hausInvest

Offener Immobilienfonds

Jahresbericht

2025/2026 zum 31. März 2026

COMMERZ REAL

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Inhalt

An unsere Anleger

3 Auf einen Blick – Kennzahlen hausInvest
4 Bericht der Geschäftsführung

Jahresbericht

11 Tätigkeitsbericht
30 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre
31 Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen
32 Entwicklungsrechnung
33 Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung
90 Ertrags- und Aufwandsrechnung
95 Verwendungsrechnung
96 Anhang
102 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstiges

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

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

Tucherpark (Visualisierung), München

Auf einen Blick

Kennzahlen hausInvest

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

	Stand 31.03.2026[1]	Stand 31.03.2025[1]	Stand 31.03.2024[1]	Stand 31.03.2023[1]
Fondsvermögen in Mio. €	**14.987,0**	**16.080,2**	**17.104,9**	**17.484,8**
Immobilienvermögen in Mio. €	**17.362,4**	**17.910,9**	**18.118,8**	**17.198,0**
davon direkt gehalten in Mio. €	7.837,1	8.213,5	8.079,9	7.654,4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in Mio. €	9.525,3	9.697,4	10.038,9	9.543,6
Nettomittelveränderung in Mio. €	**–1.099,8**	**–1.097,3**	**–444,0**	**101,2**
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	**160**	**163[2]**	**162[3]**	**156**
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	86	87	88	84
Ankäufe (Anzahl)	0	3	4	6
Verkäufe (Anzahl)	3	6	4	2
Vermietungsquote (Stichtag)	**93,1%**	**93,1%**	**93,7%**	**94,8%**
Fremdfinanzierungsquote nach § 254 KAGB	**23,4%**	**20,2%**	**16,8%**	**12,2%**
Rücknahmepreis je Anteil in €	**44,12**	**44,09**	**43,89**	**43,73**
Ausgabepreis je Anteil in €	46,33	46,29	46,08	45,92
Gesamtausschüttung in Mio. €[4]	**118,9**	**284,5**	**336,1**	**259,9**
Endausschüttung in Mio. €[4]	**118,9**	**284,5**	**276,7**	**259,9**
Zwischenausschüttung in Mio. €[4]	**–**	**–**	**59,4**	**–**
Anteilumlauf (Mio. Stück)	339,7	364,7	389,7	399,9
Ausschüttung am	22.06.2026	16.06.2025	17.06.2024	19.06.2023
Ausschüttung je Anteil in €	0,35	0,78	0,71	0,65
Zwischenausschüttung am	–	–	15.12.2023	–
Zwischenausschüttung je Anteil in €	–	–	0,15	–
Gesamtkostenquote[5]	**0,84%**	**0,84%**	**0,84%**	**0,84%**
Anlageerfolg (BVI-Methode)[6]	**1,9%**	**2,1%**	**2,2%**	**2,7%**
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	2,8%	2,9%	3,1%	4,0%
Ergebnis aus Liquidität	2,2%	3,3%	3,1%	0,5%

[1] Bezieht sich auf das entsprechende Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. März.
[2] Im Zuge der Projektplanungen für Tucherpark (München) und für Oppenheimstraße (Köln), entstehen jeweils zwei weitere Immobilien.
[3] Im Zuge der Projektplanung für Tucherpark (München) entstehen sechs weitere Immobilien.
[4] Auf Basis des Anteilumlaufs am jeweiligen Geschäftsjahresende.
[5] Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden nicht berücksichtigt.
[6] Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

An unsere Anleger

Alle Publikationen für Sie im Überblick:

hausinvest.de/de/downloads/

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,

hausInvest steht seit mehr als fünf Jahrzehnten für Qualität, Stabilität und Innovation. Dies gilt erneut für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2025/2026, das von einem anhaltend volatilen Marktumfeld geprägt war. Das aktive Fondsmanagement, das fortlaufend das Portfolio optimiert, verjüngt und modernisiert, hat damit gute Voraussetzungen für die Zukunft geschaffen. Weitere Grundlagen dafür bilden eine gezielte Diversifikation über verschiedene Nutzungsarten, granulare Mehrmieterkonzepte und wertgesicherte Mietverträge.[1] hausInvest minimiert so Risiken aus Marktschwankungen.

Die aktuellen Zahlen spiegeln diese erfolgreiche Strategie wider: Der Fonds hat das Geschäftsjahr zum 31. März 2026 mit einer soliden Einjahresrendite von 1,9 Prozent abgeschlossen.[2] Dies entspricht der Rendite einer voll steuerpflichtigen Vergleichsanlage in Höhe von 2,3 Prozent.[3] Anleger des hausInvest profitieren von einer steuerlichen Teilfreistellung der Erträge in Höhe von 60,0 Prozent.

Das Fondsvermögen liegt bei rund 15,0 Milliarden Euro. Das Portfolio ist mit 160 Immobilien in 17 Ländern breit diversifiziert. Rund 4.000 Mieter aus unterschiedlichsten Branchen sowie 13 Hauptnutzungsarten sorgen zusätzlich für eine ausgewogene Verteilung der Risiken und schaffen stabile Erträge.

Auch in Bezug auf die Volatilität zeigt sich unser Fonds deutlich stabiler als renditestärkere Anlagealternativen, wie etwa europäische oder deutsche Aktienfonds. In den letzten zehn Jahren betrug die Schwankungsbreite von hausInvest lediglich 0,3 Prozent, was sogar unter dem Niveau europäischer Geldmarktfonds liegt.[4]

Für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgt am 22. Juni 2026 die Endausschüttung in Höhe von 0,35 Euro je hausInvest Anteil, was einer Ausschüttung von rund 119 Millionen Euro entspricht. Aufgrund der aktuell angespannten globalen Rahmenbedingungen fällt die diesjährige Ausschüttung vorsorglich geringer als im Vorjahr aus. Für den Anleger bedeutet die reduzierte Ausschüttung keine niedrigere Rendite, sondern lediglich, dass ein größerer Teil der Wertentwicklung im Anteilspreis verbleibt. Hintergrund hierfür sind insbesondere die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, volatile Kapitalmärkte sowie die insgesamt erhöhte wirtschaftliche Risikolage. Im Sinne des langfristigen Werterhalts und entsprechend der risikoaversen Ausrichtung unseres Fonds hat sich das Fondsmanagement bewusst dafür entschieden, einen größeren Teil der vorhandenen Mittel zunächst im Fonds zu belassen. Diese vorausschauende Vorgehensweise er-

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 9.

möglicht es, auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld jederzeit handlungsfähig zu bleiben. Gleichzeitig wird damit die Stabilität des Fonds im Interesse aller Anleger gestärkt. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ist eine zusätzliche Ausschüttung weiterhin möglich, sofern sich die Marktbedingungen stabilisieren und die wirtschaftlichen Entwicklungen dies zulassen.

Solide Liquidität. Stringentes Finanzmanagement.

Stabile finanzielle Eckpfeiler und ein Portfolio, das fortlaufend weiterentwickelt wird, stärken die Widerstandskraft gegenüber Veränderungen im Markt. Im Geschäftsjahr 2025/2026 verzeichnete der Fonds Nettomittelabflüsse von rund 1,1 Milliarden Euro. Das entspricht etwa 7,3 Prozent des Fondsvermögens von rund 15,0 Milliarden Euro. Ungeachtet dessen bleibt das finanzwirtschaftliche Fundament des hausInvest tragfähig.

So liegt die Fremdkapitalquote (nach § 254 KAGB) bei 23,4 Prozent und damit klar unter der zulässigen Obergrenze von 30,0 Prozent. Die Bruttoliquidität beträgt rund 1,7 Milliarden Euro, was einer Quote von 11,5 Prozent entspricht. Auch operativ zeigt sich die Stabilität: Die Vermietungsquote bleibt im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt unverändert bei 93,1 Prozent und damit auf hohem Niveau. hausInvest liegt damit über dem Branchendurchschnitt von 92,4 Prozent.[5] Unter den „Schwergewichten“ der Offenen Immobilienfonds (> 10 Milliarden Euro Fondsvolumen) gehören laut der unabhängigen Ratingagentur Scope nur vier Fonds zu den überdurchschnittlich vermieteten Produkten – hausInvest zählt dazu. Im Berichtszeitraum wurden zudem 525 Neuvermietungen sowie Vertragsverlängerungen abgeschlossen.

hausInvest verfolgt weiterhin eine ausgewogene, langfristige Allokation mit Schwerpunkt auf Core-Immobilien in guten bis sehr guten Lagen. Zum Stichtag 31. März 2026 waren rund 90,0 Prozent der Mieteinnahmen durch vertraglich verankerte Wertsicherungsmechanismen abgesichert – etwa über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren. Das schafft eine belastbare Basis für verlässliche Erträge und Stabilität über den langen Horizont.

Externe Analyse bestätigt Fondsstärke

Laut der unabhängigen Ratingagentur Scope ist hausInvest weiterhin der branchenweit **zweitgrößte** offene Immobilienfonds in Deutschland.[6] Trotz der anhaltenden Herausforderungen für offene Immobilienfonds hat Scope das Fondsrating für hausInvest erneut mit a– (AIF) bestätigt.[7] Hervorgehoben wird dabei die Performance, die im Vorjahresvergleich **stabil** ist und sowohl bei der Ein-Jahresperformance als auch in der Drei- und Fünf-Jahresbetrachtung oberhalb des **Branchendurchschnitts** liegt. Sehr gute Bewertungen erhält hausInvest für die **regionale Diversifikation** und die **Lagequalität** der Immobilien. Gemessen am anteiligen Verkehrswert liegen **88,9 Prozent** der Immobilien in sogenannten **A-Lagen**. Besonders positiv werden ebenfalls die geringe Mieterkonzentration, die Fokussierung auf Multi-Tenant-Strukturen und innovative Lösungsansätze bewertet.

Auch die **Vermietungskompetenz** der Commerz Real wird von Scope ausdrücklich als **sehr hoch** eingeschätzt, insbesondere aufgrund der intensiven eigenen Objektbetreuung. Es werden marktspezifische Vermietungskonzepte für jedes Objekt erarbeitet. Scope bestätigt erneut das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien mit AA (AMR).[8] Damit wird dem Unternehmen weiterhin eine **sehr gute Qualität und Kompetenz** im **Asset Management** von Immobilienprodukten bescheinigt. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen langjährigen Track Record im Bereich **erneuerbarer Energien**. Dies ermöglicht künftig Synergien bei der Investitionserweiterung für offene Immobilienfonds, da der regulatorische Rahmen hierfür inzwischen geschaffen ist.

Gezielte Veräußerungen zur weiteren Schärfung des Portfolios

Im Berichtszeitraum hat hausInvest keine Ankäufe vorgenommen. Im Zuge der Portfoliooptimierung erfolgten jedoch drei erfolgreiche Objektverkäufe. Dabei hat das Fondsmanagement die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilien in erstklassigen Lagen genutzt und finanzielle Opportunitäten für den Fonds realisiert. Durch die Schärfung der Retail-Strategie stehen Shopping-Center zudem nicht mehr im Fokus von hausInvest.

Vermietungsmanagement in Zahlen*

264.000 m²
Mietfläche im Geschäftsjahr 2025/2026 vermietet

525
Vermietungen

749,1 Mio. Euro
voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit der Verträge

107.000 m² **442,6 Mio. Euro**	entfallen auf Büros
124.000 m² **262,0 Mio. Euro**	entfallen auf Handel, Gastronomie, Medizin und sonstige Nutzungsarten
14.000 m² **39,6 Mio. Euro**	entfallen auf Hotels
19.000 m² **4,9 Mio. Euro**	entfallen auf das Wohnsegment

*Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 9.

Veräußert wurden das südlich von Bergamo gelegene **Oriocenter** sowie das angrenzende **NH-Hotel Orio al Serio**. Das Shopping-Center wurde im Jahr 2000 für hausInvest erworben und in den Folgejahren durch mehrere Erweiterungen sowie das 2008 ergänzte Hotel weiterentwickelt. Beide Liegenschaften profitieren von der attraktiven Lage mit direkter Anbindung an Italiens meistbefahrene Autobahn und der unmittelbaren Nähe zum Flughafen Bergamo. Das Oriocenter umfasst rund 67.700 Quadratmeter Mietfläche mit etwa 250 Einzelhandelsgeschäften und ist nahezu vollständig vermietet. Das NH-Hotel verfügt über 118 Zimmer und über 5.000 Quadratmeter Nutzfläche. Der zweite Verkauf betraf das Einkaufszentrum **Atlas Plaza** in Miami mit rund 2.200 Quadratmetern im renommierten Miami Design District. Der Luxus-Retail-Komplex liegt im Herzen eines der exklusivsten Einkaufs- und Kulturviertel der Stadt und gilt als Trophy Asset im wachsenden Luxussegment Miamis.

Weiterentwicklung ausgewählter Schlüsselstandorte

hausInvest ist sowohl im Neubau als auch bei Bestandsrevitalisierungen aktiv. Ein Highlight entsteht in der Bundeshauptstadt: Am Berliner Alexanderplatz nimmt derzeit der Komplex **The Berlinian** Gestalt an und befindet sich bereits im fortgeschrittenen Bauzustand. Das Projekt ist Teil einer umfassenden Neugestaltung des Platzes, der durch mehrere Hochhausprojekte eine neue Skyline sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erhält. Parallel zur baulichen Umsetzung wurden die Gespräche zur zukünftigen Nutzung intensiviert. Ziel ist eine Mischnutzung, um einen lebendigen Treffpunkt zum Arbeiten, Entdecken und Verweilen zu entwickeln. Darüber hinaus wurde die bestehende Nutzungsvereinbarung mit Galeria bis 31. März 2027 verlängert. Dies schafft zeitliche Planungssicherheit und ermöglicht es, eine langfristig tragfähige Gesamtlösung für das Ensemble zu entwickeln. Mit „The Berlinian“ investiert hausInvest in die qualitative Weiterentwicklung eines der prominentesten Innenstadtstandorte Deutschlands.

Im **Münchner Tucherpark** wird die umfassende Transformation des Areals weiter umgesetzt. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit modernen Büroflächen, rund 600 Wohnungen sowie ergänzenden Nutzungen für Gastronomie, Gesundheit, Sport und soziale Infrastruktur. Mehrere Bestandsgebäude werden denkmalgerecht saniert und technisch sowie energetisch modernisiert. Dabei erfolgt eine Anpassung an aktuelle Anforderungen im Hinblick auf Flächeneffizienz, Energieverbrauch und Flexibilität. Ein wichtiger Vermietungserfolg wurde mit **JetBrains** erzielt: Das internationale Softwareunternehmen hat das Rufhaus mit rund 21.500 Quadratmetern vollständig und langfristig angemietet. Der Einzug ist nach Fertigstellung der Flächen für 2029 vorgesehen. Ein zusätzlicher Entwicklungsschwerpunkt liegt im ehemaligen Rechenzentrum des Areals, das gemeinsam mit dem Betreiber **Polarise** und den Partnern **Deutsche Telekom** sowie dem Chiphersteller **NVIDIA** zu einem leistungsfähigen KI-Rechenzentrum weiterentwickelt wurde. Die Immobilie ist langfristig für 13 Jahre an Polarise vermietet. Die Deutsche Telekom betreibt hier die erste „Industrial AI Cloud“ Deutschlands und stellt damit hochskalierbare Rechenleistung für industrielle Anwendungen bereit. Die dabei entstehende Abwärme soll perspektivisch als Heizenergie genutzt werden. Damit wird technologische Nutzung mit energetischer Effizienz verbunden. Der **Tucherpark** steht damit beispielhaft für die Strategie von hausInvest, Bestandsstandorte nicht nur zu erhalten, sondern strukturell weiterzuentwickeln und funktional zu erweitern.

In **Wien** steht die Projektentwicklung **DC Tower 2** kurz vor ihrem Bauabschluss. Der 175 Meter hohe Turm wird als Mixed-Use-Objekt mit Büro-, Wohn- und ergänzenden Serviceflächen realisiert. Nach dem Richtfest im Jahr 2025 ist die Fertigstellung für Ende 2026 vorgesehen. Mit dem Projekt stärkt hausInvest seine Präsenz in einem etablierten europäischen Metropolenmarkt und ergänzt das internationale Portfolio um ein weiteres markantes Hochhausprojekt. Die Vermietungsaktivitäten wurden inzwischen für das gesamte Projekt gestartet, und erste Mietvertragsverhandlungen befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

In der **Frankfurter Schäfergasse** wurde ein ehemaliges Bürogebäude umfassend zu einem sozialen Wohnprojekt und einer Begegnungsstätte repositioniert. Die Umnutzung des Bestandsgebäudes stand im Zeichen einer funktionalen Neuausrichtung des Standorts. Dabei wurde die Immobilie technisch modernisiert und an aktuelle Anforderungen angepasst. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter erfolgte im Mai 2026. Wärmepumpe und Grünfassade sind bereits in Betrieb, die PV-Anlage befindet sich in der finalen Umsetzung. Mit dem Projekt setzt hausInvest seine Strategie fort, innerstädtische Bestandsimmobilien durch gezielte Modernisierung und Nutzungsanpassung langfristig werthaltig aufzustellen und einen Mehrwert für das jeweilige Quartier zu schaffen.

Weitergehende Informationen zu den Bauprojekten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Immobilienaktivitäten“ ab Seite 17.

Vermietungserfolge sorgen für Cashflow im Nutzungsmix

Im Geschäftsjahr 2025/2026 wurde die operative Wertschöpfung im Portfolio maßgeblich durch aktives Vermietungsmanagement getragen. In einem weiterhin differenzierten Marktumfeld, in dem Nutzerentscheidungen selektiv und standortbezogen getroffen werden, konnte hausInvest an mehreren zentralen Standorten substanzielle Vermietungserfolge erzielen und die Ertragsbasis des Fonds gezielt stärken. Mit insgesamt rund 264.000 Quadratmetern Mietfläche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen wurde das erfolgreiche Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum (circa 268.000 Quadratmeter) fast exakt bestätigt. Dies verteilt sich auf 525 Abschlüsse, aus denen sich voraussichtliche Mieterträge von 749,1 Millionen Euro über die gesamte Laufzeit der Verträge ergeben. Die Vermietungsleistung verteilt sich auf mehrere Nutzungsarten und unterstreicht die breit aufgestellte Ertragsbasis des Fonds. Den größten Anteil an den prognostizierten Mieterträgen stellt das Bürosegment dar, gefolgt von Flächen für Handel, Gastronomie, medizinische Einrichtungen und weitere Nutzungsarten. Hotel- und Wohnflächen ergänzen den Nutzungsmix und leisten einen zusätzlichen Beitrag zur Stabilität der Erträge.

Neben dem Volumen prägt vor allem die Ausgestaltung der Abschlüsse die Qualität der Cashflows. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei 6,6 Jahren, ein signifikanter Anteil der

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 9.

Verträge reicht über das Jahr 2030 hinaus. Gleichzeitig sorgen die unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten für eine ausgewogene Risikostruktur. Die Vermietungsaktivitäten spiegeln zudem die anhaltende Nachfrage nach gut positionierten Flächen wider. Dies zeigt sich auch in der Entwicklung der Mietkonditionen, die bei Neuabschlüssen und Verlängerungen stabilisiert beziehungsweise gesteigert werden konnten. Ein besonders bedeutender Vermietungserfolg gelang im Gewerbepark **VISIO** in München. Dort wurden rund 4.300 Quadratmeter Logistikfläche mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren an die **Deutsche Post/DHL** vermietet. Die Fläche wird künftig als innerstädtischer Zustellstützpunkt für die sogenannte „letzte Meile" genutzt. Die Top-3-Vermietungen wurden in der Nutzungsart Büro erzielt. Hierzu zählen neben dem oben bereits erwähnten Abschluss mit **JetBrains** auch die Vermietungen an Knauf SSC im **Place de Seine** in Levallois-Perret sowie an Lio Technologies im **Seidl Forum** in München. Darüber hinaus erfolgte im Berliner Objekt **Classicon** die langfristige Vertragsverlängerung mit dem Deutschen Spionagemuseum.

Im innerstädtischen neu gebauten Hochhausquartier **FOUR Frankfurt** wurde der Mietermix im Retail- und Gastronomiebereich im hausInvest Objekt **Terra** weiter ausgebaut. Mit **Hackett London, Diamonds Factory** und **Meyer Feinkost** konnten hochwertige Konzepte für die neu entstehende Passage gewonnen werden. Die Vermietungen ergänzen das gemischt genutzte Quartier aus Hotel, Wohnen, Büro und Einzelhandel und stärken die Aufenthaltsqualität im Ensemble.[9]

Auch im internationalen Einzelhandelsportfolio konnten Vermietungserfolge erzielt werden. Im **Victoria Square** in Belfast war die Eröffnung von **Sephora** im Februar 2026 ein besonderer Meilenstein. Mit der Ansiedlung der Marke im Victoria Square erfolgte der Markteintritt von Sephora auf der Insel Irland. Die Eröffnung unterstreicht die überregionale Anziehungskraft des Standorts und stärkt die Positionierung des Centers als führende Retail- und Freizeitdestination in Nordirland.

Ein weiterer internationaler Vermietungserfolg gelang in der Immobilie **110 Goulburn Street** in **Sydney**. Dort verlängerte die Regierung des Commonwealth Australien im Januar 2026 den Mietvertrag für die australische Bundespolizei (AFP) um weitere zehn Jahre.

Die Themen Gesundheit, Wellness und erlebnisorientierte Angebote gewinnen im Shopping-Center **Westfield London** weiter an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund konnten mehrere wichtige Neuvermietungen und konzeptionelle Ergänzungen realisiert werden. Im März 2026 folgte mit „Feel the Frequency" der Auftakt für das neue Gesundheits- und Wellness-Zentrum im Themenbereich „The Village". Mit **SOJO Fix & Fit** erweitert ein innovatives Fashion-Repair-Studio das Angebot. Ende 2026 zieht mit **Wake The Tiger** auf rund 7.400 Quadratmetern Europas größtes immersives Kunsterlebnis ein, wo Kunstwerke – etwa durch multimediale 360-Grad-Installationen – für alle Sinne erlebbar werden. Eine detaillierte Übersicht unserer bedeutendsten Vermietungserfolge im Geschäftsjahr finden Sie im Kapitel „Immobilienaktivitäten" ab Seite 17.

Insgesamt zeigen die Vermietungserfolge des Geschäftsjahres 2025/2026, dass qualitativ hochwertige Standorte mit klarer Positionierung weiterhin Nachfrage generieren. Durch langfristige Vertragsabschlüsse mit bonitätsstarken Mietern, gezielte Ergänzungen des Angebotsmixes sowie aktive Flächensteuerung wurde die strukturelle Qualität des Portfolios weiter gefestigt und die Ertragsstabilität dauerhaft unterstützt.

Ausblick: erweiterte Investitionsspielräume durch das Standortfördergesetz

Mit dem im Dezember 2025 vom Deutschen Bundestag verabschiedeten[10] und im Januar 2026 vom Bundesrat bestätigten Standortfördergesetz[11] wurde der regulatorische Rahmen für offene Immobilienfonds grundlegend erweitert. Künftig können diese neben klassischen Immobilien auch in Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, zum Transport und zur Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien sowie in zugehörige Ladeinfrastruktur investieren und diese selbst betreiben. Erstmals erhält hausInvest die Möglichkeit, bis zu 15,0 Prozent des Fondsvermögens in Erneuerbare-Energien-Anlagen zu investieren.[12] Damit wird der bislang ausschließlich immobilienbezogene Investitionsrahmen gezielt erweitert.[13]

Für hausInvest bedeutet diese Erweiterung mehr als eine formale Anpassung der Anlagegrenzen. Sie eröffnet die Möglichkeit, das Portfolio künftig um Anlagen mit langfristig planbaren, teilweise inflationsgekoppelten Zahlungsströmen zu ergänzen. In einem Umfeld struktureller Transformation – insbesondere im Energiesektor – können sie einen zusätzlichen Stabilitätsanker im Portfolio bilden. Zugleich gewinnen erneuerbare Energieanlagen und ergänzende Strukturen im Marktumfeld spürbar an Bedeutung und entwickeln sich zunehmend zu einem strategischen Ergänzungsfeld langfristig orientierter Real-Asset-Investoren.[13]

Zusätzlich bestehen unmittelbare strategische Verknüpfungen mit dem vorhandenen Immobilienbestand. Investitionen in Photovoltaik, gebäudenahe Energieerzeugung, Ladeinfrastruktur oder Energieeffizienzmaßnahmen können Immobilien funktional erweitern und deren Wettbewerbsfähigkeit erhöhen. Die Integration von Energiekomponenten in Bestandsobjekte stärkt nicht nur Nachhaltigkeitsprofile, sondern kann zur Reduktion der CO_2-Emissionen des Gebäudebetriebs beitragen und den Weg zu taxonomiekonformen Immobilien unterstützen. Zudem ergeben sich potenziell positive Effekte auf die Energiekostenstrukturen für Mieter und Vermieter.[13]

Im operativen Einsatz dürfte zunächst insbesondere die Nutzung der erzeugten Energie für den Allgemeinstrom im Vordergrund stehen. Mit Blick auf die Zukunft sind jedoch auch direkte Vermarktungsmodelle etwa über PPAs (Power Purchase Agreements), also langfristige Stromlieferverträge zwischen Erzeugern erneuerbarer Energien und Abnehmern, mit Mietern denkbar.

Darüber hinaus eröffnet der neue Investitionsrahmen perspektivisch Zugang zu einer breiteren Projektpipeline. Während klassische Core-Immobilienmärkte weiterhin von selektiver Preisfindung geprägt sind, können Energieprojekte zusätzliche Opportunitäten bieten.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 9.

Dies erweitert die strategischen Handlungsmöglichkeiten in einem Marktumfeld, das sich zwar stabilisiert, aber weiterhin differenziert entwickelt.

Mit der Expertise der Commerz Real im Management realer Assets sowie der konzernweiten Erfahrung im Bereich erneuerbarer Energien verfügt hausInvest über eine solide Grundlage, um diese neuen Möglichkeiten mit Augenmaß zu prüfen und gezielt umzusetzen. Dabei bleibt der Fokus unverändert: langfristige Stabilität, kontrollierte Risikostrukturen und dauerhafte Ertragskraft. In einem weiterhin von geopolitischen Unsicherheiten, zurückhaltender Finanzierung und differenzierter Preisfindung geprägten Umfeld bleiben dabei Disziplin, Selektivität und ein langfristiger Anlagehorizont wesentliche Erfolgsfaktoren.

Das Standortfördergesetz markiert damit keinen Strategiewechsel, sondern eine strategische Erweiterung. hausInvest verbindet Kontinuität im Immobilienbestand mit zusätzlichen Investitionsoptionen, um das Portfolio widerstandsfähig und zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Für das Geschäftsjahr 2026/2027 strebt das Fondsmanagement eine Einjahresrendite im Bereich von 2,0 Prozent[14] an.

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 9.

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

Henning Koch
(Vorsitzender)

Nicole Arnold

Christian Horf

Dirk Schuster

Mario Schüttauf

Erläuterungen der Fußnoten im Bericht der Geschäftsführung

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

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

[3] Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 1,9 Prozent p.a. und eines Abgeltungsteuersatzes von 26,38 Prozent inklusive Solidaritätszuschlag bei kompletter Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

[4] BVI Wertentwicklung auf einen Blick, Stichtag: 31. März 2026, Quelle: Wertentwicklung_auf_einen_Blick_2603.pdf.

[5] Offene Immobilienfonds – Vermietungssituation. Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie insgesamt 26 offene Immobilienfonds betrachtet, Stand: 27. Mai 2026, Quelle: https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-vermietungssituation/111342, Scope Explorer – Scope Group

[6] Stand: 16. Juni 2026. Quelle: https://saprodscopeexplorer01.blob.core.windows.net/public/reports-links/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2026.pdf.

[7] Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2026; bewertet wurden insgesamt 19 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“, Stand: 16. Juni 2026, Quellen: https://saprodscopeexplorer01.blob.core.windows.net/public/reports-links/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2026.pdf sowie https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/180532. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

[8] Scope Fund Analysis GmbH bestätigt das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien mit AA (AMR). Damit wird der Commerz Real AG im Segment Immobilien eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilienprodukten bescheinigt, Stand: 16. Juni 2026, Quelle: https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-asset-management-rating-der-commerz-real-ag-im-segment-immobilien-mit-aa-amr/180518. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

[9] HAUFE, Urbane Investmentmärkte und Stadtplanung – Mixed-Use-Immobilien bringen Preisvorteile, Stand 14. November 2025, Quelle: https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/mixed-use-developments-als-variante-des-stadtumbaus_84324_292744.html.

[10] Deutscher Bundestag, Beschluss zum Standortfördergesetz, Stand: 19. Dezember 2025, Quelle: https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2025/kw51-de-standortfoerdergesetz-1129264.

[11] Bundesrat, Zustimmung zum Standortfördergesetz, Stand: 9. Januar 2026, Quelle: https://www.bundesrat.de/SharedDocs/beratungsvorgaenge/2026/0001-0100/0005-26.html.

[12] Standortfördergesetz, Erweiterung der Anlagegrenzen für offene Immobilienfonds auf bis zu 15,0 Prozent für Infrastruktur- und erneuerbare-Energien-Investitionen, 9. Februar 2026, Quelle: https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2026/33/VO.html.

[13] Commerz Real: Standortfördergesetz pusht Offene Immobilienfonds, Stand: 30. Januar 2026, Quelle: https://commerzreal.com/de/presse/standortfoerdergesetz-pusht-immobilienfonds/?.

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

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht
11 Anlageerfolg
13 Fondsstrategie von hausInvest
14 Portfoliostruktur
17 Immobilienaktivitäten
17 Ankäufe, Verkäufe
17 Bauvorhaben
20 Vermietungen
22 Renditen und Bewertung
23 Liquiditätsmanagement
25 Währungsmanagement
26 Finanzierungsmanagement
27 Risikobericht

30 Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

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

Entwicklungsrechnung
32 Entwicklung des Sondervermögens
32 Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
33 Vermögensübersicht
34 Vermögensaufstellung
39 Erläuterungen zur Vermögensübersicht / Vermögensaufstellung
40 Immobilienverzeichnis
74 Beteiligungsverzeichnis

Ertrags- und Aufwandsrechnung
90 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
91 Ertrags- und Aufwandsrechnung
93 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Verwendungsrechnung
95 Ausschüttung
95 Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Anhang
96 Anhang
99 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren

102 Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Place de Seine, Paris, Frankreich

Tätigkeitsbericht

Anlageerfolg

Zum Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2026 hat hausInvest eine Jahresperformance von 1,9 Prozent p.a. erzielt.[1] Angesichts der globalen Herausforderungen bestätigt der Fonds damit die Stärke der sicherheitsorientierten Anlagestrategie.

