899.372,47**
bei Immobilien	–35.262.833,85	–625.817,83
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–20.707.296,27	35.719.703,23
bei Devisentermingeschäften	15.201.092,87	0,00
Sonstiges	–171.218,35	0,00
Währungskursveränderungen	–94.993.257,87	–94.993.257,86
VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**297.585.247,26**	**29.453.884,30**
VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**485.417.763,16**	**126.119.713,52**

[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 Kapitalverwaltungsgesellschaft weiterberechnete Aufwendungen für die Immobilienverwaltung in Höhe von 2,12 Millionen Euro gemäß § 11 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen.

3. Steuern
Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 27,45 Millionen Euro und inländische Ertragsteuern in Höhe von 12,15 Millionen Euro.

5. Verwaltungsvergütung
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 138,79 Millionen Euro beziehungsweise 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde.

6. Verwahrstellenvergütung
Die Verwahrstellenvergütung von 3,72 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 ausgelaufenen 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 Netto-Veränderungen 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.

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.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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	468.787.508,11	
Realisierte Verluste aus DTG	–484.033.898,20	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		–15.246.390,09
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	–37.405.103,45	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	0,00	
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)		–37.405.103,45
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		–52.651.493,54
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	27.697.965,80	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	15.201.092,87	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		42.899.058,67
Ergebnis aus DTG im Geschäftsjahr		–9.752.434,87
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		–56.885.199,38
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen / Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		0,00
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie DTG im Geschäftsjahr		**–66.637.634,25**

Stand: 31. März 2023.

Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,65 Euro je hausInvest Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger erfolgt am 19. Juni 2023 und beläuft sich auf insgesamt 259,90 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 2022 bis 31. März 2023

	insgesamt in €	€ je Anteil[1]
I. Für die Ausschüttung verfügbar	**515.886.884,67**	**1,290**
1. Vortrag aus dem Vorjahr	328.054.368,77	0,820
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	187.832.515,90	0,470
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,000
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	**–255.982.494,17**	**–0,640**
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	–3.998.529,08	–0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt	–1.956.449,27	–0,005
3. Vortrag auf neue Rechnung	**–250.027.515,82**	**–0,625**
III. Gesamtausschüttung	**259.904.390,50**	**0,650**

[1] Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2023.

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 Besondere 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 Ausschüttung von 0,65 Euro pro Anteil ist der 19. Juni 2023.

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 399.852.908,458 Anteile bei einem Wert je Anteil von 43,73 Euro.

Bewertungsverfahren

Die Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV werden auf den Seiten 101–103 dargestellt.

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt zum Stichtag 4.296.831.271,21 Euro. Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2023 bestehender Währungssicherungsgeschäfte sind:

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 36.810.000,00 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 der Seite 35 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung werden auf der Seite 42 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

Sonstige Erträge
Wesentliche sonstige Erträge betreffen im Wesentlichen mit 130,68 Millionen Euro Erträge aus Gesellschafterdarlehen, mit 33,84 Millionen Euro Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie mit 14,05 Millionen Euro Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen.

Sonstige Aufwendungen/Kosten
Die sonstigen Kosten betreffen im Wesentlichen mit 22,48 Millionen Euro Aufwendungen für die Erst- und Neuvermietung, mit 11,12 Millionen Euro Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield, mit 5,52 Millionen Euro Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen und mit 3,69 Millionen Euro Werbe-, Promotions- und Marketingkosten.

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 Aufwandserstattungen.

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 12,82 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 betrugen 24,86 Millionen Euro und damit 0,14 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 (21,94 Millionen Euro) sowie die Veräußerungsnebenkosten (2,92 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 Rücknahmeabschläge, 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 2022

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (KVG) gezahlten Mitarbeitervergütung (inklusive Geschäftsleitung)	in €	**8.552.624**
davon feste Vergütung	in €	7.215.673
davon variable Vergütung	in €	1.336.951
Zahl der Mitarbeiter der KVG (Stand Dez. 2022)		**106**
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der KVG auswirkt (sogenannte „Risk Taker“)	in €	**560.115**
davon Führungskräfte	in €	560.115
davon Mitarbeiter	in €	–

Angaben gemäß § 101 Absatz 3 KAGB

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen
Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gab es zum 1. August 2022 und 30. Dezember 2022. Die geänderten Fassungen tragen insbesondere Ergänzungen zum Wechsel der Verwahrstelle am 1. Oktober 2022, der „Anlagestrategie“ im Hinblick auf die Taxonomieverordnung (Verordnung EU 2020/852), der Vergütungspolitik, der Übernahme der durch das Fondsstandortgesetz („FoStoG“) vom 3. Juni 2021 und das Vierte Corona-Steuerhilfegesetz vom 19. Juni 2022 eingeführten Änderungen des KAGB und der Anlagebedingungen, der Erfüllung der Offenlegungspflichten gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung EU 2019/2088) durch Hinzufügung eines Anhanges gemäß Anhang II der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 vom 6. April 2022 (Anhang zur Darstellung der gemäß Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2 a der Verordnung (EU) 2019/2088 offenzulegenden vorvertraglichen Informationen – Ökologische und/oder soziale Merkmale), personellen Änderungen im Abschnitt „Gremien“ sowie weiteren Aktualisierungen Rechnung. Aufgrund der vorgenannten Änderungen der Anlagebedingungen verfügt die Gesellschaft nun unter anderem über die Möglichkeit zur Ausgabe elektronischer Anteilscheine. Erleichtert wird zudem die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften des Sondervermögens. Weiterhin eröffnet sich die Möglichkeit zu einer nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen zu vereinbarenden Änderung von Anlagebedingungen (§ 163 Absatz 3 Satz 4 KAGB) oder zur Verschmelzung des Immobilien-Sondervermögens (Fondsfusion) mit einem anderen Sondervermögen (§ 187 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 KAGB), da in diesen Fällen kein zwingendes Umtauschrecht mehr besteht. Außerdem wurden die dem Anleger zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung in die Anlagebedingungen aufgenommen. Weiterhin wird die Ersetzung der bisherigen „Wesentlichen Anlegerinformationen“ durch das „Basisinformationsblatt“ ab dem 1. Januar 2023 nachvollzogen.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement
Zur Konkretisierung der Anforderungen an Liquiditätsstresstest hat die ESMA Leitlinien zu Liquiditätsstresstests veröffentlicht, die ab dem 30. September 2020 anzuwenden sind.

