



Offener Immobilienfonds

Jahresbericht 2012/2013 zum 31. März 2013

Zukunft im Zentrum.



Hotel INNSIDE im Eurotheum, Frankfurt am Main

Kurzporträt

Mit 113 Immobilien und einem Fondsvolumen von rund 9,3 Milliarden Euro (Stand 31. März 2013) ist *hausInvest* einer der größten Offenen Immobilienfonds Europas. Der Fokus des Fonds liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit erstklassigen und ertragreichen Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 Prozent des Immobilienvermögens außerhalb von Europa investiert werden. Als Ausdruck der Sicherheitsorientierung wird besonderer Wert auf eine ausgewogene Mischung hinsichtlich der Kriterien Standorte und Immobilienarten sowie auf einen guten Mieter-Mix gelegt.

Auf einen Blick

Kennzahlen *hausInvest*

in Mio. €

ISIN: DE 000 980 701 6 WKN: 980 701	Stand 31. 3. 2013 ¹	Stand 31. 3. 2012 ¹	Stand 31. 3. 2011 ¹	Stand 31. 3. 2010 ¹
Immobilien	8.286	8.549	8.623	7.911
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.909	2.322	2.399	1.557
Liquiditätsanlagen	1.178	1.145	1.290	3.084
Sonstige Vermögensgegenstände	1.048	1.000	1.133	838
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-3.113	-3.057	-3.163	-2.495
Fondsvermögen	9.308	9.959	10.282	10.895
Immobilienvermögen	11.431	12.304	12.529	10.216
davon direkt gehalten	8.286	8.549	8.623	7.911
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3.145	3.755	3.906	2.305
Im Ausland liegende Immobilien	9.469	10.258	10.370	8.176
davon direkt gehalten	6.685	6.857	6.932	6.343
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.784	3.401	3.438	1.833
Im Inland liegende Immobilien	1.962	2.046	2.159	2.040
davon direkt gehalten	1.601	1.693	1.691	1.568
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	361	353	468	472
Nettomittelveränderung	-488	-163	-1.946	2.099
Anzahl der Fondsobjekte (direkt und indirekt)	113	126	128	102
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	27	34	35	21
davon im Ausland	83	92	92	70
Veränderungen im Berichtszeitraum (mit Übergang Nutzen und Lasten)				
Ankäufe (Anzahl)	0 ³	3	11	12 ²
Zugang aus Fusion mit <i>hausInvest global</i> (Anzahl)	-	-	19	-
Verkäufe (Anzahl)	13 ⁴	5	4	1
Vermietungsquote (Stichtag)	90,3 %	90,4 %	90,3 %	93,9 %
Rücknahmepreis je Anteil in €	41,41	42,12	42,79	43,22
Ausgabepreis je Anteil in €	43,48	44,23	44,93	45,38
Ausschüttung in Mio. €⁵	281	401	422	401
Ertragsschein-Nr.	40	39	38	37
Anteilumlauf (Mio. Stück)	225	236	240	252
Ausschüttung am	17.6.13	18.6.12	20.6.11	21.6.10
Ausschüttung je Anteil in €	1,25	1,75	1,75	1,75
Total Expense Ratio (TER)	0,98 %	0,92 %	0,8 %	1,04 %
Anlageerfolg (BVI-Methode)⁶	2,6 %	2,6 %	3,2 %	3,6 %
Ergebnis aus Immobilien (Eigenkapital)	3,9 %	3,8 %	4,5 %	5,3 %
Ergebnis aus Liquidität	1,4 %	2,0 %	1,4 %	2,1 %
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg⁷	66,3 %⁸	60,9 %⁸	57,5 %⁸	52,5 %
Wertentwicklung seit Auflegung 1972⁶ (BVI-Methode)	936,3 %	910,5 %	884,8 %	854,7 %

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

² Zusätzlich wurde bei 2 Immobilien je ein Teilgrundstück zugekauft.

³ Bei der Immobilie Stockholm (Danderyd) Enebybergsvägen wurde ein Teilgrundstück zugekauft.

⁴ Zusätzlich wurde 50 % der Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited, Singapur, veräußert.

⁵ Auf Basis des Anteilumlaufs am Ausschüttungstag (Vorjahre) bzw. Stichtag 31. März 2013.

⁶ Ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

⁷ Nicht Bestandteil des „Besonderen Vermerks“ des Abschlussprüfers.

⁸ Für Bestandsanleger bei kompletter Wiederanlage. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilien

Gesamtzahl der Objekte



AUF EINEN BLICK ≈ OBJEKTKARTE

EUROPA

Belgien

Objekte: 1
Anteil: 1,6 %
Rendite¹: 9,7 %

Deutschland

Objekte: 30
Anteil: 17,2 %
Rendite¹: 3,8 %

Finnland

Objekte: 2
Anteil: 1,3 %
Rendite¹: -1,4 %

Frankreich

Objekte: 21
Anteil: 23,9 %
Rendite¹: 3,0 %

Großbritannien

Objekte: 10
Anteil: 18,6 %
Rendite¹: 9,6 %

Italien

Objekte: 9
Anteil: 6,8 %
Rendite¹: 1,4 %

Luxemburg

Objekte: 3
Anteil: 1,9 %
Rendite¹: 3,3 %

Niederlande

Objekte: 15
Anteil: 9,0 %
Rendite¹: 1,9 %

Österreich

Objekte: 5
Anteil: 1,3 %
Rendite¹: 2,9 %

Polen

Objekte: 2
Anteil: 1,0 %
Rendite¹: 5,8 %

Portugal

Objekte: 3
Anteil: 1,8 %
Rendite¹: -0,5 %

Schweden

Objekte: 3
Anteil: 3,2 %
Rendite¹: -4,4 %

Spanien

Objekte: 1
Anteil: 1,3 %
Rendite¹: 3,9 %

Tschechien

Objekte: 2
Anteil: 2,0 %
Rendite¹: 12,7 %

Türkei

Objekte: 1
Anteil: 1,6 %
Rendite¹: 19,1 %

ASIEN

Japan

Objekte: 3
Anteil: 2,4 %
Rendite¹: -10,5 %

Singapur

Objekte: 2
Anteil: 5,1 %
Rendite¹: 0,5 %

¹ Eigenkapitalrendite auf das eingesetzte Eigenkapital (ROCE).

Inhalt



4

JOURNAL

Urbanität und Nachhaltigkeit, Einkauf im Internet und die dazu passende Logistik, reale Shopping-Erlebnisse und neue Zentren: In fünf Geschichten erzählt das diesjährige Journal von Trends, die unsere Städte und damit auch uns verändern und immer wieder vorantreiben. Gemeinsam mit Mitarbeitern von *hausInvest* schauen wir uns an, was die Immobilien im Portfolio des Fonds zu bieten haben. Und halten auf diese Weise gleichzeitig aktuelle Geschäftsmodelle und Entwicklungen im Blick, um die erfolgreiche Zukunft des *hausInvest* zu sichern.

36

AN UNSERE ANLEGER

- 36 Bericht der Geschäftsführung
- 40 Anlageerfolg
- 42 Fondsstrategie des *hausInvest*
- 44 Interview mit dem Fondsmanager

50

IMMOBILIENPORTFOLIO

- 50 Immobilienmärkte und -aktivitäten
- 70 Portfoliostruktur
- 73 An- und Verkäufe
- 82 Projektentwicklungen
- 85 Vermietungsmanagement
- 90 Immobilienverzeichnis
- 148 Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
- 150 Beteiligungsverzeichnis



158

ZAHLEN UND FAKTEN

- 158 Renditen und Bewertung
- 167 Liquiditätsmanagement
- 169 Währungsmanagement
- 178 Finanzierungsmanagement
- 181 Risikobericht
- 187 Anlegerstruktur
- 188 Entwicklung des Fondsvermögens
- 189 Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
- 192 Zusammengefasste Vermögensaufstellung
- 198 Vermögensaufstellung
- 226 Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
- 228 Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 238 Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 252 Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
- 254 Ausschüttung
- 256 Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
- 257 Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber
- 278 Bescheinigung

282

SONSTIGES

- 282 BVI-Kennzahlen
- 292 Gremien
- 297 Corporate Governance und BVI-Wohilverhaltensregeln
- 298 Besondere Anlegerhinweise
- 300 Impressum

UMSCHLAG

Auf einen Blick – Kennzahlen des *hausInvest*
Geografische Verteilung der Fondsimmobilen
Glossar

LEGENDE

 Seitenverweis

 Internetlink

1/ EINKAUFS-

ELDORADO

Für *hausInvest* sind Shopping-Center attraktive Immobilien. Läuft es gut, sprudeln die Mieteinnahmen und die Rendite ist entsprechend hoch. Ein Vorzeigeobjekt ist Westfield in London – eine imposante Konsumwelt aus Shops, Restaurants und Multiplex-Kino. Meinhart Krumrei begleitet die Center Manager auf ihrem Weg zu langfristigem Erfolg.





GROSS-BRITANNIEN

London



Meinhart Krumrei geht ins Kino. Ein riesiger Saal, ganz für ihn allein. Wo sonst bis zu 500 Filmfans Blockbuster wie den aktuellen James Bond schauen, herrscht jetzt Ruhe. Es ist früher Nachmittag. Noch eine Stunde bleibt bis zur ersten Vorstellung. Für den Senior Asset Manager eine gute Gelegenheit, dieses Multiplex-Kino an der Nordseite des Londoner Shopping-Centers Westfield unter die Lupe zu nehmen. Ohne Softdrink und Popcorn. Stattdessen mit seinem Notizbuch. „Kinos in Einkaufszentren funktionieren nicht überall“, sagt der 61-Jährige. „An manchen Orten beißt sich das Shoppingverhalten der einen Zielgruppe mit der Kinostimmung der anderen.“ Hier in Westfield ist das anders: Die 17 Säle mit 3.000 Plätzen gehören zu den meistbesuchten in ganz England. Und auch das Shopping-Center floriert: Seit Eröffnung im Jahr 2008 gehört Westfield zu den Shopping-Attraktionen der britischen Hauptstadt. In Reiseführern findet sich das Einkaufszentrum neben legendären Kaufhäusern wie Harrods oder Selfridges.