Wir leben Immobilien

seit 1972

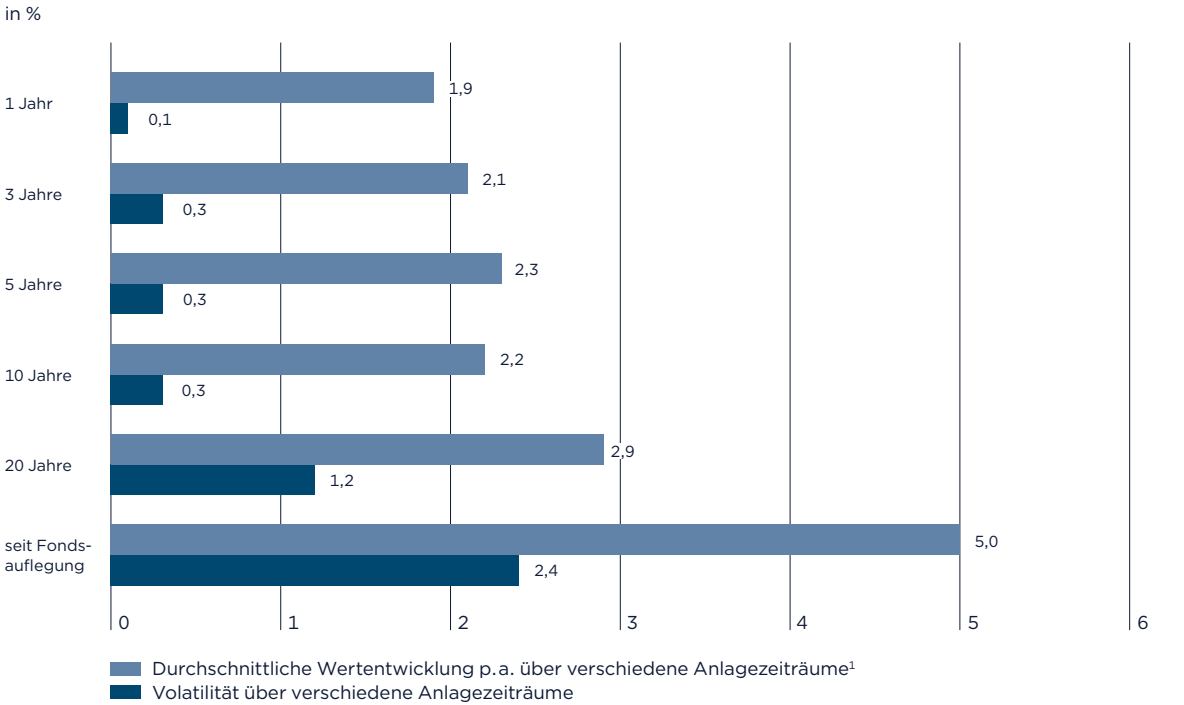
Die historische Betrachtung belegt, dass hausInvest mit seiner Wertbeständigkeit seit über 50 Jahren langfristig erfolgreich ist und jedes Jahr positive Wertsteigerungen bei geringer Volatilität erzielt hat. Aufgrund des insgesamt sehr hohen Grades an Diversifizierung und Absicherung konnte hausInvest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

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

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

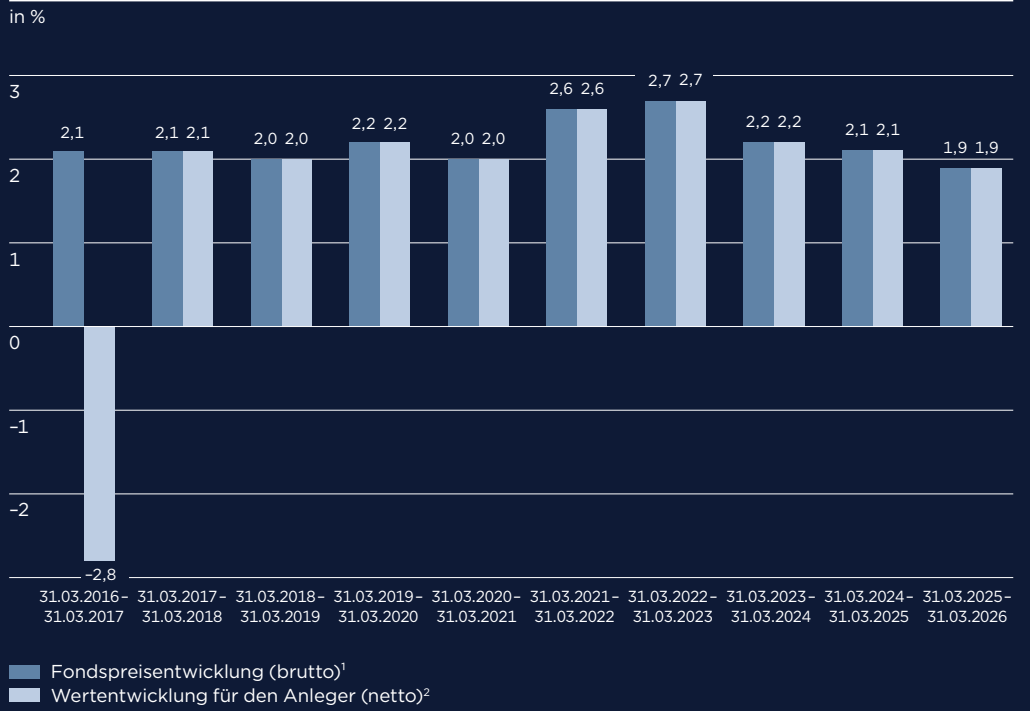
Anlageerfolg

Durchschnittliche Jahresrendite hausInvest per 31. März 2026
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Quelle: Commerz Real AG.
[1] Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

Wertentwicklung per 31. März 2026
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 2026

Anlageziel des Fonds

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

Portfoliomanagement

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

Renditeorientierte Bestandsoptimierung

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

Diversifikation

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

Liquiditätsmanagement

hausInvest hält grundsätzlich einen über die gesetzliche Mindestliquidität von 5,0 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil liquider Mittel. Langfristig wird ein Liquiditätskorridor zwischen 10,0 und 15,0 Prozent angestrebt. Erklärtes Ziel ist eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei konservativen und risikoaversen Liquiditätsanlagen.

Währungsmanagement

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

Finanzierungsmanagement

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung wirtschaftlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30,0 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt.

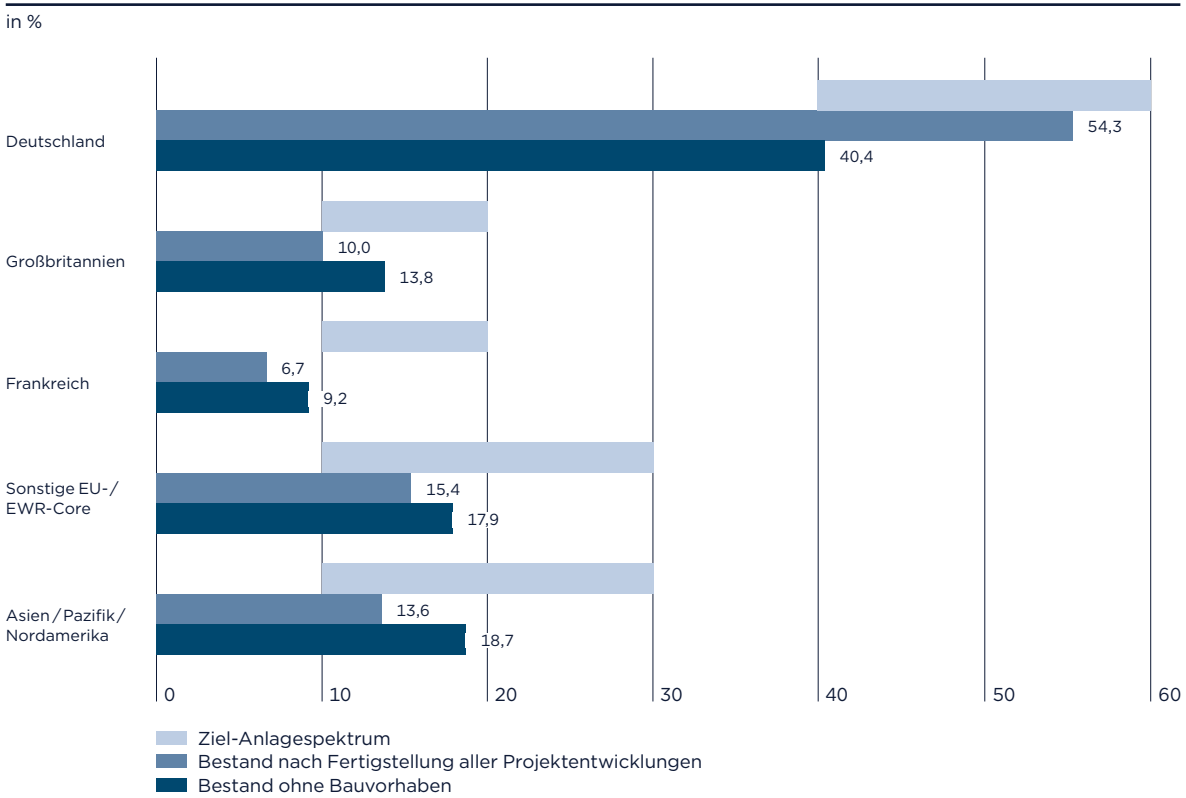
Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale

Die Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale sind in dem entsprechenden Anhang zu diesem Jahresbericht ab Seite 126 zu finden. Die Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale stellen dabei sonstige Informationen dar, welche nicht vom Prüfungsurteil umfasst sind.

Fondsstrategie von hausInvest zum 31. März 2026

Anlagestrategie von hausInvest zum 31. März 2026

Länderallokation



Auf Basis der Verkehrswerte per 31. März 2026.

Portfoliostruktur

Ausgewogene Immobilien-Streuung

Das Immobilienvermögen von 17,4 Milliarden Euro war zum 31. März 2026 auf 160 Fondsobjekte, über 17 Länder und 55 Städte verteilt. 84,7 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas. Der Anlageschwerpunkt im stabilen europäischen Markt wird durch wirtschaftsstarke Regionen in den USA und Asien-Pazifik komplettiert.

44,2%

des Immobilienvolumens sind jünger als 15 Jahre

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

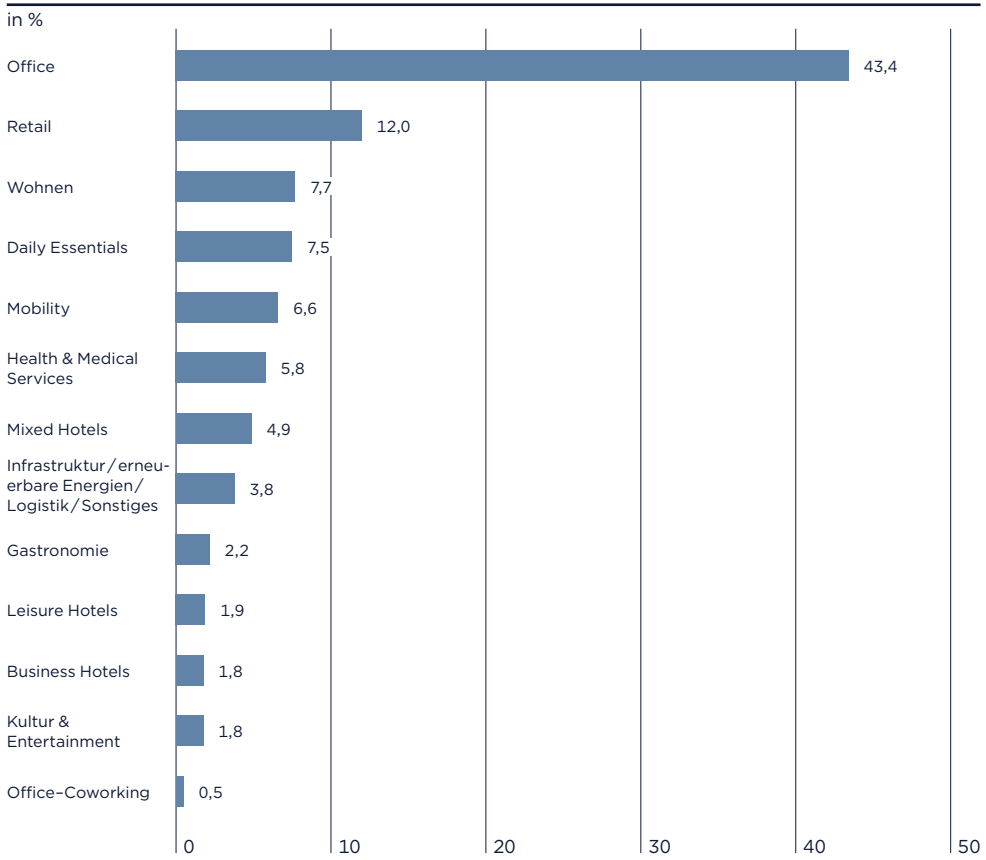
Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von hausInvest ist jung und modern. Zum Stichtag waren 44,2 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre.

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

Portfoliostruktur

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien[1]



Stand: 31. März 2026.
[1] Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien. Weitere Informationen unter hausinvest.de/immobilien/portfolio.

Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt hausInvest auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Immobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die hausInvest Immobilien beherbergen rund 4.000 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst.

Per 31. März 2026 waren 43,9 Prozent der Mietflächen der Nutzungsart „Office“ (Office und Coworking) zugeordnet. Der Anteil der Mietflächen für „Retail“, „Daily Essentials“ und „Gastronomie“ betrug zum Stichtag 21,7 Prozent. Der „Hotel“-Anteil (Mixed Hotels, Business Hotels, Leisure Hotels und Long Stay Hotels) betrug 8,6 Prozent, der Anteil „Wohnen“ belief sich auf 7,7 Prozent, der Anteil „Infrastruktur, erneuerbare Energien, Logistik und Sonstiges“ belief sich auf 3,8 Prozent.

Portfoliostruktur

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien[1]

		Immobilien-verkehrswert[2] in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m²
Deutschland	49,0%	8.503.039	112	1.619.210
USA	14,7%	2.544.055	11	359.769
Großbritannien	11,3%	1.967.800	5	348.779
Frankreich	7,5%	1.305.350	5	95.312
Österreich	2,8%	480.576	4	92.854
Niederlande	2,2%	385.460	2	48.332
Finnland	2,0%	344.800	3	48.355
Luxemburg	1,7%	287.000	3	33.392
Polen	1,6%	286.000	3	71.608
Belgien	1,4%	250.550	1	50.772
Portugal	1,2%	216.200	2	40.165
Spanien	0,9%	157.850	2	25.704
Tschechien	0,8%	145.925	1	54.534
Irland	0,8%	137.300	1	13.700
Italien	0,8%	131.400	3	76.537
Australien	0,7%	121.263	1	14.477
Türkei	0,6%	97.800	1	62.289
Gesamt	**100%**	**17.362.367**	**160**	**3.055.790**

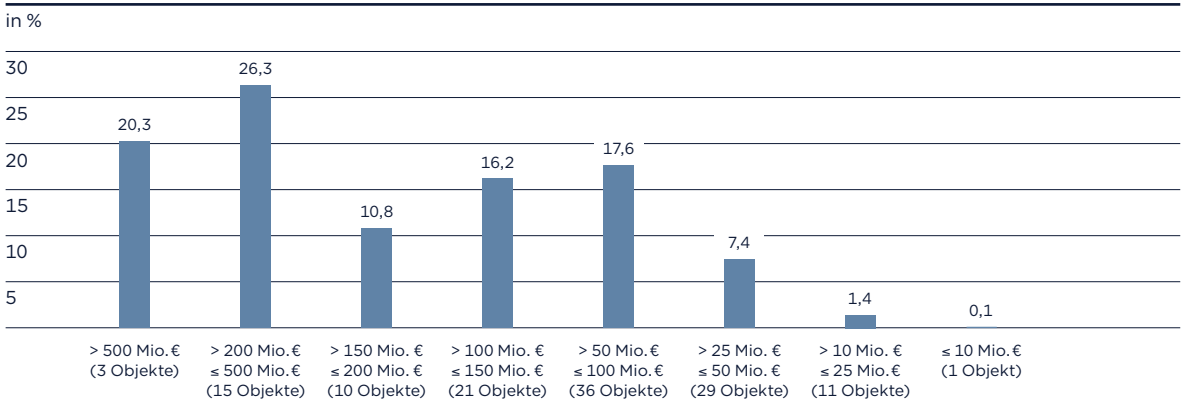
Stand: 31. März 2026.
[1] Basis: Verkehrswerte direkt und indirekt gehaltener Immobilien, inklusive im Bau befindlicher Liegenschaften und unbebauter Grundstücke.
[2] Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien[1]

		Immobilienverkehrswert[2] in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche gesamt in m²
Bis 5 Jahre	6,9%	983.228	14	166.579
5–10 Jahre	16,0%	2.282.189	18	265.697
10–15 Jahre	21,3%	3.037.382	9	463.554
15–20 Jahre	24,6%	3.512.360	32	576.564
Über 20 Jahre	31,2%	4.447.362	53	951.368
Gesamt	**100%**	**14.262.520**	**126**	**2.423.762**

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

Größenklassen der Fondsimmobilien (Verkehrswerte)[1]



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

Immobilienaktivitäten

Im Geschäftsjahr 2025/2026 standen im Rahmen der aktiven Portfoliooptimierung gezielte Veräußerungen, die Weiterentwicklung zentraler Projektentwicklungen sowie ein weiterhin starkes Vermietungsgeschäft im Mittelpunkt. Ankäufe wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Stattdessen konzentrierte sich das Fondsmanagement darauf, die strukturelle Qualität des Portfolios weiter zu schärfen, Bestandsstandorte zukunftsfähig zu entwickeln und die Ertragsbasis durch langfristige Vermietungen zu stabilisieren.

Die strategische Ausrichtung bleibt dabei unverändert: Im Fokus stehen hochwertige Immobilien in guten bis sehr guten Lagen mit langfristigem Wertentwicklungspotenzial. Neben der konsequenten Weiterentwicklung von Bestandsobjekten gewinnen insbesondere gemischt genutzte Quartiere und flexible Nutzungskonzepte weiter an Bedeutung.

Verkäufe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergaben sich mehrere Opportunitäten, um Immobilien in einem weiterhin selektiven Marktumfeld erfolgreich zu veräußern und dabei die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien in erstklassigen Lagen zu nutzen. Die Transaktionen unterstreichen die Fähigkeit des Fondsmanagements, Portfoliooptimierungen gezielt zu nutzen und die durch aktives Asset Management geschaffenen Wertsteigerungen zu realisieren.

In Italien wurden das Shopping-Center **Orio Center** südlich von Bergamo sowie das angrenzende **NH-Hotel Orio al Serio** veräußert. Das Center umfasst rund 67.700 Quadratmeter Mietfläche mit etwa 250 Einzelhandelsgeschäften und ist nahezu vollständig vermietet. Die Liegenschaft wurde seit dem Ankauf im Jahr 2000 kontinuierlich weiterentwickelt und durch Erweiterungen sowie das ergänzende Hotel strategisch gestärkt. Die sehr gute Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an eine der meistbefahrenen Autobahnen Italiens sowie die unmittelbare Nähe zum Flughafen Bergamo unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Ein weiterer Verkauf betraf das Einkaufszentrum **Atlas Plaza** im Miami Design District. Die rund 2.200 Quadratmeter große Einzelhandelsimmobilie befindet sich in einem der exklusivsten Handels- und Kulturviertel der Stadt und zählt zu den etablierten Objekten im Luxussegment.

Die Verkäufe verdeutlichen die konsequente Ausrichtung des Portfolios auf zukunftsfähige Nutzungsarten und Lagen sowie die zunehmende Fokussierung auf alternative Nutzungskonzepte jenseits klassischer Shopping-Center.

Bauvorhaben

hausInvest ist sowohl im Neubau als auch bei Bestandsrevitalisierungen aktiv. Ziel ist es, Standorte langfristig wettbewerbsfähig zu positionieren und neue urbane Strukturen zu schaffen.

Ein Highlight entsteht mit **The Berlinian** in der Bundeshauptstadt am Berliner Alexanderplatz. Das Hochhaus befindet sich im fortgeschrittenen Bauzustand und ist Teil der umfassenden Neugestaltung des Areals. Parallel zur baulichen Umsetzung wurden die Gespräche zur künftigen Nutzung intensiviert. Im Fokus steht eine gemischte Nutzung mit Bibliotheks- und Einzelhandelsflächen, die das Gebäude zu einem offenen Ort für Arbeiten, Austausch und Aufenthalt entwickeln soll. Die bestehende Nutzung durch Galeria wurde bis März 2027 verlängert.

Auch im Münchner **Tucherpark** schreitet die Transformation des Areals weiter voran. Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Büroflächen, rund 600 Wohnungen sowie ergänzenden Angeboten aus Gastronomie, Gesundheit und sozialer Infrastruktur. Mehrere Bestandsgebäude werden denkmalgerecht saniert und technisch modernisiert. Ein wesentlicher Fortschritt wurde im Vermietungsbereich erzielt: Mit dem Softwareunternehmen **JetBrains** konnte ein langfristiger Ankermieter für das **Rufhaus** gewonnen werden, der rund 21.500 Quadratmeter Bürofläche belegen wird. Darüber hinaus wurde im Februar 2026 ein KI-Datencenter auf dem Gelände in Betrieb genommen. Das Areal des ehemaligen Rechenzentrums wurde gemeinsam mit dem Betreiber **Polarise** und den Partnern **Deutsche Telekom** sowie dem Chiphersteller **NVIDIA** zu einem leistungsfähigen KI-Rechenzentrum weiterentwickelt. Dass sich mehrere international tätige Akteure für diesen Standort entschieden haben, unterstreicht die Attraktivität des Gesamtkonzepts: Die Kombination aus zentraler Lage in München, leistungsfähiger Energie- und Netzinfrastruktur, langfristiger Quartiersstrategie und langfristiger Entwicklungsperspektive bietet optimale Rahmenbedingungen für KI-getriebene Geschäftsmodelle.

In Wien nähert sich der **DC Tower 2** seiner Fertigstellung. Das rund 175 Meter hohe Hochhaus mit 53 Stockwerken wird als Mixed-Use-Immobilie mit Büro-, Wohn- und Serviceflächen realisiert. Ab 100 Metern Höhe entstehen 314 moderne Mietwohnungen mit beeindruckendem Ausblick, von kompakten 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu exklusiven Penthouses. Nach dem Richtfest im Jahr 2025 wurde Anfang 2026 mit der Vermietung begonnen. Als erstes Hochhaus Europas wird es entlang seiner gesamten Höhe mit einer Photovoltaik-Fassade ausgestattet und künftig selbst Energie erzeugen. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

In **Frankfurt** wurde in der **Schäfergasse** ein Bestandsgebäude umfassend modernisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Immobilie wurde technisch und energetisch aufgewertet und im Frühjahr 2026 an die Mieterin übergeben. Maßnahmen wie der Einsatz einer Wärmepumpe, eine begrünte Fassade sowie eine Photovoltaikanlage tragen zur langfristigen Weiterentwicklung des Standorts bei. Die Repositionierung zu einem Wohngebäude mit über 60 teils barrierefreien, teils rollstuhlgerechten Wohneinheiten sowie einem Begegnungscafé nimmt zudem positiven Einfluss auf das Umfeld der Immobilie.

Immobilienaktivitäten

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten

	Italien (€)		USA (USD umgerechnet in €)[2]
Objektname	**Oriocenter**	**NH Hotel Orio al Serio**	**Atlas Plaza**
PLZ/Ort	24050 Orio al Serio (Bergamo)	24050 Orio al Serio (Bergamo)	Miami, FL 33137
Straße	Via Portico 71	Via Portico 75	130 NE 40th Street
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart[1] in % der Mietfläche	E 100	H 100	E 100
Nutzfläche in m²	67.692	5.237	2.247
Investitionsart	direkt	direkt	indirekt
Gesellschaft	entfällt	entfällt	Palm Beach Holdings 3940 LLC, New York
Adresse der Gesellschaft	entfällt	entfällt	1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Beteiligungsquote in %	entfällt	entfällt	100
Verkehrswert der Immobilie bei Verkauf in €	466.200.000,00	15.350.000,00	72.924.584,07
Verkaufspreis Immobilie in €	k.A.[3]	k.A.[3]	k.A.[3]
Verkaufspreis Beteiligung in €	–	–	–
Verkaufsnebenkosten in €	7.407.795,49	207.333,87	2.821.713,03
Übergang Nutzen und Lasten	30. September 2025	30. September 2025	17. September 2025
Datum Kaufvertrag	31. Juli 2025	31. Juli 2025	9. September 2025

Stand: 31. März 2026.
[1] Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.
[2] Umrechnungskurs USD/EUR 17.09.2025 = 1,18410.
[3] Hinsichtlich des Kaufpreises wurde Stillschweigen mit dem Verkäufer/Käufer vereinbart.

Immobilienaktivitäten

Bauvorhaben im Überblick

Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2025/2026

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung[1]	Nutzfläche in m² geplant	Fertigstellung (voraussichtlich)
Deutschland			
Berlin, Alexanderplatz[2]	i.B./E	89.068	2027
Frankfurt, Goethestraße	i.B./E	2.581	2028
Frankfurt, Gutleutstraße	i.B./W	6.487	2027
Frankfurt, Schäfergasse	i.B./W	2.423	2026
Hamburg, An der Alster[2]	i.B./W	5.065	2028
Hamburg, Elbtower[2]	i.B./B	111.047	k. A.
Köln, Villa A	i.B./B	3.329	2028
Köln, Villa B	i.B./B	2.716	2029
Köln, Neubau	i.B./B	15.746	2028
Mülheim, Forum City Mülheim	i.B./E	46.266	2027
München, VTW 1[2]	i.B./W	12.706	2029
München, VTW 2a[2]	i.B./W	9.101	2029
München, VTW 2b[2]	i.B./W	6.970	2029
München, Zirkelbau[2]	i.B./B	10.254	2027
München, Eisbach 3[2]	i.B./W	11.304	2029
München, Rufhaus[2]	i.B./B	25.631	2028
München, Tivoli Ost[2]	i.B./B	6.500	2029

Im Bau befindliche Liegenschaften im Bestand	Nutzung[1]	Nutzfläche in m² geplant	Fertigstellung (voraussichtlich)
Deutschland			
München, Arena[2]	i.B./B	29.550	2027
München, Kulturhaus[2]	i.B./B	2.315	2028
München, Kubus[2]	i.B./B	16.631	2027
München, Eisbach 4[2]	i.B./B	15.599	2029
München, Hilton Munich Park[2]	i.B./H	36.969	2029
München, Medikum[2]	i.B./B	5.370	2029
München, Eisbach 5[2]	i.B./W	11.990	2027
München, RZ1 (Neubau)[2]	i.B./W	1.734	2028
München, RZ2 (Neubau)[2]	i.B./W	665	2028
München, RZ3 (Neubau)[2]	i.B./W	1.216	2028
München, Grundstück Tivolianlage[2]	i.B./W	3.580	2028
Stuttgart, Uhland Carré	i.B./B	68.999	2029
Österreich			
Wien, DC Tower 2	i.B./B	63.083	2026
Wien, Donau City Straße 3	i.B./S	6.605	2028

Stand: 31. März 2026.
[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 (voraussichtlich)
Deutschland			
Jena, Jena II – Wohnen am Mönchsberg	i.B./W	13.749	2026
Leipzig, Krystallpalast Areal	i.B./B	28.600	2026
Leipzig, Krystallpalast Hotel	i.B./H	10.852	2026

Stand: 31. März 2026.
[1] Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

Immobilienaktivitäten

Vermietungen

Das Vermietungsgeschäft entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025/ 2026 sehr dynamisch und war ein zentraler Treiber der operativen Wertschöpfung. Insgesamt wurden rund 264.000 Quadratmeter Mietfläche in 525 Abschlüssen neu vermietet oder verlängert. Daraus ergeben sich voraussichtliche Mieterträge von 749,1 Millionen Euro über die gesamte Laufzeit der Verträge. Ein Highlight im Geschäftsjahr 2025/ 2026 ist die Vermietung des **Rufhaus** im Münchner **Tucherpark**. Das internationale Softwareunternehmen **JetBrains** hat das Büro-Objekt mit rund 21.500 Quadratmetern vollständig und langfristig angemietet. Gemeinsam mit den Vermietungen im **Place de Seine** in Levallois-Perret an Knauf SSC und im **Seidl Forum** in München an **Lio Technologies** zählt dieser Abschluss zu den drei größten Bürovermietungen des Geschäftsjahres. In Summe wurden im Berichtszeitraum für rund 107.000 Quadratmeter Büroflächen Neuvermietungen oder Mietvertragsverlängerungen abgeschlossen.

Ein bedeutender Abschluss gelang im Münchner Gewerbepark **VISIO**, wo rund 4.300 Quadratmeter Logistikfläche langfristig an die **Deutsche Post/DHL** vermietet wurden. Die Nutzung als innerstädtischer Zustellstützpunkt verdeutlicht die wachsende Relevanz urbaner Logistiklösungen und stärkt die Zukunftsfähigkeit des Standorts.

Im Quartier **FOUR Frankfurt** wurde der Retail- und Gastronomiebereich im hausInvest Objekt **Terra** gezielt weiterentwickelt. Neue Mieter ergänzen den Nutzungsmix aus Büro, Hotel, Wohnen und Einzelhandel und tragen zur Belebung des Quartiers sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. In dieses Bild fügt sich ein weiterer bedeutender Vermietungserfolg ein: die langfristige Vertragsverlängerung mit dem **Deutschen Spionagemuseum** im Objekt **Classicon** in Berlin, das auf rund 3.000 Quadratmetern eine großflächige, erlebnisorientierte Nutzung am Standort sichert. Insgesamt entfielen im abgeschlossenen Geschäftsjahr rund 124.000 Quadratmeter Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen auf die Kategorie Handel, Gastronomie, Medizin und sonstige Nutzungsarten.

Im internationalen Portfolio konnten ebenfalls wesentliche Vermietungserfolge erzielt werden. In Sydney verlängerte die australische Bundespolizei ihren Mietvertrag für das Objekt **110 Goulburn Street** langfristig, was die hohe Qualität und Stabilität des Standorts bestätigt. In Belfast stärkt die Ansiedlung internationaler Marken die Position des **Victoria Square** als bedeutende Einzelhandelsdestination. Im Jahr 2025 wurden dort insgesamt zehn neue Mietverträge abgeschlossen. Zu den neuen Mietern zählen internationale Marken wie **Bershka, Space NK, Krispy Kreme, Mowgli Street Food, Astrid & Miyu, Loake Shoemakers** und **Crew Clothing**. Darüber hinaus vergrößerte Pull & Bear seine Fläche deutlich, während Levi's nach mehrjähriger Abwesenheit an den Standort zurückkehrte. Parallel dazu wurden zahlreiche langfristige Mietvertragsverlängerungen vereinbart. Ein besonderer Meilenstein war die Eröffnung von Sephora im Februar 2026.

Im **Westfield London** wurde das Nutzungskonzept konsequent weiterentwickelt. Neue Angebote aus den Bereichen Gesundheit, Wellness und Erlebnis erweitern das Profil des Centers und tragen dem veränderten Konsumverhalten Rechnung. Die Kombination aus Einzelhandel und ergänzenden Nutzungen erhöht die Besucherfrequenz und stärkt die langfristige Wettbewerbsfähigkeit.

Mit dem Event „Feel the Frequency" wurde im März 2026 die Weiterentwicklung von „The Village" als Standort für Gesundheits- und Wellnessangebote erstmals erlebbar. Das temporäre Format machte die neue Ausrichtung sichtbar und übersetzte sie in konkrete Nutzungsszenarien. Mit **Wake The Tiger** wird Ende 2026 auf rund 7.400 Quadratmetern ein Format folgen, das nicht auf klassischen Verkauf zielt, sondern Aufmerksamkeit bindet: Europas größtes immersives Kunsterlebnis. **SOJO Fix & Fit** bringt Reparatur und Weiterverarbeitung von Mode direkt ins Center. Gleichzeitig ist mit **GAP** eine bekannte Marke nach längerer Abwesenheit zurückgekehrt. Auch bestehende Mieter verlängern ihre Präsenz: **Boux Avenue** hat rund 458 Quadratmeter bis 2035 neu gebunden.

93,1%
Vermietungsquote

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

Die Entwicklung im Vermietungsgeschäft unterstreicht, dass hochwertige, flexibel nutzbare Flächen in zentralen Lagen weiterhin auf ein belastbares Nachfragefundament treffen. Aktuelle Marktanalysen für 2026 zeigen eine fortschreitende Polarisierung zugunsten hochwertiger, zentral gelegener Destinationen mit starker Markenpräsenz, während sekundäre Standorte weiterhin unter strukturellem Anpassungsdruck stehen. Frequenzstarke Innenstadtlagen und dominante Shopping-Center mit gastronomischer und freizeitbezogener Ergänzung profitieren von stabilen bis steigenden Prime-Mieten. Langfristige Vertragslaufzeiten, bonitätsstarke Mieter und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Nutzungskonzepte stehen substanziell für die Ertragskraft des hausInvest Portfolios.

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

Immobilienaktivitäten

Auslauf der Mietverträge

unbefristet	3,9%
2026	7,7%
2027	9,6%
2028	10,5%
2029	10,0%
2030	10,6%
2031	6,6%
2032	5,3%
2033	2,2%
2034	4,2%
2035	3,9%
2036	25,4%

Stand: 31. März 2026.