Die vollumfängliche Umsetzung der Anforderungen wurde abgeschlossen. Die Liquiditätsstresstests werden regelmäßig durchgeführt und im Rahmen der Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung berichtet.

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

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.

(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 weitgehend 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:
1,36 (Höchstmaß 2,00)

Leverage nach Commitment-Methode:
1,12 (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. Besonderen, 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.

4. Grundstücke im Zustand der Bebauung
Bei im Bau befindlichen Liegenschaften ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln.

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.

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben
Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

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

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 einen 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 abzuzinsen. 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.

Steuerminderungsmöglichkeiten 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 auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Wiesbaden, 12. Juni 2023

Henning Koch (Vorsitzender)
Christian Horf
Nicole Arnold
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 2022 bis zum 31. März 2023, 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 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der 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 übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme der geprüften Bestandteile des Jahresberichts sowie unseres dazugehörigen Vermerks.

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern (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 unter anderem, 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.

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.

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen 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 aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen beziehungsweise das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH 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 bedeutsame 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 durch die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH 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 und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 14. Juni 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Werner
Wirtschaftsprüfer

gez. Dyhr
Wirtschaftsprüfer



Sonstiges

107 Anlegerstruktur
107 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
121 BVI-Kennzahlen
124 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
125 Wertänderungen
127 Gremien
129 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
130 Besondere Anlegerhinweise
131 Impressum
132 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

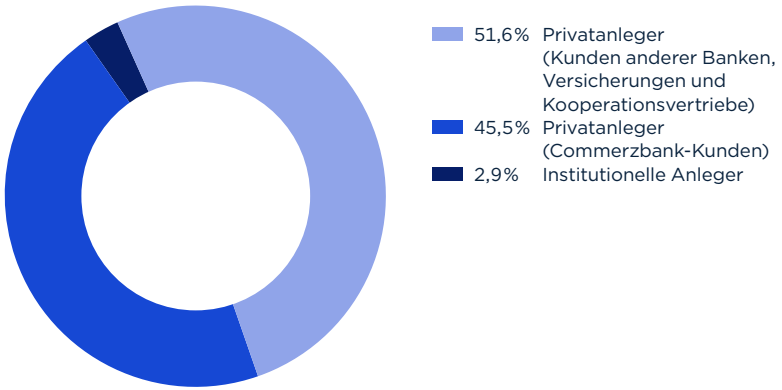
Anlegerstruktur

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.

97,1 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.

97,1%
Privatanleger

Anlegerstruktur hausInvest[1, 2]



[1] Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2023. Die Daten zur Ermittlung der Anlegerstruktur basieren auf Angaben Dritter.
[2] Definition gemäß Richtlinie 2014/65/EU.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften[1]

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 inländischen Einkünften im Sinne

[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 Anteilinhaber

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 19. Juni 2023

in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,6500	0,6500	0,6500
davon steuerfreier Anteil von 60% (Teilfreistellung nach § 20 Absatz 3 Satz 1 InvStG 2018)	–0,3900	–0,3900*	–0,3900*
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	**0,2600**	**0,2600**	**0,2600**

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

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

Bemessungsgrundlage	**0,2600**
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0650

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 (0,2600 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (19. Juni 2023) 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 unterlegen 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 auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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 oben genannte 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 gewerbesteuerpflichtig.

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 gewerbesteuerpflichtig.

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 Abstandnahme 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 Abgabenordnung[2] 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 mindernd 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)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	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)		
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)		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)		
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

[3] § 190 Absatz 2 Nummer 2 KAGB.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Informationsaustausch 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 weiterleiten. 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 weiterleiten.

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 2023 insgesamt maximal EUR 2.126,00 (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 24 Prozent (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 Prozent). Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31.03.2023 endende Geschäftsjahr des hausInvest betragen EUR 0,0411 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 Bewirtschaftungsgewinne 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 bzw. 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 bzw. Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen) dem besonderen Steuersatz 27,5 Prozent und sind in die Einkommensteuererklärung des Anlegers aufzunehmen. Auch in diesem Fall besteht die Möglichkeit, zur Regelbesteuerung bzw. zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 24 Prozent (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 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 24 Prozent (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 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 24 Prozent (ab 1.1.2024 und Folgejahre: 23 Prozent).

Die in Österreich **steuerpflichtigen Einkünfte** (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke **relevante Korrekturbetrag** der Anschaffungskosten für das am 31.3.2023 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-Sondermögen 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.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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 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.