Die Mittagszeit hatte Meinhart Krumrei noch auf der Oxford Street verbracht, der großen Londoner Einkaufsmeile. Ein Vergnügen war das nicht. „Einfach zu voll“, sagt er. Trotz seiner stattlichen 1,92 Meter Körperlänge habe er irgendwann den Überblick verloren. „Dauernd trat mir jemand auf die Füße und ich hatte Angst, vor einen der Busse zu fallen.“ Der gebürtige Kölner war froh, als er ein Taxi ergattern konnte, das ihn in wenigen Minuten gut 3 Meilen weiter in den Westen der Metropole brachte. Shepherd’s Bush – früher ein unauffälliges Wohngebiet abseits vom Trubel Londons – ist heute ein Eldorado für Shopper. „Westfield hat das Gesicht dieser Gegend völlig verändert“, sagt Mike Brown, Besitzer eines Kiosks an der U-Bahnstation, keinen Steinwurf vom Eingang des Westfield entfernt. Vor seiner Eröffnung gab es für Londoner und Touristen wenig Anlass, diesen Teil der Weltstadt zu besuchen. „Dann begannen die Bauarbeiten“, erzählt Brown. 5 Jahre dauerten sie, 8.000 Leute waren daran beteiligt. Im Oktober 2008 öffneten schließlich die mehr als 300 Shops und Restaurants ihre Türen. „Seitdem“, so der Kioskbesitzer, „ist hier immer etwas los.“

Morgens ziehen die vielen hundert Angestellten der Läden von der U-Bahn-Station zu ihrem Arbeitsplatz. Vorwiegend junge Leute aus ganz London. Für sie ist Westfield nicht nur ein Konsumtempel, sondern vor allem eine sichere Anstellung. Tagsüber kommen die Shopping-Kunden, am Abend dominieren die Kinogänger und Restaurantbesu-

cher. „Die Übergänge sind aber fließend“, hat Meinhart Krumrei bei seinen Aufenthalten im Westfield beobachtet. „Viele Besucher shoppen nachmittags, schließen ihre Einkäufe dann weg, essen im Food Court und gehen anschließend ins Kino.“ Nach seiner Stippvisite im Saal inspiziert Senior Asset Manager Krumrei den Barbereich des Filmtheaters. Seine Aufmerksamkeit gehört Details wie einer Glasgalerie, „die zwar schön aussieht, aber schwierig sauber zu halten ist“. Er beobachtet auch die Menschen, die sich im Westfield tummeln: „Diese junge Frau hier hat schon zwei Einkaufstüten bei sich und trinkt trotzdem entspannt ihren Café Latte. Eine Shopping-Center-Kundin wie gemalt.“

Seit 2009 ist Krumrei für den *hausInvest* als Experte für die Shopping-Center des Fonds zuständig. „Ich analysiere unsere Immobilien in dieser Klasse und stoße Veränderungsprozesse an, um die Center immer weiter zu optimieren.“ Dass er das Metier in- und auwendig kennt, dokumentiert seine Vita: Meinhart Krumrei machte 1969 Abitur, ging dann als einziger seiner Jahrgangsstufe nicht zur Universität, sondern absolvierte eine Ausbildung zum Einzelhandelskaufmann. „Der Handel interessierte mich einfach mehr, als die Aussicht, nach dem Abi weiter Bücher zu wälzen.“ Seinen ersten Job bekam er im Kaufhof Wuppertal. Danach führte er das Leben eines Handelsreisenden. Er lebte in Hamburg und München, Bielefeld und Braunschweig, managte zunächst Warenhäuser, später Einkaufszentren. Als Krumrei 2009 gerade in der Türkei Station machte, verpflichtete ihn die Commerz Real. Aus gutem Grund: Für das Portfolio des *hausInvest* werden Shopping-Center immer bedeutsamer. Schließlich bringen hochwertige Immobilien bei guter Auslastung hohe Mieten – und sind damit Garanten für gute Renditen.

Im Westfield haben die Mietflächen für Läden und Restaurants eine Größe von 30 Fußballplätzen. Es dauert daher eine gute Stunde, bis Meinhart Krumrei seine erste Runde durch das Einkaufszentrum hinter sich hat. Erstes Fazit: „Es wundert mich nicht, dass Westfield so gut läuft. Hier hat man vieles richtig gemacht.“ Der Experte verweist auf den Bereich, in dem sich die Luxusmarken angesiedelt haben: Gucci, Prada, Dior, Versace – kein großer Name fehlt. „The Village“ heißt dieser Teil des Centers, in seiner Mitte befindet sich ein großes Atrium, in dem es sich entspannt sitzen lässt. „Diese Weite ist wichtig, Luxus darf nichts mit Enge zu tun haben.“ Genügend Platz zu haben,

» Westfield hat das **GESICHT**
DIESER GEGEND völlig
verändert. Heute ist hier immer etwas los. «

Mike Brown, Kioskbesitzer am Shepherd's Bush



Imposant: 8.000 Menschen arbeiteten in der 5-jährigen Bauzeit an dem Shopping-Center, das heute ein Multiplex-Kino, 300 Shops und Restaurants beherbergt.

ATTRAKTION



OBJEKT Westfield
 NUTZFLÄCHE GESAMT 163.165 m²
 NUTZUNGSART 100,0 % Einzelhandel
 VERMIETUNGSQUOTE 97,8 %
 VERKEHRSWERT 1.861,2 Mio. €
 MIETEINNAHMEN IM GESCHÄFTS-
 JAHR 2012/2013 60,7 Mio. €

ist auch anderen Mietern wichtig. Der markante Apfel des Apple-Shops beispielsweise prangt auf einer rund 8 Meter hohen Fassade. „Das ist fast 3 Meter höher, als sonst in Einkaufsarealen üblich“, so Krumrei. „Aber es lohnt sich, für besondere Mieter zu zeigen, dass es hier eben nicht auf jeden Quadratmeter ankommt. Dass man sich Größe erlauben kann.“ Diese besonderen Mieter sind es, die mit ihren attraktiven Shops nicht nur das Angebot des Shopping-Centers verbessern, sondern durch dauerhafte und gute Mietverträge zu Garanten für langfristigen Erfolg werden.

Meinhart Krumrei hat die Aufgabe, die knapp 20 Shopping-Center aus dem Portfolio des *hausInvest* zu diesem langfristigen Erfolg zu führen. Enttäuschen die Kennzahlen eines Objekts, macht sich der Wahl-Hamburger

aber vielleicht nie wieder. Entscheidend sind zudem Einzugsgebiet und Konkurrenzsituation. Einkaufszentren in dünn besiedelten Gebieten mit etlichen anderen Shoppingmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe haben es schwer. Das Westfield im Westen Londons gilt auch in dieser Hinsicht als Glücksfall: Das Einzugsgebiet in einer Megacity wie London ist riesig, zumal es so dicht am Zentrum kaum konkurrierende Malls gibt. Alle 5 Minuten fährt eine U-Bahn von und nach Shepherd's Bush. Rund 15 Minuten Fahrt mit der roten Central Line – und man ist im Londoner Westend mit seinen Theatern und Restaurants. Die Zahlen, die Westfield vorzuweisen hat, sind entsprechend imposant: Im Jahr 2011 besuchten 27 Millionen Menschen das Shopping-Center und gaben fast 1,2 Milliarden Euro aus. „Das ist eine gigantische Bilanz“, sagt Meinhart Krumrei. „Solche Ergebnisse fallen nicht vom

»Kein Wunder, dass **WESTFIELD** so gut läuft.

Hier wurde viel richtig gemacht.«

Meinhart Krumrei, Senior Asset Manager

auf den Weg dorthin, um ein neues Konzept zu entwickeln. „Fehlerquellen gibt es genug“, sagt er. Mal stimme die Mischung der Shops und Restaurants nicht. Mal habe es in der Konzeption des Centers, zum Beispiel, weil die Kunden nicht zielgerichtet zu den Shops, hingeführt werden. Auch Faktoren außerhalb des Centers spielen eine Rolle. „Die Verkehrsanbindung ist wichtig“, weiß Krumrei. Wer auf dem Weg zum Einkaufen lange im Stau steht oder im Regen auf den nächsten Zug warten muss, kommt einmal –

Himmel. Man muss sie sich erarbeiten. Und das ist mein Job.“ Es ist Abend geworden, der Shopping-Center-Experte macht sich auf den Weg zum Flughafen. Für ihn geht es weiter nach Malmö, um auch dort eine Fondsimmoblie zu besuchen. Kurz vor dem Einstieg ins Taxi schaut er noch einmal zurück. Paare flanieren Richtung Kino. Auf einer Terrasse spielt eine Jazzband. Meinhart Krumrei genießt den Anblick. „Ganz anders als auf der Oxford Street“, sagt er. „Ganz anders.“



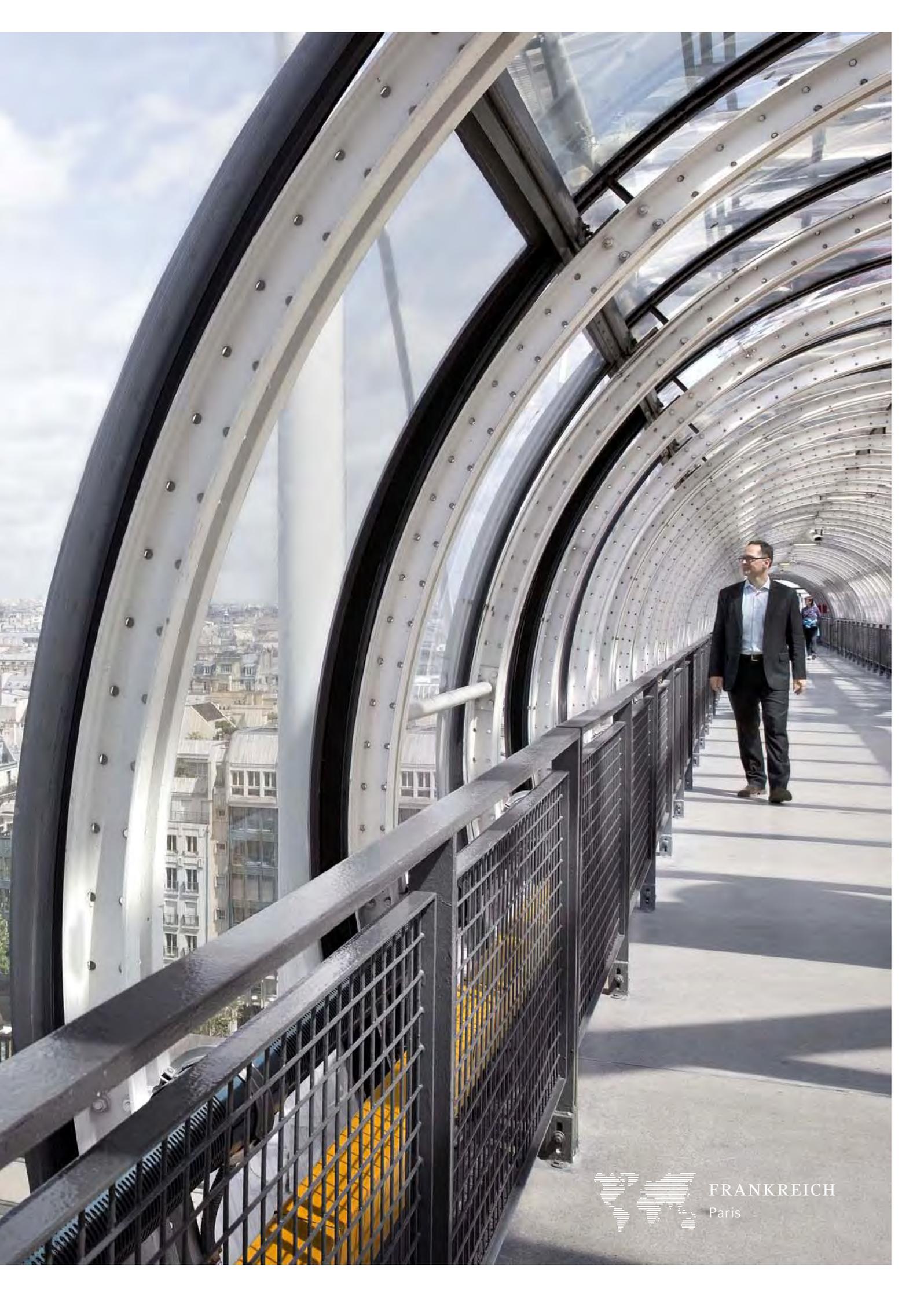
Kennerblick: Meinhart Krumrei, Senior Asset Manager Commerz Real AG analysiert Shopping-Center wie das Westfield, um sie immer weiter zu optimieren.