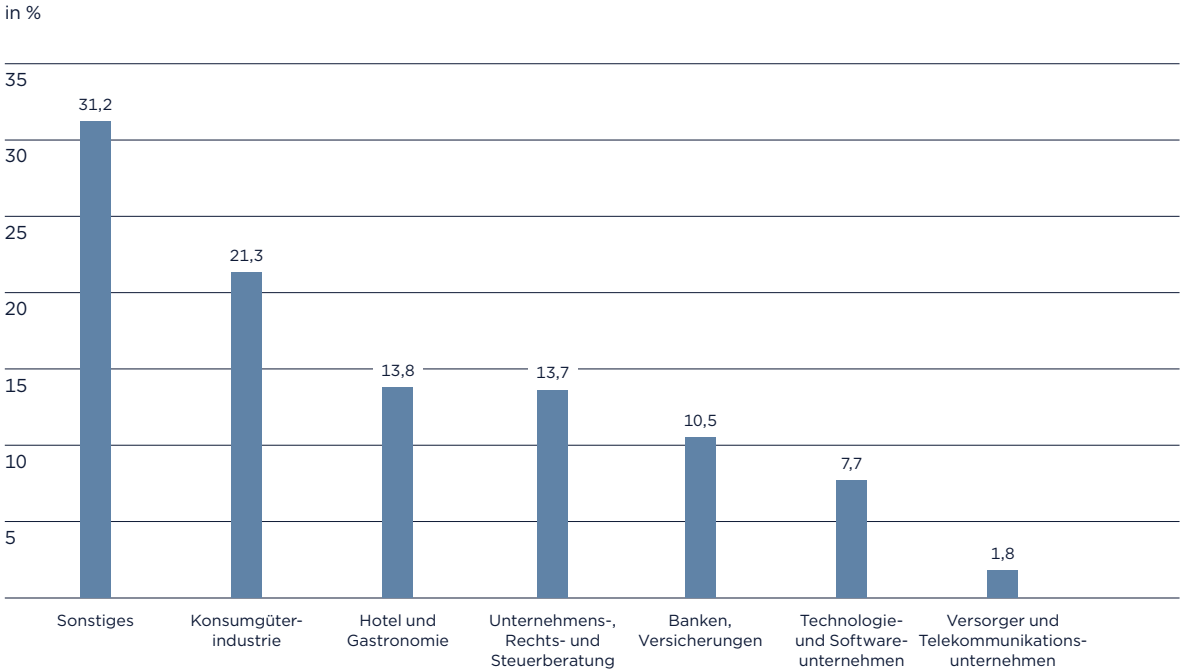
Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufzeiten länger als

3 Jahre	72,2%
5 Jahre	51,5%
10 Jahre	33,1%

Stand: 31. März 2026.

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten[1]



Stand: 31. März 2026.
[1] Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2025/2026[1]

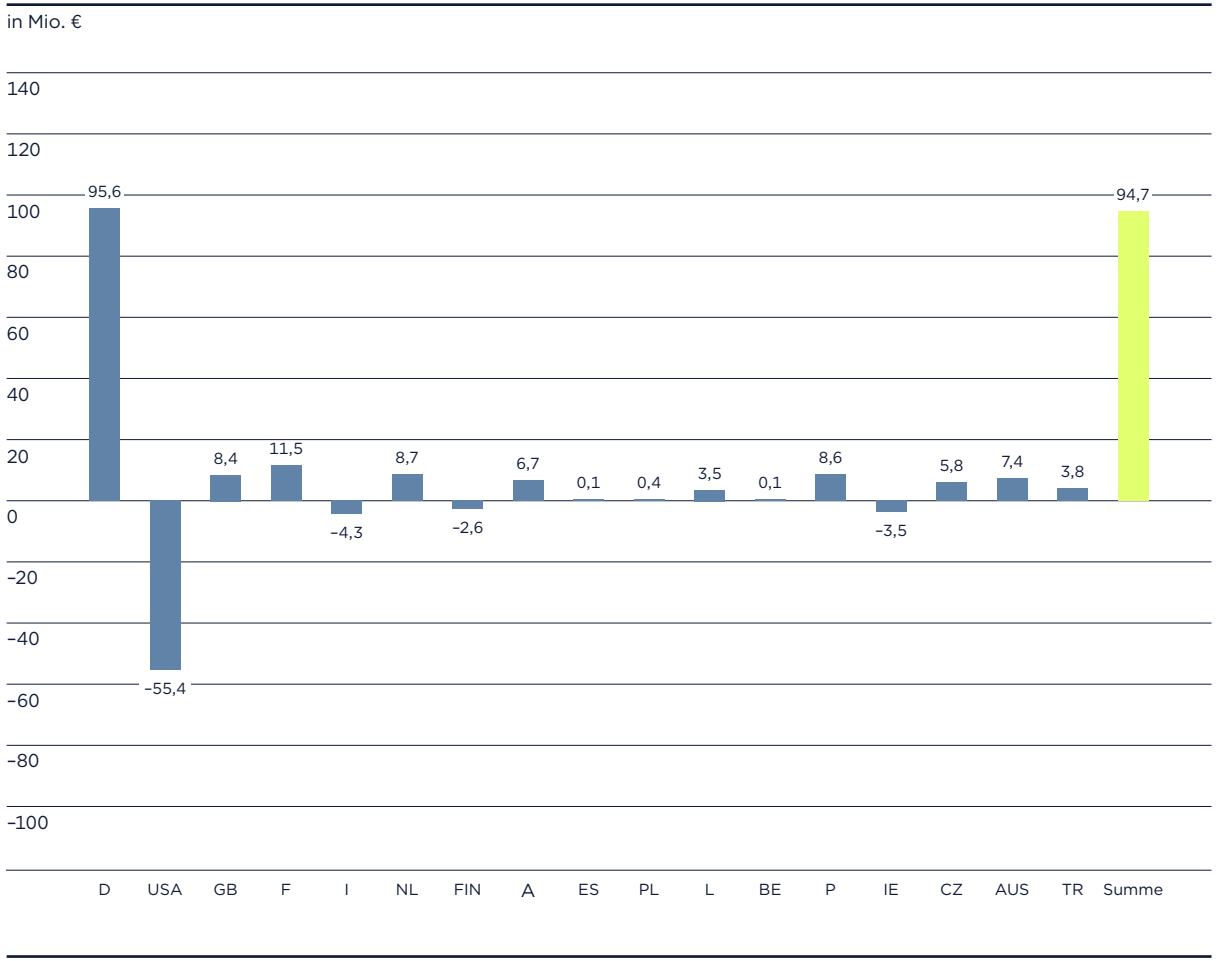
in %

	D	USA	GB	F	A	NL	I	FI	PL	LU	B	P	E	CZ	IE	AUS	TR	Gesamt
I. Immobilien																		
Bruttoertrag	3,7	6,3	6,3	4,1	1,3	3,6	6,0	4,7	5,6	5,0	4,9	10,8	4,4	8,8	4,7	6,7	19,7	4,8
Bewirtschaftungsaufwand	–1,0	–2,4	–2,4	–0,7	–0,3	–1,9	–2,2	–0,7	–0,5	–0,2	–0,2	–3,0	–1,4	–3,6	–1,0	–0,8	–8,8	–1,4
Nettoertrag	2,8	3,9	4,0	3,4	1,0	1,7	3,9	4,0	5,2	4,8	4,7	7,8	3,0	5,2	3,7	5,9	10,9	3,4
Wertänderung[2]	0,9	–2,1	0,4	0,9	1,4	2,3	–1,1	–0,7	0,0	1,2	0,0	4,0	–0,3	4,1	–2,5	6,5	4,0	0,4
Immobilienergebnis	3,7	1,8	4,3	4,3	2,4	4,0	2,8	3,3	5,2	6,0	4,7	11,8	2,7	9,2	1,2	12,4	14,9	3,8
Ertragsteuern	0,0	–0,3	–0,8	–0,3	0,0	–1,0	–0,2	–0,1	–0,5	–0,9	–0,4	–1,5	1,8	–0,9	0,0	–0,4	–3,4	–0,3
latente Steuern	0,1	–0,2	0,0	0,1	0,0	–0,7	–2,2	0,0	–0,3	–0,4	0,0	–0,4	0,0	0,0	0,0	–0,4	–6,6	–0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,8	1,3	3,5	4,1	2,4	2,4	0,3	3,2	4,4	4,7	4,4	9,9	4,5	8,3	1,2	11,6	4,9	3,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,2	0,7	3,2	4,4	2,3	2,7	–0,3	3,2	4,9	4,7	4,4	9,9	4,5	8,3	1,2	16,0	4,9	3,5
Währungsänderung	0,0	–2,7	–2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–1,9	–1,3	–0,7
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	**4,2**	**–1,9**	**1,0**	**4,4**	**2,3**	**2,7**	**–0,3**	**3,2**	**4,9**	**4,7**	**4,4**	**9,9**	**4,5**	**8,3**	**1,2**	**14,1**	**3,6**	**2,8**
II. Liquidität[3]																		**2,2**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten																		**2,7**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)[4]																		**1,9**
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)[5] in Mio. €																		
Immobilienvolumen	8.383	2.610	1.975	1.304	467	381	356	345	285	284	250	214	158	144	138	114	97	17.504
Kreditvolumen	2.323	445	216	481	50	150	39	133	90	0	0	0	0	0	0	48	0	3.974
Liquidität																		1.990
Fondsvolumen																		15.519

[1] Auf der Basis von Durchschnittszahlen.
[2] Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.
[3] Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.
[4] Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**
[5] Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2025 – 31. März 2026) berechnet.

Renditen und Bewertung

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)



Stand: 31. März 2026.
Die detaillierte Zusammensetzung der Werte ist auf Seite 119 f. dargestellt.

Liquiditätsmanagement

Das Liquiditätsmanagement beinhaltet die Steuerung von Mittelbewegungen sowie die Anlage der Überschussliquidität. hausInvest hält grundsätzlich einen über die Mindestliquidität von 5,0 Prozent hinausgehenden strategischen Anteil im Bereich von 10,0 bis 15,0 Prozent des Fondsvermögens an liquiden Mitteln vor. Dies dient zur Deckung des Kapitalbedarfs, der Bedienung von Anteilscheinrücknahmen und zur Ausnutzung günstiger Investitionsmöglichkeiten.

Strategie

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

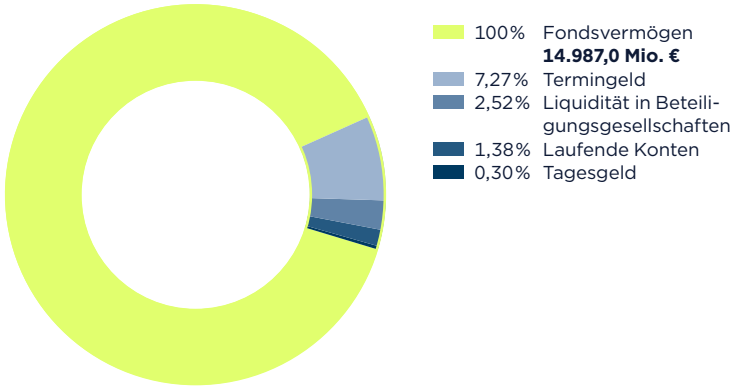
Bisher war hausInvest nie gezwungen, die Rücknahme der Anteilscheine auszusetzen, und erzielte durchweg eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung bei gleichzeitig konservativen, risikoarmen Liquiditätsanlagen. Diese erfolgreiche Strategie soll auch in Zukunft weiter fortgeführt werden.

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote des hausInvest 11,47 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5,0 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49,0 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Liquiditätsmanagement

15,0 Mrd. €
Fondsvermögen
per 31. März 2026

Übersicht Liquiditätsanlagen



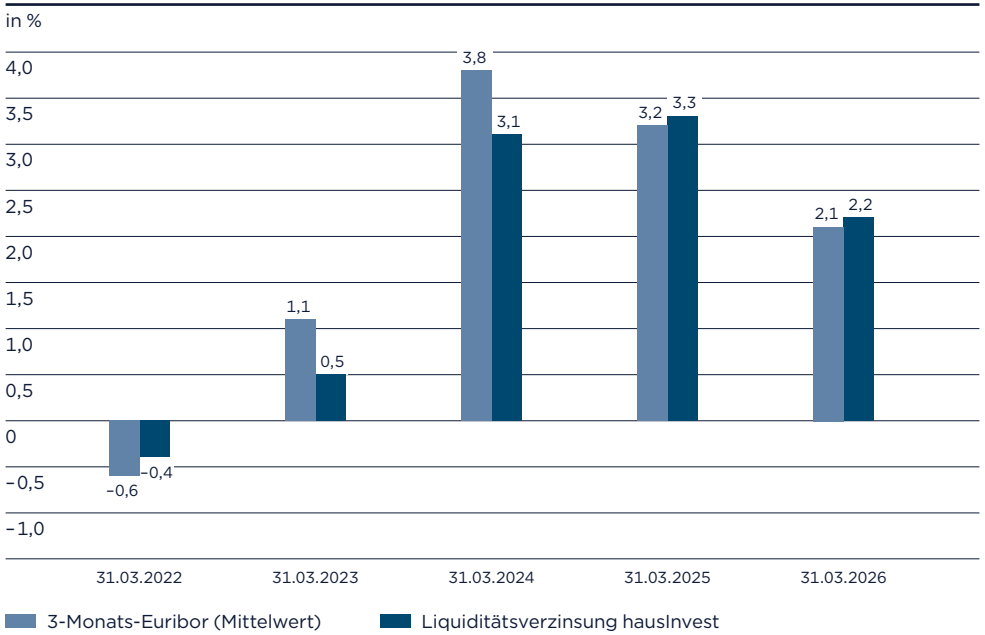
Stand: 31. März 2026.

Zusammensetzung der Fondsliquidität

	Mio. €	in % des Fondsvermögens
Tagesgeld	45,0	0,30
Termingeld	1.089,8	7,27
Laufende Konten	206,4	1,38
Ausschüttungskonten	0,4	0,00
Fondsliquidität	**1.341,6**	**8,95**
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	378,3	2,52
Bruttoliquidität	1.719,9	11,47
Fondsvermögen	**14.987,0**	

Stand: 31. März 2026.

Vergleich Liquiditätsverzinsung hausInvest mit 3-Monats-EURIBOR-Index[1]
(31. März 2022 – 31. März 2026)



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.

98,15 %

gesicherte Fremdwährungspositionen per 31. März 2026

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 4.598,8 Millionen Euro. Durch Devisentermingeschäfte werden die Vermögenswerte in Fremdwährung abzüglich Darlehen, Rückstellungen und sonstiger Verbindlichkeiten zu 98,15 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkursschwankungen unterliegen nur 1,85 Prozent des Fondsvermögens.

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

Land	Währung	Nettovermögen in Mio.	Devisentermingeschäfte in Mio.	Ungesicherte Position in Mio.	in Mio. €	in % des Fondsvermögens
Australien	AUD	127,8	106,0	21,8	13,0	0,09
Tschechien	CZK	115,9	0,0	115,9	4,7	0,03
Großbritannien	GBP	1.347,5	1.330,0	17,5	20,2	0,13
Japan	JPY	224,3	200,0	24,3	0,1	0,00
Polen	PLN	5,6	0,0	5,6	1,3	0,01
Türkei	TRY	459,5	0,0	459,5	9,0	0,06
USA	USD	2.582,2	2.318,8	263,4	229,1	1,53

Stand: 31. März 2026.

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 €)
GBP	2.569.508.833,37	63	200.000,00	1
JPY	1.200.000.000,00	4	2.476.093.600,00	1
USD	2.454.200.000,00	53	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 26,1 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.
Stand: 31. März 2026.

Finanzierungsmanagement

23,4 %

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2026

Bei einem Gesamtkreditvolumen von 4.069,3 Millionen Euro, verteilt auf insgesamt 95 Kredite, weist hausInvest zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote von 23,4 Prozent – bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Fondsimmobilien – auf. Der Anteil der von Immobilien-Gesellschaften bei Banken oder anderen Fremdkapitalgebern aufgenommenen Kredite beträgt 1.505,3 Millionen Euro. Für diese Kredite an Beteiligungen haftet hausInvest in Höhe von 1.096,2 Millionen Euro aufgrund von Kreditaufträgen gem. § 778 BGB. 78,5 Prozent der Kredite valutieren in Euro und 21,5 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	2.182.364	25,7	3,1
Frankreich	550.000	42,1	3,3
USA	443.768	17,4	5,0
Großbritannien	380.185	19,3	4,9
Finnland	172.855	50,1	3,5
Niederlande	150.000	38,9	3,1
Polen	90.000	31,5	3,1
Australien	50.114	41,3	4,7
Österreich	50.000	10,4	3,2
Gesamt	**4.069.286**	**23,4**	**3,5**

Stand: 31. März 2026.

Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

in % des Kreditvolumens

	unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Deutschland	41,8	1,3	5,4	1,7	3,5
Frankreich	8,0	5,5	–	–	–
USA	10,9	–	–	–	–
Großbritannien	4,5	4,8	–	–	–
Finnland	4,3	–	–	–	–
Niederlande	–	3,7	–	–	–
Polen	2,2	–	–	–	–
Australien	1,3	–	–	–	–
Österreich	1,2	–	–	–	–
Gesamt	**74,2**	**15,3**	**5,4**	**1,7**	**3,5**

Stand: 31. März 2026.

Risikobericht

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

1. Risikostrategie

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

2. Risikomanagementprozess

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

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

Die **Risikoanalyse und -bewertung** geschieht regelmäßig, wobei die nachfolgend näher erläuterten Methoden eingesetzt werden. Die Intervalle der Risikobewertung werden dabei sachgerecht nach der Höhe des Risikogehalts und der Volatilität der Bewertungsparameter festgelegt. So werden Risiken entweder täglich, wöchentlich, monatlich oder quartalsweise beurteilt.

Wird ein erkanntes Risiko im Rahmen der Analyse und Bewertung als auffällig beurteilt, beispielsweise aufgrund objektiver Kriterien wie dem Überschreiten von Limiten oder aufgrund der persönlichen Einschätzung des Risikomanagers, werden Maßnahmen zur **Steuerung 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 durch die regelmäßige Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sichergestellt und im Falle wesentlicher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen sowie Sonderanalysen zu Einzel- oder Portfoliorisiken ergänzt.

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

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

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

Adressenausfallrisiko
Für die Anteilseigner des hausInvest können Ausfälle von Vertragspartnern (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. Unverändert werden alle Mietforderungen regelmäßig auf Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt oder direkt abgeschrieben.

Der andauernde Ukraine-Krieg und der im Februar 2026 begonnene Krieg im Iran spiegeln sich in der Entwicklung der 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 Treasury & Finance laufend qualitativ durch Marktbeobachtung eingeschätzt 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.

Aufgrund der sich nachhaltig verschärfenden geopolitischen Lage, insbesondere durch den Iran-Krieg, ist mit ökonomischen Auswirkungen, unter anderem mit einem Anstieg der Inflation, zu rechnen. In der Folge könnte es sowohl im Euro-Raum als auch in Nicht-EU-Ländern zu Anpassungen der aktuellen Zinslage kommen.

Steigende Zinsen würden sich – aufgrund steigender Finanzierungskosten – negativ auf die Rendite auswirken.

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 Investitionen in Wertpapiere getätigt, sodass dieses Risiko nicht relevant ist.

Objektwertänderungsrisiko

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

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

Operationelles Risiko

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

Die Commerz Real und die KVG sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadensfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten sowie die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budget. Bei Leistungen, welche die KVG (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcingcontrollings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ eingeschätzt und anschließend quantitativ bewertet. Ebenso wird 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 Assetklasse 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 Ukraine-Krieg und dessen Folgen sowie den 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 oder globaler Auswirkung von internationalen Krisen und Konflikten, beispielsweise Ukraine-Krieg und Iran-Krieg, kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und der Immobilienmärkte kommen. Dies kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen und somit den Anteilwert auswirken können.

Risikobericht

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

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

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

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

Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko im engeren Sinne
Für Anteilseigner des Publikumsfonds werden Liquiditätsrisiken dann relevant und wesentlich, wenn infolge massiver 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.

Die aktuell am Markt beobachteten und prognostizierten Nettomittelabflüsse durch signifikante Rückgaben von Anteilsscheinen bei gleichzeitig geringen Ausgaben von neuen Anteilsscheinen betreffen auch den hausInvest. Die in diesem Zusammenhang auftretenden Liquiditätsrisiken werden im hausInvest intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Fondscontrolling, welches wöchentlich einen Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abflüssen auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmanagement Maßnahmen zur Liquiditäts- und Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des hausInvest wird risikoseitig auch quantitativ durch einen monatlichen Liquiditätsstresstest überwacht und es werden Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität oberhalb der gesetzlichen Mindestanforderung sowie innerhalb des für den hausInvest festgelegten langfristigen Zielkorridors zwischen 10 und 15 Prozent unternommen.

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.

Darüber hinaus wird zum 16. April 2026 auf Grundlage der Anpassung des KAGB durch das Fondsrisikobegrenzungsgesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorgaben, neben der bestehenden Kündigungsfrist, das zusätzliche Liquiditätsmanagementinstrument (LMT) „Rückgabegebühr“ eingeführt. Die genaue Ausgestaltung kann dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

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 Einheit Treasury & Finance qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung gemessen und gesteuert, die hier in Abstimmung mit dem Fondsmanagement agiert.

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

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

Im Bereich Klima und Umwelt lassen sich die Nachhaltigkeitsrisiken dabei in physische Risiken und 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.

Risikobericht

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 realisiert.

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

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

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

Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

	Stand 31.03.2026	Stand 31.03.2025	Stand 31.03.2024	Stand 31.03.2023
Fondsvermögen in Mio. €	**14.987,0**	**16.080,2**	**17.104,9**	**17.484,8**
Wert je Anteil (Rücknahmepreis je Anteil) in €	**44,12**	**44,09**	**43,89**	**43,73**

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

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

Die realisierten Gewinne und Verluste aus Immobilientransaktionen betreffen Verkäufe von Immobilien in Italien. Die im Berichtszeitraum getätigten Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden auf Seite 17 – 18 dargestellt.

Ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte im Berichtszeitraum

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

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Gewinn

in € Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)		Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
AUD	244.000.000,00	140.886.208,19	2.842.748,77	356.231,68	2.486.517,09
GBP	2.920.000.000,00	3.434.066.199,05	43.303.179,59	-9.416.435,30	52.719.614,89
JPY	7.200.000.000,00	44.100.751,34	1.318.166,52	393.895,49	924.271,03
USD	9.469.500.000,00	8.408.191.010,00	205.764.230,74	8.757.185,10	197.007.045,64
			253.228.325,62	**90.876,97**	**253.137.448,65**

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
GBP	200.000,00	228.581,25	3,24	0,00	3,24
			3,24	**0,00**	**3,24**

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	265.000.000,00	149.191.241,13	-5.183.056,17	0,00	-5.183.056,17
GBP	1.830.000.000,00	2.119.307.754,09	-21.213.397,14	-2.669.709,66	-18.543.687,48
JPY	400.000.000,00	2.178.548,98	-6.719,77	0,00	-6.719,77
USD	6.643.850.000,00	5.674.139.907,79	-67.166.883,37	0,00	-67.166.883,37
			-93.570.056,45	**-2.669.709,66**	**-90.900.346,79**

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
JPY	2.576.093.600,00	15.739.978,91	-489.474,05	0,00	-489.474,05
			-489.474,05	**0,00**	**-489.474,05**

Entwicklung des Sondervermögens

vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

in €		
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		**16.080.213.331,77**
1. Ausschüttung für das Vorjahr		–280.799.745,12
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres[1]	–284.471.861,34	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile[2]	3.672.116,22	
2. Mittelzufluss/-abfluss (netto)[3]		–1.099.811.692,87
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	177.923.264,00	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	–1.277.734.956,87	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		59.995.261,49
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten[4]		–26.704.584,57
a) bei Immobilien	–18.249.389,19	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–8.455.195,38	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres[5]		254.075.174,27
davon nicht realisierte Gewinne des Geschäftsjahres	114.673.319,15	
davon nicht realisierte Verluste des Geschäftsjahres	–545.972.008,87	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		**14.986.967.744,97**

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

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

Fußnoten zur Entwicklung des Sondervermögens

Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag der Endausschüttung laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der Verwendungsrechnung die Endausschüttung).

Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von 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 2026

in €

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	**7.837.108.870,76**	**52,29**	**1.704.665.898,62**
1. Mietwohngrundstücke	137.300.000,00	0,92	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	6.660.935.898,62	44,44	1.704.665.898,62
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	1.038.872.972,14	6,93	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	**5.741.643.394,98**	**38,31**	**863.374.190,90**
1. Mehrheitsbeteiligungen	5.488.682.821,31	36,62	858.650.370,91
2. Minderheitsbeteiligungen	252.960.573,67	1,69	4.723.819,99
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	**1.341.644.679,84**	**8,95**	**73.833.697,56**
1. Bankguthaben	1.341.644.679,84	8,95	73.833.697,56
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	**3.723.354.720,67**	**24,84**	**1.956.925.760,45**
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	218.772.439,24	1,46	112.919.586,20
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	2.893.291.966,54	19,31	1.739.530.929,53
3. Zinsansprüche	20.161.785,94	0,13	5.012.601,30
4. Anschaffungsnebenkosten	132.729.305,78	0,89	15.192.420,74
a) bei Immobilien	88.041.743,74	0,59	3.110.756,91
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	44.687.562,04	0,30	12.081.663,83
5. Andere	458.399.223,17	3,06	84.270.222,68
Summe Vermögensgegenstände	**18.643.751.666,25**	**124,40**	**4.598.799.547,53**
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten	**3.221.071.144,00**	**21,49**	**583.105.568,47**
1. aus Krediten	2.763.948.836,80	18,44	380.184.331,80
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	14.284.423,38	0,10	1.640.611,32
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	275.096.394,50	1,84	174.398.560,19
4. aus anderen Gründen	167.741.489,32	1,12	26.882.065,16
II. Rückstellungen	**435.712.777,27**	**2,91**	**124.832.508,59**
Summe Schulden	**3.656.783.921,27**	**24,40**	**707.938.077,06**
C. Fondsvermögen	**14.986.967.744,98**	**100**	**3.890.861.470,47**

Stand: 31. März 2026.

Umlaufende Anteile (Stück)	339.685.368,053
Anteilwert (EUR)	44,12

Devisenkurse per 30. März 2026 in Euro

Amerikanische Dollar (USD)	1 EUR =	1,14970	USD
Britische Pfund (GBP)	1 EUR =	0,86800	GBP
Kanadische Dollar (CAD)	1 EUR =	1,59925	CAD
Australische Dollar (AUD)	1 EUR =	1,67800	AUD
Japanische Yen (JPY)	1 EUR =	183,69330	JPY
Polnische Szloty (PLN)	1 EUR =	4,28500	PLN
Schwedische Kronen (SEK)	1 EUR =	10,91500	SEK
Singapur Dollar (SGD)	1 EUR =	1,48210	SGD
Südkoreanische Won (KRW)	1 EUR =	1.742,65780	KRW
Tschechische Kronen (CZK)	1 EUR =	24,53000	CZK
Türkische Lira (TRY)	1 EUR =	51,12715	TRY

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

A. Vermögensgegenstände

in €

I. Immobilien[1]	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Mietwohngrundstücke	137.300.000,00	0,92	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	6.660.935.898,62	44,44	1.704.665.898,62	3.915.865.898,62
3. Grundstücke im Zustand der Bebauung	1.038.872.972,14	6,93	0,00	364.744.074,96
Gesamt	**7.837.108.870,76**	**52,29**	**1.704.665.898,62**	**4.280.609.973,58**
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften[2]				
1. Mehrheitsbeteiligungen	5.488.682.821,31	36,62	858.650.370,91	2.651.326.471,52
2. Minderheitsbeteiligungen	252.960.573,67	1,69	4.723.819,99	130.010.763,63
Gesamt	**5.741.643.394,98**	**38,31**	**863.374.190,90**	**2.781.337.235,15**
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben				
1. Tagesgeldanlagen	44.993.066,13	0,30	33.427.066,13	39.643.066,13
2. Termingeldanlagen	1.089.804.407,34	7,27	804.407,34	804.407,34
Restlaufzeit bis 3 Monate	488.304.407,34	3,26	804.407,34	804.407,34
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	456.500.000,00	3,05	0,00	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	145.000.000,00	0,97	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten	206.467.546,56	1,38	39.602.224,09	51.711.544,27
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	379.659,81	0,00	0,00	0,00
Gesamt	**1.341.644.679,84**	**8,95**	**73.833.697,56**	**92.159.017,74**

[1] Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 40–71 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 2026

in €

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	218.772.439,24	1,46	112.919.586,20	157.045.601,40
aus Mieten und Umlagen	47.020.255,66	0,31	20.685.831,48	34.908.070,05
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	170.794.015,62	1,14	92.233.754,72	122.129.363,39
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	958.167,96	0,01	0,00	8.167,96
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	2.893.291.966,54	19,31	1.739.530.929,53	1.891.612.966,54
3. Zinsansprüche	20.161.785,94	0,13	5.012.601,30	5.476.438,67
aus Tagesgeldanlagen	3.905,42	0,00	3.307,84	3.629,00
aus Termingeldanlagen	12.978.987,86	0,09	997,03	997,03
aus Gesellschafterdarlehen	7.178.892,66	0,05	5.008.296,43	5.471.812,64
4. Anschaffungsnebenkosten	132.729.305,78	0,89	15.192.420,74	32.549.096,41
bei Immobilien	88.041.743,74	0,59	3.110.756,91	11.551.411,30
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	44.687.562,04	0,30	12.081.663,83	20.997.685,11
5. Andere	458.399.223,17	3,06	84.270.222,67	116.796.719,50
5.1. Forderungen aus schwebenden Geschäften	233.088.271,62	1,56	0,00	0,00
5.2. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	17.469.815,65	0,12	10.186.531,83	17.469.815,65
Forderungen aus Umsatzsteuer	8.502.514,47	0,06	3.840.578,74	8.502.514,47
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	8.967.301,18	0,06	6.345.953,09	8.967.301,18

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

in €

IV. Sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
5.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	858.869,16	0,01	0,00	0,00
5.4. Geleistete Sicherheitenzahlungen bei Devisentermingeschäften	57.750.000,00	0,39	0,00	0,00
5.5. Weitere sonstige Vermögensgegenstände	149.232.266,74	1,00	74.083.690,84	99.326.903,85
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	56.677.566,06	0,38	55.074.839,56	56.710.657,97
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	30.970.524,68	0,21	0,00	22.454,98
Anteile an Bewirtschaftungsgesellschaften	23.474.652,67	0,16	311.447,29	21.436.546,66
Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten	16.775.009,02	0,11	16.775.009,02	16.775.009,02
Forderungen Kostenanteile Mieter	8.874.759,48	0,06	0,00	1.062.796,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	4.210.176,10	0,03	1,19	434.284,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.205.596,27	0,01	524.980,45	903.532,27
Forderungen aus Mittelzuflüssen	400.720,42	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	376.988,31	0,00	376.988,31	376.988,31
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	210.485,92	0,00	0,00	210.485,92
Forderungen an CRI mbH aus Umsatzsteuer	1.140,00	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Forderungen	6.054.647,81	0,04	1.020.425,02	1.394.148,02
Gesamt	**3.723.354.720,67**	**24,84**	**1.956.925.760,44**	**2.203.480.822,52**

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

B. Schulden

in €

I. Verbindlichkeiten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung	davon Ausland
1. aus Krediten	2.763.948.836,80	18,44	380.184.331,80	1.095.484.331,80
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	1.125.096.302,24	7,51	184.331.797,24	449.631.797,24
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	200.000.000,00	1,33	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	14.284.423,38	0,10	1.640.611,32	3.761.006,58
Erwerb und Bauvorhaben	9.967.681,37	0,07	50.281,64	50.281,64
Sicherheitseinbehalte	4.316.742,01	0,03	1.590.329,68	3.710.724,94
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	275.096.394,50	1,84	174.398.560,19	233.102.674,86
vorausbezahlte Mieten und Umlagen	85.507.233,08	0,57	62.004.850,27	80.852.673,22
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	145.751.699,42	0,97	90.757.175,53	118.048.950,80
Kautionen	41.060.659,78	0,27	21.573.963,39	33.669.338,63
Lieferungen und Leistungen	2.776.802,22	0,02	62.571,00	531.712,21
4. aus anderen Gründen	167.741.489,32	1,12	26.882.065,15	35.771.305,37
4.1. aus schwebenden Geschäften	26.252.097,58	0,18	0,00	0,00
4.2. gegenüber ausländischen Finanzbehörden	1.220.233,75	0,01	0,00	1.218.395,78
aus Umsatzsteuer	1.220.233,75	0,01	0,00	1.218.395,78
4.3. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	54.342.481,00	0,36	0,00	0,00
4.4. gegenüber der CRI mbH	10.288.612,21	0,07	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	9.366.549,18	0,06	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	834.309,95	0,01	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	87.753,08	0,00	0,00	0,00
4.5. andere Verbindlichkeiten	75.638.064,78	0,50	26.882.065,15	34.552.909,59
Verbindlichkeiten aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften	27.073.825,03	0,18	0,00	0,00
aus Ergebnisbeteiligung Westfield	23.114.126,05	0,15	23.114.126,05	23.114.126,05
aus Mittelrückflüssen	9.256.201,18	0,06	0,00	0,00
aus Darlehenszinsen	8.066.811,13	0,05	1.331.806,07	4.288.481,06
aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (inklusive aus Ertragsteuern gegenüber der Muttergesellschaft)	2.884.297,90	0,02	30.753,04	2.611.836,13
gegenüber der Euream GmbH aus Fondsverwaltung	665.659,80	0,00	0,00	665.659,80
aus Ertragsscheineinlösungspflicht	379.657,81	0,00	0,00	0,00
aus Verwahrstellengebühr	267.666,77	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	3.929.819,11	0,03	2.405.379,99	3.872.806,55
Gesamt	**3.221.071.144,00**	**21,49**	**583.105.568,46**	**1.368.119.318,61**

Vermögensaufstellung zum 31. März 2026

in €				
II. Rückstellungen	**Insgesamt**	**in % des Fondsvermögens**	**davon in Fremdwährung**	**davon Ausland**
1. für Herstellungskosten	35.546.588,32	0,24	23.622.038,08	23.852.604,95
2. für Instandhaltungskosten	7.849.170,27	0,05	4.645.498,79	5.926.940,21
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	62.459.230,74	0,42	45.915.726,62	53.012.126,85
4. für Steuern	297.476.465,61	1,98	39.523.722,40	240.017.308,31
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	100.237.883,77	0,67	0,00	67.473.681,83
laufende Steuern	25.183.490,94	0,17	914.565,20	18.048.653,37
CGT und Discount bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	172.055.090,90	1,15	38.609.157,20	154.494.973,11
5. für Sonstiges	32.381.322,33	0,22	11.125.522,70	16.921.040,33
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	16.986.146,22	0,11	1.861.470,65	6.834.402,63
Abstandszahlungen an Mieter	7.520.040,49	0,05	5.983.079,49	6.274.040,49
Vermarktungskosten	3.521.923,58	0,02	2.613.177,38	2.756.753,39
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	370.000,00	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/ Immobilien-Gesellschaften	338.092,79	0,00	0,00	198.193,68
andere sonstige Rückstellungen	3.645.119,25	0,02	667.795,18	857.650,14
Gesamt	**435.712.777,27**	**2,91**	**124.832.508,59**	**339.730.020,65**

Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt
Das Fondsvermögen ist im Geschäftsjahr 2025/2026 um 1.093,2 Millionen Euro beziehungsweise 6,8 Prozent auf 14.987,0 Millionen Euro gesunken. Per Saldo wurden 25.022.146,488 Anteile zurückgegeben. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 1.099,8 Millionen Euro ab. Am 16. Juni 2025 erfolgte die Endausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 280,8 Millionen Euro beziehungsweise 0,78 Euro pro Anteil.