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote

für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
01.04.22	43,25	45,41		
04.04.22	43,25	45,41		
05.04.22	43,27	45,43		
06.04.22	43,28	45,44		
07.04.22	43,28	45,44		
08.04.22	43,28	45,44		
11.04.22	43,29	45,45		
12.04.22	43,29	45,45		
13.04.22	43,29	45,45		
14.04.22	43,29	45,45		
19.04.22	43,33	45,50		
20.04.22	43,34	45,51		
21.04.22	43,34	45,51		
22.04.22	43,33	45,50		
25.04.22	43,34	45,51		
26.04.22	43,34	45,51		
27.04.22	43,35	45,52		
28.04.22	43,35	45,52		
29.04.22	43,35	45,52	42,98	
02.05.22	43,35	45,52		
03.05.22	43,35	45,52		
04.05.22	43,36	45,53		
05.05.22	43,36	45,53		
06.05.22	43,35	45,52		
09.05.22	43,36	45,53		
10.05.22	43,36	45,53		
11.05.22	43,36	45,53		
12.05.22	43,36	45,53		
13.05.22	43,37	45,54		
16.05.22	43,37	45,54		
17.05.22	43,37	45,54		
18.05.22	43,37	45,54		
19.05.22	43,37	45,54		
20.05.22	43,37	45,54		
23.05.22	43,38	45,55		
24.05.22	43,37	45,54		
25.05.22	43,37	45,54		
27.05.22	43,38	45,55		
30.05.22	43,38	45,55		
31.05.22	43,36	45,53	42,21	
01.06.22	43,36	45,53		
02.06.22	43,37	45,54		
03.06.22	43,37	45,54		
07.06.22	43,37	45,54		
08.06.22	43,38	45,55		
09.06.22	43,39	45,56		
10.06.22	43,39	45,56		
13.06.22	43,40	45,57		
14.06.22	43,42	45,59		
15.06.22	43,41	45,58		
17.06.22	43,41	45,58		
20.06.22	42,77	44,91		0,65
21.06.22	42,78	44,92		
22.06.22	42,81	44,95		
23.06.22	42,82	44,96		
24.06.22	42,82	44,96		
27.06.22	42,83	44,97		
28.06.22	42,83	44,97		
29.06.22	42,83	44,97		
30.06.22	42,83	44,97	43,68	

*Im Zeitraum 1. April 2022 bis 31. März 2023 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote

für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
01.07.22	42,84	44,98		
04.07.22	42,84	44,98		
05.07.22	42,85	44,99		
06.07.22	42,85	44,99		
07.07.22	42,86	45,00		
08.07.22	42,86	45,00		
11.07.22	42,87	45,01		
12.07.22	42,87	45,01		
13.07.22	42,88	45,02		
14.07.22	42,91	45,06		
15.07.22	42,91	45,06		
18.07.22	42,93	45,08		
19.07.22	42,92	45,07		
20.07.22	42,91	45,06		
21.07.22	42,92	45,07		
22.07.22	42,93	45,08		
25.07.22	42,93	45,08		
26.07.22	42,93	45,08		
27.07.22	42,94	45,09		
28.07.22	42,96	45,11		
29.07.22	42,96	45,11	44,69	
01.08.22	42,96	45,11		
02.08.22	42,96	45,11		
03.08.22	42,96	45,11		
04.08.22	42,97	45,12		
05.08.22	42,98	45,13		
08.08.22	42,98	45,13		
09.08.22	42,98	45,13		
10.08.22	42,98	45,13		
11.08.22	42,98	45,13		
12.08.22	42,97	45,12		
15.08.22	42,98	45,13		
16.08.22	42,99	45,14		
17.08.22	42,99	45,14		
18.08.22	42,99	45,14		
19.08.22	42,99	45,14		
22.08.22	43,00	45,15		
23.08.22	43,01	45,16		
24.08.22	43,01	45,16		
25.08.22	43,02	45,17		
26.08.22	43,03	45,18		
29.08.22	43,03	45,18		
30.08.22	43,02	45,17		
31.08.22	43,03	45,18	44,74	
01.09.22	43,03	45,18		
02.09.22	43,03	45,18		
05.09.22	43,04	45,19		
06.09.22	43,05	45,20		
07.09.22	43,04	45,19		
08.09.22	43,07	45,22		
09.09.22	43,07	45,22		
12.09.22	43,06	45,21		
13.09.22	43,06	45,21		
14.09.22	43,07	45,22		
15.09.22	43,08	45,23		
16.09.22	43,09	45,24		
19.09.22	43,10	45,26		
20.09.22	43,10	45,26		
21.09.22	43,10	45,26		
22.09.22	43,11	45,27		

*Im Zeitraum 1. April 2022 bis 31. März 2023 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote

für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
23.09.22	43,12	45,28		
26.09.22	43,13	45,29		
27.09.22	43,16	45,32		
28.09.22	43,16	45,32		
29.09.22	43,18	45,34		
30.09.22	43,18	45,34	44,48	
04.10.22	43,18	45,34		
05.10.22	43,18	45,34		
06.10.22	43,17	45,33		
07.10.22	43,18	45,34		
10.10.22	43,19	45,35		
11.10.22	43,20	45,36		
12.10.22	43,20	45,36		
13.10.22	43,21	45,37		
14.10.22	43,22	45,38		
17.10.22	43,21	45,37		
18.10.22	43,21	45,37		
19.10.22	43,19	45,35		
20.10.22	43,20	45,36		
21.10.22	43,20	45,36		
24.10.22	43,21	45,37		
25.10.22	43,21	45,37		
26.10.22	43,21	45,37		
27.10.22	43,20	45,36		
28.10.22	43,20	45,36		
31.10.22	43,25	45,41	44,59	
01.11.22	43,24	45,40		
02.11.22	43,25	45,41		
03.11.22	43,24	45,40		
04.11.22	43,25	45,41		

*Im Zeitraum 1. April 2022 bis 31. März 2023 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
07.11.22	43,25	45,41		
08.11.22	43,24	45,40		
09.11.22	43,24	45,40		
10.11.22	43,24	45,40		
11.11.22	43,24	45,40		
14.11.22	43,23	45,39		
15.11.22	43,26	45,42		
16.11.22	43,26	45,42		
17.11.22	43,27	45,43		
18.11.22	43,27	45,43		
21.11.22	43,28	45,44		
22.11.22	43,29	45,45		
23.11.22	43,29	45,45		
24.11.22	43,28	45,44		
25.11.22	43,27	45,43		
28.11.22	43,28	45,44		
29.11.22	43,28	45,44		
30.11.22	43,28	45,44	44,34	
01.12.22	43,28	45,44		
02.12.22	43,28	45,44		
05.12.22	43,29	45,45		
06.12.22	43,28	45,44		
07.12.22	43,28	45,44		
08.12.22	43,29	45,45		
09.12.22	43,29	45,45		
12.12.22	43,29	45,45		
13.12.22	43,33	45,50		
14.12.22	43,33	45,50		
15.12.22	43,33	45,50		
16.12.22	43,33	45,50		