2/ STADT-

LUST

Der Immobilienmarkt in Paris boomt. Doch wie bei allen Großstädten besteht die Kunst nun darin, potentielle Trend-Viertel frühzeitig zu erkennen und für sich zu nutzen. Carl-Christian Siegel observiert diesen Markt mit besonderem Blick: Er kennt die Stadt an der Seine seit seiner Kindheit.





FRANKREICH
Paris

» Die Entwicklung der **STÄDTE** treiben derzeit zwei
 Aspekte, der Hunger nach Fläche und der ständig steigende
 Bedarf an Mobilität. «

Carl-Christian Siegel, Bereichsleiter Süd-, Zentral- und Osteuropa

„Paris“, schwärmt Carl-Christian Siegel, „ist für mich die schönste Stadt der Welt“. Weil seine Eltern dort arbeiteten, verlebte er als Kind viele Jahre in der französischen Hauptstadt. In seinen Erinnerungen erwacht das emsige Treiben rund um die Marktstände der Halles de Paris, in deren Nachbarschaft er aufwuchs. Er erzählt von den kleinen Bistros, in denen er als kleiner Junge mit seinem Vater zu Mittag aß.

Heute erlebt Siegel Paris ganz anders: als höchst lebendigen Immobilienmarkt, der immer neue Trends hervorbringt. Carl-Christian Siegel ist Leiter des *hausInvest*-Portfolios für Süd-, Zentral- und Osteuropa. Seine Aufgabe besteht darin, in die Zukunft zu blicken: Zu erahnen, welche Viertel bald en vogue sein könnten und welche Objekte dort zu guten Konditionen zu akquirieren wären. Dabei hilft ihm, die Geschichte der Stadt und das Gemüt seiner Bewohner zu kennen.

Wer mit Siegel durch Paris fährt, erlebt eine Welt, deren einzige Konstante der permanente Wandel zu sein scheint. Der eloquente Immobilien-Profi führt durch die Metropole wie durch einen lebenden Organismus. Gebäude werden zu Wegmarken der Veränderung, um die herum neue Viertel wachsen oder alte Quartiere ihr Antlitz verändern. Orte aus Siegels Kindheit wie die Markthallen gibt es nicht mehr. Stattdessen queren dort unter Tage Nahverkehrszüge, thront darüber ein Shopping-Center, das gerade wieder einmal ein Facelifting erhält. Der imposante Kuppelbau wird teilweise zurückgebaut – die Mall wächst künftig unsichtbar, nämlich unterirdisch.

Die Stadt boomt. Nicht nur in Paris, überall auf der Welt liegt Urbanität im Trend. Vor allem in den Ballungszentren, den Metropolen. Der Ruf der grünen Wiese außerhalb der Städte ist verhallt, alles will in die City. „Die Entwicklung der Städte treiben derzeit zwei Aspekte“, sagt Siegel, „der Hunger nach Fläche und der ständig steigende Bedarf an Mobilität.“ Beide Trends sind in Paris besonders stark. Mehr denn je konzentrieren sich Wirtschaft, Kultur und Politik in der Hauptstadt. Mittlerweile werden hier 30 Prozent des französischen Bruttoinlandsproduktes erwirtschaftet. Mehr als 8 Millionen Pendler nutzen täglich die öffentlichen Verkehrsmittel. Dort, wohin die Züge und Bahnen sie bringen, pulsieren die Stadtteile. Dass die Menschen das Nahverkehrsnetz zu Fuß erreichen können, ist daher ein zentrales Kriterium in der *hausInvest*-Strategie für Paris. Seit den 1990er-Jahren haben ausländische Investoren Zugang zum französischen

Trendforscher: Immobilien-Profi Carl-Christian Siegel versucht, städtische Entwicklungen vorherzusehen und daran mitzuwirken. Am liebsten in einem Straßencafé in Paris, dem Ort seiner Kindheit.





BÜROMODE

OBJEKT Rives de Bercy

NUTZFLÄCHE GESAMT 31.942 m²

NUTZUNGSART 100,0% Büro

VERMIETUNGSQUOTE 100,0%

VERKEHRSWERT 186,8 Mio. €

Immobilienmarkt, der aus vielen unterschiedlichen Bereichen besteht. „Diese Vielfalt ist wichtig“, sagt Siegel, da auch die Bedürfnisse der Mieter sehr unterschiedlich sind: „Der eine benötigt die Top-City-Lage, ein anderer wünscht die bestmögliche Nahverkehrs-anbindung und der nächste braucht ein funktionelles Gebäude.“ Diese Bedürfnisse muss Carl-Christian Siegel kennen, vor allem aber die Objekte, mit denen sie sich befriedigen lassen. Auf die Frage nach seiner Informationsquelle lächelt der Experte verschmitzt. „Man muss die richtigen Leute kennen“, sagt er dann. Der Kreis der einflussreichen Entwickler, Analysten, Finanzierer und Makler ist auch in einer Weltmetropole überschaubar. Für diese Netzwerke ist Siegels Vergangenheit in Paris Gold wert. „Ich kenne den Humor der Franzosen, kann ihre Gesten und Befindlichkeiten lesen und überblicke auch, welche Gegenden doch eher keine Chance bedeuten, selbst wenn das alle behaupten.“ Der Rest ist das penible Prüfen der Zahlen. *hausInvest* besitzt im Großraum Paris 18 Immobilien in verschiedenen Lagen. Etwa im Wirtschaftsdistrikt La Defense, einem zuletzt stark gewachsenen Geschäftsviertel im Westen der Stadt. Mittlerweile schwingt das Interesse auch in die entgegengesetzte Richtung, nach Osten. Auch dort war *hausInvest* frühzeitig mit Immobilien vertreten. Zu einer von ihnen ist Siegel gerade mit dem Taxi unterwegs, zum Viertel Rives de Bercy. „Dort konnten wir jüngst einen Mieter für 30 Jahre an uns binden“, erzählt Siegel. „Das ist für Paris ein Novum, Mietverträge gelten üblicherweise kaum länger als 6 Jahre.“

Das Gebäude am Quai de Bercy Nummer 4 befindet sich in einer Gegend, die eines der neuesten Kapitel in der Pariser Stadtentwicklungsgeschichte schreibt. „Der Anfang dieser Story reicht allerdings zurück bis zu Francois Mitterand“, erzählt Siegel. Der ehemalige französische Präsident initiierte in den 1980er-Jahren ein Projekt, um den Osten von Paris aufzuwerten. Schon damals brauchte die Stadt dringend neue Flächen. Und Mitterand, ganz Staatsmann, ließ sich dabei auf keine halben Sachen ein. Die Renaissance für den Stadtteil Bercy leitete er mit gleich 3 bedeutenden Bauvorhaben ein: dem Palais Omnisport, dem Finanzministerium und der Neuen Nationalbibliothek. Vor allem das letztgenannte Gebäude ragt aus diesem Trio buchstäblich heraus. Die