Käufe und Verkäufe von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
Angaben zu den Käufen und Verkäufen befinden sich auf den Seiten 17 – 18.

A. Vermögensgegenstände

I. Immobilien
Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2026 74 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 2025 um insgesamt 376,4 Millionen Euro beziehungsweise 4,6 Prozent auf 7.837,1 Millionen Euro gesunken. Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 40 – 71 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
Der Fonds verfügt zum 31. März 2026 über 68 als Mehrheitsbeteiligung und 31 als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 86 Liegenschaften halten. Eine Übersicht über alle im Bestand befindlichen Beteiligungen und Beteiligungs-Immobilien ist im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 74 – 88 beziehungsweise im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 40 – 71 enthalten.

III. Liquiditätsanlagen
Die Liquiditätsanlagen betragen zum Stichtag 1.341,6 Millionen Euro. Sie sind im Wesentlichen als Termingelder angelegt.

Die liquiden Mittel enthalten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität von 5,0 Prozent des Fondsvermögens in Höhe von 749,3 Millionen Euro.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

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

Zu Nr. 5.5 Weitere sonstige Vermögensgegenstände: Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 30. und 31. März 2026.

Die Forderungen aus der Weiterbelastung von Baukosten in Höhe von 16,8 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

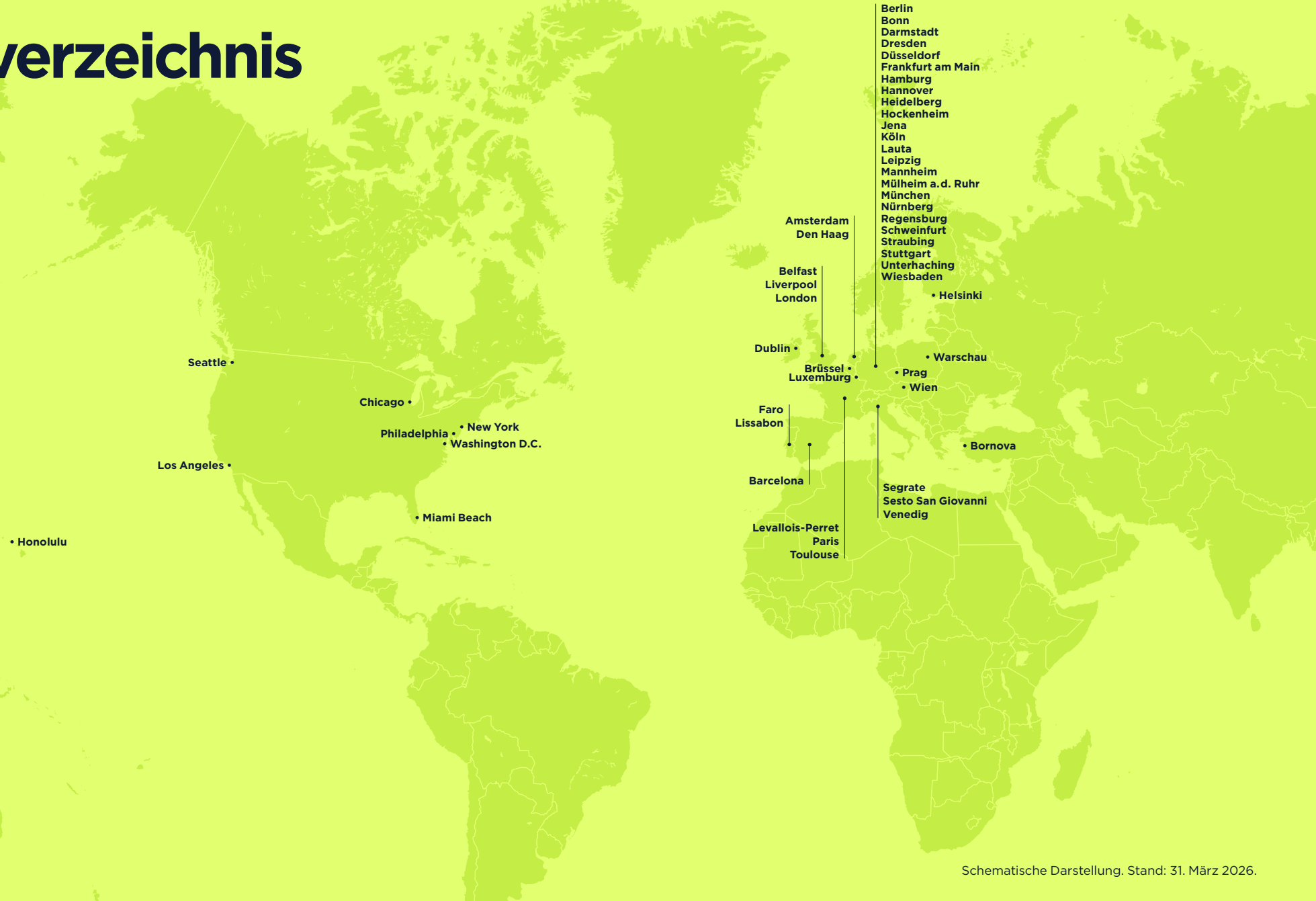
Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten: Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtlich, durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuldeintragung oder durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 4.6 Andere Verbindlichkeiten: Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 30. und 31. März 2026.

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 2026 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Immobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

Immobilienverzeichnis

3 Kontinente
17 Länder
160 Immobilien



Schematische Darstellung. Stand: 31. März 2026.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

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
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	23,8	24,2	6,4	6,4	32,3	6,4
	Bau-, Umbaujahr	2002	2003	1995	2003	1998	2009
	Nutzfläche gesamt in m²	4.879	11.795	11.655	15.252	7.102	9.112
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.879	9.423	11.655	15.252	7.102	9.112
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	2.372	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	KLIEMT.Arbeitsrecht	Deutsches Spionage Museum	Berliner Wasserbetriebe	P+P Pöllath + Partners	Regus Düsseldorf	Permira
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	35,6	9,6	0,0	1,7	18,4	22,5
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	1,3	17,0	100	30,6	2,8	1,5
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,5	7,7	0,5	3,9	2,9	5,7
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	1.402	3.344	k.A.	5.173	1.739	7.458
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.098/2.131	3.931/3.811	2.554/2.554	7.115/6.942	2.527/2.483	4.758/4.603
	Restnutzungsdauer in Jahren	46/46	47/47	34/34	47/47	26/26	63/53
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	47.800/46.700	96.300/96.600	58.500/57.900	172.900/167.100	42.900/43.700	119.500/120.500
	Mittelwert in Tausend	47.250	96.450	58.200	170.000	43.300	120.000
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	50,86	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	47.250	96.450	58.200	86.462	43.300	120.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–	4.333,1/8,1	6.720,9/8,1	–	9.706,0/8,0
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–	3.278,6	4.986,0	–	7.348,0
	davon sonstige ANK in Tausend	–	–	1.054,5	1.734,9	–	2.358,0
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	–	–	429,8	666,2[3]	–	843,2[4]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	1.540,0	2.387,2[3]	–	3.477,0[4]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–	3,6	3,6	–	3,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	38,77	38,61	–	–	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	7	8	9	10	11	12
	Objektname	**B39**	**Börsenstraße**	**OmniTurm**	**Oeder Weg**	**Ontano West**	**Alstertor**
	PLZ/Ort	60325 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60318 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	20095 Hamburg
	Straße	Bockenheimer Landstraße 39	Börsenstraße 2–4, Börsenplatz 13–15, Rathenauplatz 14	Große Gallusstraße 16–18	Oeder Weg 151	Savignystraße 9–11, Erlenstraße 2–6	Alstertor 21, Hermannstraße 2
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	E 55; B 45	B 85; W 15	B 100	B 90	B 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.176	2.182	2.415	2.563	2.871	587
	Erwerbsdatum	11/2019	01/1995	09/2018	11/2019	11/2019	11/2019
	Haltedauer in Jahren	6,4	31,2	7,5	6,4	6,4	6,4
	Bau-, Umbaujahr	2010	1995	2020	1996	1989	2007
	Nutzfläche gesamt in m²	6.004	13.488	54.367	5.718	6.107	4.478
	Nutzfläche Gewerbe in m²	6.004	13.488	46.196	5.658	5.833	4.478
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	8.171	60	275	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Industrial and Commercial Bank of China Limited	Rothschild & Co Deutschland GmbH	Morgan Stanley Bank AG	k.A.	Hessische Landesbahn-gesellschaft mbH	Hogan Lovells International LLP
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	4,4	7,3	7,4	k.A.	16,7	0,1
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,9	6,0	9,1	k.A.	15,1	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,3	2,9	3,6	k.A.	3,6	8,2
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	2.896	6.650	30.775	k.A.	1.534	k.A.
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.930/2.909	7.098/7.075	31.757/32.131	1.232/1.333	1.955/1.899	1.328/1.326
	Restnutzungsdauer in Jahren	64/54	39/39	64/64	44/39	44/44	51/51
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	72.400/78.400	176.300/180.000	804.500/806.500	24.000/24.100	46.800/47.600	34.900/35.100
	Mittelwert in Tausend	75.400	178.150	805.500	24.050	47.200	35.000
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100	100	94,90	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	75.400	178.150	764.387	24.050	47.200	35.000
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	6.048,0/8,0	–	12.075,4/4,4	2.585,2/8,0	3.471,1/7,9	2.107,9/6,4
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	4.572,0	–	0,0	1.974,3	2.676,2	1.519,7
	davon sonstige ANK in Tausend	1.476,0	–	12.075,0	610,9	794,9	588,2
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	601,3[5]	–	1.162,8	255,7	344,0	209,3
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.162,1[5]	–	4.651,1	916,3	1.232,8	750,2
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,6	–	4,1	3,7	3,7	3,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	42,10	25,45	–	–	49,03

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	13	14	15	16	17	18
	Objektname	**BallinA**	**Gerhof**	**Johannisbollwerk**	**Neuer Wall**	**63Grad Hamburg**	**Elbtower**
	PLZ/Ort	20095 Hamburg	20354 Hamburg	20459 Hamburg	20354 Hamburg	20354 Hamburg	20539 Hamburg
	Straße	Ballindamm, Hermannstraße 8	Gerhofstraße 1–3	Johannisbollwerk 16, Ditmar-Koel-Straße 25	Neuer Wall 44	Neuer Wall 63	Zweibrückenstraße 12
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 85; E 15	B 50; E 50	B 100	B 70; E 30	B 55; E 45	i.B./B
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	Bruchteilseigentum	–
	Grundstücksgröße in m²	943	1.774	878	551	1.054	21.055
	Erwerbsdatum	11/2019	10/2003	11/2019	11/2019	11/2019	09/2022
	Haltedauer in Jahren	6,4	22,5	6,4	6,4	6,4	3,5
	Bau-, Umbaujahr	2019	2003, 2021	1993	1907, 1987	1988, 2011	2028[8]
	Nutzfläche gesamt in m²	5.385	10.231	4.792	2.812	6.806	111.047[9]
	Nutzfläche Gewerbe in m²	5.385	9.659	4.792	2.812	6.806	111.047
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	572	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Hogan Lovells International LLP	Gerhofstraße 1–3 Tenant GmbH (WeWork)	IU Group N.V.	Ermenegildo Zegna GmbH	k.A.[6]	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,1	20,2	21,3	0,0	3,5	–
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,5	3,8	38,5	41,1	10,5	–
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,5	12,4	2,4	5,2	4,8	–
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.	3.537	931	1.213	5.254	–
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.956/1.926	4.049/4.360	1.227/1.200	1.205/1.142	3.816/3.841	46.896[10]/46.987[10]
	Restnutzungsdauer in Jahren	63/63	49/49	37/37	38/38	55/55	70/70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	52.500/51.400	100.400/100.750	24.400/23.840	30.300/30.800	109.500/106.700	31.000[11]/51.000[11]
	Mittelwert in Tausend	51.950	100.575	24.120	30.550	108.100	41.000
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	60,00	25,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	51.950	100.575	24.120	30.550	64.860	10.250
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	3.027,7/6,4	–	1.426,2/6,5	1.877,1/6,4	4.314,1/6,6	1.287,8/7,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.193,6	–	1.028,9	1.360,5	2.931,8	0,0
	davon sonstige ANK in Tausend	834,1	–	397,3	516,6	1.382,3	1.287,8
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	298,4	-	141,1	185,6	425,8[7]	0,0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.069,4	–	505,7	665,1	1.555,8[7]	0,0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,6	–	3,7	3,6	3,7	0,0
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	48,47	50,82	48,99	48,04	–	22,93

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	19	20	21	22	23	24
	Objektname	**Raboisen**	**Constantinhöfe**	**Neue Direktion Köln**	**Villa B**	**Villa A**	**Neubau**
	PLZ/Ort	20095 Hamburg	50679 Köln	50668 Köln	50668 Köln	50668 Köln	50668 Köln
	Straße	Raboisen 38–40, Gertrudenstraße 10	Constantinstraße, Ottoplatz 6	Konrad-Adenauer-Ufer 3	Oppenheimstraße 11, 11a	Oppenheimstraße 11, 11a	Oppenheimstraße 11, 11a
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 85; W 10	B 100	i.B./B	i.B./B	i.B./B
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.220	5.219	5.161	981	1.782	6.183
	Erwerbsdatum	11/2019	11/2019	05/2016	07/2021	07/2021	07/2021
	Haltedauer in Jahren	6,4	6,4	9,9	4,7	4,7	4,7
	Bau-, Umbaujahr	1946, 1957, 1996, 2014	2006	2016	1900, 1965, 2008, 2029[8]	1900, 1965, 2008, 2029[8]	2029[8]
	Nutzfläche gesamt in m²	5.684	19.408	22.740	2.716[9]	3.329[9]	15.746[9]
	Nutzfläche Gewerbe in m²	5.684	17.368	22.740	2.716	3.329	15.746
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	2.040	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	ABC Business Center GmbH	Atradius Kreditversicherung AG	European Aviation Safety Agency	i.B.	i.B.	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	16,8	0,4	0,0	–	–	–
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	1,4	74,5	0,0	–	–	–
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,5	2,4	20,3	–	–	–
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	1.069	5.740	k.A.	–	–	–
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.341/1.340	6.301/6.296	7.980/7.795	1.098[10]/1.065[10]	1.248[10]/1.250[10]	6.547[10]/6.547[10]
	Restnutzungsdauer in Jahren	44/44	50/50	60/60	65/65	65/65	70/70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	29.400/30.100	133.300/132.100	190.800/184.300	8.370[11]/8.350[11]	9.880[11]/9.580[11]	61.810[11]/61.300[11]
	Mittelwert in Tausend	29.750	132.700	187.550	8.360	9.730	61.555
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	29.750	132.700	187.550	8.984	10.232	65.456
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	1.947,4/6,4	10.207,1/8,5	9.062,8/7,5	906,3/8,7	1.275,0/8,6	2.939,3/8,5
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.406,5	7.915,1	6.037,4	706,1	995,6	2.295,3
	davon sonstige ANK in Tausend	540,9	2.291,9	3.025,4	200,2	279,4	644,0
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	192,4	1.011,9	861,6	90,8	127,5	294,0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	689,6	3.626,1	71,8	476,6	669,5	1.543,6
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,7	3,6	0,1	3,8	3,8	3,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	50,59	38,29	37,32	–	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	25	26	27	28	29	30
	Objektname	**Untersachsenhausen**	**Zirkelbau**	**Rufhaus**	**Tivoli Ost**	**Arena**	**Kubus**
	PLZ/Ort	50667 Köln	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
	Straße	Unter Sachsenhausen 29, 31, 33, Komödienstraße 44	Sederanger 4, 6	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 14, 16	Am Eisbach 4
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 60; W 35	i.B./B	i.B./B	i.B./B	i.B./B	i.B./B
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.840	6.568	9.600	6.400	8.410	5.851
	Erwerbsdatum	11/2019	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
	Haltedauer in Jahren	6,4	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
	Bau-, Umbaujahr	2009, 2021	1973, 1991, 2027[8]	1968, 2019, 2028[8]	2029[8]	1972, 2018, 2027[8]	1972, 2018, 2027[8]
	Nutzfläche gesamt in m²	5.626	10.254[9]	25.631[9]	6.500[9]	29.550[9]	16.631[9]
	Nutzfläche Gewerbe in m²	3.839	10.254	25.631	6.500	29.550	16.631
	Nutzfläche Wohnungen in m²	1.786	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	msg life central	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	4,7	–	–	–	–	–
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	26,3	–	–	–	–	–
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	7,2	–	–	–	–	–
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	1.448	–	–	–	–	–
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.643/1.690	4.870[10]/4.922[10]	11.112[10]/11.112[10]	3.162[10]/3.101[10]	13.999[10]/13.789[10]	8.405[10]/8.471[10]
	Restnutzungsdauer in Jahren	65/65	70/70	70/70	70/70	70/70	70/70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	39.600/40.500	79.100[11]/78.400[11]	160.800[11]/154.600[11]	41.000[11]/38.900[11]	232.200[11]/222.100[11]	136.200[11]/134.200[11]
	Mittelwert in Tausend	40.050	78.750	157.700	39.950	227.150	135.200
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	40.050	77.884	155.965	39.511	224.651	133.713
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	4.650,6/8,8	3.206,0/4,9	5.382,0/4,8	1.363,4/4,8	7.752,2/4,9	2.561,6/4,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.646,9	2.275,0	3.919,0	993,0	5.645,0	1.830,4
	davon sonstige ANK in Tausend	2.003,7	931,0	1.463,0	371,0	2.107,0	731,2
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	463,9	320,6[12]	793,6[13]	100,9[14]	573,6[15]	731,2[16]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	2.358,2	1.379,9[12]	3.156,5[13]	403,6[14]	2.283,8[15]	1.478,0[16]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	5,1	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	22,70	–	–	8,84	7,43

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	31	32	33	34	35	36
	Objektname	**Eisbach 4 (Neubau)**	**Medikum**	**Karolinen Karree**	**Seidl Forum**	**Leopoldstraße**	**b³/The Seven München**
	PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80333 München	80335 München	80804 München	80469 München
	Straße	Am Eisbach 4	Am Tucherpark 7	Karlstraße 10–14	Karlstraße 64–68, Seidlstraße 21, 23	Leopoldstraße 146, Johann-Fichte-Straße 2	Müllerstraße 3
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./B	i.B./B	B 100	B 100	B 70; W 20	B 80; E 15
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	Bruchteilseigentum
	Grundstücksgröße in m²	4.225	3.067	3.270	6.903	1.120	2.765
	Erwerbsdatum	01/2020	01/2020	11/2019	06/2003	11/2019	11/2019
	Haltedauer in Jahren	6,2	6,2	6,4	22,8	6,4	6,4
	Bau-, Umbaujahr	2029[8]	2029[8]	2007	2003	1993	2013
	Nutzfläche gesamt in m²	15.599[9]	5.370[9]	13.150	21.918	3.710	11.203
	Nutzfläche Gewerbe in m²	15.599	5.370	13.150	21.918	3.013	11.203
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	698	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	i.B.	i.B.	K&L Gates LLP	Immobilien Freistaat Bayern	META	Oliver Wymann GmbH
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	–	4,1	12,3	2,2	0,1
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	–	–	0,3	17,0	15,7	0,2
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	–	6,7	2,1	1,1	6,5
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	–	–	6.322	6.671	k.A.	5.035
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	7.669[10]/8.054[10]	2.578[10]/2.900[10]	7.436/7.311	8.239/8.145	917/1.035	6.086/6.141
	Restnutzungsdauer in Jahren	70/70	70/70	52/52	47/47	44/44	57/57
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	107.000[11]/110.700[11]	8.200[11]/12.700[11]	182.700/182.000	189.400/187.000	21.200/25.600	149.000/146.000
	Mittelwert in Tausend	108.850	10.450	182.350	188.200	23.400	147.500
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	100	100	100	41,66
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	107.653	10.335	182.350	188.200	23.400	61.449
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.062,4/4,9	963,8/5,1	9.782,5/5,3	–	1.613,1/5,5	3.544,0/5,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.473,6	658,4	6.512,8	–	1.061,5	2.215,5
	davon sonstige ANK in Tausend	588,7	305,4	3.269,7	–	551,7	1.328,5
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	153,2[17]	72,1[18]	969,5	–	158,7	348,9[19]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	625,4[17]	310,8[18]	3.474,0	–	568,6	1.273,9[19]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,8	3,8	3,6	–	3,7	3,7
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	26,11	20,48	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	37	38	39	40	41	42
	Objektname	**Nymphenburger Höfe**	**Palais am Jakobsplatz**	**Sendlinger Tor Platz**	**Theresienhöhe**	**Uhland Carré**	**Rotebühlplatz**
	PLZ/Ort	80335 München	80331 München	80336 München	80339 München	70182 Stuttgart	70178 Stuttgart
	Straße	Nymphenburger Straße 4, 12	Oberanger 31–36	Sendlinger-Tor-Platz 7	Theresienhöhe 30, August-Kühn-Straße 11, Hans-Fischer-Straße 10–12	Archivstraße 14–16, Charlottenstraße 11, Olgastraße 18, 20, 24...	Rotebühlplatz 29, Sophienstraße 14
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100	B 85	B 85	i.B./B	B 85
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	3.800	1.071	706	6.005	18.992	1.876
	Erwerbsdatum	11/2019	11/2019	11/2019	11/2019	10/2018	11/2019
	Haltedauer in Jahren	6,4	6,4	6,4	6,4	7,5	6,4
	Bau-, Umbaujahr	2009	2004	1994	2010	1982, 1987, 1989, 2029[8]	1778, 1996
	Nutzfläche gesamt in m²	16.497	5.079	4.126	15.259	68.999[9]	6.712
	Nutzfläche Gewerbe in m²	16.497	4.819	4.126	15.259	63.591	6.591
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	260	0	0	5.408	122
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	CMS Hasche Sigle	OC&C Strategy and Analytics	Kirinus Praxis GmbH	Medpace Germany GmbH	k.A.[6]	WBS TRAINING AG
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	5,5	3,2	8,4	1,6	k.A.	0,4
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	62,8	0,0	12,4	9,4	k.A.	6,2
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,2	4,5	2,0	3,5	k.A.	6,5
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	5.636	3.009	1.128	4.443	k.A.	1.463
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	8.352/8.340	3.320/3.300	1.324/1.295	5.239/5.382	28.017[10]/28.691[10]	1.549/1.597
	Restnutzungsdauer in Jahren	53/53	48/48	34/38	54/54	60/60	40/40
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	187.700/183.400	81.500/74.700	31.400/34.000	116.500/117.100	315.400[11]/298.100[11]	37.100/37.450
	Mittelwert in Tausend	185.550	78.100	32.700	116.800	306.750	37.275
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	185.550	78.100	32.700	116.800	308.171	37.275
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	10.037,6/5,3	3.259,7/5,4	1.720,0/5,5	6.101,7/5,3	14.308,9/6,2	2.697,5/7,0
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	6.701,1	2.149,1	1.146,5	4.059,6	11.570,0	1.962,0
	davon sonstige ANK in Tausend	3.336,5	1.110,6	573,5	2.042,1	2.738,9	735,5
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	992,8	324,1	168,6	605,0	1.459,1	268,2
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.557,5	1.161,3	604,1	2.167,9	3.647,6	961,0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,6	3,6	3,7	3,7	2,6	3,7
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	26,18	19,54	–	37,76	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	43	44	45	46	47	48
	Objektname	**Theodor-Heuss-Straße**	**Alexanderplatz**	**ADIDAS-Haus**	**Flinger Straße**	**Goethestraße**	**Petersstraße**
	PLZ/Ort	70174 Stuttgart	10178 Berlin	10789 Berlin	40213 Düsseldorf	60313 Frankfurt am Main	04109 Leipzig
	Straße	Theodor-Heuss-Straße 11, Calwer Straße 26	Alexanderplatz 9	Tauentzienstraße 15, Marburger Straße 1	Flinger Straße 28	Goethestraße 27	Petersstraße 28
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E 55; B 35	i.B./E,B	E 55; B 40	E 95	i.B./E,B	E 60; B 25
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.345	9.551	1.462	895	348	1.103
	Erwerbsdatum	12/1993	12/2019	11/2019	11/2019	02/2020	11/2019
	Haltedauer in Jahren	32,3	6,3	6,4	6,4	6,1	6,4
	Bau-, Umbaujahr	1982	1970, 2027[8]	1992, 2005, 2014	1932, 2007	1957, 1997, 2026[8]	1998
	Nutzfläche gesamt in m²	4.864	89.068[9]	8.493	2.756	2.581[9]	6.167
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.864	89.068	8.097	2.475	2.581	5.149
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	396	281	0	1.018
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Land Baden-Württemberg	i.B.	adidas AG	ZARA Deutschland	i.B.	MH Müller Handels GmbH & Co. KG
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	15,4	–	25,1	0,0	–	1,4
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	2,0	–	1,4	3,5	–	11,8
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,6	–	3,2	1,3	–	3,3
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	1.212	–	3.685	1.176	–	k.A.
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.413/1.439	40.816[10]/43.864[10]	4.585/4.636	1.214/1.214	2.760[10]/2.760[10]	1.182/1.158
	Restnutzungsdauer in Jahren	39/39	54/59	44/44	44/51	70/70	42/42
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	27.600/28.000	777.960[11]/781.800[11]	126.700/126.800	26.700/27.400	53.300[11]/56.100[11]	27.400/26.400
	Mittelwert in Tausend	27.800	779.880	126.750	27.050	54.700	26.900
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	27.800	779.880	126.750	27.050	56.586	26.900
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	50.489,3/7,5	10.350,9/7,8	3.367,9/8,4	2.711,2/8,0	1.562,6/5,5
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	40.200,0	7.991,7	2.640,0	2.090,8	1.032,4
	davon sonstige ANK in Tausend	–	10.289,3	2.359,2	727,9	620,5	530,1
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	–	9.811,4[20]	1.026,3	334,5	268,9	155,3
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	40.677,9[20]	3.677,5	1.198,6	1.030,9	556,6
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	7,6	3,6	3,6	3,8	3,6
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	51,29	35,50	–	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	49	50	51	52	53	54
	Objektname	**Forum City Mülheim**	**VISIO**	**Leopoldstraße 52**	**Sendlinger Straße**	**Breite Gasse**	**Regensburg Arcaden**
	PLZ/Ort	45468 Mülheim an der Ruhr	80687 München	80802 München	80331 München	90402 Nürnberg	93053 Regensburg
	Straße	Hans-Böckler-Platz 1	Landsberger Straße 159–175	Leopoldstraße 52	Sendlinger Straße 4	Breite Gasse 25, 27, Frauengasse 12	Friedenstraße 23
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./E,B	E 100	E 55; W 45	E 75; B 25	E 60; W 25	E 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	23.968	44.280	353	320	1.407	25.223
	Erwerbsdatum	07/2017	05/2018	02/2020	02/2020	11/2019	11/2002, 08/2009, 12/2012
	Haltedauer in Jahren	8,7	7,9	6,1	6,1	6,4	23,5
	Bau-, Umbaujahr	1972, 2015, 2027[8]	1963, 2003	1960, 2016	1913, 2013	1984	2002
	Nutzfläche gesamt in m²	46.266[9]	55.112	1.515	1.988	3.934	37.058
	Nutzfläche Gewerbe in m²	45.840	55.112	497	1.988	2.410	37.058
	Nutzfläche Wohnungen in m²	426	0	1.018	0	1.524	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	i.B.	Bauhaus Gesellschaft	dean & david	& Other Stories AB	idee. Creativmarkt	KAUFLAND
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	5,1	3,0	11,9	62,6	5,9
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	–	6,8	44,5[21]	9,4	39,4	3,4
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	3,6	3,4	2,9	0,9	4,2
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	–	5.615	487	k.A.	417	12.096
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	10.385/10.061	8.369/8.724	456/451	1.770/1.756	619/615	13.625/13.791
	Restnutzungsdauer in Jahren	45/45	27/27	54/57	54/57	34/29	43/44
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	175.400/164.800	150.600/153.000	13.800/15.000	52.500/51.700	12.000/13.200	246.700/246.400
	Mittelwert in Tausend	170.100	151.800	14.400	52.100	12.600	246.550
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	indirekt	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	170.100	151.800	14.400	52.100	12.600	246.550
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	9.968,1/7,9	6.961,2/4,7	1.027,1/5,6	3.006,7/5,4	873,4/5,7	130,0/0,8
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	8.222,5	5.145,0	643,0	1.989,6	565,8	0,0
	davon sonstige ANK in Tausend	1.745,6	1.816,2	384,1	1.017,1	307,6	130,0
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	996,8	699,0	102,6[22]	299,2	87,7	0,0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.246,0	1.456,2	393,1[22]	1.146,8	314,1	0,0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	1,3	2,2	3,8	3,8	3,6	0,0
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	43,89	39,61	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	55	56	57–62	63	64	65
	Objektname	**Stadtgalerie Schweinfurt**	**Theresien Center**	**Kaufhof Portfolio[23]**	**Hotel de Saxe**	**Terra Hotel**	**the niu Coin**
	PLZ/Ort	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hannover, Köln, Mannheim	01067 Dresden	60311 Frankfurt am Main	60314 Frankfurt am Main
	Straße	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3		Neumarkt 9	Junghofstraße 7–11	Mayfarthstraße 29
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E 100	E 75; B 25	E 100	H 90; E 10	H 80; E 20	H 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	Teileigentum	–
	Grundstücksgröße in m²	29.844	13.176	41.844	2.009	971	1.615
	Erwerbsdatum	08/2007	06/2009	12/2019, 02/2020	06/2023	01/2025	12/2017
	Haltedauer in Jahren	18,6	16,8	6,1; 6,3	2,8	1,2	8,3
	Bau-, Umbaujahr	2009	2009	1945–2011	2006, 2019	2025	2020
	Nutzfläche gesamt in m²	31.229	21.741	223.511	13.487	10.209	4.151
	Nutzfläche Gewerbe in m²	31.229	21.741	223.511	13.487	10.209	4.151
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	C&A	TJX Deutschland	HBC Luxembourg	Steigenberger	Kimpton Hotel	Novum Hotels West
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	28,2	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	30,4	6,3	0,0	2,1	9,2	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,0	4,8	9,5	21,1	22,8	19,8
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	6.477	3.150	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	7.730/7.734	3.154/3.217	47.973/49.540	3.193/3.196	4.334/4.258	1.274/1.322
	Restnutzungsdauer in Jahren	43/43	43/43	25–40	40/40	69/69	54/54
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	105.900/105.800	41.500/42.500	–[24]	65.000/63.300	93.900/98.500	25.200/26.300
	Mittelwert in Tausend	105.850	42.000	–[25]	64.150	96.200	25.750
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	direkt	direkt
	Beteiligungsquote in %	75,00	100	20,00	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	79.388	42.000	0[26]	64.150	96.200	25.750
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.579,2/2,2	1.401,9/2,4	4.837/0,5	2.578,5/5,0	7.239,5/7,4	1.968,8/8,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2,0	91,0	0,0	1.720,9	5.776,7	1.339,9
	davon sonstige ANK in Tausend	2.577,0	1.402,0	4.837,0	857,6	1.462,8	628,9
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	–	7,6	0,0	258,5	723,9	197,1
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	0,0	0,0	1.852,9	6.334,5	772,0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	0,0	0,0	7,2	8,8	4,0
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	81,37	42,56	51,98	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	66	67	68	69	70	71
	Objektname	**the niu Charly**	**Melia Frankfurt City**	**Staycity Aparthotels Heidelberg**	**NH Mannheim**	**the niu Square**	**Hilton Munich Park**
	PLZ/Ort	60329 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main	69115 Heidelberg	68165 Mannheim	68165 Mannheim	80538 München
	Straße	Niddastraße 60	Senckenberganlage 13–17	Speyerer Straße 7–9	Seckenheimer Straße 146	Seckenheimer Straße 148	Am Tucherpark 7
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H 100	H 100	H 100	H 100	H 100	i.B./H
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.827	2.201	8.402	4.083	2.421	12.270
	Erwerbsdatum	06/2016	09/2016	06/2017	12/2017	02/2018	01/2020
	Haltedauer in Jahren	9,8	9,5	8,8	8,3	8,1	6,2
	Bau-, Umbaujahr	2019	2020	2018	2019	2018	1972, 2029[8]
	Nutzfläche gesamt in m²	4.393	23.799	11.308	9.544	4.152	36.969[9]
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.393	23.799	11.308	9.544	4.152	36.969
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Novum Hotels West	Sol Melia GmbH Deutschland	Staycity Heidelberg	NH Hotels	Novum Hotels Süd	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	19,6	20,3	20,2	14,7	19,8	–
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	–
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.620/1.486	5.590/5.590	2.268/2.268	2.182/2.182	1.055/1.055	14.459[10]/14.459[10]
	Restnutzungsdauer in Jahren	53/53	64/64	52/52	52/52	52/52	70/70
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	30.600/30.900	138.400/133.400	43.200/41.000	37.700/38.400	18.100/18.200	85.300[11]/93.000[11]
	Mittelwert in Tausend	30.750	135.900	42.100	38.050	18.150	89.150
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	direkt	direkt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	98,90
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	30.750	135.900	42.100	38.050	18.150	88.169
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.274,3/8,5	2.117,0/1,6	3.100,1/7,5	2.652,3/7,5	1.225,2/7,8	8.222,3/5,1
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.594,3	0,0	2.063,8	1.745,9	773,5	5.617,1
	davon sonstige ANK in Tausend	680,0	2.117,0	1.036,2	906,3	451,7	2.605,2
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	227,4	213,2	310,0	265,2	122,5	847,6[27]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	644,4	941,8	620,0	751,5	347,1	3.363,6[27]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	2,9	4,5	2,0	2,9	2,9	3,3
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	–	–	11,26