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote

für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
19.12.22	43,33	45,50		
20.12.22	43,38	45,55		
21.12.22	43,45	45,62		
22.12.22	43,49	45,66		
23.12.22	43,52	45,70		
27.12.22	43,54	45,72		
28.12.22	43,54	45,72		
29.12.22	43,55	45,73		
30.12.22	43,56	45,74	43,71	
02.01.23	43,56	45,74		
03.01.23	43,56	45,74		
04.01.23	43,57	45,75		
05.01.23	43,57	45,75		
06.01.23	43,57	45,75		
09.01.23	43,58	45,76		
10.01.23	43,57	45,75		
11.01.23	43,57	45,75		
12.01.23	43,57	45,75		
13.01.23	43,56	45,74		
16.01.23	43,55	45,73		
17.01.23	43,56	45,74		
18.01.23	43,56	45,74		
19.01.23	43,56	45,74		
20.01.23	43,56	45,74		
23.01.23	43,56	45,74		
24.01.23	43,56	45,74		
25.01.23	43,56	45,74		
26.01.23	43,56	45,74		
27.01.23	43,56	45,74		
30.01.23	43,58	45,76		

*Im Zeitraum 1. April 2022 bis 31. März 2023 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
31.01.23	43,58	45,76	43,35	
01.02.23	43,58	45,76		
02.02.23	43,58	45,76		
03.02.23	43,57	45,75		
06.02.23	43,57	45,75		
07.02.23	43,59	45,77		
08.02.23	43,60	45,78		
09.02.23	43,60	45,78		
10.02.23	43,60	45,78		
13.02.23	43,61	45,79		
14.02.23	43,61	45,79		
15.02.23	43,61	45,79		
16.02.23	43,60	45,78		
17.02.23	43,60	45,78		
20.02.23	43,61	45,79		
21.02.23	43,61	45,79		
22.02.23	43,61	45,79		
23.02.23	43,62	45,80		
24.02.23	43,62	45,80		
27.02.23	43,63	45,81		
28.02.23	43,64	45,82	43,48	
01.03.23	43,63	45,81		
02.03.23	43,63	45,81		
03.03.23	43,63	45,81		
06.03.23	43,63	45,81		
07.03.23	43,63	45,81		
08.03.23	43,63	45,81		
09.03.23	43,64	45,82		
10.03.23	43,64	45,82		
13.03.23	43,64	45,82		

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote

für den Zeitraum vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
14.03.23	43,64	45,82		
15.03.23	43,65	45,83		
16.03.23	43,64	45,82		
17.03.23	43,65	45,83		
20.03.23	43,65	45,83		
21.03.23	43,65	45,83		
22.03.23	43,64	45,82		
23.03.23	43,64	45,82		
24.03.23	43,64	45,82		
27.03.23	43,69	45,87		
28.03.23	43,71	45,90		
29.03.23	43,72	45,91		
30.03.23	43,72	45,91		
31.03.23	43,73	45,92	43,43	

*Im Zeitraum 1. April 2022 bis 31. März 2023 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m Absatz 4 InvStG unter 50 Prozent.

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2022/2023[1]

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden

in %	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direktinvestments	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien													
Bruttoertrag[2]	3,6	7,7	10,6	4,1	3,4	4,9	7,6	6,1	10,8	2,9	5,1	3,9	4,4
Bewirtschaftungsaufwand	–0,9	–2,9	–2,5	–1,5	–0,8	–0,4	–2,8	–1,8	–5,0	–0,3	–1,7	–0,7	–1,1
Nettoertrag	2,7	4,8	8,1	2,6	2,6	4,6	4,8	4,2	5,8	2,5	3,4	3,3	3,3
Wertänderung[3]	1,7	–0,1	1,7	3,0	4,5	4,2	0,1	7,0	–13,9	0,1	1,4	1,1	1,2
Immobilienergebnis	4,4	4,8	9,8	5,5	7,1	8,8	5,0	11,3	–8,1	2,6	4,8	4,4	4,6
Ertragsteuern	–0,2	–0,8	–1,3	–0,4	0,0	–0,9	–0,2	–0,9	–1,8	–0,1	–0,4	–0,1	–0,3
latente Steuern	–0,5	0,0	–0,4	–0,2	0,0	–1,0	0,0	–1,7	2,4	–0,3	–0,3	–0,3	–0,3
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,6	3,9	8,1	4,9	7,1	6,8	4,8	8,6	–7,4	2,1	4,1	3,9	4,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,0	3,9	20,0	5,4	7,1	6,8	5,3	8,6	–7,4	2,1	4,3	4,5	4,4
Währungsänderung	0,0	–1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–0,7	0,0	–0,6	–0,3	–0,4
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	**4,0**	**2,5**	**20,0**	**5,4**	**7,1**	**6,8**	**5,3**	**8,6**	**–8,1**	**2,1**	**3,7**	**4,1**	**4,0**
II. Liquidität[4]													**0,5**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten													**3,5**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)[5]													**2,7**
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)[6] in Mio. €													
Immobilienvolumen	3.222	1.665	39	1.245	158	82	619	201	92	288	7.611	9.587	17.158
Kreditvolumen	369	0	25	125	0	0	85	0	0	0	604	1.498	2.102
Liquidität													2.219
Fondsvolumen													17.275

[1] Auf der Basis von Durchschnittszahlen.
[2] Enthält Covid-19-bedingte Abschreibungen auf Mietforderungen bzw. Wertberichtigungen.
[3] Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.
[4] Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.
[5] Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.**
[6] Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2022 – 31. März 2023) berechnet.