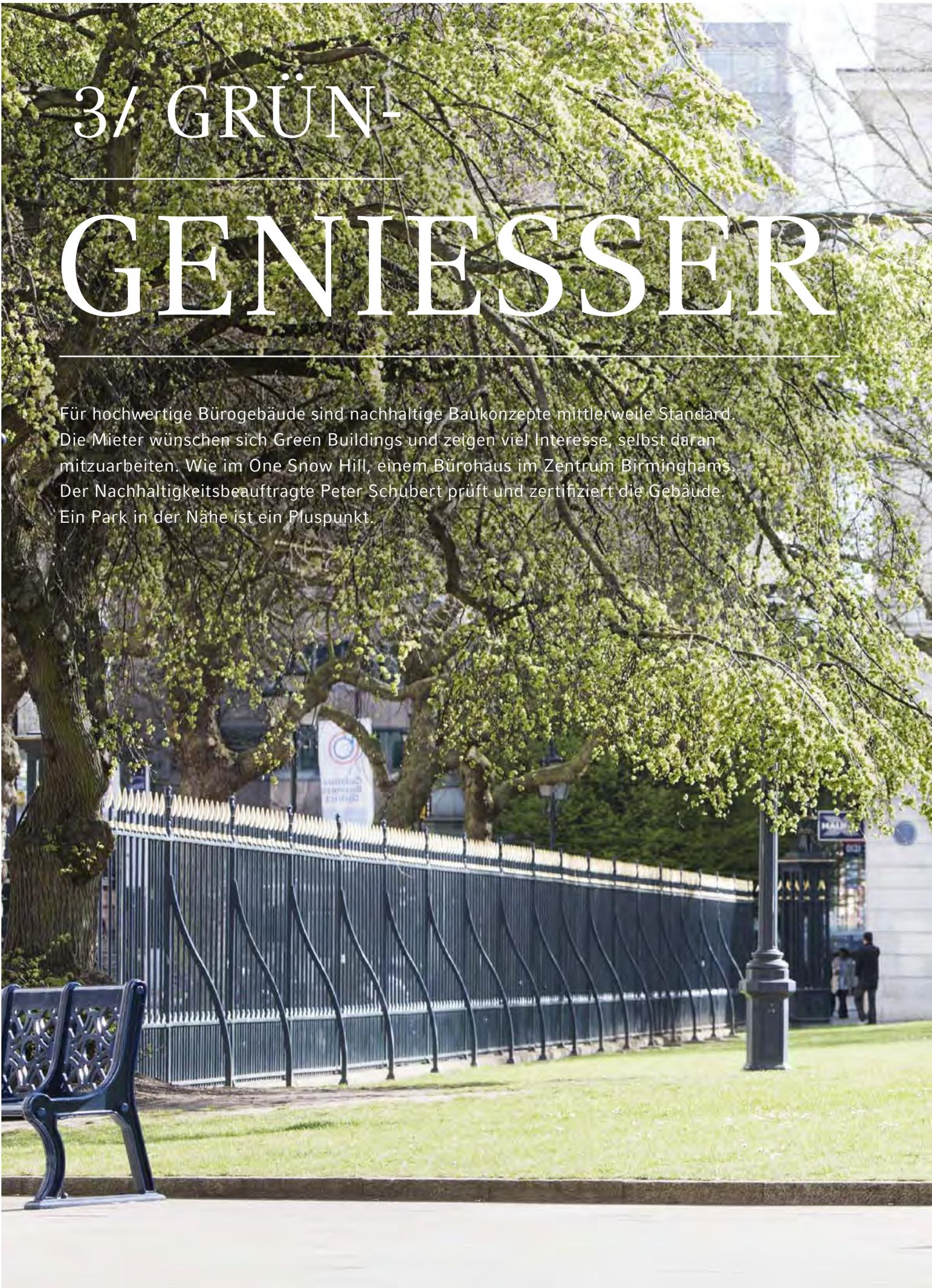
Bibliothek mit einem Bestand von mehr als 10 Millionen Werken wächst eindrucksvoll in Form von 4 aufgeklappten Büchern 79 Meter hoch in den Himmel. Entlang der Seine entstanden von diesen Großbauten aus in der Folge auch viele neue Bürogebäude. Vor allem die Avenue de France prosperiert. Dazwischen sorgen Wohnbauten für eine weitere Belebung des Areals. Siegel erzählt dies, während das Taxi am Finanzministerium vorbeifährt, einem langgestreckten Neubau, der wie eine halfertige Brücke mit einem Bein im Wasser steht. Durch diese Osterweiterung ist das Viertel Bercy mittlerweile schwer in Mode gekommen. Bereits 2003 war Siegels Team mit dem Erwerb einer Immobilie am verlängerten Ende dieser Achse dieser Entwicklung schon einen Schritt voraus. Das weiße Gebäude mit der modernen Glasfassade am Quai de Bercy ist nachhaltig runderneuert und ein Ausläufer des wiederbelebten Stadtteils. In unmittelbarer Nähe zum städtischen Autobahnring gelegen, ist das Stadtzentrum mit Nahverkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Der Mieter, die „Credit Foncier“, ist Frankreichs größter privater Immobilienfinanzierer und auch weltweit ein Big-Player. Bis Ablauf des Mietvertrages im Jahr 2021 bleibt nun genug Zeit, um weitere Kapitel der Geschichte der schönsten Stadt der Welt zu schreiben. Die Motivation Carl-Christian Siegels und seines Teams: „Wir wollen die spannendsten Entwicklungen vorhersehen und daran mitwirken.“



Augenweide: Der Bürokomplex Rives de Bercy besticht nicht nur durch Architektur und Interieur, er wurde auch nachhaltig runderneuert.

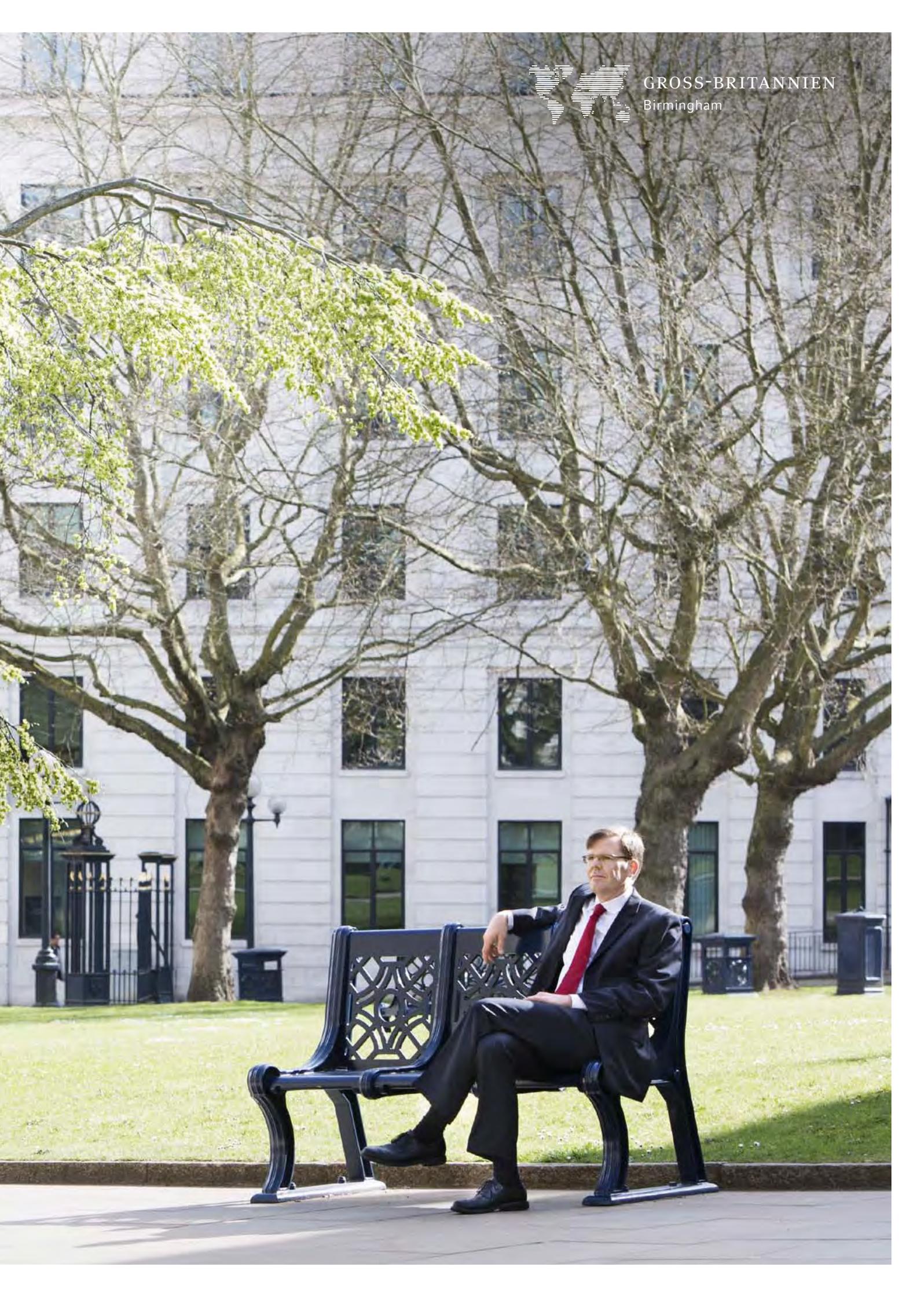
3/ GRÜN- GENIESSER

Für hochwertige Bürogebäude sind nachhaltige Baukonzepte mittlerweile Standard. Die Mieter wünschen sich Green Buildings und zeigen viel Interesse, selbst daran mitzuarbeiten. Wie im One Snow Hill, einem Bürohaus im Zentrum Birmingham. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte Peter Schubert prüft und zertifiziert die Gebäude. Ein Park in der Nähe ist ein Pluspunkt.





GROSS-BRITANNIEN
Birmingham





» Für viele Mieter hochwertiger Büros ist ein **GRÜNES**
GEBÄUDE mit Zertifikat heute Pflicht. «

Peter Schubert, Senior Projektleiter Engineering



Expertengespräch: Architekt Julian Howlett erklärt dem Senior Projektleiter die Details des Nachhaltigkeitskonzepts am Modell des Büros (oben). Stippvisite: Peter Schubert besucht das Vorzeigeobjekt One Snow Hill (links).

Peter Schubert hat den frühen Zug aus London genommen. Die roten Virgin-Trains in die englischen Midlands sind rollende Büros, WLAN-Verbindung inklusive. So konnte der 46-Jährige an Bord arbeiten, bevor er nach knapp 2 Stunden Birmingham erreicht. Die zweitgrößte Stadt Groß-Britanniens zeigt sich an diesem Vormittag von ihrer besten Seite: der Himmel blau, die Temperaturen mild.

Zu Fuß geht es weiter vom Bahnhof New Street an Peter Schuberts heutiges Ziel, das Bürogebäude One Snow Hill im Norden des Stadtzentrums. Der Termin des Nachhaltigkeitsbeauftragten der Commerz Real beginnt um 11, eine Viertelstunde bleibt ihm noch. Es ist nicht einfach, in Geschäftsvierteln großer Städte einen Platz zu finden, um sich kurz zu entspannen. Hier im Schatten des One Snow Hill schon: Nur ein paar Schritte vom Gebäude entfernt, befindet sich ein kleiner Park. Schubert sucht sich eine gepflegte Bank und legt das Sakko ab. Noch ist nicht viel los, zur Mittagszeit wird sich das ändern. Dann kommen viele der 2.500 Menschen, die im One Snow Hill arbeiten. Um ihre Sandwiches zu essen, während sie die Sonne genießen.

Doch der Gast aus Deutschland genießt nicht nur. Er bewertet. Kurz geht Peter Schubert im Kopf die Kriterien von BREEAM durch, dem weltweit führenden System, um

TRENDSETTER



OBJEKT One Snow Hill
 NUTZFLÄCHE GESAMT 25.037 m²
 NUTZUNGSART 100,0% Büro
 VERMIETUNGSQUOTE 100,0%
 VERKEHRSWERT 128,1 Mio. €

die Nachhaltigkeit eines Gebäudes festzustellen. Um die Zertifizierung zu erhalten, muss es möglichst energieeffizient sein. Beinahe genau so wichtig ist die Lebensqualität, die es bietet. Und in dieser Hinsicht ist der Park um die Ecke ein Trumpf.

Betrachtet Peter Schubert eine Immobilie, dann blickt er unweigerlich auf die grüne Seele des Gebäudes. „Als Architekt hat mich nachhaltiges Bauen schon immer begeistert.“ Er interessierte sich für die Öko-Bewegung der 1980er-Jahre, beobachtete fasziniert, wie grünes Denken ab 2000 zum Lifestyle-Thema wurde. Bei der Commerz Real stieg der gebürtige Bad Godesberger 2004 im Technischen



Ausgezeichnet: Das One Snow Hill ist als nachhaltig und energieeffizient offiziell zertifiziert.