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	72	73	74	75	76	77
	Objektname	**IntercityHotel Wiesbaden**	**Silberpfeil**	**Silberpfeil**	**Wannseegärten**	**Monbijouplatz**	**Haardtring**
	PLZ/Ort	65189 Wiesbaden	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim	14109 Berlin	10178 Berlin	61295 Darmstadt
Immobilien-informationen*	Straße	Klingholzstraße 6–8	Talhausstraße 14–16	Talhausstraße 14–16	Max-Liebermann-Allee 23	Monbijouplatz 8	Haardtring 3
	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	6,6	3,3	3,3	6,4	6,4	4,5
	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	40	3.223	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	11.626	4.402	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	3,9	0,6	3,8	25,4	5,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,0	3,3	0,0	98,0[21]	72,6[21]	81,2[21]
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	15,8	1,4	3,0	0,3	1,0	0,5
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.	k.A.	k.A.	1.926	1.909	2.637
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.847/1.847	2.152/2.152	759/749	2.135/2.151	2.081/2.122	2.764/2.754
	Restnutzungsdauer in Jahren	56/56	16/17	16/17	63/63	50/50	75/75
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	33.700/33.700	39.700/38.800	13.500/13.200	70.000/69.000	52.500/53.400	71.300/72.400
	Mittelwert in Tausend	33.700	39.250	13.350	69.500	52.950	71.850
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	88,00	88,00	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	33.700	34.540	11.748	69.500	52.950	71.850
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.592,9/7,7	744,9/3,0	334,8/3,8	5.999,7/8,1	4.454,8/8,1	6.314,7/8,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.812,8	70,4	23,1	4.446,0	3.305,1	4.254,0
	davon sonstige ANK in Tausend	780,1	674,5	311,7	1.553,7	1.149,7	2.060,7
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	258,0	65,6	35,0	599,2[28]	444,7[29]	631,5[30]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.483,8	502,2	236,2	2.191,0[28]	1.626,1[29]	3.473,1[30]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	5,8	6,8	6,8	3,7	3,7	5,5
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	35,25	30,14	54,28

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	78	79	80	81	82	83
	Objektname	**Königshöfe Dresden**	**Westend III**	**Gutleut**	**Oskar-von-Miller-Straße**	**Schäfergasse**	**ONE FORTY WEST**
	PLZ/Ort	01097 Dresden	60323 Frankfurt am Main	60329 Frankfurt am Main	60314 Frankfurt am Main	60313 Frankfurt am Main	60325 Frankfurt am Main
	Straße	Theresienstraße, Wallgässchen	Freiherr-vom-Stein-Straße 19–21	Gutleutstraße 7	Oskar-von-Miller-Straße 48	Schäfergasse 33	Senckenberganlage 13–17
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W 100	W 100	i.B./W	W 100	i.B./W	W 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	Teileigentum
	Grundstücksgröße in m²	7.382	2.633	1.510	2.351	385	631
	Erwerbsdatum	08/2019	11/2019	11/2019	11/2019	11/2019	09/2016
	Haltedauer in Jahren	6,6	6,4	6,4	6,4	6,4	9,5
	Bau-, Umbaujahr	2023	2006	1992, 2027[8]	2007	1994, 2026[8]	2020
	Nutzfläche gesamt in m²	15.738	5.480	6.487[9]	6.457	2.423[9]	5.655
	Nutzfläche Gewerbe in m²	157	0	420	0	783	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	15.581	5.480	6.067	6.457	1.640	5.655
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	k.A.[6]	k.A.[6]	i.B.	k.A.[6]	i.B.	k.A.[6]
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	6,7	2,6	–	6,8	–	k.A.
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	93,5[21]	100[21]	–	88,4[21]	–	59,4[21]
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,3	0,2	–	0,3	–	k.A.
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	2.758	1.548	–	1.424	–	k.A.
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.890/2.827	1.578/1.580	2.028/2.028	1.542/1.522	756/756	2.328/2.278
	Restnutzungsdauer in Jahren	77/77	60/60	70/70	61/61	70/70	64/64
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	69.200/70.200	49.000/53.500	36.600/35.100	50.000/51.700	19.000/18.500	76.600/73.100
	Mittelwert in Tausend	69.700	51.250	35.850	50.850	18.750	74.850
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	direkt	indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	69.700	51.250	35.850	50.850	18.750	74.850
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	4.430,2/6,4	4.341,0/8,1	3.071,2/8,1	4.440,0/8,1	808,1/8,2	1.468,6/1,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	2.406,6	3.208,5	2.327,0	3.324,0	614,2	0,0
	davon sonstige ANK in Tausend	2.023,6	1.132,5	744,2	1.116,0	193,8	1.468,6
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	443,0[31]	433,3[32]	305,7	443,3[33]	79,7	146,2
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	3.027,3[31]	1.584,5[32]	1.095,3	1.620,8[33]	285,4	645,6
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,8	3,7	3,6	3,7	3,7	4,5
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	53,66	50,20	97,63	24,58	80,00	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	84	85	86	87	88	89
	Objektname	**ONE FORTY WEST**	**ABC-Straße**	**Alstertwiete**	**An der Alster**	**Eppendorfer Landstraße**	**Hamburg, Koppel**
	PLZ/Ort	60325 Frankfurt am Main	20354 Hamburg	20099 Hamburg	20099 Hamburg	20149 Hamburg	20099 Hamburg
	Straße	Senckenberganlage 13–17	ABC-Straße 44–46, St. Anscharplatz	Alstertwiete 5–9	An der Alster 65, 67	Eppendorfer Landstraße 67	Koppel 3–7, Alstertwiete 11–15
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W 100	W 60; B 35	W 95	i.B./W	W 50; B 30; E 20	W 100
	Art des Grundstücks	Teileigentum	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	322	5.104	1.125	1.318	1.862	5.973
	Erwerbsdatum	09/2016	02/2020	02/2020	02/2020	11/2019	02/2020
	Haltedauer in Jahren	9,5	6,1	6,1	6,1	6,4	6,1
	Bau-, Umbaujahr	2020	1992, 2011	1983	1955, 2000, 2028[8]	1998	2003
	Nutzfläche gesamt in m²	2.886	10.921	2.799	5.066[9]	5.511	10.417
	Nutzfläche Gewerbe in m²	0	4.447	229	0	3.178	34
	Nutzfläche Wohnungen in m²	2.886	6.474	2.570	5.066	2.333	10.383
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	IWAN BUDNIKOWSKY	k.A.[6]
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	k.A.	5,1	2,6	k.A.	1,3	3,3
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	76,1[21]	68,3[21]	93,3[21]	100[21]	32,5[21]	94,0[21]
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	k.A.	1,9	0,4	k.A.	3,9	0,3
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.	2.104	404	1.424	1.398	2.255
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	1.078/1.079	2.497/2.485	473/436	2.128[10]/2.153[10]	1.467/1.444	2.320/2.304
	Restnutzungsdauer in Jahren	64/64	44/45	37/37	80/80	53/43	57/57
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	32.400/31.050	57.000/59.600	11.100/11.800	32.150[11]/32.500[11]	37.300/36.500	62.800/65.600
	Mittelwert in Tausend	31.725	58.300	11.450	32.325	36.900	64.200
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	31.725	58.300	11.450	32.325	36.900	64.200
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	351,7/1,5	4.319,1/6,6	881,7/6,6	1.637,5/6,6	2.726,9/6,5	4.646,3/6,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0,0	2.949,3	599,0	118,7	1.866,2	3.187,8
	davon sonstige ANK in Tausend	351,7	1.369,8	282,8	1.518,8	860,8	1.458,5
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	36,3	431,3[34]	88,0[35]	163,5[36]	272,4[37]	464,0[38]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	160,5	1.653,4[34]	337,4[35]	626,9[36]	995,4[37]	1.778,8[38]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	4,5	3,8	3,8	3,8	3,7	3,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	52,47	53,54	37,31	27,37	33,68

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	90	91	92	93	94	95
	Objektname	**St. Georgs Kirchhof**	**Kopernikusquartier**	**QB Jena**	**Eliseneck**	**VTW 1**	**VTW 2a**
	PLZ/Ort	20099 Hamburg	69115 Heidelberg	07743 Jena	04107 Leipzig	80538 München	80538 München
	Straße	St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24	Maria-Mitchell-Straße 6	Naumburger Straße 105, 107	Bernhard-Göring-Straße 69, 69a	Am Tucherpark 1	Sederanger 5
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	W 100	W 90	W 100	W 90	i.B./W	i.B./W
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	1.031	4.971	7.647	1.030	9.746	7.900
	Erwerbsdatum	02/2020	12/2023	03/2025	10/2024	01/2020	01/2020
	Haltedauer in Jahren	6,1	2,3	1,0	1,5	6,2	6,2
	Bau-, Umbaujahr	1930, 1980	2023	2025	2024	1986, 2014, 2029[8]	1981, 1999, 2029[8]
	Nutzfläche gesamt in m²	2.350	8.671	10.134	2.505	12.706[9]	9.101[9]
	Nutzfläche Gewerbe in m²	44	725	710	246	3.782	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	2.306	7.946	9.425	2.259	8.924	9.101
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	i.B.	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,3	7,1	k.A.	k.A.	–	–
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	100[21]	89,9[21]	12,0	52,7[21]	–	–
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,3	0,5	k.A.	k.A.	–	–
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	346	1.604	930	425	–	–
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	423/377	1.963/2.015	1.878/1.840	487/497	4.515[10]/4.189[10]	4.006[10]/3.678[10]
	Restnutzungsdauer in Jahren	39/39	78/78	79/79	79/79	80/80	80/80
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	9.700/10.200	50.500/53.000	46.200/45.800	11.800/12.000	78.000[11]/76.300[11]	73.100[11]/66.000[11]
	Mittelwert in Tausend	9.950	51.750	46.000	11.900	77.150	69.550
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	direkt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	98,90	98,90
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	9.950	51.750	46.000	11.900	76.301	68.785
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	968,7/6,6	4.035,7/8,3	3.788,7/9,1	737,0/6,4	3.883,1/4,9	3.549,0/4,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	658,8	2.670,3	2.715,7	382,3	2.791,5	2.551,4
	davon sonstige ANK in Tausend	309,9	1.365,4	1.073,0	354,6	1.091,5	997,6
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	96,7[39]	403,7	378,9	73,7	556,4[40]	260,3[41]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	370,7[39]	3.095,3	3.378,3	626,4	2.098,3[40]	983,7[41]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,8	7,7	9,0	8,6	3,8	3,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	55,18	53,16	41,58	50,42	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	96	97	98	99	100	101
	Objektname	**VTW 2b**	**Eisbach 3**	**Eisbach 5**	**Grundstück Tivolianlage**	**RZ1 (Neubau)**	**RZ2 (Neubau)**
	PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
	Straße	Sederanger 5	Am Eisbach 3	Am Eisbach 5	Oettingenstraße, Theodorparkstraße	Am Tucherpark 12a	Am Tucherpark 12a
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./W	i.B./W	i.B./W	i.B./W	i.B./W	i.B./W
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	5.203	5.900	28.737	2.090	821	821
	Erwerbsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
	Haltedauer in Jahren	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2
	Bau-, Umbaujahr	2029[8]	1971, 2029[8]	1971, 2014, 2027[8]	2028[8]	2028[8]	2028[8]
	Nutzfläche gesamt in m²	6.970[9]	11.304[9]	11.990[9]	3.580[9]	1.734[9]	665[9]
	Nutzfläche Gewerbe in m²	0	0	2.150	232	647	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	6.970	11.304	9.840	3.348	1.087	665
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.	i.B.
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	–	–	–	–	–
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	–	–	–	–	–	–
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	–	–	–	–	–
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	–	–	–	–	–	–
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	3.111[10]/2.860[10]	4.895[10]/4.488[10]	3.338[10]/3.111[10]	1.562[10]/1.442[10]	787[10]/767[10]	279[10]/255[10]
	Restnutzungsdauer in Jahren	80/80	80/80	80/80	80/80	80/80	80/80
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	54.700[11]/53.300[11]	94.600[11]/83.600[11]	50.300[11]/44.800[11]	36.300[11]/31.900[11]	13.100[11]/15.500[11]	4.400[11]/4.100[11]
	Mittelwert in Tausend	54.000	89.100	47.550	34.100	14.300	4.250
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90	98,90
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	53.406	88.120	47.027	33.725	14.143	4.203
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.757,8/4,9	1.969,7/5,0	1.736,6/4,9	1.002,0/5,0	288,2/5,0	85,7/5,0
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.982,6	1.358,0	1.225,0	700,0	203,1	60,4
	davon sonstige ANK in Tausend	775,2	611,7	511,6	302,0	85,1	25,3
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	202,3[42]	197,0[43]	173,7[44]	100,2[45]	21,7[46]	6,4[47]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	6.999,4[42]	748,0[43]	659,1[44]	377,2[45]	85,7[46]	25,8[47]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	–	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	102	103	104	105	106	107
	Objektname	**RZ3 (Neubau)**	**Korbinian-Beer-Straße**	**Diamaltpark**	**Nockherberg-NOC 2.4**	**Seetor Living**	**Lehenstraße**
	PLZ/Ort	80538 München	80997 München	80999 München	81541 München	90482 Nürnberg	82008 Unterhaching
	Straße	Am Tucherpark 12a	Korbinian-Beer-Straße 22–30	Am Münchfeld 5–23	Regerstraße 28	Ostendstraße 117	Lehenstraße 11, Von-Stauffenberg-Straße 98–102
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	i.B./W	W 100	W 100	W 100	W 100	W 100
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	821	8.516	7.803	4.157	2.540	5.774
	Erwerbsdatum	01/2020	02/2020	07/2021	12/2022	12/2020	02/2020
	Haltedauer in Jahren	6,2	6,1	4,7	3,3	5,3	6,1
	Bau-, Umbaujahr	2028[8]	2007	2021	2022	2022	2005
	Nutzfläche gesamt in m²	1.216[9]	6.505	10.549	9.657	6.628	5.277
	Nutzfläche Gewerbe in m²	0	0	0	493	0	0
	Nutzfläche Wohnungen in m²	1.216	6.505	10.549	9.164	6.628	5.277
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	i.B.	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]	k.A.[6]
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	1,2	0,2	3,0	1,0	4,6
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	–	78,1[21]	97,0[21]	95,6[21]	96,6[21]	98,4[21]
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	0,5	0,4	0,4	0,3	0,2
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	–	1.235	1.364	1.654	857	1.191
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	511[10]/467[10]	1.660/1.658	2.312/1.485	2.309/1.553	978/890	1.237/1.227
	Restnutzungsdauer in Jahren	80/80	61/61	75/75	77/77	76/76	59/59
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	9.000[11]/8.400[11]	44.400/46.000	54.900/52.700	62.600/63.000	27.700/27.600	32.100/33.700
	Mittelwert in Tausend	8.700	45.200	53.800	62.800	27.650	32.900
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	98,90	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	8.604	45.200	53.800	62.800	27.650	32.900
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	175,4/5,0	2.956,1/5,6	3.421,7/6,9	4.709,6/7,2	1.846,6/6,3	2.114,3/5,6
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	123,6	1.848,0	1.825,4	2.490,0	1.026,0	1.312,5
	davon sonstige ANK in Tausend	51,8	1.108,1	1.596,3	1.618,0	820,6	801,8
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	13,2[48]	295,4[49]	342,2[50]	471,0[51]	184,7	211,2[52]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	51,1[48]	1.132,3[49]	1.796,4[50]	3.139,8[51]	1.200,6	809,6[52]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,8	3,8	5,2	6,7	6,6	3,8
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	26,55	25,07	19,21	50,37	24,32

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Deutschland (€)

	Nr.	108	109	110	111	112	**Summe Deutschland (€)**
	Objektname	**Straße der Freundschaft**	**KI-Datencenter**	**Kulturhaus**	**Grundstück Wald**	**Grundstück Isar**	
	PLZ/Ort	02991 Lauta	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	
Immobilien-informationen*	Straße	Straße der Freundschaft	Am Tucherpark 12a	Am Tucherpark 16	Tivolistraße	Ifflandstraße	
	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	S 100	S 100	i.B./S	S 100	S 100	
	Art des Grundstücks	–	–	–	–	–	
	Grundstücksgröße in m²	18.375	2.463	2.102	9.263	8.348	
	Erwerbsdatum	02/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	
	Haltedauer in Jahren	6,1	6,2	6,2	6,2	6,2	
	Bau-, Umbaujahr	–	1991, 2018	2028[8]	–	–	
	Nutzfläche gesamt in m²	0	10.757	2.315[9]	0	0	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	0	10.757	2.315	0	0	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	–	Polarise.GmbH	i.B.	–	–	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	–	0,0	–	–	–	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	–	0,0	–	–	–	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	–	k.A.	–	–	–	
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	–	k.A.	–	–	–	
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	–/–	8.035/8.035	712[10]/712[10]	–/–	–/–	
	Restnutzungsdauer in Jahren	–/–	50/50	70/70	–/–	–/–	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	37/50	108.700/104.400	4.300[11]/4.300[11]	1.500/2.000	300/300	
	Mittelwert in Tausend	44	106.550	4.300	1.750	300	
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	
	Beteiligungsquote in %	100	98,90	98,90	98,90	98,90	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	44	105.378	4.253	1.731	297	**direkt: 3.556.499 indirekt: 4.946.540**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	17,2	2.147,6/5,0	146,8/4,8	35,3/5,0	533,0/5,1	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	4,0	1.513,2	106,9	24,9	368,0	
	davon sonstige ANK in Tausend	13,0	634,4	39,9	10,4	165,0	
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	1,7[53]	232,9[54]	10,9[55]	2,7[56]	53,3[57]	**direkt: 17.508,7 indirekt: 25.397,0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	6,6[53]	1.026,6[54]	53,1[55]	10,1[56]	199,7[57]	**direkt: 65.371,1 indirekt: 112.177,0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	–	–	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Frankreich (€)

	Nr.	113	114	115	116	117	Summe Frankreich (€)
	Objektname	**Place de Seine**	**Étoile Saint Honoré**	**Kléber**	**Place d'Iéna**	**Les Boutiques Saint Georges**	
	PLZ/Ort	92300 Levallois-Perret	75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	31000 Toulouse	
	Straße	157 Rue Anatole France	21–25 Rue Balzac	23–25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna, 12 Avenue d'Iéna	51 bis Rue du Rempart St. Etienne	
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	15.536	
	Erwerbsdatum	08/2001	02/1998	11/2009	05/2002	04/2010	
	Haltedauer in Jahren	24,6	28,1	16,4	23,9	15,1	
	Bau-, Umbaujahr	2000	1993	1999, 2017	2001	2006	
	Nutzfläche gesamt in m²	30.015	28.484	11.950	11.827	13.037	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	30.015	28.484	11.950	11.827	13.037	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	ALLIANCE	Citigroup Global	BAIN ET COMPAGNIE	APPLE FRANCE	PIRAM	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	21,5	4,4	2,2	0,4	33,8	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	3,7	10,8	7,7	0,0	4,2	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,9	3,8	3,1	3,1	2,9	
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	9.139	20.244	k.A.	11.076	1.825	
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	14.187/14.132	22.873/22.847	11.042/11.044	10.779/10.746	2.374/2.452	
	Restnutzungsdauer in Jahren	44/44	37/37	49/48	45/45	44/46	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	254.400/252.900	488.800/488.600	269.500/270.000	258.900/257.100	32.800/37.700	
	Mittelwert in Tausend	253.650	488.700	269.750	258.000	35.250	
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	direkt	direkt	
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	253.650	488.700	269.750	258.000	35.250	**direkt: 1.305.350 indirekt: 0**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–	1.323,8/1,1	–	1.536,4/1,7	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–	0,0	–	0,0	
	davon sonstige ANK in Tausend	–	–	1.323,8	–	1.536,4	
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	–	–	0,0	–	0,0	**direkt: 0,0 indirekt: 0,0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	0,0	–	0,0	**direkt: 0,0 indirekt: 0,0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–	0,0	–	0,0	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	39,42	46,04	37,07	48,45	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Großbritannien (£)

	Nr.	118	119	120	121	122	**Summe Großbritannien (£)**
	Objektname	**Mann Island**	**Paternoster House**	**180 Great Portland Street**	**Victoria Square Centre**	**Westfield London**	
	PLZ/Ort	Liverpool L3 1EN	London EC4M 7DX	London W1W 5	Belfast BT1 4QG	London W12 7GF	
	Straße	Strand Street, Mann Island	4 Paternoster Square	170, 180, 190, 196, 200 Great Portland Street	1, 18–22 Victoria Square	Ariel Way	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 80; E 20	B 85; E 15	E 100	E 100	
	Art des Grundstücks	Erbbaurecht	Erbbaurecht	–	–	Erbbaurecht	
	Grundstücksgröße in m²	1.855	1.790	2.429	64.030	184.934	
	Erwerbsdatum	06/2009	09/2001	09/2008	06/2004	08/2004, 04/2016	
	Haltedauer in Jahren	16,8	24,5	17,5	21,8	21,5	
	Bau-, Umbaujahr	2011	2003	2007	2008	2008, 2018	
	Nutzfläche gesamt in m²	12.967	7.590	9.965	66.371	251.885	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	12.967	7.590	9.965	66.371	251.885	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0	
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Liverpool City Region Combined Autority	Katten Muchin Rosenman UK	GXO Logistics UK	Q-Park Limited	ITX UK Ltd	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	29,7	6,4	10,0	6,3	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,0	21,0	9,2	7,5	15,9	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	14,9	2,2	2,6	6,3	3,3	
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.	3.642	6.253	12.559	160.704	
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	3.540/3.540	4.948/5.202	6.740/6.745	14.778/14.973	147.542/146.660	
	Restnutzungsdauer in Jahren	55/55	47/47	51/51	42/42	47/42	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	53.600/52.800	85.300/86.500	128.000/127.100	231.000/225.800	2.460.000/2.392.000	
	Mittelwert in Tausend	53.200	85.900	127.550	228.400	2.426.000	
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	indirekt	direkt	
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	50,00	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	53.200	85.900	127.550	228.400	1.213.000	**direkt: 1.479.650 indirekt: 228.400**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	1.856,0/4,1	–	4.949,0/6,2	–	13.900,6[58]/5,5[58]	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	91,4	–	3.180,7	–	3.500,0	
	davon sonstige ANK in Tausend	1.764,7	–	1.768,3	–	10.400,6	
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	0,0	–	0,0	–	1.296,1	**direkt: 1.296,1 indirekt: 0,0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0,0	–	0,0	–	2.700,1	**direkt: 2.700,1 indirekt: 0,0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	–	0,0	–	2,2	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	64,10	63,45	63,82	–	13,19	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Großbritannien (£)/Niederlande (€)/Belgien (€)

	Nr. **Summe Großbritannien (€)**		123	124	125
	Objektname		**2 Amsterdam**	**New Babylon, Geb. H**	**City Atrium**
	PLZ/Ort		1077 CZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	1210 Brüssel
	Straße		Strawinskylaan 2001–2041, 2501–2631	Bezuidenhoutseweg 57	Rue du Progrès 50–56
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 60; H 30	B 100	B 100
	Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht	–
	Grundstücksgröße in m²		7.149	11.434	6.960
	Erwerbsdatum		11/2015	09/2010	12/2002
	Haltedauer in Jahren		10,4	15,5	23,3
	Bau-, Umbaujahr		2021	2010	2003
	Nutzfläche gesamt in m²		36.309	12.023	50.772
	Nutzfläche Gewerbe in m²		36.309	12.023	50.772
	Nutzfläche Wohnungen in m²		0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter		Sol Maninvest B.V.	Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn	Regie de Batiments
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %		5,9	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %		3,7	0,0	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		6,8	8,6	6,3
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend		16.874	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend		17.956/18.008	2.696/2.819	10.941/11.546
	Restnutzungsdauer in Jahren		56/56	54/54	47/47
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		339.500/339.520	46.500/45.400	246.700/254.400
	Mittelwert in Tausend		339.510	45.950	250.550
Investment-informationen**	Investitionsart		indirekt	direkt	indirekt
	Beteiligungsquote in %		100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	**direkt: 1.704.666 indirekt: 263.134**	339.510	45.950	250.550
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		1.518,8/0,1	964,5/2,5	–
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		6,0	0,0	–
	davon sonstige ANK in Tausend		1.512,8	964,5	–
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	**direkt:1.493,2 indirekt: 0,0**	150,9[59]	0,0	–
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	**direkt: 3.110,8 indirekt: 0,0**	826,1[59]	0,0	–
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		5,7	0,0	–
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		36,73	55,06	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

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

		Nr.	126	127	128	**Summe Be/Ne/Lux (€)**	129
	Objektname		**Président A**	**Président B**	**Président C**		**1&2 Dockland Central**
	PLZ/Ort		2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg		Dublin D01 E4X0
	Straße		37a Avenue John F. Kennedy	37a Avenue John F. Kennedy	8a Rue Albert Borschette		Guildstreet
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche		B 100	B 100	B 100		B 100
	Art des Grundstücks		–	–	–		Erbbaurecht
	Grundstücksgröße in m²		4.566	4.211	4.744		5.249
	Erwerbsdatum		05/2007	05/2007	05/2007		10/2021
	Haltedauer in Jahren		18,9	18,9	18,9		4,5
	Bau-, Umbaujahr		2009	2009	2009		2000, 2017
	Nutzfläche gesamt in m²		11.416	9.814	12.162		13.700
	Nutzfläche Gewerbe in m²		11.416	9.814	12.162		13.700
	Nutzfläche Wohnungen in m²		0	0	0		0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter		Capital International Management Company S.à r.l.	Banque Européenne	Banque Européenne		HubSpot Ireland
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %		11,2	0,0	0,8		24,4
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %		9,7	0,0	7,1		0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren		3,0	3,1	3,0		2,7
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend		4.814	k.A.	5.995		6.644
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend		5.158/5.456	4.618/4.751	5.558/5.845		7.746/7.955
	Restnutzungsdauer in Jahren		53/53	53/53	53/53		54/54
	Verkehrswert (VKW) in Tausend		95.800/97.700	86.400/85.900	103.400/104.800		133.900/140.700
	Mittelwert in Tausend		96.750	86.150	104.100		137.300
Investment-informationen**	Investitionsart		indirekt	indirekt	indirekt		indirekt
	Beteiligungsquote in %		100	100	100		100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend		96.750	86.150	104.100	**direkt: 45.950 indirekt: 877.060**	137.300
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP		–	–	–		13.518,1/8,9
	davon Gebühren und Steuern in Tausend		–	–	–		11.421,6
	davon sonstige ANK in Tausend		–	–	–		2.096,5
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend		–	–	–	**direkt: 0,0 indirekt: 150,9**	1.351,8[60]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend		–	–	–	**direkt: 0,0 indirekt: 821,6**	7.434,9[60]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren		–	–	–		5,5
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW		–	–	–		–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Italien (€)

	Nr.	130	131	132	**Summe Italien (€)**
	Objektname	**Le Quattro Porte**	**ABB**	**Ca' Mestre**	
	PLZ/Ort	20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	30172 Venezia-Mestre	
	Straße	Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50, Via Luciano Lama 33	Piazza XXVII Ottobre	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100	E 100	
	Art des Grundstücks	–	–	Erbbaurecht	
	Grundstücksgröße in m²	121.099	11.564	2.460	
	Erwerbsdatum	09/2004	06/2001	01/2002	
	Haltedauer in Jahren	21,5	24,8	24,2	
	Bau-, Umbaujahr	2004, 2020	2001	1996	
	Nutzfläche gesamt in m²	35.711	27.008	13.817	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	35.711	27.008	13.817	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	IBM Italia S.p.A.	ABB CAP S.P.A.	Coin Srl	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	42,3	0,0	17,9	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,0	100	32,2	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	0,8	0,2	0,8	
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	4.044	k.A.	1.745	
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	5.019/5.393	4.137/4.405	2.057/2.274	
	Restnutzungsdauer in Jahren	48/48	45/45	35/41	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	57.600/58.300	50.800/47.900	24.000/24.200	
	Mittelwert in Tausend	57.950	49.350	24.100	
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt	
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	57.950	49.350	24.100	**direkt: 131.400 indirekt: 0**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–	–	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–	–	
	davon sonstige ANK in Tausend	–	–	–	
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	–	–	–	**direkt: 0,0 indirekt: 0,0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	–	**direkt: 0,0 indirekt: 0,0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–	–	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	–	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Österreich (€)