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	hausInvest Ergebnis
Büro	2,2	6,0	0,0	4,6	0,0	0,0	11,0	0,0	0,0	0,0	2,4	1,6	2,0
Handel/Gastronomie	2,0	2,2	9,2	1,9	0,0	0,0	0,6	0,6	7,6	0,0	4,1	1,2	2,6
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	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
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	0,5	0,0	1,4	1,1	0,1	0,0	0,0	0,5	0,1	0,3
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Andere Nutzung	0,5	0,1	0,3	0,2	0,0	0,2	0,7	0,0	0,0	0,0	0,3	0,2	0,2
Ergebnis	**5,0**	**10,0**	**9,7**	**7,4**	**0,0**	**1,6**	**13,4**	**0,7**	**7,6**	**0,0**	**7,3**	**3,2**	**5,2**
Vermietungsquote	**95,0**	**90,0**	**90,3**	**92,6**	**100,0**	**98,4**	**86,6**	**99,3**	**92,4**	**100,0**	**92,7**	**96,8**	**94,8**

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
Büro	59,1	83,6	19,7	21,3	96,9	91,3	86,8	2,5	17,7	0,2	44,6	54,3	49,7
Handel/Gastronomie	17,4	5,3	76,4	71,9	0,0	1,4	1,4	84,5	78,2	96,1	43,5	19,2	30,8
Hotel	11,0	4,4	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	8,7	0,0	0,0	4,6	15,3	10,2
Freizeit	0,7	0,0	2,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	3,3	1,1	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	3,5	5,0	0,3	2,6	0,0	6,9	9,6	1,0	1,1	0,0	2,7	3,9	3,3
Wohnen	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	3,8	2,3
Andere Nutzung	6,1	1,7	1,0	1,6	3,1	0,4	2,1	3,2	1,3	0,4	2,8	3,2	3,0
Ergebnis	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

BVI-Kennzahlen

Auslauf der Mietverträge nach Nettomietertrag

in %

	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
unbefristet	2,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,71	3,44	2,27
2023	2,80	24,09	0,00	25,34	22,67	0,00	15,11	6,26	80,66	17,26	17,02	3,26	9,17
2024	13,29	16,11	0,00	18,40	3,78	47,61	10,26	13,19	10,00	0,02	13,86	10,73	12,07
2025	18,44	14,88	100,00	12,16	0,43	0,00	17,60	35,38	2,47	7,09	16,83	4,89	10,02
2026	11,33	4,29	0,00	0,14	3,65	0,00	13,77	15,67	6,85	0,00	7,61	7,03	7,28
2027	7,60	8,94	0,00	3,25	21,24	0,00	19,87	9,42	0,00	0,00	8,61	7,95	8,23
2028	3,81	8,30	0,00	20,69	0,00	0,00	12,10	10,25	0,00	10,27	8,94	2,17	5,08
2029	1,82	3,77	0,00	2,84	0,00	0,00	5,67	0,00	0,00	0,00	2,74	5,85	4,51
2030	6,82	4,46	0,00	11,82	46,73	0,00	3,71	1,39	0,00	65,35	7,82	2,74	4,92
2031	3,80	1,86	0,00	0,00	1,49	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	1,73	4,28	3,19
2032	0,87	2,43	0,00	0,00	0,00	0,00	1,86	2,00	0,00	0,00	1,21	5,27	3,52
2033	27,27	10,86	0,00	5,35	0,00	52,39	0,00	6,43	0,02	0,00	12,93	42,39	29,72
Gesamtergebnis	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 Prozent

	Deutschland			
Nr.	342	157	327	360
Objektname	**ADIDAS-Haus**	**Dorotheenstraße**	**B39**	**Goethestraße**
PLZ/Ort	10789 Berlin	10117 Berlin	60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main
Straße	Tauentzienstraße 15	Charlottenstraße 42	Bockenheimer Landstraße 39	Goethestraße 27
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	40,7	33,9	40,4	57,7
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,2	0,1	0,2	0,1
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €	**150.707**	**59.352**	**110.105**	**52.487**

	Frankreich	**Österreich**		
Nr.	274	247		
Objektname	**Espace Saint Georges**	**Town Town CB 07**		
PLZ/Ort	31000 Toulouse	1030 Wien		
Straße	bis Rue du Rempart St. Etienne 51	Erdbergstraße 133		
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	38,9	85,6		
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,2	0,1		
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €	**116.226**	**78.757,17**		

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

	Deutschland	Großbritannien	Frankreich	Italien	Niederlande	Österreich	Portugal	Türkei	Spanien	Polen	Direktinvestments
Liegenschaftsvermögen Portfolio[1, 2]	3.235.245	1.637.538	1.267.635	619.900	40.355	170.922	83.870	86.150	224.000	288.800	7.654.415
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio[2]	126.797	98.080	59.447	43.904	2.368	16.438	5.255	11.680	14.245	14.155	392.369
Positive Wertänderungen laut Gutachten[3]	93.006	996	45.065	3.450	655	7.350	3.420	0	3.100	2.050	159.092
Sonstige positive Wertänderungen[3]	1.500	0	0	434	6	0	0	0	12.786	0	14.726
Negative Wertänderungen laut Gutachten[3]	–3.860	–626	–7.800	–2.750	0	0	0	–12.800	0	–825	–28.661
Sonstige negative Wertänderungen[3]	–21.290	0	–376	0	0	–100	0	0	–1.596	–405	–23.767
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt[3]	89.146	370	37.265	700	655	7.350	3.420	–12.800	3.100	1.225	130.431
Sonstige Wertänderungen insgesamt[3]	–19.790	0	–376	434	6	–100	0	0	11.189	–405	–9.041
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes[3]	–16.909	0	–3.099	0	–166	0	–846	2.218	–3.503	–1.008	–23.314

[1] Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum Bodenwert zuzüglich aktivierter Baukosten berücksichtigt.
[2] Zum Fremdwährungskurs vom 30. März 2023.
[3] Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse vom 30. März 2023:

1 EUR	=	1,00000	EUR
1 EUR	=	1,61720	AUD
1 EUR	=	0,87885	GBP
1 EUR	=	143,73955	JPY
1 EUR	=	4,68700	PLN
1 EUR	=	11,32200	SEK
1 EUR	=	1,44125	SGD
1 EUR	=	20,80170	TRY
1 EUR	=	1,08540	USD