Kompetenzcenter ein. Seit 2012 arbeitet er als Nachhaltigkeitsbeauftragter – eine Position, die längst keine bloße Geste mehr ist. „Für viele Mieter hochwertiger Büros ist ein grünes Gebäude mit Zertifikat heute Pflicht“, so Schubert. Im One Snow Hill haben auf den fast 25.000 Quadratmetern Mietfläche 2 große Firmen ihr Zuhause in Birmingham gefunden, die Barclays-Bank und die Beratungsgesellschaft KPMG. „Beide Unternehmen legen großen Wert auf Nachhaltigkeit. Und so, wie sich Stammwähler der Grünen selbstverständlich energiesparende Kühlschränke zulegen, kommen für diese Mieter als Bürositz nur noch Green Buildings in Frage.“

Das One Snow Hill ist solch ein Gebäude. „Very good“ lautet die BREEAM-Bewertung, und Peter Schubert rekapituliert noch einmal, wie sich die Immobilie diese Auszeichnung verdient hat. Zuerst geht es in die Haus-

technik im 11. Geschoss. Begleitet wird er vom Gebäudemanager Neil Collett, der das One Snow Hill mindestens so gut kennt wie den Kader seines Lieblingsfußballvereins Birmingham City. Im Technikraum hat Collett das Kommando den Computern überlassen, die Belüftung, Heizung und Stromversorgung steuern. „Diese Rechner sind unbestechlich“, sagt er im breiten Akzent der Midlands. „Sie spucken Zahlen aus, mit denen wir sehr zufrieden sind.“ Große Glasfassaden, flexible Sonnenblenden und ein Dach aus modernem Membrangewebe über dem großzügigen Atrium lassen viel Tageslicht ins Gebäude. Hinzu kommen etliche Maßnahmen, die das Gebäudemanagement gemeinsam mit den Mietern beschlossen hat: Klimaanlage und Ventilation in der Tiefgarage laufen nur bei Bedarf, die Nachtbeleuchtung wird auf ein Minimum reduziert. Seit 2010 sinkt der Strombedarf des Gebäudes kontinuierlich. Neil Collett zeigt dazu eine beein-

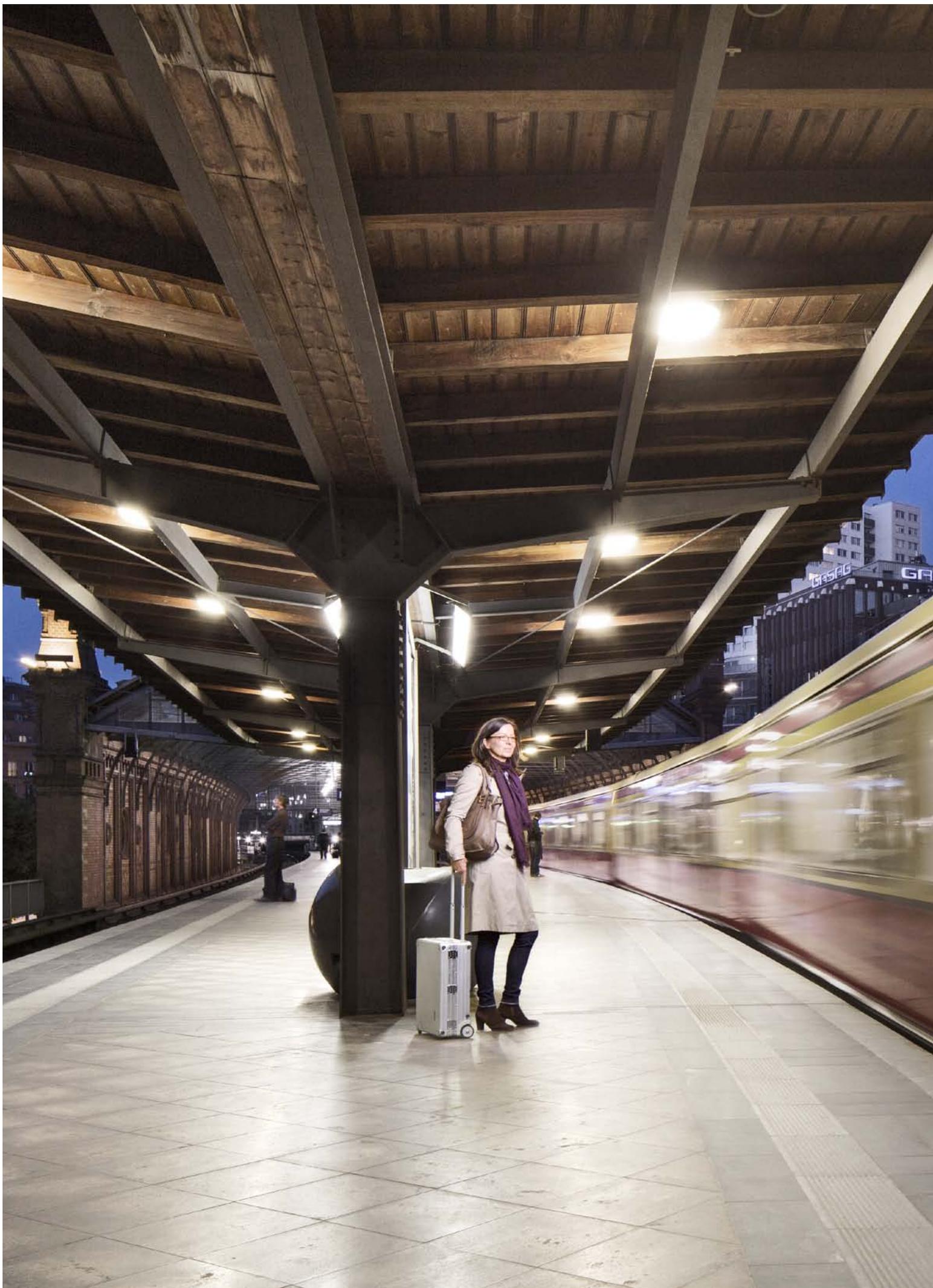


Motivator: Der Nachhaltigkeitsbeauftragte Peter Schubert sucht die grüne Seele eines Gebäudes.

druckende Grafik, Peter Schubert lobt den Trend: „Schön zu sehen, wie die sehr gute BREEAM-Zertifizierung die Motivation der Mieter und des Gebäudemanagements steigert, noch mehr für die positive Energiebilanz zu tun.“

Weiter geht es über das Atrium in die Büros des Projektentwicklers Ballymore. Das irische Unternehmen hat One Snow Hill 2009 fertiggestellt. 2010 erwarb Commerz Real die Immobilie für *hausInvest*. Dass Ballymore und die beauftragten Architekten aus London bis heute im Gebäude präsent sind, hat gute Gründe: Das Projekt läuft noch. „One Snow Hill und sein Bruder Two Snow Hill direkt nebenan, sind Aushängeschilder für dieses neu konzipierte Geschäftsviertel“, sagt Julian Howlett, einer der Architekten. Mit seinen längeren weißen Haaren und weißem Bart sieht er aus wie ein alter Rock'n'Roller, und die Lust auf ein wenig Rebellion scheint er sich bewahrt

zu haben. „Wir haben die Gegend hier umgekrempelt.“ Der Londoner kramt Fotos hervor, die dokumentieren, wie es hier früher aussah: „Karges Land. Viele Autos. Kein Grün.“ Dann zeigt er nach draußen. Auch auf den Park, in dem Peter Schubert saß. Lunchtime. Die Bankplätze sind allesamt belegt; viele Banker und Berater machen Picknick auf dem Rasen. „So lasse ich mir Stadt- leben gefallen“, sagt Julian Howlett. Peter Schubert nickt und sagt: „Es ist ideal, wenn man Nachhaltigkeit nicht lange erklären muss, sondern sehen und erleben kann.“





DEUTSCHLAND
Berlin

4/ HOTEL-

LEBEN

Nadja Werum prüft für die Commerz Real den Erwerb aussichtsreicher Immobilien.
Im Jahr 2009 vereinte die Juristin in Berlin-Mitte ein damals weitgehend unbekanntes
Hotelkonzept mit einer erstklassigen City-Lage zu einer erfolgreichen Liaison.

» *Das* **LOW-BUDGET-KONZEPT**

begeistert Touristen, Geschäftsleute, Familien und Singles,

was stabile Auslastung garantiert.«

Nadja Werum, Senior Investment Manager

Low Budget muss nicht billig bedeuten. Diese Botschaft versteht, wer in Berlin das Motel One in der Leipziger Straße betritt. Der radikale Verzicht auf Schnickschnack erlaubt hier dennoch Schick und fühlbare Qualität. Etwa die imposanten Silberkugeln, die in der weitläufigen Lobby mit dem gediegenen Mobiliar stilecht von der Decke hängen. Wobei die Bezeichnung „Lobby“ die Funktion des Eingangsbereiches nur ungenügend widerspiegelt: In einer Art Lounge verschmelzen hier klassische Elemente wie Bar, Empfang und Restaurant miteinander.

An diesem Morgen debattieren Geschäftsleute in den gediegenen Ledersesseln, ein paar Meter weiter sitzt eine Familie beim Frühstück, während draußen 2 verschlafene Teenager vor der breiten Fensterfront ihren Cappuccino trinken. Die Atmosphäre ist ungezwungen und entspannt, konsequente Urbanität ohne Schnörkel und steife Etikette, dafür mit wohlthuender Achtsamkeit für Design und Wohlfühlatmosphäre.

Nadja Werum schaut zufrieden in die Runde der Gäste: „Diese Mischung völlig unterschiedlicher Besucher ist ein Erfolgsrezept von Motel One. Das Low-Budget-Konzept mit Anspruch begeistert Touristen, Geschäftsleute, Familien und Singles gleichermaßen, das sichert eine stabile Auslastung, auch am Wochenende.“ Die Juristin ist auf Stippvisite in Berlin. Bei der Commerz Real verantwortet sie den Ankauf neuer Immobilien und ist Expertin im Hotelsektor. „Der Kontakt zu unseren Mietern endet nicht mit Unterzeichnung der Kauf- und Mietverträge, wir pflegen auch danach ein enges Miteinander“, sagt Nadja Werum. Sie zieht ihren Rollkoffer über die dunklen Dielen in der Lounge des Motel One, nimmt in einem der blauen Ohrensessel Platz und bestellt einen Kaffee. Als sie diesen Ort in Berlin-Mitte zum ersten Mal besuchte, drehten sich noch die Baukräne. Es war ungemütlich kalt, „bestes Novemberwetter“, wie sie sagt. Damals, im Jahr 2009, brauchte es noch reichlich Fantasie, um sich zwischen den Hochhäusern an der Leipziger Straße ein quirliges Hotel vorzustellen.



Blaupause: Transaktionsmanagerin Nadja Werum hatte beim Motel One von Anfang an ein gutes Gefühl.



Erfolgsmodell: Das Konzept des Motel One expandiert nun nach Europa.

Kaffeepause: Transaktionmanagerin Nadja Werum besucht immer wieder gern Sabine Puvogel, Hotelmanagerin Motel One Berlin.