	Nr.	133	134	135	136	**Summe Österreich (€)**
	Objektname	**Town Town CB 07**	**Galaxy 21**	**DC Tower 2**	**Donau-City-Straße 3**	
	PLZ/Ort	1030 Wien	1020 Wien	1220 Wien	1220 Wien	
	Straße	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Praterstraße 31	Donau-City-Straße 5	Donau-City-Straße 3	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100	i.B./B	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	17,2	29,4	9,10	9,10	
	Bau-, Umbaujahr	2009	2002	2026[8]	2028[8]	
	Nutzfläche gesamt in m²	4.831	17.809	63.610[9]	6.605[9]	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	4.831	17.809	39.941	6.605	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	23.669	0	
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Stadt Wien	Republik Österreich	i.B.	i.B.	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	5,7	–	–	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,0	0,9	–	–	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,9	4,0	–	–	
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.	6.114	–	–	
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	903/903	5.373/5.377	16.890[10]/16.890[10]	2.688[10]/2.688[10]	
	Restnutzungsdauer in Jahren	53/53	46/46	70/70	50/50	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	18.300/18.500	98.100/96.800	336.869[11]/333.300[11]	5.200[11]/8.300[11]	
	Mittelwert in Tausend	18.400	97.450	335.085	6.750	
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	direkt	direkt	
	Beteiligungsquote in %	99,90	100	100	100	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	18.382	97.450	357.892	6.852	**direkt: 462.194 indirekt: 18.382**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	314,6/2,5	–	4.656,5/3,8	97,1/8,4	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0,0	–	664,7	52,9	
	davon sonstige ANK in Tausend	314,6	–	3.991,8	44,2	
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	0,0	–	120,4	0,0	**direkt: 120,4 indirekt: 0,0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	0,0	–	3.432,0	21,2	**direkt: 3.453,2 indirekt: 0,0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	0,0	–	0,1	0,0	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	51,31	–	–	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Portugal (€)

	Nr.	137	138	Summe Portugal (€)
	Objektname	**Forum Algarve**	**Armazéns do Chiado**	
	PLZ/Ort	8000–126 Faro	1200–094 Lissabon	
	Straße	Estrada National 125 km 103	Rua do Carmo 2, Rua Nova do Almada 114, Rua do Crucifixo	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	E 100	E 80; H 10	
	Art des Grundstücks	Teileigentum	–	
	Grundstücksgröße in m²	37.616	3.145	
	Erwerbsdatum	05/2000	12/1997	
	Haltedauer in Jahren	25,9	28,3	
	Bau-, Umbaujahr	2001	1999	
	Nutzfläche gesamt in m²	27.390	12.775	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	27.390	12.775	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Zara	FNAC	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	1,4	1,2	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	14,2	10,8	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,6	31,1	
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	15.563	5.048	
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	9.701/10.289	5.612/5.950	
	Restnutzungsdauer in Jahren	35/35	43/43	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	125.700/127.900	89.000/89.800	
	Mittelwert in Tausend	126.800	89.400	
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	direkt	
	Beteiligungsquote in %	100	100	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	126.800	89.400	**direkt: 89.400** **indirekt: 126.800**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	–	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	–	
	davon sonstige ANK in Tausend	–	–	
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	–	–	**direkt: 0,0** **indirekt: 0,0**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	–	**direkt: 0,0** **indirekt: 0,0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	–	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

	Nr.	139	140	141	**Summe Finnland (€)**	142
	Objektname	**Workery West TORNI 1**	**Workery East FESKARI**	**Workery East STOGE**		**Metropole Zlicín**
	PLZ/Ort	00520 Helsinki	00520 Helsinki	00520 Helsinki		15521 Prag
	Straße	Firdonkatu 2	Ratapihantie 6	Ratapihantie 6		Řevnická 1
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100	B 100		E 100
	Art des Grundstücks	Teileigentum	Teileigentum	Teileigentum		–
	Grundstücksgröße in m²	4.488	228	227		139.565
	Erwerbsdatum	12/2018	12/2018	12/2018		05/2004
	Haltedauer in Jahren	7,3	7,3	7,3		21,9
	Bau-, Umbaujahr	2020	2020	2020		2004
	Nutzfläche gesamt in m²	20.290	13.889	14.176		54.534
	Nutzfläche Gewerbe in m²	20.290	13.889	14.176		54.534
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0		0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Helsingin	Telia Finland Oyj	Telia Finland Oyj		Peek & Cloppenburg
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	6,3	0,0	0,0		1,4
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	2,6	0,0	12,1		11,6
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	3,7	9,0	5,7		3,0
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	7.334	k.A.	5.302		23.992
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	7.089/7.089	5.066/5.066	5.164/5.164		21.588/21.670
	Restnutzungsdauer in Jahren	64/64	64/64	64/64		38/38
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	140.500/140.000	99.000/103.200	101.800/105.100		291.200/292.500
	Mittelwert in Tausend	140.250	101.100	103.450		291.850
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt		indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100		50,00
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	140.250	101.100	103.450	**direkt: 0 indirekt: 344.800**	145.925
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.707,5/2,7	1.946,5/2,3	1.932,5/2,2		1.216,6/1,3
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	0,0	0,0	0,0		0,0
	davon sonstige ANK in Tausend	2.707,5	1.946,0	1.932,5		1.216,6
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	271,7	195,0	193,6	**direkt: 0,0 indirekt: 660,2**	0,0
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.041,4	763,6	758,1	**direkt: 0,0 indirekt: 2.563,0**	0,0
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	3,9	3,9	3,9		0,0
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	49,76	52,09	48,72		–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

	Nr.	143	144	145	**Summe Polen (€)**	146
	Objektname	**Tulipan House**	**Millennium Park**	**Widok Towers**		**Forum Bornova**
	PLZ/Ort	02–672 Warschau	02–593 Warschau	00–026 Warschau		35100 Bornova
	Straße	Ulica Domaniewska 50	Zaryna Street 2A	Aleje Jerozolimskie 44		Kazim Dirik Mahallesi 372, Sokak 75
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	17,8	15,9	11,3		20,5
	Bau-, Umbaujahr	2008	2008	2021		2006
	Nutzfläche gesamt in m²	19.063	19.267	33.278		62.289
	Nutzfläche Gewerbe in m²	19.063	19.267	33.278		62.289
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0		0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Zimmer Biomet	Bank Millenium S.A.	The Capital City		IKEA
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	29,7	0,0	1,0		0,2
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	26,2	0,2	0,1		100
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	4,3	4,1	3,1		0,7
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	2.060	k.A.	10.340		18.043
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.753/2.582	3.703/3.703	9.697/9.695		16.015/15.508
	Restnutzungsdauer in Jahren	52/52	52/52	65/65		22/22
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	34.400/34.000	56.300/58.000	194.300/195.000		96.500/99.100
	Mittelwert in Tausend	34.200	57.150	194.650		97.800
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt	direkt		direkt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100		100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	34.200	57.150	194.650	**direkt: 286.000 indirekt: 0**	97.800
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	–	1.540,2/2,9	5.497,4/4,5		–
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	–	54,7	0,0		–
	davon sonstige ANK in Tausend	–	1.485,5	5.497,4		–
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	–	0,0	299,1	**direkt: 299,1 indirekt: 0,0**	–
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	–	0,0	1.570,5	**direkt: 1.570,5 indirekt: 0,0**	–
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	–	0,0	5,2		–
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	46,24		–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

Spanien (€)/Australien (AUD)

	Nr.	147	148	Summe Spanien (€)	149	Summe Australien (€)
	Objektname	**A160 Barcelona**	**B97 Barcelona**		**110 Goulburn Street**	
	PLZ/Ort	08018 Barcelona	08018 Barcelona		NSW 2000 Sydney	
	Straße	Carrer Almogavers 160	Carrer de Badajoz 97		110 Goulburn Street, 26, 28–30 Nithsdale Street	
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 100		B 100	
	Art des Grundstücks	–	–		–	
	Grundstücksgröße in m²	3.172	1.898		2.160	
	Erwerbsdatum	07/2022	04/2023		03/2016	
	Haltedauer in Jahren	3,7	2,10		10,0	
	Bau-, Umbaujahr	2022	2023		1992	
	Nutzfläche gesamt in m²	10.057	15.647		14.477	
	Nutzfläche Gewerbe in m²	10.057	15.647		14.477	
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0		0	
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	TravelPerk S.L.U.	Preply Europe		Commonwealth of Australia	
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	27,4		0,2	
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,0	45,5		100	
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	2,5	1,0		0,2	
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.	0		k.A.	
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	2.802/2.999	4.222/4.324		16.901/16.945	
	Restnutzungsdauer in Jahren	66/66	67/66		40/40	
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	66.100/68.700	90.000/90.900		205.300/201.700	
	Mittelwert in Tausend	67.400	90.450		203.500	
Investment-informationen**	Investitionsart	direkt	direkt		indirekt	
	Beteiligungsquote in %	100	100		99,99	
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	67.400	90.450	**direkt: 157.850** **indirekt: 0**	203.480	**direkt: 0** **indirekt: 121.263**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.084,6/4,0	3.022,4/3,8		12.041,1/8,1	
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	810,0	1.191,4		8.390,6	
	davon sonstige ANK in Tausend	1.274,6	1.831,0		3.650,5	
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	208,2	302,2	**direkt: 510,4** **indirekt: 0,0**	1.103,7[61]	**direkt: 0,0** **indirekt: 1.103,7**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.301,5	2.115,4	**direkt: 3.416,9** **indirekt: 0,0**	0,0[61]	**direkt: 0,0** **indirekt: 0,0**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,3	7,1		0,0	
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–		41,33	

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

USA (USD)

	Nr.	150	151	152	153	154
	Objektname	**The National**	**1330 West Fulton**	**100 Pearl**	**222 E 41st Street**	**Dexter Station**
	PLZ/Ort	Chicago, IL 60603	Chicago, IL 60607	New York, NY 10004	New York, NY 10017	Seattle, WA 98109
	Straße	125 South Clark Street	1330 West Fulton Street	7 Hanover Square	41st Street	1101 Dexter Avenue N
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	B 85	B 100	B 100	B 100
	Art des Grundstücks	–	–	Erbbaurecht	–	–
	Grundstücksgröße in m²	3.198	8.622	3.298	1.830	6.272
	Erwerbsdatum	11/2018	09/2019	12/2021	05/2018	05/2017
	Haltedauer in Jahren	7,4	6,5	4,3	7,9	8,9
	Bau-, Umbaujahr	1907, 2010, 2018	2017	1983, 2021	2001, 2018	2015
	Nutzfläche gesamt in m²	56.569	27.016	88.477	36.187	32.259
	Nutzfläche Gewerbe in m²	56.569	27.016	88.477	36.187	32.259
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Iron Galaxy	Dyson Inc.	New York City	New York University	Facebook, Inc
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	39,9	3,4	4,5	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	4,7	0,1	0,8	0,0	0,1
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	1,9	4,0	14,9	22,3	8,4
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	14.931	11.723	51.668	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	21.243/20.579	18.585/18.807	57.912/52.470	19.597/18.211	17.064/15.571
	Restnutzungsdauer in Jahren	43/43	61/61	46/45	52/73	49/49
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	173.300/166.000	169.300/171.600	841.000/837.700	378.000/385.500	272.200/265.000
	Mittelwert in Tausend	169.650	170.450	839.350	381.750	268.600
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	169.650	170.450	839.350	381.750	268.600
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	4.973,3/2,5	3.071,6/1,8	14.306,8/1,8	6.296,0/1,9	7.741,5/2,7
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	1.474,5	0,0	2.100,0	933,8	86,6
	davon sonstige ANK in Tausend	3.498,8	3.071,6	12.206,8	5.362,2	7.654,9
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	497,3[62]	307,2[63]	1.430,7[64]	629,6[65]	774,2[66]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	1.284,8[62]	1.066,9[63]	8.135,7[64]	1.300,8[65]	852,7[66]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	2,6	3,5	5,8	2,0	1,1
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	41,70	–	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

USA (USD)

	Nr.	155	156	157	158	159
	Objektname	**1900 N Street**	**800 Lincoln Road**	**Alohilani Resort Waikiki Beach**	**The Everly**	**11 Howard**
	PLZ/Ort	Washington, DC 20036	Miami Beach, FL 33139	Honolulu, HI 96815	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013
	Straße	1900 N Street	800&810 Lincoln Road	2490 Kalakaua Avenue	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	B 100	E 100	H 100	H 100	H 100
	Art des Grundstücks	teilw. Erbbaurecht	–	–	–	–
	Grundstücksgröße in m²	2.479	1.394	10.375	1.818	820
	Erwerbsdatum	06/2022	10/2014	04/2017	05/2017	04/2016
	Haltedauer in Jahren	3,8	11,5	8,10	8,9	9,10
	Bau-, Umbaujahr	2019	1935, 2018	1969, 2017	2017	2006
	Nutzfläche gesamt in m²	25.460	3.376	50.325	13.110	8.969
	Nutzfläche Gewerbe in m²	25.460	3.376	50.325	13.110	8.969
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0	0	0	0	0
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Goodwin Procter LLP	Skechers USA, Inc.	HH Pacific Beach LP	Argyle Hotel LLC	Soho Hotel Owner LLC
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	3,1	41,3	0,0	0,0	0,0
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,3	2,7	14,1	16,4	5,1
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	15.584	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	16.835/16.922	4.109/4.026	21.700/27.500	6.000/7.500	6.000/6.600
	Restnutzungsdauer in Jahren	53/53	42/42	43/43	51/51	40/40
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	251.700/253.600	81.600/81.700	407.900/397.000	113.100/110.400	116.900/125.500
	Mittelwert in Tausend	252.650	81.650	402.450	111.750	121.200
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt	indirekt
	Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	252.650	81.650	402.450	111.750	121.200
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	11.272,6/4,3	2.004,7/2,3	9.630,9/2,3	2.851,3/2,0	4.026,0/2,4
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	275,0	0,0	242,7	–	481,2
	davon sonstige ANK in Tausend	10.997,6	2.004,7	9.388,2	2.851,3	3.544,8
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	1.127,3[67]	0,0	979,1[68]	299,8[69]	422,4[70]
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	6.951,4[67]	0,0	1.001,1[68]	399,7[69]	–[70]
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	6,2	0,0	1,0	1,3	–
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–	–	23,66	58,17	–

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2026

USA (USD)

			Summe USA (USD)	Summe USA (€)
	Nr.	160		
	Objektname	**Kimpton Hotel Monaco**		
	PLZ/Ort	Philadelphia, PA 19106		
	Straße	433 Chestnut Street		
Immobilien-informationen*	Art der Nutzung/Hauptnutzungsart in % der Mietfläche	H 100		
	Art des Grundstücks	–		
	Grundstücksgröße in m²	1.639		
	Erwerbsdatum	03/2018		
	Haltedauer in Jahren	8,0		
	Bau-, Umbaujahr	1907, 2012		
	Nutzfläche gesamt in m²	18.022		
	Nutzfläche Gewerbe in m²	18.022		
	Nutzfläche Wohnungen in m²	0		
Vermietungs-informationen*	Hauptmieter	Lafayette Hotel LLC		
	Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)[1] in %	0,0		
	auslaufende Mietverträge im GJ 2026/2027 in %	0,0		
	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	19,9		
	Mieteinnahmen im GJ 2025/2026 in Tausend	k.A.		
Gutachter-informationen*	Bewertungsmiete/Rohertrag[2] in Tausend	8.535/8.535		
	Restnutzungsdauer in Jahren	46/46		
	Verkehrswert (VKW) in Tausend	124.200/126.600		
	Mittelwert in Tausend	125.400		
Investment-informationen**	Investitionsart	indirekt		
	Beteiligungsquote in %	100		
	Wertansatz in Vermögensaufstellung (Verkehrswert/Kaufpreis (KP)) in Tausend	125.400	**direkt: 0** **indirekt: 2.924.900**	**direkt: 0** **indirekt: 2.544.055**
	Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008 in Tausend/in % des KP	2.879,7/2,0		
	davon Gebühren und Steuern in Tausend	104,2		
	davon sonstige ANK in Tausend	2.775,5		
	abgeschriebene ANK im GJ 2025/2026 in Tausend	283,3	**direkt: 0,0** **indirekt: 6.750,8**	**direkt: 0,0** **indirekt: 6.531**
	zur Abschreibung verbleibende ANK in Tausend	542,9	**direkt: 0,0** **indirekt: 21.536,0**	**direkt: 0,0** **indirekt: 14.414**
	voraussichtlicher, verbleibender Abschreibungszeitraum in Jahren	1,8		
	Fremdfinanzierungsquote in % des VKW	–		

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

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 72 f.

Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

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

[1] Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in % der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.

[2] Jahresrohertrag bei angenommener Vollvermietung auf Basis der vom Bewerter angesetzten Miete zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

[3] 583,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.092,2 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[4] 846,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.04,6 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[5] 526,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.162,1 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[6] Unterliegt dem Datenschutz.

[7] 361,4 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.325,0 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[8] Geplante Fertigstellung.

[9] Fläche laut Planung.

[10] Projektschätzung.

[11] Verkehrswert nach Projektfortschritt.

[12] 236,2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 885,9 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[13] 398,2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.493,3 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[14] 100,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 378,3 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[15] 573,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.151,0 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[16] 190,3 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 713,5 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[17] 153,2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 574,5 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[18] 72,1 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 270,3 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[19] 286,3 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.049,8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[20] 9.811,4 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 30.787,5 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[21] Gemäß der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnen.

[22] 84,3 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 323,3 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[23] Aggregierte Darstellung der Immobilien aus dem noch nicht vollzogenen wirtschaftlichen Eigentumsübergang des Verkaufs des Kaufhof-Portfolios.

[24] Aufgrund des noch nicht vollzogenen wirtschaftlichen Eigentumsübergang des Verkaufs des Kaufhof-Portfolios und der damit einhergehenden schlechten Informationslage konnte keine neue belastbare Bewertung beauftragt werden. Zum letzten Bewertungsstichtag (01.03.2025) ergaben sich folgende Verkehrswerte 962.100,0 TEUR/987.200,0 TEUR.

[25] Aufgrund des noch nicht vollzogenen wirtschaftlichen Eigentumsübergang des Verkaufs des Kaufhof-Portfolios und der damit einhergehenden schlechten Informationslage konnte keine neue belastbare Bewertung beauftragt werden. Zum letzten Bewertungsstichtag (01.03.2025) ergab sich folgender Mittelwert 974.650,0 TEUR.

[26] Aufgrund des noch nicht vollzogenen wirtschaftlichen Eigentumsübergang des Verkaufs des Kaufhof-Portfolios und der damit einhergehenden schlechten Informationslage konnte keine neue belastbare Bewertung beauftragt werden. Zum letzten Bewertungsstichtag (01.03.2025) ergab sich folgender Wertansatz 194.930,0 TEUR.

[27] 614,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.305,9 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[28] 525,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.928,2 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[29] 390,4 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.431,5 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[30] 559,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 3.079,7 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[31] 373,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.554,7 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[32] 380,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.395,6 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[33] 389,5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.428,0 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[34] 366,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.405,2 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[35] 74,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 287,0 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[36] 138,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 532,4 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[37] 231,2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 847,8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[38] 393,8 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.509,5 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[39] 82,2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 315,2 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[40] 284,8 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.068,1 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[41] 260,3 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 976,2 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[42] 202,3 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 758,6 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[43] 146,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 549,9 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[44] 128,3 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 480,9 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[45] 74,2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 278,4 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[46] 21,7 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 81,3 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[47] 6,4 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 24,2 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[48] 13,2 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 49,5 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[49] 242,8 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 930,8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[50] 292,5 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.535,8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[51] 414,3 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 2.761,8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

Erläuterungen der Fußnoten im Immobilienverzeichnis

[52] 173,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 666,7 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[53] 1,7 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 6,6 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[54] 161,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 605,8 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[55] 10,9 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 40,7 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[56] 2,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 10,0 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[57] 39,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 148,6 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[58] Anschaffungsnebenkosten aus Objekterweiterung.

[59] 5,1 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 0,0 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[60] 1.192,6 TEUR der Abschreibung des Geschäftsjahres und 7.155,0 TEUR der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[61] 882,5 TAUD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 820,3 TAUD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[62] 202,4 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 523,0 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[63] 55,9 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 208,5 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[64] 228,1 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 1.321,0 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[65] 130,9 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 261,7 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[66] 336,5 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 378,6 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[67] 755,7 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 4.660,1 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[68] 164,6 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 186,5 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[69] 79,8 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 126,3 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

[70] 157,9 TUSD der Abschreibung des Geschäftsjahres und 0,0 TUSD der zur Abschreibung verbleibenden ANK entfielen auf die Ebene der Immobiliengesellschaft.

Währungsumrechnungskurse vom 31. März 2026:

1 EUR = 0,86800 GBP
1 EUR = 1,14970 USD
1 EUR = 1,67800 AUD

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	54	55	56	–	57	–	–
Objektname	**Regensburg-Arcaden**	**Stadtgalerie Schweinfurt**	**Theresien Center**	**–**	**Remigiusstraße**	**–**	**–**
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt	94315 Straubing	–	53111 Bonn	–	–
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5	Oberer-Thor-Platz 3	–	Remigiusstraße 20–24	–	–
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Theresien-Center GmbH & Co. KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn	Theresiencenter Dienstleistungsgesellschaft mbH[1] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Bonn, Kaufhof Bonn Münsterplatz GmbH[2,3] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20–24 Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Bonn, Remigiusstraße 20–24 Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	16.500.000,00	169.100.000,00	4.000.200,00	25.000,00	25.000,00	1.000,00	25.000,00
Beteiligungsquote in %	100	75,00	100	100	20,00	100	100
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–	–	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	11/2002	08/2007	06/2009	09/2009	02/2020	02/2020	02/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	0,0	–	0,0	0,0	–	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	0,0	–	0,0	0,0	–	–	–

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	58	–	–	–	–	–	–
Objektname	**Königsallee**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
PLZ/Ort	40212 Düsseldorf	–	–	–	–	–	–
Straße	Königsallee 1–9	–	–	–	–	–	–
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kaufhof Düsseldorf Königsallee GmbH[2,4] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1–9 Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Düsseldorf, Königsallee 1–9 Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Warenhaus am Alex GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Berlin, Alexanderplatz 9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Düsseldorf-Wehrhahn GmbH[2,5] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	25.000,00	1.000,00	25.000,00	10.250.000,00	25.000,00	25.000,00	1.000,00
Beteiligungsquote in %	20,00	100	100	20,00	100	20,00	100
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–	–	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	–	–	–	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	–	59	–	–	60	–	–
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 Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Frankfurt-Zeil GmbH[2,6] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116–126 Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Frankfurt, Zeil 116–126 Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Hannover GmbH[2,7] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Hannover, Ernst-August-Platz 5 Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	25.000,00	25.000,00	1.000,00	25.000,00	25.000,00	1.000,00	25.000,00
Beteiligungsquote in %	100	20,00	100	100	20,00	100	100
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–	–	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	–	–	–	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	61	–	–	62	–	–	–
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	Kaufhof Köln Hohe Straße GmbH[2,8] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41–53 Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Köln, Hohe Straße 41–53 Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof Mannheim GmbH[2,9] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Mannheim, Paradeplatz Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	Kaufhof München Rotkreuzplatz GmbH2,11[2,10] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln
Gesellschaftskapital	25.000,00	1.000,00	25.000,00	25.000,00	1.000,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungsquote in %	20,00	100	100	20,00	100	100	20,00
Gesellschafterdarlehen	–	–	–	–	–	–	–
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019	12/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	–	–	–	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	–	–	–	–	–

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	–	–	83	84	67	77, 78, 104, 105	51, 76, 79, 85, 86, 87, 88, 89, 90
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	München, Rotkreuzplatz Immobilien GmbH & Co. KG[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	München, Rotkreuzplatz Management GmbH[2] Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln	T-Rex Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Smart Living GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	T-Rex Hotel GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Erste Wohnen GmbH & Co. KG[11–14] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Zweite Wohnen GmbH & Co. KG[15–23] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	1.000,00	25.000,00	100.000,00	100,00	100,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100	100
Gesellschafterdarlehen	–	–	0,00	0,00	0,00	118.000.000,00	159.000.000,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2019	12/2019	06/2015	06/2016	06/2016	05/2019	09/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	–	–	645,6	160,5	941,8	1.504,5	1.712,3
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	–	–	0,0	0,0	0,0	9.932,1	8.047,5

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	81	103	107	75	6,7	4, 17, 36	109
Objektname	**Oskar-von-Miller-Straße**	**Korbinian-Beer-Straße**	**Lehenstraße**	**Wannseegärten**	**–**	**–**	**Straße der Freundschaft**
PLZ/Ort	60314 Frankfurt am Main	80997 München	82008 Unterhaching	14109 Berlin	–	–	02991 Lauta
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	–	–	Straße der Freundschaft 82
Firma und Sitz der Gesellschaft	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[24,25] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Berlin Hamburg München BTE GmbH & Co. KG[26–28] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Lauta Straße der Freundschaft GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100	100
Gesellschafterdarlehen	38.000.000,00	32.240.000,00	22.500.000,00	46.590.000,00	177.900.000,00	0,00	0,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019	09/2019
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	192,8	201,5	142,9	262,8	431,5	230,8	0,0
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.428,0	930,8	666,7	1.928,2	4.940,1	4.467,0	6,6

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	100, 101, 102, 109, 111	97	30, 31	98	32, 71	112	99
Objektname	**–**	**Eisbach 3**	**–**	**Eisbach 5**	**Hilton Munich Park**	**Grundstück Isar**	**Grundstück Tivolianlage**
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München	80538 München
Straße	Am Tucherpark 12a	Am Eisbach 3	Am Eisbach 4	Am Eisbach 5	Am Tucherpark 7	Ifflandstraße	Öttingenstraße, Theodorparkstraße
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Tucherpark DataCenter und Waldgrundstück Immobiliengesellschaft mbH & Co. KG[29-33] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 4 GmbH & Co. KG[34,35] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Eisbach 5 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Hotel GmbH & Co. KG[36,37] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Ifflandstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark Öttingenstraße GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.278,06	25.278,06	25.278,06	25.278,06	25.278,06	25.278,06	25.278,06
Beteiligungsquote in %	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020	01/2020
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	8,0	198,2	815,4	178,2	1.098,2	51,1	98,8
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	770,7	549,9	1.288,0	480,9	2.576,2	148,6	278,4

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)						
Nr.	27, 28, 29, 110	94, 95, 96	26	18	–	73	74
Objektname	**–**	**VTW 1 und VTW 2**	**Zirkelbau**	**Elbtower**	**–**	**Silberpfeil**	**Silberpfeil**
PLZ/Ort	80538 München	80538 München	80538 München	20539 Hamburg	–	68766 Hockenheim	68766 Hockenheim
Straße	Am Tucherpark 12	Am Tucherpark 1	Sederanger 4, 6	Zweibrückenstraße 13	–	Talhausstraße 14–16	Talhausstraße 14–16
Firma und Sitz der Gesellschaft	CRI Tucherpark VTO N/S GmbH & Co. KG[38–41] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 1 und 2 GmbH & Co. KG[42–44] Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Tucherpark VTW 3 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG Josephspitalstraße 15 80331 München	Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH Josephspitalstraße 15 80331 München	CRI Hockenheim Talhausstraße 16 GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CRI Hockenheim Vierte Industriestraße GmbH Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden
Gesellschaftskapital	25.278,06	25.278,06	25.278,06	1.000,00	25.000,00	1.000,00	25.000,00
Beteiligungsquote in %	99,00	99,00	99,00	25,00	25,00	88,00	88,00
Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00	37.203.593,00	–	14.675.000,00	1.684.000,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	01/2020	01/2020	01/2020	09/2022	09/2022	01/2023	01/2023
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	1.833,7	1.044,7	494,0	–	–	502,2	236,2
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	4.063,3	2.802,8	885,9	–	–	0,0	0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Deutschland (€)	Großbritannien (GBP)		Niederlande (€)		Belgien (€)	Luxemburg (€)
Nr.	44	121	–	123	–	125	9
Objektname	**Alexanderplatz**	**Victoria Square Centre**	**–**	**2 Amsterdam**	**–**	**City Atrium**	**Omniturm**
PLZ/Ort	10178 Berlin	Belfast BT1 4QG	–	1077 ZZ Amsterdam	–	1210 Brüssel	60311 Frankfurt
Straße	Alexanderplatz 9	1, 18–22 Victoria Square	–	Strawinskylaan 2001–2041, 2501–2631	–	Rue du Progrès 50–56	Große Gallusstraße 16–18
Firma und Sitz der Gesellschaft	134 Invest GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside SE1 2AQ London	CGI Victoria Square Ltd.[45] 3 More London Riverside SE1 2AQ London	CRI Twin Towers C.V. Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	CRI Twin Towers B.V.[46] Handelsweg 53 1181 ZA Amstelveen	Immobilière des Croisades S.A. Avenue du Port 86C, Box 204 1000 Brüssel	Omniturm Verwaltungs-gesellschaft S.à r.l.[47] 8, Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg
Gesellschaftskapital	25.000,00	110.753.146,00	2,00	113.967.650,00	160.601,00	4.957.870,50	8.012.500,00
Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100	94,90
Gesellschafterdarlehen	300.000.000,00	0,00	–	0,00	0,00	0,00	92.618.496,01
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	10/2023	06/2004	01/2001	09/2015	09/2015	12/2002	09/2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	9.890,4	0,0	–	826,1	0,0	0,0	4.651,1
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	30.787,5	0,0	–	0,0	0,0	0,0	0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Luxemburg (€)					Österreich (€)	Portugal (€)
Nr.	–	126	127	128	–	133	137
Objektname	**–**	**Président A**	**Président B**	**Président C**	**Elbtower**	**Town Town BT 7**	**Forum Algarve**
PLZ/Ort	–	1855 Luxemburg	2540 Luxemburg	1246 Luxemburg	20539 Hamburg	1030 Wien	8000 – 126 Faro
Straße	–	37a Avenue John F. Kennedy	37 Avenue John F. Kennedy	8a, Rue Albert Borschette	–	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Estrada National 125 km 103
Firma und Sitz der Gesellschaft	Omniturm Fixtures S.à r.l. 8, Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Président A S.A. 8, Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Président B S.A. 8, Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Président C S.A. 8, Rue Albert Borschette 1246 Luxemburg	Hamburg, Elbtower Beteiligung S.à r.l.[48] 5, rue Heienhaff 1736 Senningerberg	CR Erdberg Drei GmbH & Co. KG Gutenbergstrasse 1/10 1070 Wien	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial, Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida 5 de Outubro, n.o 124 1050-061 Lissabon
Gesellschaftskapital	12.500,00	31.000,00	2.630.970,00	31.000,00	12.500,00	70.000,00	23.000.000,00
Beteiligungsquote in %	94,90	100	100	100	25,00	100	100
Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	09/2018	05/2007	05/2007	05/2007	09/2022	01/2009	05/2000
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Tschechien (CZK)	Tschechien (€)	Australien (AUD)		USA (USD)[50]		
Nr.	142	–	149	–	154	156	–
Objektname	**Metropole Zlicín**	**–**	**110 Goulburn Street**	**–**	**Dexter Station**	**800 Lincoln Road**	**Atlas Plaza**
PLZ/Ort	15521 Prag	–	NSW 2000 Sydney	–	Seattle, WA 98109	Miami Beach, FL 33139	Miami, FL 33137
Straße	Řevnická 1	–	110 Goulburn Street, 26, 28–30 Nithsdale Street	–	1101 Dexter Avenue N	800&810 Lincoln Road	130 NE 40th Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Metropole s.r.o. Řevnická 1/č.p. 121 Prag 5, PSČ 155 21	–	Commerz Real Australian Real Estate Trust c/o Ecovis, Suite 7, 13 Hickson Road, Dawes Point NSW 2000	Commerz Real Australian Management Company Pty Limited c/o Ecovis, Suite 7, 13 Hickson Road, Dawes Point NSW 2000[49]	CR Dexter Station LLC c/o King & Spalding LLP 1185 Avenue of the Americas New York, NY 10036	South Beach Tristar 800 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	Palm Beach Holdings 3940 LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	100.000,00	–	86.613.155,00	100.000,00	42.600.000,00	51.930.000,00	0,00
Beteiligungsquote in %	50,00	–	100	100	100	100	100
Gesellschafterdarlehen	–	26.000.000,00	0,00	0,00	242.600.000,00	73.000.000,00	0,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	05/2004	–	09/2015	06/2014	05/2017	10/2014	12/2014
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	0,0	–	0,0	0,0	474,1	0,0	0,0
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	0,0	–	0,0	0,0	378,6	0,0	0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	USA (USD)						
Nr.	–	151	157	–	158	159	160
Objektname	**–**	**1330 West Fulton**	**Alohilani Resort Waikiki Beach**	**–**	**The Everly**	**11 Howard**	**Kimpton Hotel Monaco**
PLZ/Ort	–	Chicago, IL 60607	Honolulu, HI 96815	–	Los Angeles, CA 90028	New York, NY 10013	Philadelphia, PA 19106
Straße	–	1330 West Fulton Street	2490 Kalakaua Avenue	–	1800 Argyle Avenue	11 Howard Street	433 Chestnut Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Palm Beach LLC c/o DLA Piper LLP (US)[51] 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	CR Honolulu Hotel LLC c/o DLA Piper LLP (US)[52] 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Argyle Los Angeles LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CRI 11 Howard Street LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020	CR Chestnut LLC c/o DLA Piper LLP (US) 1251 Avenue of the Americas, 27th Floor New York, NY 10020
Gesellschaftskapital	8.100.000,00	28.411.000,00	209.000.000,00	156.432.709,07	32.312.500,00	97.500.000,00	41.174.442,13
Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100	100
Gesellschafterdarlehen	0,00	130.800.000,00	0,00	294.500.000,00	52.000.000,00	98.000.000,00	0,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	02/2015	02/2015	04/2017	03/2017	01/2017	11/2015	03/2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	0,0	858,4	0,0	814,5	293,4	0,0	0,0
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	0,0	208,5	0,0	186,5	106,4	0,0	0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	USA (USD)					
Nr.	–	153	150	–	152	–
Objektname	**–**	**222 E 41st Street**	**The National**	**–**	**100 Pearl**	**–**
PLZ/Ort	–	New York, NY 10017	Chicago, IL 60603	–	New York, NY 10004	–
Straße	–	41st Street	125 South Clark Street	–	Hanover Square 7	–
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Chestnut Holding LLC c/o DLA Piper LLP (US)[53] 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	CR Sunflower Foodhall LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Fee Owner LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR Sunflower Lessee LLC c/o Schumann Burghart LLP[54] 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036
Gesellschaftskapital	44.286.942,13	81.000.000,00	85.212.500,00	–	–	–
Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
Gesellschafterdarlehen	110.000.000,00	246.800.000,00	144.787.500,00	–	115.700.000,00	234.300.000,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	03/2018	05/2018	09/2018	12/2021	09/2021	09/2021
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	542,9	1.039,1	761,8	–	–	–
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	0,0	261,7	523,0	–	–	–