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Gesamt

in Tsd. €

	D	GB	IE	F	I	NL	A	P	TR	E
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2023	7.560.899	1.901.747	153.250	1.267.635	619.900	353.135	185.358	202.005	86.150	224.000
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2023	299.487	113.865	7.883	59.447	43.904	17.787	17.252	13.763	11.680	14.245
Positive Wertänderungen laut Gutachten	209.351	996	0	45.065	3.450	6.279	7.350	5.305	0	3.100
Sonstige positive Wertänderungen	1.500	117	0	0	434	6	0	0	0	12.786
Negative Wertänderungen laut Gutachten	–3.860	–3.978	–450	–7.800	–2.750	0	0	0	–12.800	0
Sonstige negative Wertänderungen	–70.594	0	–159	–376	0	–1.248	-400	–1.003	0	–1.596
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	205.491	–2.983	–450	37.265	700	6.279	7.350	5.305	–12.800	3.100
Sonstige Wertänderungen insgesamt	–69.094	117	–159	–376	434	–1.241	–400	–1.003	0	11.189
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	–50.772	–2.853	0	–3.099	0	–1.769	0	–1.265	2.218	–3.503
Summe der Wertänderungen 2022/2023	136.398	–2.866	–609	36.889	1.134	5.038	6.950	4.302	–12.800	14.289

	PL	LU	B	CZ	FI	JP	AUS	USA	Gesamt
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2023	288.800	269.675	238.540	221.625	340.800	170.412	116.795	2.997.236	**17.197.962**
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2023	14.155	14.363	10.265	12.918	15.129	6.610	7.971	185.843	**866.568**
Positive Wertänderungen laut Gutachten	2.050	22.015	11.840	6.475	13.986	0	1.333	10.586	**349.182**
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	1.063	978	0	**16.884**
Negative Wertänderungen laut Gutachten	–825	0	0	0	0	–851	0	0	**–33.315**
Sonstige negative Wertänderungen	–405	–590	–10	–3.810	–690	0	0	–22.997	**–103.878**
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	1.225	22.015	11.840	6.475	13.986	–851	1.333	10.586	**315.867**
Sonstige Wertänderungen insgesamt	–405	–590	–10	–3.810	–690	1.063	978	–22.997	**–86.994**
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	–1.008	–2.842	–1.833	–21	0	–252	0	12.517	**–54.483**
Summe der Wertänderungen 2022/2023	820	21.425	11.830	2.665	13.296	212	2.312	–12.411	**228.873**

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. €
Haftendes Eigenkapital	22,3 Mio. €

Stand des letzten festgestellten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2022

Geschäftsführung

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Henning Koch[1]
Vorsitzender

Dr. Nicole Arnold[2] (ab 01.01.2023)

Christian Horf[3]

Dirk Schuster[4]

Mario Schüttauf[5]

Ausgeschieden:

Siegfried Eschen (bis 31.12.2022)

Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle

Gültig bis 30. September 2022:
BNP Paribas Securities Services S.C.A.,
Zweigniederlassung Frankfurt am Main,
Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 50955

Dotationskapital	109,0 Mio. €
(BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt am Main)	
Haftendes Eigenkapital	1.881,7 Mio. €

(Total Shareholder Equity – BNP Paribas Securities Services S.C.A.)
Stand 31. Dezember 2021

Gültig ab 1. Oktober 2022:
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	120.562 Mio. €

Stand 31. Dezember 2022

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 ist die Verwahrstellenfunktion im Wege der Gesamtrechtsnachfolge von der BNP Paribas Securities Services S.C.A, Zweigniederlassung Frankfurt, Frankfurt am Main, auf die BNP Paribas S.A., Niederlassung Deutschland, Frankfurt am Main, übergegangen.

Aufsichtsrat

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Dr. Manfred Knof[6, 7]
Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Dr. Marcus Chromik[6, 7]
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Andreas Böger (ab 27.03.2023[8])
Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Andrea Bracht[6] (ab 15.11.2022)
Bereichsvorständin Group Audit 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 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 des Vorstands der Immobilière des Crosades S.A., Bruxelles, Mitglied der Geschäftsführung der CGI Victoria Square Limited, London, der Commerz Grundbesitz Gestao de Centros Commerciais, Sociedade Unipessoal, Lda., Lisboa, der CRI Twin Towers B.V., Amstelveen, der CRI Residence Amstelveen B.V., Amstelveen, der CRI Wohnen GmbH, Wiesbaden, der CGI Victoria Square Nominees Limited, London, der EuREAM GmbH, Wiesbaden, Mitglied der Geschäftsführung der CRI Tucherpark München GmbH, Wiesbaden, der CGI Stadtgalerie Schweinfurt Verwaltungs-GmbH, Wiesbaden, der CR Argyle Los Angeles LLC, New York, der CR Honolulu Hotel LLC, New York, der CR Chestnut LLC, New York, der CR Dexter Station LLC, New York, der CRI NP 33 s.r.o., Praha 4 und der CRI 11 Howard Street LLC, New York, Director der White City CCH Limited, London.
[6] Mitglied des Aufsichtspräsidiums.
[7] Mitglied des Anlageausschusses.
[8] Mit Ablauf der ordentlichen Gesellschafterversammlung.

Gremien

Matthias Klussmann[7, 9]
Vorsitzender des Aufsichtsrats der ML Real AG, Berlin

Mario Peric[7] (ab 27.03.2023[8])
Bereichsvorstand Privat- und Unternehmerkunden Süd/West der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Ausgeschieden:

Christoph Heins (bis 27.03.2023)
Bereichsvorstand Group Finance der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Thomas Schaufler (bis 27.03.2023)
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Sabine Schmittroth (bis 14.11.2022)
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Externe Bewerter – Regelbewertung

Timo Bärwolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster (bis 30.06.2022)

Uwe Ditt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Birger Ehrenberg
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Dirk Eßelmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster (ab 01.07.2022)

Tobias Gilich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover (ab 01.07.2022)

Peter Jagel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München (bis 30.11.2022)

Thomas Kraft
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Martin von Rönne
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

Stephan Zehnter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Zorneding (ab 01.07.2022)

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen (ab 01.04.2022)

Timo Bill
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz

Detlev Brauweiler
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Offenbach am Main

Carsten Fritsch
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Frankfurt am Main

Heiko Glatz
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Frankfurt am Main (bis 30.06.2022)

Dr. Helge Ludwig
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Augsburg (bis 30.06.2022)

Stefan Piosczyk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Augsburg (ab 01.07.2022)

Christoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München (ab 01.02.2023)

Thorsten Schräder
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Sylvia Westenberger
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Frankfurt am Main (ab 01.02.2023)

Wirtschaftsprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE / Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

[7] Mitglied des Anlageausschusses.
[8] Mit Ablauf der ordentlichen Gesellschafterversammlung.
[9] Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Absatz 3 Satz 1 KAGB.