» **BERLIN** bedeutet
für mich, dass es niemals
langweilig wird. «

Sabine Puvogel, Hotelmanagerin Motel One Berlin Spittelmarkt

Die Gruppe Motel One war zu diesem Zeitpunkt ein junges Unternehmen. Das Marktsegment „Low-Budget-Hotel“ steckte in den Kinderschuhen. „Eigentlich war unsere Fondsstrategie auf Hotels höherer Preiskategorien ausgerichtet“, erzählt Nadja Werum. Dass sich *hausInvest* dennoch für die Investition im Bereich Low-Budget entschied, hatte mehrere Gründe. Zunächst stimmten die Zahlen. „Der Businessplan von Motel One war überzeugend und der Gründer und CEO, Dieter Müller, erwies sich als Vollblut-Hotelier“, sagt Nadja Werum. Und es war klar: Das Vorhaben würde von der erstklassigen City-Lage profitieren. Nach einer mehrere Monate dauernden Prüfung fiel der Kaufentschluss.

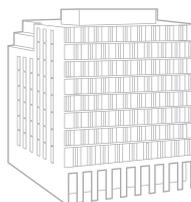
Für derart komplexe Entscheidungen besitzt Nadja Werum umfassendes Know-How. Sie studierte in Deutschland und den USA, bewegt sich sicher durch das Gewirr der rechtlichen Rahmenbedingungen. Sie arbeitete bereits bei Ämtern und Immobilienentwicklern, kennt das Geschäft also aus verschiedenen Perspektiven. Mit dem Objekt in der Leipziger Straße lag *hausInvest* richtig. Das Haus flo-

riert, wie auch die Kette Motel One: 43 Häuser existieren mittlerweile deutschlandweit. Nun treibt das mehrfach ausgezeichnete Unternehmen die Expansion in Europa voran.

Die Gruppe setzt dabei auf Urbanität. In den 1A-City-Lagen der Großstädte wirbt man mit dem Slogan „Viel Design für wenig Geld“. Eingespart wird, was nicht zwingend nötig ist, das Telefon in den Zimmern oder die Minibar beispielsweise. „Nicht aber jene Dinge, mit denen der Gast in Berührung kommt“, sagt Sabine Puvogel, Hotelmanagerin im Motel One. Sie meint damit die Handtücher oder Bettwäsche und das gesamte Mobiliar. „Das ist alles von ausgesuchter Qualität, die keinen Vergleich mit hochpreisigen Häusern scheuen muss.“ Sabine Puvogel weiß, wovon sie spricht, denn sie arbeitete bereits in 4-Sterne-Hotels. Nun im Low-Budget-Bereich tätig zu sein, bedeutet für sie keinen Abstieg, sondern die Erfüllung eines Traums: „Ein Haus zu leiten, das war schon immer mein Ziel.“

Sabine Puvogel setzt sich auf einen Kaffee zu Nadja Werum. Sie erzählt, dass die Gäste es schätzen, wieviele Sehenswürdigkeiten Berlins fußläufig erreichbar sind, lobt die gute Anbindung ans Berliner Verkehrsnetz und die Nachbarschaft, die 24 Stunden am Tag etwas zu bieten hat. „Das Besondere an Berlin ist, dass es niemals langweilig wird“, schwärmt die Hotelmanagerin. Für Nadja Werum sind das alles Argumente, die für die richtige Investitionsentscheidung des *hausInvest*-Fonds sprechen. Schließlich ist der Hotelsektor derzeit einer der Immobilienmärkte, die weltweit am stärksten wachsen. Mit dem Hotel de Rome am Gendarmenmarkt und dem Motel One an der Leipziger Straße sei *hausInvest* in der oberen und unteren Preislage gleichzeitig aktiv, so Nadja Werum. „Damit sind wir bestens aufgestellt.“

GASTHAUS



OBJEKT Motel One am Spittelmarkt
NUTZFLÄCHE GESAMT –
NUTZUNGSART 100,0% Hotel
VERMIETUNGSQUOTE 100,0%
VERKEHRSWERT 21,9 Mio. €



DEUTSCHLAND
Kelsterbach

5/ BEWEGUNGS- ZENTRUM

E-Commerce und Versandhandel wachsen rasant. Um ihre Kunden optimal bedienen zu können, benötigen die Unternehmen funktionsstarke Logistikzentren. Mit genau solchen Immobilien im Portfolio, profitiert auch *hausInvest* von der steigenden Nachfrage nach dieser Asset-Klasse, um die sich Logistik-Experte Alexander Sperl kümmert. Um den Logicpark Frankfurt Airport zum Beispiel.

Ein Lagerarbeiter im schwarzen T-Shirt lenkt seinen Hubwagen geschickt durch schmale Regalgänge. Er transportiert ein gutes Dutzend schwarzer Anzüge und einige geblümete Kleider. Direkt gegenüber rattern auf einem Förderband bis zu 20 Versandkartons pro Minute vorbei. Alexander Sperl, Investment Manager der Commerz Real, steht daneben und beobachtet die hektische Betriebsamkeit. Er schaut hoch, blickt an den vielen Regalreihen entlang, in denen sich bis auf 8 Meter Höhe Pullover, Hosen und T-Shirts in Pappkisten stapeln. „Die Lager sind voll – und gleichzeitig werden an jeder Ecke Päckchen geschnürt“, sagt er zufrieden. Er wertet dies als Indiz für hohen Warenumsatz – somit für gute Geschäfte des Internet-Shops Dress for Less, den Alexander Sperl im Logicpark Frankfurt Airport besucht. „Es ist sehr wichtig, unsere Gebäude im Betrieb zu sehen“, sagt der Logistik-Experte. „Dadurch bekomme ich ein Gefühl dafür, ob die Erwartung unserer Anleger nach guten und nachhaltigen Investments auch erfüllt wird.“

» Wir verstehen diese Logistik-Immobilien als kleine,
 aber feine **ERGÄNZUNG** zu unseren Büro-
 und Shopping-Center-Immobilien. «

Alexander Sperl, Senior Investment Manager





Teampayer: Alexander Sperl, Senior Investment Manager der Commerz Real (links), und Antonio Gonzalo, Geschäftsführer Dress for Less, sind hochzufrieden mit der Funktionalität des Logicpark Frankfurt Airport.

Um das langgestreckte Gebäude, das 5 Autominuten vom Frankfurter Flughafen entfernt liegt, muss sich Sperl keine Sorgen machen. 4 Mieter teilen sich die fast 19.000 Quadratmeter. „Eine gute Verteilung“, sagt der Immobilienökonom. Über die Hälfte davon nimmt Dress for Less ein. Das Unternehmen verkauft Designerkleidung zu günstigen Preisen. Künftig wird hier noch mehr zu tun sein, denn der Online-Handel boomt. In den ersten 5 Jahren dieses Jahrzehnts wird er sich verdoppeln, heißt es beispielsweise bei den Immobilienberatern von Jones Lang LaSalle. Die Entwicklung verläuft so rasant, dass Dress for Less seine Lagerflächen bereits stark vergrößert hat.

„Wir haben mit 6.500 Quadratmetern im Jahr 2008 angefangen, mittlerweile liegen wir bei 11.100“, sagt Geschäftsführer Antonio Gonzalo. Der jugendlich wirkende Manager in Jeans und Jackett, der unter anderem bei der Zara-Mutter Inditex und als Berater bei McKinsey arbeitete, führt 90 Angestellte und 40 freiberufliche Mitarbeiter. Klassische Lagerfachleute, aber auch Textileinkäufer, Controller, Suchmaschinenoptimierer, Shop-Programmierer oder Marketing-Profis, die in den beiden Büroetagen über den Wareneingangstoren arbeiten. Auch ein eigenes Fotostudio hat hier Platz, wo die Models für den Online-Shop fotografiert werden.

„Wir können hier die gesamte Wertschöpfungskette bündeln. Die Kollegen im Büro erhalten durch die enge Anbindung an das Lager tiefe Einblicke in die Logistik und somit in die Produkte“, sagt Gonzalo. Oft packen alle mit an: Zu Stoßzeiten hilft jeder Mitarbeiter – auch Gonzalo – im Lager aus. „Wir unternehmen viel, um unsere Kunden zufriedenzustellen. Dazu zählt auch der volle Einsatz.“ Die Kennzahlen des Lagers sind beeindruckend. Handelspartner liefern monatlich rund 250.000 Produkte für die 3 Online-Shops, die Gonzalos Team dann auf 15.000 Quadratmetern kommissioniert und an die Kunden schickt. Der Versand läuft über ein DHL-Zentrum im rhein-hessischen Saulheim. „Die enge Verbindung zur Region ist wichtig für Dress for Less“, sagt Gonzalo. Das Unternehmen wurde 1999 im 10 Kilometer entfernten Flörsheim gegründet. Als wegen Platzmangels der Umzug erforderlich wurde, wollten die damaligen Chefs in der Nähe bleiben – fast alle Mitarbeiter kommen aus der Umgebung.



» Im Bereich der **LOGISTIK** kommen nur möglichst neue Zentren in Frage, die den aktuellen Anforderungen der Branche entsprechen. «

Alexander Sperl, Senior Investment Manager

Der Logicpark Frankfurt Airport ist eine von 3 Logistik-Immobilien im *hausInvest*-Portfolio. „Wir verstehen diese Asset-Klasse als kleine, aber feine Ergänzung zu unseren Büro- und Shopping-Center-Immobilien“, sagt Alexander Sperl. Der Logicpark etwa erzielt 7,2 Prozent Rendite, die in den Fonds-Erfolg einfließt. Gekauft hat *hausInvest* das Gebäude im Jahr 2009 für vergleichsweise günstige 23 Millionen Euro. „Eine gute Investition“, betont Sperl. „Wir waren frühzeitig interessiert, als der Projektentwickler hier die erste Logistikimmobilie im neuen Gewerbegebiet erstellt hat. Mittlerweile haben die Preise stark angezogen.“