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

		USA (USD)			**Finnland (€)**		
Nr.	–	155	139	–	141	–
Objektname	**–**	**1900 North Street**	**Workery West TORNI 1**	**–**	**Workery East STOGE**	**–**
PLZ/Ort	–	Washington, WA 20036	00520 Helsinki	–	00520 Helsinki	–
Straße	–	1900 North Street	Firdonkatu 2	–	Ratapihantie 6	–
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR Sunflower Holding LLC c/o Schumann Burghart LLP[55] 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	CR North America Invest LLC c/o Schumann Burghart LLP 1500 Broadway, 19th Floor New York, NY 10036	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[56] PL 52 00101 Helsinki	Kiinteistö Oy Pasilan Stoge c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Triplan Stoge Ky c/o Newsec Asset Management Oy[57] PL 52 00101 Helsinki
Gesellschaftskapital	161.500.000,00	50.400.000,00	5.000,00	5.000,00	2.500,00	2.500,00
Beteiligungsquote in %	100	100	100	100	100	100
Gesellschafterdarlehen	0,00	225.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	05/2020	06/2022	12/2018	12/2018	12/2018	12/2018
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	6.814,7	2.291,4	0,0	1.041,4	0,0	758,1
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	1.321,0	4.660,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2026

	Finnland (€)			**Irland (€)**
Nr.	140	–	–	129
Objektname	**Workery East FESKARI**	**–**	**–**	**1 & 2 Dockland Central**
PLZ/Ort	00520 Helsinki	–	–	D01 E4X0 Dublin
Straße	Ratapihantie 6	–	–	Guild Street
Firma und Sitz der Gesellschaft	Kiinteistö Oy Pasilan Feskari c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 Helsinki	Pasilan Feskari Ky c/o Newsec Asset Management Oy[58] PL 52 00101 Helsinki	CRI Maahiset OY c/o Newsec Asset Management Oy[59] PL 52 00101 Helsinki	CRI Ireland ICAV 3 Dubling Landings North Wall Quay Dublin 1, D01 C4E0
Gesellschaftskapital	2.500,00	2.500,00	2.500,00	164.600.000,00
Beteiligungsquote in %	100	100	100	100
Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerbsdatum/Gründungsdatum	12/2018	12/2018	11/2018	10/2021
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung in Tausend	0,0	763,6	0,0	0,0
Anschaffungsnebenkosten der Immobilie in Tausend	0,0	0,0	0,0	6.559,1

Erläuterungen der Fußnoten auf Seite 89.

Erläuterungen der Fußnoten im Beteiligungsverzeichnis

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

[2] Gesellschaften aus dem noch nicht vollzogenen wirtschaftlichen Eigentumsübergang des Verkaufs des Kaufhof-Portfolios.

[3] Zu 100 Prozent an der Bonn, Remigiusstraße 20–24 Immobilien GmbH & Co. KG und Bonn, Remigiusstraße 20–24 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.

[4] Zu 100 Prozent an der Düsseldorf, Königsallee 1–9 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Königsallee 1–9 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.

[5] Zu 100 Prozent an der Düsseldorf, Wehrhahn 1 Immobilien GmbH & Co. KG und Düsseldorf, Wehrhahn 1 Management GmbH Kaiser-Wilhelm-Ring 17–21 50672 Köln beteiligt.

[6] Zu 100 Prozent 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 Prozent 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.

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

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

[11] WE 501: Königshöfe Dresden/1097 Dresden, Theresienstraße/Wallgässchen.

[12] WE 502: Haardtring/61295 Darmstadt, Haardtring 3.

[13] WE 503: Nockherberg-NOC 2.4 81541 München, Regerstraße 28/Hiendlmayrstraße 7–14.

[14] WE 520: Diamaltpark/80999 München, Ludwigsfelder Straße.

[15] WE 506: Westend III/60323 Frankfurt am Main, Freiherr-vom-Stein-Straße 19–21/Eppsteiner Straße 54–56.

[16] WE 507: 20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 67/Kümmelstraße 1/Robert-Koch-Straße 40.

[17] WE 508: 20099 Hamburg, Koppel 3, 5, 7/Alstertwiete 11, 13, 15.

[18] WE 509: 20354 Hamburg, ABC-Straße 44–46/St. Anscharplatz.

[19] WE 510: 20099 Hamburg, An der Alster 65, 67.

[20] WE 511: 20099 Hamburg, Alstertwiete 5, 7, 9.

[21] WE 512: 20099 Hamburg, St. Georgs Kirchhof 22, 23, 24.

[22] WE 513: 10178 Berlin, Monbijouplatz 8–10.

[23] WE 514: 80802 München, Leopoldstraße 52.

[24] WE 326: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 33–35.

[25] WE 327: 60325 Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 39.

[26] WE 329: 63 Grad Hamburg/20354 Hamburg, Neuer Wall 63 (60,00 Prozent Miteigentumsanteil).

[27] WE 330: P5/10785 Berlin, Potsdamer Platz 5/Ebertstraße 4 (50,86 Prozent Miteigentumsanteil).

[28] WE 331: b3/The Seven München/80469 München, Müllerstraße 3–5 (41,66 Prozent Miteigentumsanteil).

[29] WE 371: Data Center/80538 München, Am Tucherpark 12a.

[30] WE 372: Grundstück Wald/80538 München, Tivolistraße.

[31] WE 404: RZ1/80538 München, Am Tucherpark 12a.

[32] WE 405: RZ2/80538 München, Am Tucherpark 12a.

[33] WE 406: RZ3/80538 München, Am Tucherpark 12a.

[34] WE 402: Eisbach 4 (Neubau)/80538 München, Am Eisbach 4.

[35] WE 368: Eisbach 4/80538 München, Am Eisbach 4.

[36] WE 369: Hilton Munich Park/80538 München, Am Tucherpark 7.

[37] WE 403: Punkthaus (Neubau)/80538 München, Am Tucherpark 7.

[38] WE 366: TZ/80538 München, Am Tucherpark 12.

[39] WE 367: VTO N/S/80538 München, Am Tucherpark 16+18.

[40] WE 400: Tivoli Ost (Neubau)/80538 München, Am Tucherpark 12.

[41] WE 401: VTO (Neubau)/80538 München, Am Tucherpark 12.

[42] WE 362: VTW 1/80538 München, Am Tucherpark 1.

[43] WE 363: VTW 2/80538 München, Sederanger 5.

[44] WE 407: VTW 2b/80538 München, Sederanger 5.

[45] Zu 0,0000001152696 Prozent an der CGI Victoria Square Partnership beteiligt.

[46] Zu 0,1 Prozent an der CRI Twin Towers LP C.V. beteiligt.

[47] Zu 100 Prozent an der Omniturm Fixtures S.à r.l. beteiligt.

[48] Zu jeweils 100 Prozent an der Hamburg, Elbtower Immobilien GmbH & Co. KG und Hamburg, Elbtower Immobilienmanagement GmbH beteiligt.

[49] Übernimmt die Treuhandverwaltung des Commerz Real Australian Real Estate Trust.

[50] Gesamteigenkapital (da lokal keine Aufteilung zwischen den verschiedenen Kapitalarten erfolgt).

[51] Zu 100 Prozent an der Palm Beach Holdings 3940 LLC beteiligt.

[52] Zu 100 Prozent an der Koa Management, LLC beteiligt.

[53] Zu 100 Prozent an der CR Chestnut LLC beteiligt.

[54] Zu 100 Prozent an der CR Sunflower Foodhall LLC beteiligt.

[55] Zu 100 Prozent an der CR Sunflower Fee Owner LLC und CR Sunflower Lessee LLC beteiligt.

[56] Zu 100 Prozent an der Kiinteistö Oy Triplan Torni 1 beteiligt.

[57] Zu 100 Prozent an der Kiinteistö Oy Pasilan Stoge beteiligt.

[58] Zu 100 Prozent an der Kiinteistö Oy Pasilan Feskari 1 beteiligt.

[59] Zu 0,1 Prozent an Triplan Stoge Ky, Pasilan Feskari Ky und Triplan Torni 1 Ky beteiligt.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

in €		
I. Erträge	**Insgesamt**	**davon in Fremdwährung**
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	34.653.509,50	2.740.835,41
2. sonstige Erträge	182.036.404,94	110.918.505,78
3. Erträge aus Immobilien	352.945.662,23	117.885.388,41
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften	38.737.739,66	721.470,67
5. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	66.214.225,38	0,00
Summe der Erträge	**674.587.541,71**	**232.266.200,27**
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	115.088.864,93	52.097.973,61
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.124.319,51	1.124.319,51
3. Steuern	36.089.089,30	24.485.538,18
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen	88.768.388,87	11.032.565,97
5. Verwaltungsvergütung	118.317.264,98	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	3.314.178,01	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	447.223,78	0,00
8. sonstige Aufwendungen / Kosten der externen Bewerter	2.049.043,13	104.179,89
Summe der Aufwendungen	**365.198.372,51**	**88.844.577,16**

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

in €		
	Insgesamt	**davon in Fremdwährung**
III. Ordentlicher Nettoertrag	**309.389.169,20**	**143.421.623,11**
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	542.084.266,50	0,00
2. Realisierte Verluste	–106.104.310,23	–12.044.779,73
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	**435.979.956,27**	**–12.044.779,73**
V. Ertragsausgleich[1]	**–59.995.261,49**	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**685.373.863,98**	**131.376.843,38**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	114.673.319,15	64.422.052,83
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	–545.972.008,87	–313.433.949,84
VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**–431.298.689,71**	**–249.011.897,00**
VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**254.075.174,27**	**–117.635.053,62**

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 2025 bis 31. März 2026

in €

I. Erträge	Insgesamt	davon in Fremdwährung
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	22.393.512,90	75.538,75
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	5.380.729,20	760.414,87
sonstige Zinserträge	805.924,38	0,01
Gesamt	**28.580.166,48**	**835.953,63**
2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland		
Zinsen aus Termingeldanlagen	3.967.331,95	0,00
sonstige Zinserträge	2.106.011,07	1.904.881,78
Gesamt	**6.073.343,02**	**1.904.881,78**
3. Sonstige Erträge		
3.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	130.893.783,72	91.790.789,38
3.2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	24.776.794,97	17.080.005,14
3.3. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	2.303.012,67	402.058,12
3.4. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	968.008,32	234,91
3.5. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	966.736,63	790.235,94
3.6. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG beziehungsweise ausländisches Pendant	95.710,55	0,00
3.7. andere sonstige Erträge	22.032.358,08	855.182,29
Gesamt	**182.036.404,94**	**110.918.505,78**
4. Erträge aus Immobilien		
4.1. Mieterträge	391.727.722,37	112.765.357,16
4.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-60.498.372,84	-15.198.571,99
4.3. sonstige Mieterträge	21.716.312,70	20.318.603,24
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	19.202.558,33	19.202.558,33
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	977.789,07	3.099,27
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	847.708,06	658.742,75
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	688.047,97	454.202,89
Erträge aus Kostenbeteiligungen	209,27	0,00
Gesamt	**352.945.662,23**	**117.885.388,41**

in €

I. Erträge	Insgesamt	davon in Fremdwährung
5. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften		
5.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	33.018.869,45	721.470,67
5.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	5.718.870,21	0,00
Gesamt	**38.737.739,66**	**721.470,67**
6. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	**66.214.225,38**	**0,00**
Summe der Erträge	**674.587.541,71**	**232.266.200,27**

in €

II. Aufwendungen	Insgesamt	davon in Fremdwährung
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	27.002.041,48	11.514.931,95
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	25.214.377,54	10.466.141,19
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-4.502.883,43	0,00
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	6.290.547,37	1.048.790,76
1.2. Instandhaltungskosten	22.983.944,14	9.691.934,68
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	10.419.826,10	6.940.485,94
1.4. sonstige Kosten	54.683.053,21	23.950.621,04
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	13.356.470,76	7.970.947,22
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	12.811.078,92	293,15
Nebenkosten aus der Sondervermietung des Einkaufszentrums Westfield	8.361.063,91	8.361.063,91
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	4.939.202,97	2.966.773,96
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater	4.433.037,15	719.238,57
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	2.556.532,07	1.945.426,04
Aufwendungen für Versicherungsschäden	2.218.304,06	11.359,00
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	1.094.083,44	253.305,41
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	212.552,34	18.806,06
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (§ 15a UStG/ausländisches Pendant)	77.923,71	0,00
andere sonstige Kosten	4.622.803,88	1.703.407,72
Gesamt	**115.088.864,93**	**52.097.973,61**

Ertrags- und Aufwandsrechnung für die Zeit vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

in €		
II. Aufwendungen	**Insgesamt**	**davon in Fremdwährung**
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	**1.124.319,51**	**1.124.319,51**
3. Steuern	**36.089.089,30**	**24.485.538,18**
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen		
4.1. Darlehenszinsen	88.177.795,39	10.920.988,48
4.2. sonstige Darlehenskosten	499.214,97	87.845,35
4.3. sonstige Zinsaufwendungen	91.378,51	23.732,14
Gesamt	**88.768.388,87**	**11.032.565,97**
5. Verwaltungsvergütung	**118.317.264,98**	**0,00**
6. Verwahrstellenvergütung	**3.314.178,01**	**0,00**
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung	81.582,64	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	365.641,14	0,00
Gesamt	**447.223,78**	**0,00**
8. Sonstige Aufwendungen		
Kosten der externen Bewerter	2.049.043,13	104.179,89
Gesamt	**2.049.043,13**	**104.179,89**
Summe der Aufwendungen	**365.198.372,51**	**88.844.577,16**
III. Ordentlicher Nettoertrag	**309.389.169,20**	**143.421.623,11**

in €		
	Insgesamt	**davon in Fremdwährung**
IV. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	**542.084.266,50**	**0,00**
1.1. aus Immobilien	288.855.937,64	0,00
1.2. aus Devisentermingeschäften	253.228.328,86	0,00
2. Realisierte Verluste	**–106.104.310,23**	**–12.044.779,73**
2.1. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–12.044.779,73	–12.044.779,73
2.2. aus Devisentermingeschäften	–94.059.530,50	0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	**435.979.956,27**	**–12.044.779,73**
V. Ertragsausgleich[1]	**–59.995.261,49**	
VI. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**685.373.863,98**	**131.376.843,38**
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	**114.673.319,15**	**64.422.052,83**
bei Immobilien	–159.276.936,92	9.341.215,77
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	279.187.028,56	54.476.025,66
bei Devisentermingeschäften	–8.648.443,11	0,00
Sonstiges	2.805.294,08	0,00
Währungskursveränderungen	606.376,54	604.811,40
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	**–545.972.008,87**	**–313.433.949,82**
bei Immobilien	–65.857.577,60	–316.820,28
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	–229.093.006,16	–73.790.245,92
bei Devisentermingeschäften	–11.567.716,92	0,00
Sonstiges	–126.824,55	0,00
Währungskursveränderungen	–239.326.883,64	–239.326.883,63
VII. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**–431.298.689,71**	**–249.011.896,99**
VIII. Ergebnis des Geschäftsjahres[1]	**254.075.174,27**	**–117.635.053,61**

[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 1,8 Millionen Euro gemäß § 11 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen.

3. Steuern
Diese Position beinhaltet ausländische Steuern in Höhe von 36,1 Millionen Euro.

5. Verwaltungsvergütung
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 123,8 Millionen Euro beziehungsweise 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wurde. Davon wurden 5,5 Millionen Euro an die Immobilien-Gesellschaften weiterbelastet.

6. Verwahrstellenvergütung
Die Verwahrstellenvergütung von 3,3 Millionen Euro errechnet sich aus der Summe der monatlichen Vergütungen des Geschäftsjahres, 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 et cetera 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.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

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

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

Erläuterungen zum Ergebnis aus Währung

in €		
Die Währungskursveränderungen unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus Devisentermingeschäften (DTG) im Geschäftsjahr setzten sich wie folgt zusammen:		
Realisierte Gewinne aus DTG	253.228.328,86	
Realisierte Verluste aus DTG	–94.059.530,50	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG		159.168.798,36
Ausbuchung nicht realisierter Gewinne der Vorjahre aus DTG	–9.507.312,27	
Ausbuchung nicht realisierter Verluste der Vorjahre aus DTG	12.086.144,96	
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)		2.578.832,69
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG		161.747.631,05
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne für offene DTG zum Stichtag	858.869,16	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste für offene DTG zum Stichtag	–23.653.861,88	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG		–22.794.992,72
Ergebnis aus DTG im Geschäftsjahr		138.952.638,33
Währungskursveränderungen laut Ertrags- und Aufwandsrechnung		–238.720.507,10
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen/Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		0,00
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie DTG im Geschäftsjahr		**–99.767.868,77**

Stand: 31. März 2026.

Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt der Ausschüttungsbetrag bei 0,35 Euro je hausInvest Anteil.

Die Gesamtausschüttung an die Anleger erfolgt am 22. Juni 2026 und beläuft sich auf insgesamt 118,9 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 2025 bis 31. März 2026

	insgesamt in €	€ je Anteil[1]
I. Für die Ausschüttung verfügbar	**1.060.410.561,99**	**3,12**
1. Vortrag aus dem Vorjahr	375.036.698,01	1,10
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	685.373.863,98	2,02
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	**–941.520.683,17**	**–2,77**
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	–3.396.853,68	–0,01
2. Der Wiederanlage zugeführt	–182.446.344,42	–0,54
3. Vortrag auf neue Rechnung	–755.677.485,07	–2,22
III. Gesamtausschüttung	**118.889.878,82**	**0,35**
1. Endausschüttung	118.889.878,82	0,35

[1] Bezogen auf den Anteilumlauf vom 31. März 2026.

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 Endausschüttung von 0,35 Euro pro Anteil ist der 22. Juni 2026.

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

Anteilwert/Umlaufende Anteile

Zum Ende des Geschäftsjahres hatte das Sondervermögen einen Anteilumlauf von 339.685.368,053 Anteile bei einem Wert je Anteil von 44,12 Euro.

Bewertungsverfahren

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

Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrunde liegende Exposure beträgt zum Stichtag 3.609.773.299,57 Euro. Die Vertragspartner der Derivategeschäfte zum Stichtag 31. März 2026 bestehender Währungssicherungsgeschäfte sind:

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

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten: 0,00 Euro.

Gesamtbetrag der in Zusammenhang mit Derivaten an Dritte gewährten Sicherheiten: 57.750.000,00 Euro.

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

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

Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens

Die Erläuterungen zur Entwicklung des Sondervermögens werden auf Seite 32 dargestellt.

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Die Erläuterungen werden im Kapitel „Erläuterungen zur Vermögensübersicht/Vermögensaufstellung“ auf Seite 39 dargestellt.

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Sonstige Erträge und Sonstige Aufwendungen/Kosten

Sonstige Erträge
Die sonstigen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Gesellschafterdarlehen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

Weitere Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung werden auf den Seiten 93–94 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.

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

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.

Eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) fiel an in Höhe von 13,6 Millionen Euro oder 0,09 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Transaktionskosten fielen im Geschäftsjahr für den Erwerb (Anschaffungsnebenkosten) und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betrugen 14,6 Millionen Euro und damit 0,09 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens.

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 2025

Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (CRI) gezahlten Mitarbeitervergütung (exklusive Geschäftsleitung[1])	in €	**9.679.436**
davon feste Vergütung	in €	8.518.055
davon variable Vergütung	in €	1.161.381
Zahl der Mitarbeiter der CRI (Stand Dezember 2025)		**130**
Gesamtsumme der für das abgelaufene Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Führungskräfte und Mitarbeiter der CRI, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der CRI auswirkt (sogenannte „Risk Taker“)[1]	in €	**1.172.768**
davon Führungskräfte	in €	1.172.768
davon Mitarbeiter	in €	–

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

Angaben gemäß § 101 Absatz 3 KAGB

Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen
Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen im Berichtszeitraum gab es zum 15. April 2025. Die geänderte Fassung trägt insbesondere den Anpassungen an die Einstellung der europäischen Online-Streitbeilegungsplattform, der Offenlegungsvoraussetzungen der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288, der Ergänzung rechtlicher und politischer Risiken, personellen Änderungen im Abschnitt „Gremien“ sowie weiteren Aktualisierungen Rechnung.

Zusätzliche Informationen gemäß § 300 KAGB

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

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

Darüber hinaus wird zum 16. April 2026 auf Grundlage der Anpassung des KAGBs durch das Fondsrisikobegrenzungsgesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorgaben, neben der bestehenden Kündigungsfrist, das zusätzliche Liquiditätsmanagementinstrument (LMT) „Rückgabegebühr“ eingeführt. Die genaue Ausgestaltung kann dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

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

Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

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:
1,47 (Höchstmaß 2,00)

Leverage nach Commitment-Methode:
1,24 (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. 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 50,0 Millionen Euro von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50,0 Millionen Euro von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

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

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

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

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

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

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

III. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

1. Bankguthaben
Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Wertpapiere, Investmentanteile und Geldmarktpapiere

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

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

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

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

3. Derivate
Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in 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 aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Wiesbaden, 17. Juni 2026

Henning Koch (Vorsitzender) | Nicole Arnold | Christian Horf

Dirk Schuster | Mario Schüttauf

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden

Prüfungsurteil
Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens hausInvest – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026, 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 2025 bis zum 31. März 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung und dem Anhang – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen
Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

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

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

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die 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 nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

Frankfurt am Main, den 18. Juni 2026

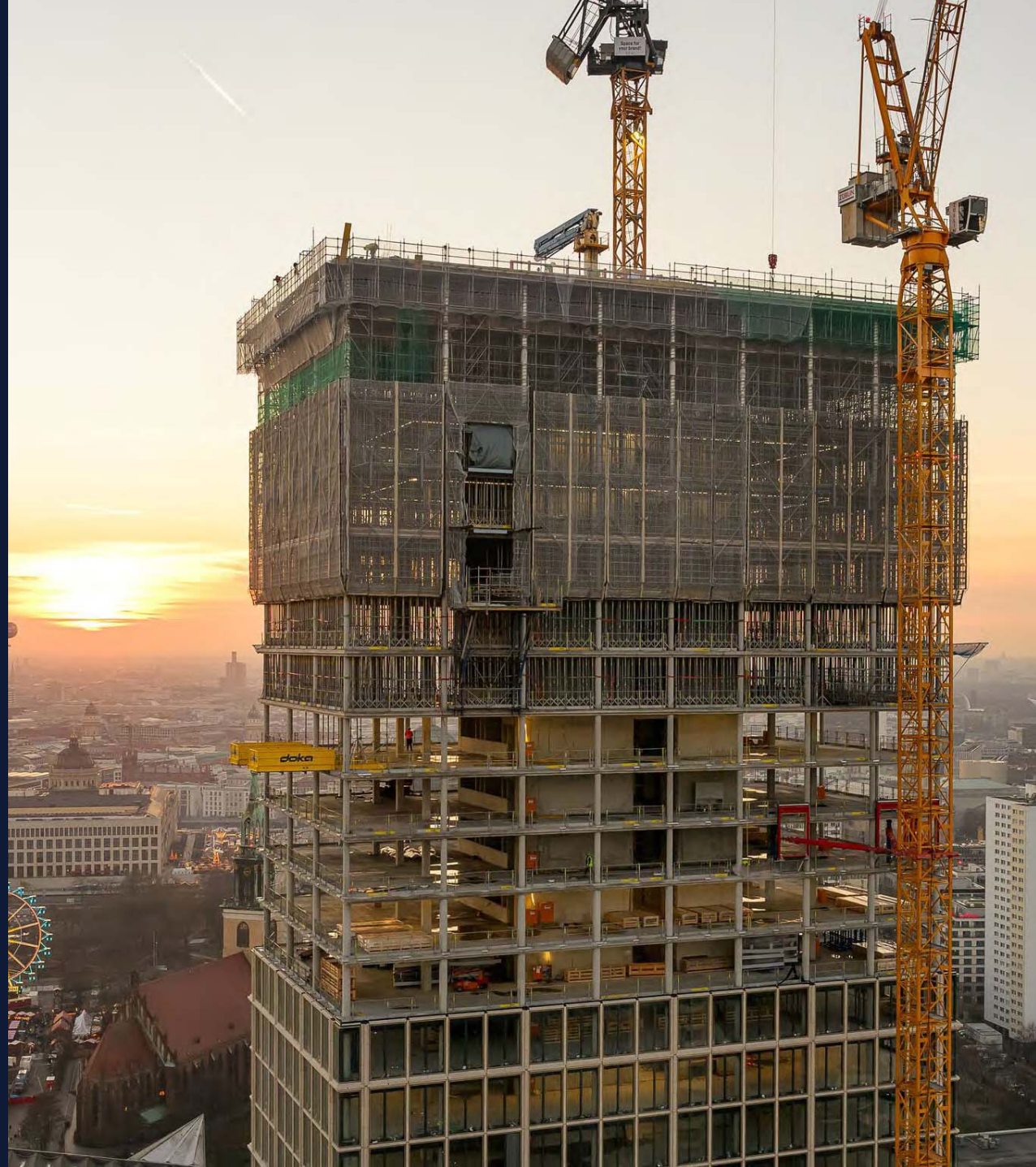
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Werner
Wirtschaftsprüfer

gez. Böhm
Wirtschaftsprüfer

Sonstiges

105 Anlegerstruktur
105 Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber
115 BVI-Kennzahlen
118 Herausforderungen des Vermietungsmanagements
119 Wertänderungen
121 Gremien
123 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
124 Besondere Anlegerhinweise
125 Impressum
126 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



The Berlinian, Berlin

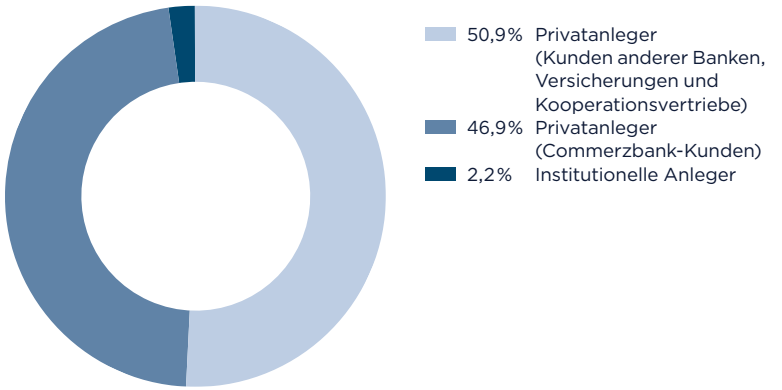
Anlegerstruktur

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 10,0 Prozent des Fondsvermögens beschränkt.

97,8 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.

97,8%
Privatanleger

Anlegerstruktur hausInvest[1, 2]



[1] Bezieht sich auf 100 Prozent des Fondsvermögens per 31. März 2026. 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 (aus deutscher steuerrechtlicher Sicht) 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) sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Absatz 1 Nummer 6 EStG, inländischen

[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

Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht, wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50,0 Prozent auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein. Der Steuersatz beträgt 15,0 Prozent. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15,0 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 25,0 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), sodass 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.

Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung zum 16. Juni 2026

in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	0,3500	0,3500	0,3500
davon steuerfreier Anteil von 60,0% (Teilfreistellung nach § 20 Absatz 3 Satz 1 InvStG 2018)	0,2100	0,2100*	0,2100*
Steuerpflichtiger Anteil der Endausschüttung	**0,1400**	**0,1400**	**0,1400**

*Gemäß § 20 Absatz 5 InvStG 2018 ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrags nach § 7 Gewerbesteuergesetz die Teilfreistellung von 60,0 Prozent nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge

in €

Bemessungsgrundlage	**0,1400**
Kapitalertragsteuer (25,0%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0350

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 (0,1400 Euro je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (22. Juni 2026) 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

Der Steuerabzug hat unter anderem aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25,0 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).

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 25,0 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 60,0 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25,0 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 Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70,0 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 Kalenderjahres 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 Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60,0 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25,0 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 25,0 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 60,0 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 25,0 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.

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

Negative steuerliche Erträge
Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung
Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung
Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1,0 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 Euro betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds
Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann dem Fonds zur Weiterleitung an einen Anleger erstattet werden, soweit sie nicht auf sonstige inländische Einkünfte nach § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG entfällt (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9. Februar 2026 begonnen haben) und soweit dieser 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 70,0 Prozent bestanden (sogenannte 45-Tage-Regelung).

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die entweder auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, oder (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9. Februar 2026 begonnen haben) die auf nicht unter § 6 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 und Nummer 3 InvStG fallende, aber bei Vereinnahmung keinem Steuerabzug unterliegende sonstige inländische Einkünfte 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 obengenannte 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

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

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

Ausschüttungen
Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- beziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60,0 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer und 30,0 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25,0 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen
Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70,0 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 Kalenderjahres 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 Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- beziehungsweise körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60,0 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer und 30,0 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25,0 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 60,0 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- beziehungsweise Körperschaftsteuer und 30,0 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. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

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.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

Inländische Anleger	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25,0% (die Teilfreistellung Aktienfonds i.H.v. 30,0% bzw. für Mischfonds i.H.v. 15,0% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Aktienfonds 60,0% für Einkommensteuer/30,0% für Gewerbesteuer; Mischfonds 30,0% für Einkommensteuer/15,0% für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25,0% (die Teilfreistellung für Aktienfonds i.H.v. 30,0% bzw. für Mischfonds i.H.v. 15,0% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Aktienfonds 80,0% für Körperschaftsteuer/40,0% für Gewerbesteuer; Mischfonds 40,0% für Körperschaftsteuer/20,0% 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 (Aktienfonds 30,0% für Körperschaftsteuer/15,0% für Gewerbesteuer; Mischfonds 15,0% für Körperschaftsteuer/7,5% für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Aktienfonds 30,0% für Körperschaftsteuer/15,0% für Gewerbesteuer; Mischfonds 15,0% für Körperschaftsteuer/7,5% 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 für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 09.02.2026 begonnen haben: bis auf Ausnahmen) unter bestimmten Voraussetzungen 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 Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge aus Inlands-Immobilienkapitalgesellschaften und – für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 09.02.2026 begonnen haben – auf bestimmte sonstige inländische Einkünfte entfällt, unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden		

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

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.