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 je nach Zinsumfeld entsprechend auf die Rendite auswirken. 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):
529900XBIMOIURW5UJ67

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. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. 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: ___%	☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 5,92% an nachhaltigen Investitionen.
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ mit einem Umweltziel 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	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%	☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

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

Das Sondervermögen orientiert sich seit März 2021 bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung unter anderem an 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 ist dabei insbesondere bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten.

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

Auf der Asset-Ebene sind nachhaltige und innovative 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 Themen sowohl im Ankauf als auch in der Bestandsverwaltung adressiert und identifiziert sowie die relevanten Daten umfassend erhoben und nachverfolgt.

Das Sondervermögen befindet sich auf dem Pfad der Erreichung des langfristigen Ziels, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2050 auf circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die Nachhaltigkeitsindikatoren haben zum Zeitpunkt 31.12.2022 folgende Werte:

- Carbon Footprint/CO_2-Emissionen: GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13), in $kgCO_2e/m^2$ (market based): 39,79 $kgCO_2e/m^2$
- Energieverbrauch/-bedarf ($kWh/m^2/p.a.$): 219 $kWh/m^2/p.a.$
- Wasserverbrauch ($m^3/m^2/p.a.$): 0,69 $m^3/m^2/p.a.$

...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Derzeit noch nicht anwendbar, da keine vorangegangenen Zeiträume verfügbar sind.

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 zum Sondervermögen gehören, an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomieverordnung“) angestrebt. Diese Investitionen haben dabei zu einem Umweltziel im Sinne von Artikel 5 der Taxonomieverordnung beigetragen.

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 Anlageziele nicht erheblich geschadet?

Eine Wirtschaftsaktivität gilt als ökologisch nachhaltig, wenn sie keines der Umweltziele wesentlich beeinträchtigt (Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“) und unter Einhaltung des in Artikel 18 der Taxonomieverordnung festgelegten Mindestschutzes erfolgt. Das Sondervermögen hat bei den nachhaltigen Investitionen die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen im Rahmen der Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess sichergestellt.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

In der Sustainability Due Diligence wurde eine klare Einordnung sowie ein möglicher Entwicklungspfad für jede einzelne Immobilie definiert. Die Gesellschaft orientierte sich hierbei an den jeweils länderspezifischen Standards der Energieeffizienz, Nutzerzufriedenheit und Innovation und gestaltete diese unter dem Gesichtspunkt des angestrebten Umweltzieles des Klimaschutzes in einem integrierten Prozess. Dabei wurden die Daten der CO_2-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens, soweit verfügbar, erfasst sowie hinsichtlich des Branchendurchschnitts ausgewertet.

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:

Alle Geschäftspartner mit einem jährlichen Auftragsvolumen von über 50.000 Euro (bei Auslagerungen und assoziierten Personen: 0 Euro) haben 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 Signifikant Harm (DNSH) Prüfung berücksichtigt.



Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2022 bis 31.03.2023

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Westfield London	Immobilien	7,5%	Großbritannien
OmniTurm	Immobilien	4,4%	Deutschland
100 Pearl	Immobilien	4,4%	USA
Alohilani Ressort Waikiki Beach	Immobilien	2,7%	USA
Oriocenter	Immobilien	2,7%	Italien
Étoile Saint Honoré	Immobilien	2,56%	Frankreich
222 E 41st Street	Immobilien	2,04%	USA
2 Amsterdam	Immobilien	1,79%	Niederlande
Dexter Station	Immobilien	1,55%	USA
Victoria Square Centre	Immobilien	1,51%	Großbritannien
Kléber	Immobilien	1,43%	Frankreich
Place de Seine	Immobilien	1,40%	Frankreich
Place d'Iéna	Immobilien	1,38%	Frankreich
City Atrium	Immobilien	1,36%	Belgien
Regensburg Arcaden	Immobilien	1,35%	Deutschland

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



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen. Aufgrund fehlender verlässlicher Daten ist der Gesellschaft gegenwärtig noch keine Beschreibung und eine Umfangskalkulation aller nachhaltigkeitsbezogener Investitionen möglich. Die Gesellschaft beschränkt sich daher zunächst auf die Darstellung der taxonomiekonformen Investitionen in Höhe von 5,92 Prozent.

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

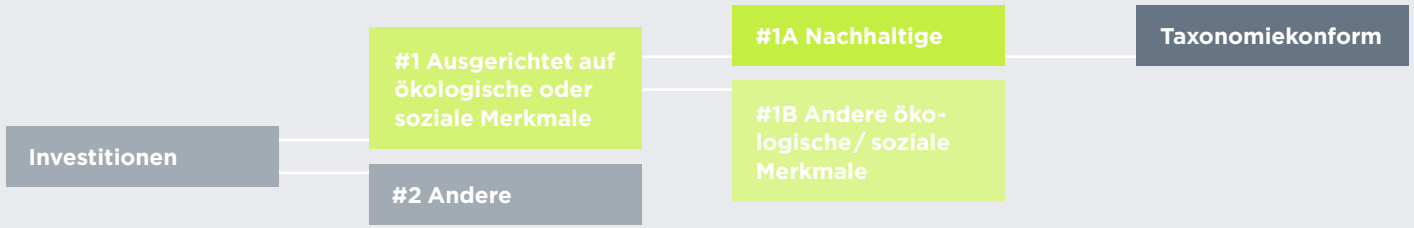
Wie sah die Vermögensallokation aus?