Der Markt ist ständig in Bewegung, „umso sorgfältiger müssen wir die Immobilien auswählen“, so Sperl. Er und seine Kollegen achten auf Alter und Zustand der Gebäude, die Lage, die Bonität der Mieter und vertraglich festgelegte Mietdauer. Diese Maßstäbe gelten zwar für jeden Neuerwerb, „im Bereich der Logistik kommen aber nur möglichst neue Zentren in Frage, die den aktuellen Anforderungen der Branche entsprechen.“ Ein Trend geht zum Beispiel zu immer höheren Gebäuden. Nur so lassen sich an den begehrten Knotenpunkten der Logistik wie in Frankfurt, München oder Rhein/ Ruhr überhaupt noch neue Lagerflächen schaffen. „Wir liegen mittlerweile bei mehr als 10 Metern Höhe, vor 5 Jahren waren es noch 8.“ Gefragt sind auch Gebäude, die sich leicht unterteilen lassen. Die Mieter mögen es flexibel, weil es passieren kann, dass sie ihre Flächen ausweiten oder verkleinern möchten. Die Ausstattung des Logicparks ist überdurchschnittlich: Dicht an dicht reihen sich auf der Frontseite die Erschließungstore für Wechselbrücken oder Container. Die Fußbodenheizung sowie die aufwändige Dach- und Fassadendämmung sorgen für geringe Betriebskosten. Das freut den Mieter – „und erleichtert uns angesichts steigender Energiepreise die Neuvermietung, wenn nötig“, sagt Alexander Sperl. Im Vergleich zu Bürogebäuden und Shopping-Centern ist im Logistikbereich die Mietdauer üblicherweise kurz. Viele Logistiker mieten nur so lange sie feste Aufträge vorweisen können. „Bei Dress for Less ist das anders. Das Unternehmen besetzt die komplette Wertschöpfungskette selbst.“ Abhängig ist das Unternehmen hingegen vom Kaufverhalten der Endverbraucher. Daher überprüft *hausInvest* die Bonität und das Geschäftsmodell der Mieter regelmäßig. Asset Manager Sperl: „Bei Dress for Less sehen wir gesundes Wachstum, was nicht bei allen Online-Versendern der Fall ist.“

Wegen der stetigen Vergrößerung hat Dress for Less bereits auf eigene Kosten eine mittlere Etage in die Halle eingezogen. „Das ist ein starkes Statement für unser Objekt, meinen wir“, sagt Alexander Sperl. Der Dialog mit den Mietern sei wichtiger Teil seiner Arbeit. „Nur so können wir auf Wünsche und Anliegen schnell und effizient reagieren“, sagt Sperl. Und wenn Dress for Less mehr Raum benötigt? „Dann finden wir eben eine Lösung.“



STAURAUUM

OBJEKT Logicpark Frankfurt Airport
 NUTZFLÄCHE GESAMT 18.890 m²
 NUTZUNGSART 78,0 % Logistik
 VERMIETUNGSQUOTE 100,0 %
 VERKEHRSWERT 24,2 Mio. €

36

AN UNSERE ANLEGER

- 36 Bericht der Geschäftsführung
 - 40 Anlageerfolg
 - 42 Fondsstrategie des *hausInvest*
 - 46 Interview mit dem Fondsmanager
-

Bericht der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

hausInvest schreibt auch im 41. Jahr seines Bestehens die Erfolgsgeschichte einer stets positiven Wertentwicklung fort. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte der Fonds mit einem Anlageerfolg von 2,6 Prozent auf Jahresbasis (nach BVI-Methode) erneut einen soliden Ertrag erwirtschaften. Damit hat *hausInvest* das Vorjahresergebnis bestätigt und seine Position als einer der führenden Offenen Immobilienfonds untermauert. Dies ist gerade in Zeiten niedriger Zinsen bemerkenswert und unterstreicht noch einmal die hohe Bedeutung einer guten Sachwertanlage.

Voraussetzung für einen solch langfristigen Erfolg ist es vor allem, frühzeitig zu erkennen, welche wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungsprozesse heute und morgen Einfluss auf das Geschäftsmodell eines Offenen Immobilienfonds haben. Urbanität und Nachhaltigkeit, Handel und Logistik – diesen Themen haben wir uns auf den vorangegangenen Seiten gewidmet und von jenen globalen Trends berichtet, die unsere Städte verändern, modernes Einkaufsverhalten prägen und damit neue Herausforderungen für einen Offenen Immobilienfonds darstellen. Gemeinsam mit einigen Kolleginnen und Kollegen von *hausInvest* sowie wichtigen Partnern haben wir beispielhaft an einzelnen Fondsimmobilien beleuchtet, wie wir auf die maßgeblichen Entwicklungen reagieren, um die erfolgreiche Zukunft des Fonds zu sichern.

Insgesamt ist die Situation des Fonds äußerst stabil. Das Fondsvermögen belief sich zum 31. März 2013 auf 9,31 Milliarden Euro. Nach wie vor zählt er damit zu den größten Offenen Immobilienfonds in Deutschland. Ein Fonds in der Größenordnung von *hausInvest* verfügt über vielfältigere Diversifizierungsmöglichkeiten als kleinvolumigere Produkte. Dies drückt sich nicht nur in der geografischen Streuung aus, auch hinsichtlich der Immobiliengrößen und der Objektnutzungen kann mit dem Ziel einer ausgewogenen Portfoliostruktur ein breiteres Spektrum abgedeckt werden.

Zum Stichtag hält *hausInvest* ein angemessenes Liquiditätspolster von rund 1,3 Milliarden Euro, das ausschließlich in Tages- und Termingeldern angelegt ist. Mit diesem Volumen bewegen wir uns entlang unserer selbst auferlegten Zielquote von 15 Prozent. Damit halten wir eine gute Balance

zwischen einer angemessenen Liquiditätsrendite in Niedrigzinszeiten und einer hinreichenden Flexibilität für Neuinvestitionen.

Die 113 Fondsimmobilien mit einem Immobilienvermögen von 11,43 Milliarden Euro waren zum Stichtag über 17 Länder und 63 Städte verteilt. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere Fokussierung auf wirtschaftsstarke europäische Standorte vorangetrieben, leichte Übergewichtungen in lokalen Märkten abgebaut und Erlöse aus Objekten erzielt, die eine solide Wertentwicklung genommen hatten und eine aussichtsreiche Nachfrage erwarten ließen. Darum sind wir seit einigen Monaten vor allem auf der Verkaufsseite tätig. Hier konnten wir unter anderem mit der Veräußerung unseres Portfolios in Kanada beachtliche Erfolge erzielen. Gleichwohl prüfen wir natürlich auch weiterhin den Kauf interessanter Immobilien, die in unsere Investitionsstrategie passen.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Unsicherheiten in Europa lag unsere Vermietungsleistung mit 382.300 Quadratmetern im vergangenen Geschäftsjahr wieder auf einem hohen Niveau. Auch 2013 stehen weitere wichtige Mietverträge zur Verlängerung an, und frei werdende Flächen müssen neu vermarktet werden. Die gute Vermietungsquote von 90,3 Prozent zum 31. März 2013 ist das Ergebnis unseres erfolgreichen Bestandsmanagements und einer intensiven Betreuung und Pflege unserer Mieter. Nicht zuletzt sind auch gezielte Aufwertungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien ein wichtiges Instrument der Mieterbindung. Häufig werden nach Auszug eines Mieters die Flächen grundlegend modernisiert, für potenzielle Anschlussmieter attraktiver gestaltet und auf diese Weise Wertsteigerungen für die gesamte Immobilie realisiert. Dies trägt maßgeblich dazu bei, dass wir bei unseren Verkaufstransaktionen Preise erzielen, die zum Teil deutlich über dem letzten Verkehrswert liegen.

Ausblick

Wir schauen zuversichtlich in die Zukunft von *hausInvest*. Die Erfolge unseres aktiven Fonds- und Portfoliomanagements bestärken uns in dieser Erwartung.

Sicher wird die weitere Entwicklung auch maßgeblich durch die Regulierung im Rahmen des Kapitalanlagegesetzbuchs bestimmt sein. Wir bewerten diese Neuregelungen als klares Bekenntnis zum Offenen Immobilienfonds. Damit wird die Produktklasse in ihren wesentlichen Eigenschaften noch einmal deutlich gestärkt. Die künftigen Anforderungen an

die Rückgabe von Fondsanteilen tragen zu einer noch effizienteren Liquiditätssteuerung und damit zu einer hohen Stabilität der Fonds bei. Zugleich bleiben Fondsanteile unter Berücksichtigung der Fristenanforderungen grundsätzlich täglich verfügbar. Mit Blick auf den durchschnittlichen Investitionszeitraum der Anleger von rund sieben Jahren, sind die künftigen Anforderungen an die Mindesthaltedauer (24 Monate) und die Kündigungsfrist (12 Monate) eine angemessene Lösung.

Wir sind davon überzeugt, dass Sachwerte gerade in Zeiten mit niedrigen Zinsen und ausgeprägten Marktunsicherheiten eine attraktive Anlagealternative sind. Darum gehört in jedes gut strukturierte Kundendepot auch ein Immobilienanteil mit geringer Volatilität. Das wiederum erreicht man jedoch nur über eine ausgewogenes, breit diversifiziertes Portfolio. *hausInvest* erfüllt genau dieses Kriterium und ist als solides Basisinvestment langfristig orientierter Privatanleger weiterhin überaus attraktiv.

Der Fonds hat in seiner 41-jährigen Geschichte – auch unter teils widrigen Marktbedingungen – eine dauerhaft beständige Wertentwicklung gezeigt. Auch künftig erwarten wir für *hausInvest* stabile Renditen. So wird die Wertentwicklung auch im kommenden Geschäftsjahr im Bereich von 3 Prozent liegen. Damit wird sich der Fonds voraussichtlich weiterhin im Spitzenfeld der Branche bewegen.



Dr. Andreas Muschter (Sprecher)



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh



Erich Seeger



Dr. Eduardo Moran*

* Seit 1. Juni 2013 Mitglied des
Vorstandes der Commerz Real AG



DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG (von links nach rechts):
Dr. Frank Henes, Dr. Eduardo Moran (ab 1. Juni 2013), Dr. Andreas Muschter (Sprecher), Roland Holschuh, Erich Seeger.

Anlageerfolg

Seit über

40 Jahren

im Plus

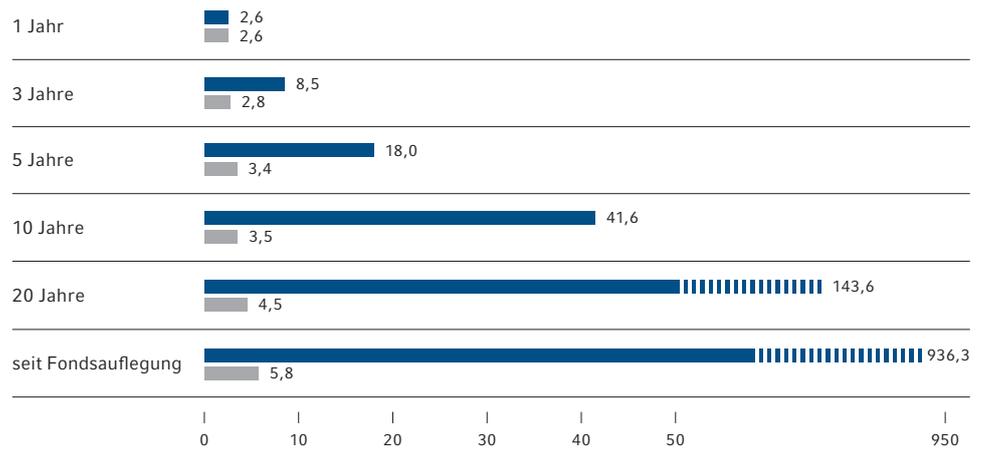


www.klassiker.hausinvest.de

Zum Geschäftsjahresende per 31. März 2013 erzielte *hausInvest* einen erfreulichen Anlageerfolg auf Jahresbasis von 2,6 Prozent (nach BVI-Methode). Damit hat der Fonds das Vorjahresergebnis bestätigt und seine Position als einer der führenden Offenen Immobilienfonds erneut gestärkt. Als Eckpfeiler dieses guten Ergebnisses sind vor allem unsere ausgewogenen Immobilientransaktionen des vergangenen Geschäftsjahres zu nennen. Hinzu kommt unser stets langfristig orientiertes Vermietungsmanagement. Auch die ausgezeichnete Liquiditätsbasis mit einer Quote von derzeit 14,4 Prozent trägt zur soliden Fondsstruktur bei. Die historische Betrachtung belegt einmal mehr, dass *hausInvest* langfristig erfolgreich ist und seit mittlerweile über 4 Jahrzehnten nach seiner Auflegung im Jahr 1972 jedes Jahr positive Wertsteigerungen erzielt hat.