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 oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

[3] § 190 Absatz 2 Nummer 2 KAGB.

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 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 weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

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

Besteuerung von Immobilien in Österreich

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse (im Ausmaß von 80,0 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 2026 insgesamt maximal 2.463,00 Euro (gemäß § 42 Absatz 2 EStG, Wert wird jährlich angepasst gemäß Verordnung nach § 33a Absatz 4 EStG) in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, ist keine Steuererklärung abzugeben, und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das österreichische Finanzamt ist eine Einkommensteuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich derzeit 23,0 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es keinen Steuerfreibetrag.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) für das am 31. März 2026 endende Geschäftsjahr des hausInvest betragen 0,0180 Euro je Anteil. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

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

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

Steuersubjekt für die unbeschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der über einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften Sitz oder Ort der Geschäftsleitung) 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 80,0 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 beziehungsweise zum Verlustausgleich zu optieren.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 23,0 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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

der österreichischen Depotbank vermieden werden. Die steuerpflichtigen Einkünfte aus der Beteiligung am hausInvest (einschließlich Veräußerungsgewinnen) sind jedenfalls in die Körperschaftsteuererklärung aufzunehmen. Wurde keine Befreiungserklärung abgegeben, so ist eine einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuer anzurechnen.

Für Privatstiftungen beträgt der Steuersatz in Österreich 23,0 Prozent. Privatstiftungen sind vom Kapitalertragsteuerabzug befreit. Laufende Fondsgewinne gemäß § 14 ImmoInvFG und steuerpflichtige Veräußerungsgewinne sind in der Körperschaftsteuererklärung zu erklären.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilscheinen, die vor dem 1. Januar 2011 erworben wurden, sind steuerfrei. Ab dem 1. Januar 2011 erworbene Anteile unterliegen bei Verkauf der Zwischensteuer von 23,0 Prozent.

Die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleiche Erträge) sowie der für österreichische steuerliche Zwecke relevante Korrekturbetrag der Anschaffungskosten für das am 31. März 2026 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, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3-Prozent-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen hausInvest nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1,0 Prozent oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1,0 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 1,0 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 5,0 Prozent betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5,0 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 60,0 oder 80,0 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 51,0 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 51,0 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, sodass 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, sodass bei Eintritt der Voraussetzungen die 80-prozentige Teilfreistellung auf Ebene des Anlegers über das Antragsverfahren gemäß § 20 Absatz 4 InvStG möglich ist. Die Anleger werden zeitnah über unsere Homepage darüber informiert.

Allgemeiner Hinweis

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

Steuerliche Hinweise für Anteilinhaber

Anteilwert und tatsächliche Auslandsimmobilienquote

für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

Gültig am	Rücknahmepreis in €	Ausgabepreis in €	tatsächliche Auslandsimmobilienquote gem. § 20 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 InvStG in %*	Ausschüttung in €
30.04.2025	44,07	46,27	32,18	
30.05.2025	44,20	46,41	32,50 (31.05.2025)	
16.06.2025	43,41	45,58		0,78
30.06.2025	43,60	45,78	32,14	
31.07.2025	43,69	45,87	32,21	
29.08.2025	43,71	45,90	32,43 (31.08.2025)	
30.09.2025	43,79	45,98	29,85	
31.10.2025	43,83	46,02	29,95	
28.11.2025	43,94	46,14	30,28 (30.11.2025)	
30.12.2025	44,06	46,26	30,11 (31.12.2025)	
30.01.2026	44,09	46,29	30,10 (31.01.2026)	
27.02.2026	44,12	46,33	29,98 (28.02.2026)	
31.03.2026	44,12	46,33	30,28	

*Im Zeitraum 1. April 2025 bis 31. März 2026 lag die Auslandsimmobilienquote gemäß § 20 Absatz 3 i.V.m. Absatz 4 InvStG unter 50,0 Prozent.

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2025/2026[1]

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden

in %	D	GB	F	A	I	PL	E	Sonstiges Ausland	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt
I. Immobilien											
Bruttoertrag	5,9	6,9	4,1	1,2	6,0	5,6	4,4	11,0	5,7	4,0	4,8
Bewirtschaftungsaufwand	–0,7	–2,5	–0,7	–0,2	–2,2	–0,5	–1,4	–5,3	–1,3	–1,5	–1,4
Nettoertrag	5,2	4,3	3,4	0,9	3,9	5,2	3,0	5,8	4,4	2,5	3,4
Wertänderung[2]	–1,1	0,4	0,9	1,4	–1,1	0,0	–0,3	3,2	–0,1	0,9	0,4
Immobilienergebnis	4,1	4,8	4,3	2,4	2,8	5,2	2,7	8,9	4,3	3,4	3,8
Ertragsteuern	0,0	–0,8	–0,3	0,0	–0,2	–0,5	1,8	–3,2	–0,3	–0,2	–0,3
latente Steuern	0,2	0,0	0,1	0,0	–2,2	–0,3	0,0	–2,9	–0,1	–0,1	–0,1
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,2	4,0	4,1	2,4	0,3	4,4	4,5	2,9	3,9	3,1	3,5
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,0	3,9	4,4	2,3	–0,3	4,9	4,5	2,8	4,0	3,2	3,5
Währungsänderung	0,0	–2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	–0,6	–0,8	–0,7	–0,7
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	**5,0**	**1,7**	**4,4**	**2,3**	**–0,3**	**4,9**	**4,5**	**2,1**	**3,2**	**2,5**	**2,8**
II. Liquidität[3]											**2,2**
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten											**2,7**
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)[4]											**1,9**
Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)[5] in Mio. €											
Immobilienvolumen	3.528	1.711	1.304	449	356	285	158	230	8.021	9.483	17.504
Kreditvolumen	1.597	216	481	50	39	90	0	25	2.498	1.476	3.974
Liquidität											1.990
Fondsvolumen											15.519

[1] Auf der Basis von Durchschnittszahlen.
[2] Inklusive Verkaufsgewinne/-verluste.
[3] Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.
[4] Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**
[5] Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2025 – 31. März 2026) berechnet.

BVI-Kennzahlen

Leerstandsangaben

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	hausInvest Ergebnis
Büro	4,5	5,2	2,2	17,5	0,0	3,9	5,2	0,0	16,1	0,0	4,5	3,9	4,2
Handel/Gastronomie	1,5	1,8	4,7	3,6	0,0	0,0	0,2	1,1	0,0	0,2	2,4	1,1	1,7
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
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	0,4	1,5	0,0	1,8	0,0	1,5	0,4	0,1	1,0	0,0	0,5	0,2	0,4
Wohnen	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,3
Andere Nutzung	0,7	0,2	0,5	0,0	0,0	0,2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,4	0,2	0,3
Ergebnis	**7,2**	**8,7**	**7,6**	**22,9**	**0,0**	**5,7**	**6,4**	**1,2**	**17,1**	**0,2**	**7,9**	**6,0**	**6,9**
Vermietungsquote	**92,8**	**91,3**	**92,4**	**77,1**	**100**	**94,4**	**93,6**	**98,8**	**82,9**	**99,8**	**92,1**	**94,0**	**93,1**

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

in %

	D	F	GB	I	NL	A	PL	P	E	TR	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
Büro	56,2	88,1	19,7	68,3	96,5	90,7	88,3	2,5	94,8	0,0	51,5	54,0	52,9
Handel/Gastronomie	17,8	4,9	76,3	19,4	0,0	1,3	1,6	83,7	0,0	96,8	35,7	17,7	25,9
Hotel	13,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,3	0,0	0,0	4,8	15,5	10,6
Freizeit	0,8	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	2,3	1,2	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	2,7	5,1	0,3	8,4	0,0	7,5	6,8	1,1	5,2	0,1	2,8	4,3	3,7
Wohnen	4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	6,3	4,1
Andere Nutzung	4,6	1,9	1,0	3,8	3,5	0,4	2,8	3,4	0,0	0,8	2,6	1,9	2,2
Ergebnis	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

BVI-Kennzahlen

Auslauf der Mietverträge nach Nettomietertrag

in %

	D	GB	NL	F	A	P	I	E	TR	PL	Direktinvestments	Beteiligung	Gesamtergebnis
unbefristet	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	5,6	3,9
2026	9,1	10,6	0,0	2,4	1,0	0,0	58,6	0,0	100	0,5	12,0	4,6	7,7
2027	10,6	17,8	0,0	6,3	0,0	43,7	36,5	0,0	0,0	31,5	13,1	7,0	9,6
2028	6,4	21,8	0,0	35,8	0,0	0,0	2,5	83,5	0,0	12,7	17,4	5,5	10,5
2029	7,6	16,4	0,0	13,0	28,3	0,0	0,2	16,5	0,0	10,9	11,2	9,2	10,0
2030	14,0	10,5	7,9	27,1	51,0	0,0	2,2	0,0	0,0	30,0	15,9	6,8	10,6
2031	8,1	2,4	0,0	4,2	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	4,6	8,1	6,6
2032	1,4	2,1	0,0	6,0	18,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	2,7	7,3	5,3
2033	1,5	4,1	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	2,5	2,0	2,2
2034	5,2	1,6	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	2,6	5,4	4,2
2035	0,7	2,4	92,1	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	5,4	3,9
2036	31,4	10,5	0,0	0,0	0,0	56,3	0,0	0,0	0,0	5,7	14,8	33,1	25,4
Gesamtergebnis	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 Prozent

	Deutschland		Frankreich	Italien	USA
Nr.	346	157	274	223	320
Objektname	**Breite Gasse**	**Dorotheenstraße**	**Les Boutiques Saint Georges**	**Le Quattro Porte**	**The National**
PLZ/Ort	90402 Nürnberg	10117 Berlin	31000 Toulouse	20090 Segrate (Mailand)	60603 Chicago
Straße	Breite Gasse 25, 27	Dorotheenstraße 33	bis Rue du Rempart St. Etienne 51	Via Circonvallazione Idroscalo	South Clark Street 125
Leerstand bezogen auf das Gebäude in %	62,6	35,6	33,8	42,3	39,9
Leerstand bezogen auf den Fonds in %	0,1	0,1	0,1	0,4	0,8
Leerstand absolut (inkl. kalk. NK) in €	**41.417,00**	**75.073,00**	**94.443,00**	**323.008,00**	**618.682,00**

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Direktinvestments

in Tsd. €

	D	GB	F	A	PL	E	I	TR	P	NL	Direktinvestments
Liegenschaftsvermögen Portfolio[1, 2]	3.556.499	1.704.666	1.305.350	462.194	286.000	157.850	131.400	97.800	89.400	45.950	7.837.109
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio[2]	180.093	102.429	61.238	24.953	16.066	7.173	11.642	15.762	5.781	2.757	427.895
Positive Wertänderungen laut Gutachten[3]	45.300	10.657	13.000	2.845	650	300	0	4.100	2.595	905	80.352
Sonstige positive Wertänderungen[3]	219	0	0	3.711	0	0	0	0	0	0	3.930
Negative Wertänderungen laut Gutachten[3]	–33.096	–317	–1.250	0	–75	–100	–4.300	0	0	0	–39.138
Sonstige negative Wertänderungen[3]	–34.709	–1.315	–252	0	–180	–134	–6	–254	0	0	–36.851
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt[3]	12.205	10.340	11.750	2.845	575	200	–4.300	4.100	2.595	905	41.215
Sonstige Wertänderungen insgesamt[3]	–34.489	–1.315	–252	3.711	–180	–134	–6	–254	0	0	–32.921
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes[3]	6.336	0	1.075	0	–818	–22	–7.846	–6.349	0	–229	–7.853

[1] Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum Bodenwert zuzüglich aktivierter Baukosten berücksichtigt.
[2] Zum Fremdwährungskurs vom 31. März 2026.
[3] Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Umrechnungskurse vom 31. März 2026:
1 EUR = 1,67800 AUD
1 EUR = 0,86800 GBP
1 EUR = 183,69330 JPY
1 EUR = 4,28500 PLN
1 EUR = 10,91500 SEK
1 EUR = 1,48210 SGD
1 EUR = 51,12715 TRY
1 EUR = 1,14970 USD

Wertänderungen

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum – Gesamt

in Tsd. €

	D	USA	GB	F	A	NL	FI	LU	PL
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2026	8.503.039	2.544.055	1.967.800	1.305.350	480.576	385.460	344.800	287.000	286.000
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2026	450.210	171.479	119.567	61.238	25.855	20.739	17.319	15.693	16.066
Positive Wertänderungen laut Gutachten	196.759	0	10.657	13.000	2.945	8.852	0	3.475	650
Sonstige positive Wertänderungen	219	0	0	0	3.711	0	0	0	0
Negative Wertänderungen laut Gutachten	–33.096	–44.414	–950	–1.250	0	0	–1.898	0	–75
Sonstige negative Wertänderungen	–68.333	–11.020	–1.315	–252	0	–147	–660	0	–180
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	163.664	–44.414	9.707	11.750	2.945	8.852	–1.898	3.475	575
Sonstige Wertänderungen insgesamt	–68.113	–11.020	–1.315	–252	3.711	–147	–660	0	–180
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	9.765	–4.131	0	1.075	0	–2.547	0	–1.052	–818
Summe der Wertänderungen 2025/2026	95.550	–55.434	8.391	11.498	6.656	8.705	–2.558	3.475	395

	B	P	E	CZ	IE	I	AUS	TR	Gesamt
Liegenschaftsvermögen zum 31.03.2026	250.550	216.200	157.850	145.925	137.300	131.400	121.263	97.800	**17.362.367**
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio zum 31.03.2026	11.243	15.777	7.173	10.815	7.850	11.642	10.084	15.762	**988.514**
Positive Wertänderungen laut Gutachten	155	8.655	300	5.875	0	0	8.113	4.100	**263.537**
Sonstige positive Wertänderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	**3.930**
Negative Wertänderungen laut Gutachten	0	0	–100	0	–2.550	–4.300	0	0	**–88.633**
Sonstige negative Wertänderungen	–89	–32	–134	–54	–954	–6	–668	–254	**–84.099**
Wertänderungen laut Gutachten insgesamt	155	8.655	200	5.875	–2.550	–4.300	8.113	4.100	**174.904**
Sonstige Wertänderungen insgesamt	–89	–32	–134	–54	–954	–6	–668	–254	**–80.168**
Sonstige Wertänderungen aus Capital Gains Taxes	100	–846	–22	6	0	–7.846	–409	–6.349	**–13.074**
Summe der Wertänderungen 2025/2026	66	8.623	66	5.821	–3.504	–4.306	7.445	3.846	**94.735**

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com
hausinvest.de

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital	5,2 Mio. €
Eingezahltes Kapital	5,2 Mio. €
Eigenmittel nach § 25 KAGB	22,9 Mio. €

Stand des letzten festgestellten Jahresabschlusses per 31. Dezember 2025

Geschäftsführung

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Henning Koch[1]
Vorsitzender

Dr. Nicole Arnold[2]

Christian Horf[3]

Dirk Schuster[4]

Mario Schüttauf[5]

Gesellschafter

Commerz Real AG, Wiesbaden
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Verwahrstelle

BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland,
Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 40950
Haftendes Eigenkapital der
BNP Paribas S.A., Paris 132.173 Mio. €
Stand: 31. Dezember 2025

Aufsichtsrat

Mitglieder am Tag der Aufstellung:

Thomas Schaufler[6, 7]
Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

Bernhard Spalt[6, 7]
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Commerzbank AG,
Frankfurt am Main

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

Andrea Bracht[6]
Head of Group Audit Deutsche Börse AG,
Frankfurt am Main

Thomas Kuhlmann[7, 8]
Vorsitzender des Vorstands der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG,
Bergisch Gladbach

Mario Peric[7]
Bereichsvorstand Private Kunden 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 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 sowie Mitglied des Aufsichtsrats der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.
[5] Mitglied der Geschäftsführung der CRI Tucherpark München GmbH, Wiesbaden.
[6] Mitglied des Aufsichtspräsidiums.
[7] Mitglied des Anlageausschusses.
[8] Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 18 Absatz 3 Satz 1 KAGB.

Gremien

Externe Bewerter – Regelbewertung

Jörg Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen
(ab 01.07.2025)

Timo Bärwolf
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster
(ab 01.07.2025)

Dirk Eßelmann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster
(bis 30.06.2025)

Tobias Gilich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover
(bis 30.06.2025)

Kai Grebin
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Berlin

Peter Jagel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München
(ab 01.07.2025)

Philip Kohl
Zertifizierter Sachverständiger, Mainz

Florian Lehn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Andreas Link
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln

Hartmut Nuxoll
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Düsseldorf

Michael Schlarb
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Thore Simon
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hannover
(ab 01.07.2025)

Carsten Troff
Zertifizierter Sachverständiger, Hamburg

Stefan Wicht
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Mainz

Stephan Zehnter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Zorneding
(bis 30.06.2025)

Externe Bewerter – Ankaufsbewertung

Timo Bill
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Koblenz
(ab 01.07.2025)

Clemens Gehri
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Stefan Piosczyk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Augsburg
(bis 30.06.2025)

Christoph Pölsterl
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München
(bis 31.01.2026)

Thorsten Schräder
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Köln
(ab 01.07.2025)

Sylvia Westenberger
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige,
Frankfurt am Main (bis 31.01.2026)

Wirtschaftsprüfer

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

Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln

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

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

Besondere Anlegerhinweise

Wertentwicklung unterliegt Schwankungen

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

Immobilienbewertung hat Einfluss auf Wertentwicklung

Die zyklische Entwicklung der Immobilienmärkte, zu der insbesondere die standortabhängige Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise, die Nachfrage sowie die Kauf- und Verkaufspreise von Immobilien zählen, macht eine laufende Bewertung der Fondsobjekte notwendig. Die Immobilienbewertung ist gesetzlich vorgeschrieben und wird mindestens einmal im Quartal pro Objekt durch zwei unabhängige und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige vorgenommen. Die Neubewertung von Objekten kann je nach der herrschenden Marktsituation zu einer Höherbewertung von Immobilienwerten, aber auch zu einer Abwertung führen, was zu einem Anstieg beziehungsweise zu einer Belastung der Rendite führt.

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme unter besonderen Umständen

Die Liquidität von offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Im Falle von kurzfristig stark ansteigenden Nettomittelzuflüssen kann es deshalb zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Naturgemäß nimmt die Investition von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch. Für die Situation kurzfristig steigender Nettomittelabflüsse muss der Fonds zur Bedienung der Anteilscheinrückgaben eine gesetzliche Mindestliquidität von mindestens 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Sollte im Einzelfall die gesetzliche Mindestliquidität unterschritten werden beziehungsweise sollten die liquiden Mittel im Fonds zur Bedienung der Rückgaben nicht ausreichen, kann das Fondsmanagement die Rücknahme der Anteilscheine im Interesse aller Anleger befristet aussetzen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung“ im Verkaufsprospekt, § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.

Impressum

Herausgeber

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com
hausinvest.de

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. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

- ☐ **Ja**
- ☒ **Nein**

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

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

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

☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben**, und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 13,0 % an nachhaltigen Investitionen.

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

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

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

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

Das Sondervermögen hausInvest orientiert sich seit März 2021 bei der Auswahl und Verwaltung von Immobilien unter anderem an den ökologischen Merkmalen im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung („Verordnung (EU) 2019 / 2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“) und fördert dabei insbesondere die Reduktion von CO_2e-Emissionen. CO_2e-Emissionen beinhalten neben Kohlenstoffdioxid (CO_2) CO_2-Äquivalente, wie weitere Treibhausgase im Sinne von Methan (CH_2), Lachgas (N_2O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW).

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 wurden die durchschnittlichen CO_2e-Emissionen des Immobilienportfolios ermittelt. Die CO_2e-Intensität konnte portfolioübergreifend seit 2019 um ca. 32,0 Prozent von rd. 44 kg CO_2e / m² auf 29,9 kg CO_2e / m² reduziert werden.

Obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, wurde eine Mindestquote von 13,0 Prozent taxonomiekonformer Investitionen erreicht.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Die Nachhaltigkeitsindikatoren haben zum Zeitpunkt 31. Dezember 2025 folgende Werte:

- *CO_2e-Emissionen: GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13 – market based), in kg CO_2e / m² / p. a.: 29,9 kg CO_2e / m² / p. a.*
- *Energieverbrauch / -bedarf (kWh / m² / p. a.): 180,8 kWh / m² / p. a.*

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

Die Ermittlung der CO_2e-Emissionen erfolgt anhand der erhobenen Energieverbräuche der Immobilien mittels von Versorgungsunternehmen zur Verfügung gestellten oder länderspezifischen öffentlich verfügbaren Umrechnungsfaktoren. Die Berechnung der CO_2e-Emissionen erfolgt für die Scopes 1, 2 und 3 gemäß GHG-Protokoll. Somit werden direkte und indirekte Emissionen der Immobilien aus dem Energiebezug (Strom, Gas, Diesel, Fernwärme, Fernkälte) sowie Kältemittelverluste zur Ermittlung der CO_2e-Intensität herangezogen.

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

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

Das Sondervermögen hausInvest hält taxonomiekonforme Investments in Höhe von 13,0 Prozent aller Investitionen des Sondervermögens.

… und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag 31. Dezember 2024 haben sich die Nachhaltigkeitsindikatoren wie folgt entwickelt:

- *CO_2e-Emissionen/GHG emissions intensity ratio (Scope 1 + 2 + 3.13 – market based) in kg CO_2e/m²/p. a.: –0,1 kg CO_2e/m²/p. a. entspricht ca. –0,3 %*
- *Energieverbrauch/-bedarf (kWh/m²/p. a.): –0,9 kWh/m²/p. a. entspricht rd. –0,7 %*

Die taxonomiekonformen Investitionen haben sich absolut um 3,6 Prozent erhöht. Wobei sich die Quote der taxonomiekonformen Investments im Jahr 2025 auf alle Investitionen des Sondervermögens bezieht. Im Vorjahr bezog sich der Anteil an taxonomiekonformen Investments nur auf die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien.

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 Merkmale wurde ein Mindestanteil in Höhe von 5,0 Prozent an nachhaltigen Investitionen gemäß Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomieverordnung“) angestrebt. Diese Investitionen haben dabei einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne von Artikel 9 lit. a) der Taxonomieverordnung beigetragen, da sie die technischen Anforderungen aus dem Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomieverordnung für die wirtschaftliche Aktivität Erwerb von und Eigentum an Gebäuden erfüllen und damit energetisch schon ein EPC-Rating von A führen beziehungsweise zu den Top 15,0 Prozent des Immobilienbestandes in ihrem jeweiligen Markt gehören. Die Taxonomiekonformität der taxonomiegeprüften Immobilien wurde extern durch einen unabhängigen Dritten, die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, aber nicht von einem Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Sonstiges – Nicht vom Prüfungsurteil umfasst

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.04.2025 bis 31.03.2026.

Größte Investitionen	Stadt	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Westfield London	London	Immobilien	8,05	Großbritannien
Alexanderplatz	Berlin	Immobilien	4,49	Deutschland
OmniTurm	Frankfurt am Main	Immobilien	4,40	Deutschland
100 Pearl	New York	Immobilien	4,20	USA
Étoile Saint Honoré	Paris	Immobilien	2,81	Frankreich
DC Tower 2	Wien	Immobilien	2,06	Österreich
Alohilani Resort Waikiki Beach	Honolulu	Immobilien	2,02	USA
2 Amsterdam	Amsterdam	Immobilien	1,96	Niederlande
222 E 41st Street	New York	Immobilien	1,91	USA
Uhland Carré	Stuttgart	Immobilien	1,77	Deutschland
Kléber	Paris	Immobilien	1,55	Frankreich
Victoria Square Centre	Belfast	Immobilien	1,52	Irland
Place d'Iéna	Paris	Immobilien	1,49	Frankreich
Place de Seine	Levallois-Perret	Immobilien	1,46	Frankreich
City Atrium	Brüssel	Immobilien	1,44	Belgien

Die Tabelle enthält nur Investitionen in Immobilien.

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

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

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

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

Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale erworben und/oder gehalten werden. Zum Stichtag 31. März 2025 wurden 92,8 Prozent des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert. Dieser Anteil des Sondervermögens wurde zur Erfüllung des geförderten ökologischen Merkmals verwendet. Der Verkehrswert der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien wurden bei der Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt.

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

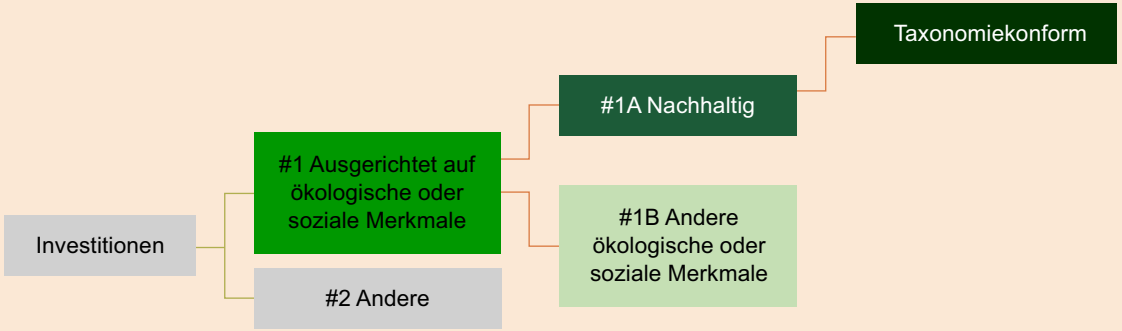
Die Kategorie „#1A Nachhaltige Investitionen“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung leisteten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden. Es wurden keine sonstigen Umwelt- und/oder Sozialziele im Bereich der Nachhaltigen Investitionen getätigt. Bei 13,0 Prozent der Bestandsimmobilien handelte es sich um nachhaltige, taxonomiekonforme Investitionen, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung erfüllen („#1A Nachhaltig – Taxonomiekonform“).

Die Kategorie „#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Fonds, die keinen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomieverordnung leisteten. 87,0 Prozent der Vermögenswerte des Sondervermögens umfassten Immobilieninvestitionen, die auf andere ökologische/soziale Merkmale ausgerichtet waren, die aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft waren.

Sonstiges – Nicht vom Prüfungsurteil umfasst

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

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

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

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

	Ja:		*In fossiles Gas*		*In Kernenergie*
✖	*Nein*				

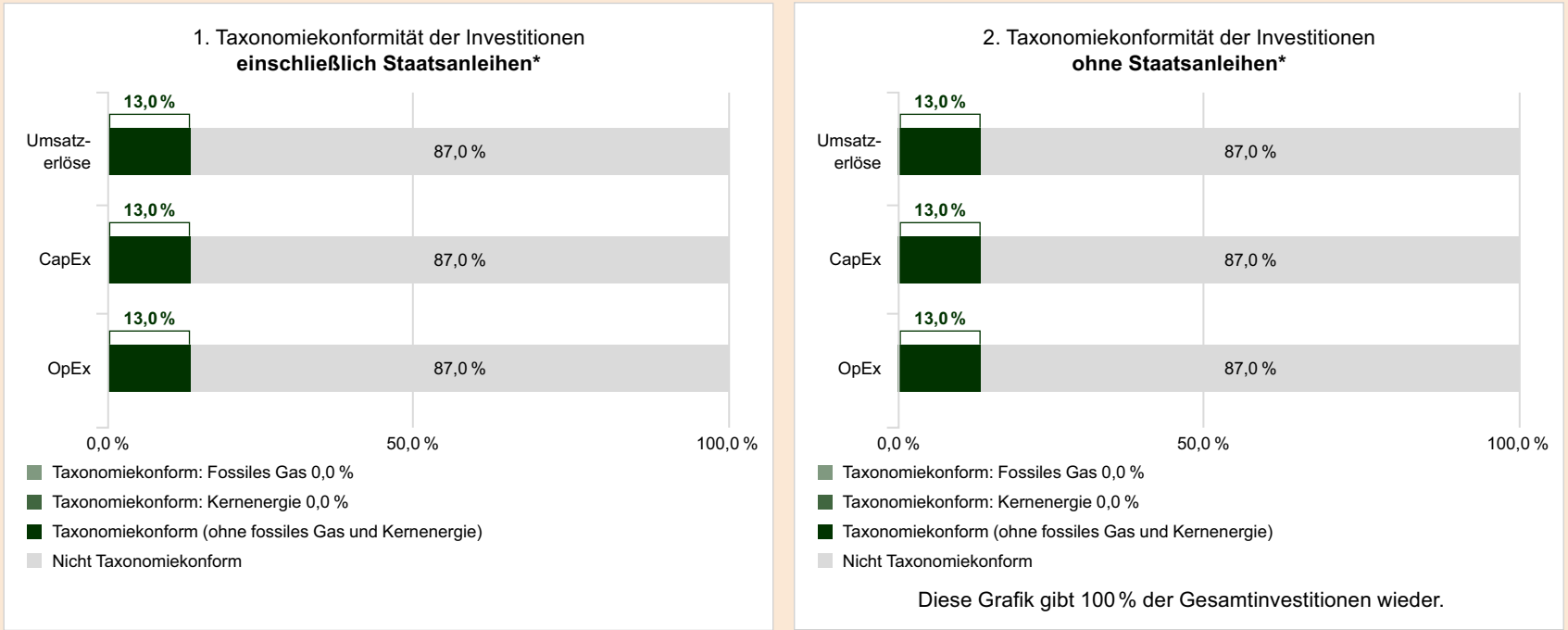
[1] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme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

Sonstiges – Nicht vom Prüfungsurteil umfasst

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

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

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

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

Im Vergleich zum vorangegangenen Stichtag hat sich der Anteil an taxonomiekonformen Investitionen von 9,4 Prozent auf 13,0 Prozent bezogen auf die Investitionen des Sondervermögens erhöht. Im Vorjahr bezog sich der Anteil an taxonomiekonformen Investments nur auf die Verkehrswerte der zum Sondervermögenden gehörenden Immobilien.

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

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

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

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

- Energieverbrauch
- Energieausweis
- Gebäudezertifizierung
- regelmäßiger Verbrauchsdatenerfassungsprozess sowie dessen Umsetzung in Property- und Facility-Management-Verträgen
- Energy Audits
- gezielter Energieeinkauf
- Gebäudemerkmale wie das Vorhandensein automatischer Messinstrumente („smart meter“)
- Umweltrisiken
- Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess

Zur Reduzierung der CO_2e-Emissionen geht das Sondervermögen hausInvest mehrstufig vor und konzentriert sich im Bestand unter anderem auf die Schaffung der Voraussetzungen zur Reduzierung des Energiebedarfes sowie die Umstellung der Energieversorgung auf nachhaltige Quellen. Bereits jetzt werden Allgemeinflächen und haustechnische Anlagen des deutschen und französischen Portfolios überwiegend mit Ökostrom versorgt. In weiteren Ländern wird die Umstellung der Energieversorgungsverträge geprüft und angepasst. Zudem arbeitet das Sondervermögen hausInvest bei der Reduzierung der Verbräuche eng mit den Nutzern der Immobilien zusammen und setzt unterschiedliche Maßnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs im Betrieb wie beispielsweise die digitale Aussteuerung der technischen Anlagen neben regelmäßigen CapEx-Maßnahmen um. Als weitere bauliche Maßnahmen wurde unter anderen der Ausbau von Photovoltaik sowie der Einbau von ressourcenschonenden Heizungsanlagen geprüft und teilweise umgesetzt. Besondere Handlungspotenziale im Portfolio identifiziert das Sondervermögen hausInvest, indem die Energieverbräuche und die daraus ermittelten CO_2e-Emissionen der Immobilien des Sondervermögens hinsichtlich des Branchendurchschnitts verglichen und Energiereduktions- und Dekarbonisierungspfade für die jeweiligen Belegenheitsstaaten der Immobilien je Nutzungsart erstellt werden.

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

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

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

COMMERZ REAL

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden

hausinvest@commerzreal.com
hausinvest.de

06/2026