Bei 5,92 Prozent der Investitionen des Fonds handelte es sich um Investitionen ausgerichtet auf ökologische Merkmale („#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“). Folglich beträgt der prozentualer Anteil an Investitionen, die nicht als nachhaltig bezeichnet werden können („#2 Andere“) 94,08 Prozent. Der Anlagezweck der übrigen Investitionen in Höhe von 94,08% lag im Erreichen einer Rendite durch regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes sowie in Investitionen zur Absicherung und gehaltener Liquidität. Hierbei wurden keine ökologischer oder sozialer Mindestschutzmaßnahmen vorgenommen.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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 CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:
- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die Investitionen erfolgten gemäß § 1 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 9 InvStG. Daneben dürfen gemäß § 4 der Besonderen Anlagebedingungen bis zu 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen im Sinne des § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden. Gemäß § 6 Absatz 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen muss von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar sein.

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

Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wurde ein Mindestanteil in Höhe von 5 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an taxonomiekonformen Investitionen angestrebt. Dabei investierte das Sondervermögen in taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten für Baugewerbe und Immobilien nach Annex I Climate Change Mitigation sowie Annex II Climate Change Adaption. Die Taxonomiekonformität der taxonomiegeprüften Immobilien wurde nicht von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt. Der Anteil an nachhaltigen Investitionen, die mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform sind, beträgt 5,92 Prozent der Verkehrswerts der Immobilien des Sondervermögens.

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.

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.

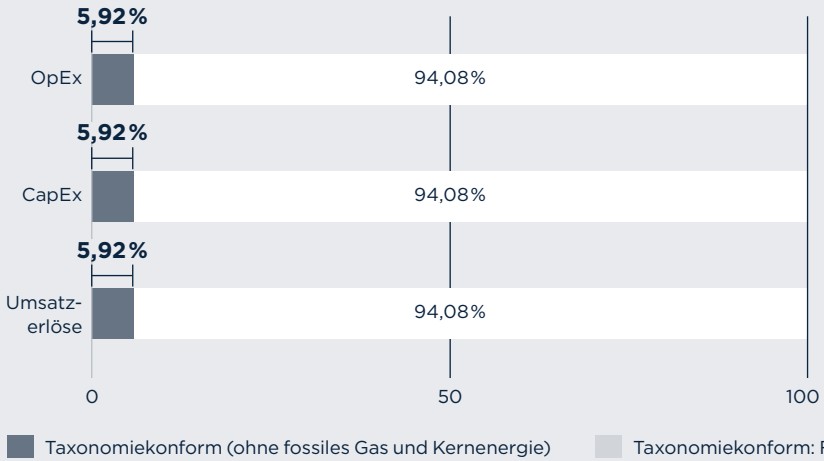
Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie[1] investiert?

☐ Ja: ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

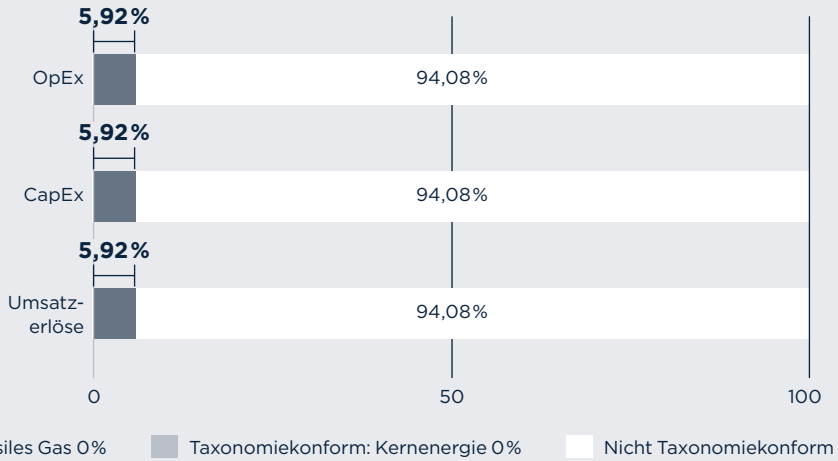
☒ Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität 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.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen **einschließlich Staatsanleihen***



2. Taxonomiekonformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen***



Taxonomiekonform (ohne fossiles Gas und Kernenergie) | Taxonomiekonform: Fossiles Gas 0% | Taxonomiekonform: Kernenergie 0% | Nicht Taxonomiekonform

Diese Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestitionen wieder.

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

[1] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zu 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.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt? ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Alle derzeit getätigten nachhaltigen Investitionen sind mit der EU-Taxonomie konform.

Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es gibt keinen Mindestanteil nachhaltiger Investitionen, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind.

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.

Welche Investitionen fielen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Neben den genannten Anlagen in nachhaltige Investitionen (#1A) sowie andere ökologische oder soziale Merkmale (#1B) investierte das Sondervermögen innerhalb der Anlagegrenzen gemäß § 1 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen auch in Anlagegüter, welche diese Kriterien nicht erfüllen.

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

Die Gesellschaft hat die Immobilien im Ankaufsprozess und bei der Verwaltung des Bestands unter anderem nach folgenden Kriterien ausgewählt und kontinuierlich bewertet:

- Gebäudezertifizierung
- Energieausweis
- Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess
- Energy Audits
- Vorhandensein automatischer Messinstrumente („smart meter“)
- Umweltrisiken

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

Des Weiteren werden die Daten der CO_2-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens erfasst und hinsichtlich des Branchendurchschnitts ausgewertet.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Für die zugrunde liegenden Investitionen des Sondervermögens wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, so dass die nachfolgenden Fragen keine Anwendung finden.

- **Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?**
- **Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?**
- **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?**
- **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum breiten Marktindex abgeschnitten?**

COMMERZ REAL

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com
hausinvest.de

06/2023