Rendite des *hausInvest* per 31. März 2013

in %



Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wiederangelegt) per 31. März 2013. Vergangenheitswerte stellen keine Garantie für die zukünftige Performance-Entwicklung dar.

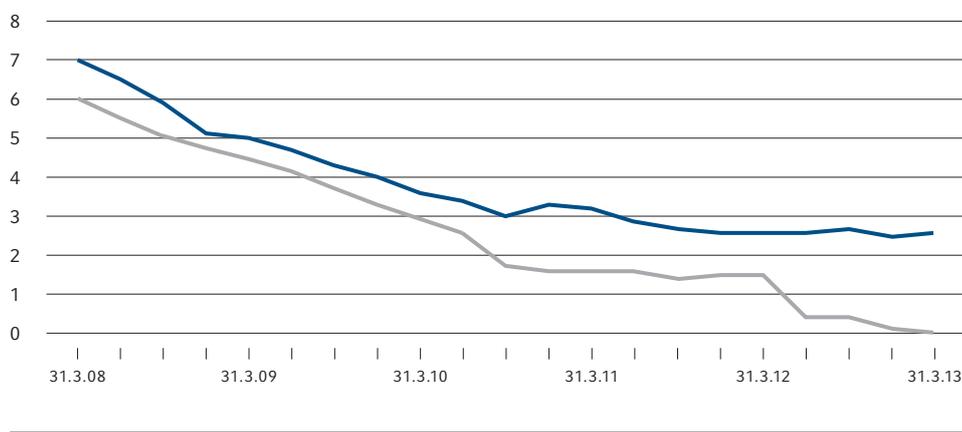
■ Absolute Wertentwicklung über verschiedene Anlagezeiträume
 ■ Durchschnittliche Wertentwicklung p. a. über verschiedene Anlagezeiträume

Insbesondere der direkte Vergleich mit dem OFIX-Index zeigt das deutlich. Der Index bildet die Performance aller deutschen Offenen Immobilienfonds mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren ab. *hausInvest* liegt mit seinen erzielten Anlageerfolgen seit Anfang 2008 konsequent über den Indexwerten. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten kann der Fonds das Potenzial seiner stetigen und stabilen Renditen ausspielen und beweist damit erneut seine Qualität als stabiles Basisinvestment.



Vergleich *hausInvest* und OFIX-Index
(31. März 2008–31. März 2013)

in %



OFIX-Index: Index aller deutschen Offenen Immobilienfonds mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Quelle: Investment Property Databank GmbH (www.ipd.com), Commerz Real AG

— *hausInvest*
— OFIX-Index

Wir werden auch weiterhin alles dafür tun, dass *hausInvest* seine erfolgreiche Geschichte in der Zukunft fortsetzt. Dafür ist es notwendig, die Anlagestrategie regelmäßig an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen und den Fonds damit strategisch weiterzuentwickeln. Mit seiner sachwertunterlegten Substanz wird der Fonds wie bisher den Anlegerwünschen nach Sicherheit und Inflationsschutz gerecht werden.

Fondsstrategie des *hausInvest*

zum 31. März 2013

Anlageziel des Fonds

Der Fokus von *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarke Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können maximal 15 Prozent des Immobilienvermögens außerhalb von Europa investiert werden. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Mischung hinsichtlich des Kriteriums Standort und Immobilienart sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt. Zusätzlich wird ein hoher steuerfreier Anteil am Anlageerfolg angestrebt. Die langfristige Zielrendite des *hausInvest* liegt bei 4–6 Prozent p. a.

Portfoliomanagement

Das Fondsmanagement des *hausInvest* investiert in hochwertige Immobilien (Core/Core plus) mit gutem Wertentwicklungspotenzial. Dabei wird ein Schwerpunkt auf 1a-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 künftige Entwicklungen. Mit dieser Strategie können zudem gegenläufige Markttrends harmonisiert werden. Das führt zur Stabilisierung und Optimierung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Fonds.

Immobilien, die aufgrund von Objekt- und Standortfaktoren nicht mehr den Fondsanforderungen entsprechen, werden mit Blick auf ein positives Marktumfeld vorteilhaft verkauft, um dadurch Gewinne realisieren zu können. Der Erlös kommt attraktiven Gewerbeimmobilien an neuen oder wieder erstarkenden Immobilienstandorten zugute. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet die Marktfähigkeit der Immobilien, weil dadurch ihre Instandhaltungskosten niedriger ausfallen. Die gesunde Altersstruktur fördert gleichzeitig die Chance künftiger Neuvermietungen, Wertsteigerungen oder Verkäufe 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 erhöht zudem die Unabhängigkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen innerhalb bestimmter Wirtschaftsbranchen.

Liquiditätsmanagement

hausInvest hält grundsätzlich einen über die gesetzliche Mindestliquidität von 5 Prozent

hinausgehenden strategischen Anteil liquider Mittel im Bereich von 15 Prozent des Fondsvermögens. Erklärtes Ziel ist die Erwirtschaftung einer am Geldmarkt orientierten Verzinsung bei konservativen, risikoaversen Liquiditätsanlagen.

Währungsmanagement

Die Fremdwährungspositionen werden im *hausInvest* nahezu vollständig abgesichert. Dies unterstreicht den verantwortungsvollen Umgang mit Wechselkursrisiken.

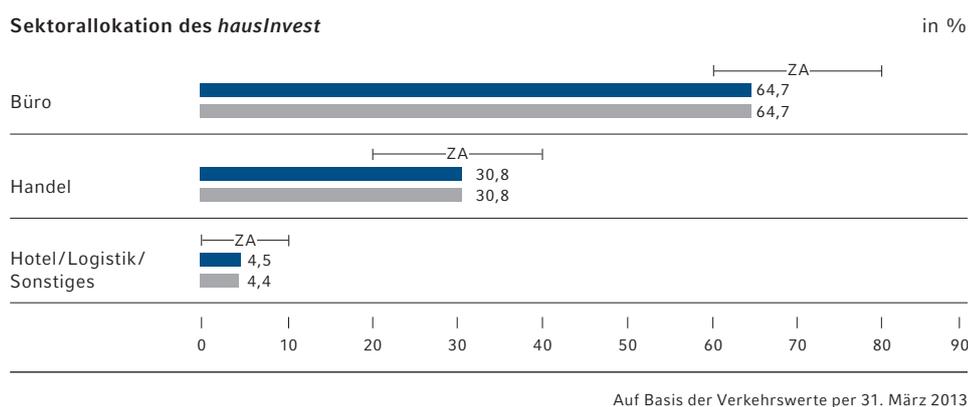
Seite 169 ff.
Währungsmanagement

Finanzierungsmanagement

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

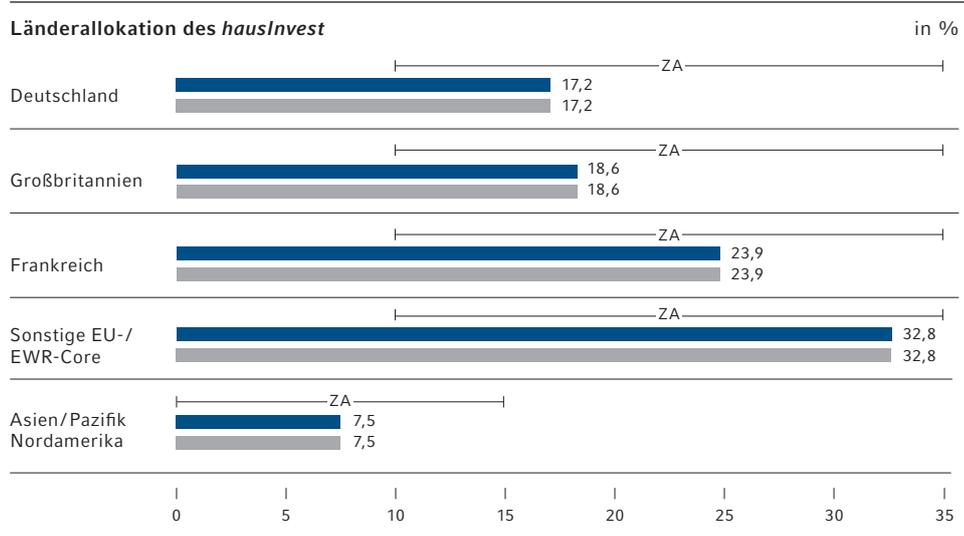
Seite 178
Finanzierungsmanagement

Anlagestrategie des *hausInvest* zum 31. März 2013



■ Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen
 ■ Bestand ohne Projektentwicklungen

ZA Ziel-Anlagespektrum



Europa: mindestens

85 %

Global: maximal

15 %

■ Bestand nach Fertigstellung aller Projektentwicklungen
 ■ Bestand ohne Projektentwicklungen

ZA Ziel-Anlagespektrum

Interview mit dem Fondsmanager

Mario Schüttauf steigt in den mittleren der 5 Aufzüge. Die gläserne Kabine setzt sich in Bewegung, hinauf in die 22. Etage des Eurotheums. In einem der Sitzungsräume des 31 Stockwerke zählenden Büro- und Hotelurms lässt der Fondsmanager des *hausInvest* den Blick über das Frankfurter Bankenviertel schweifen. Im Interview beschreibt der 37-Jährige, wie sich der Fonds behauptet und weiter entwickeln wird.

Herr Schüttauf, der *hausInvest*-Fonds ist seit 41 Jahren erfolgreich am Markt.

Erwarten Sie für Immobilien noch Wachstumschancen?

Auf jeden Fall. Investitionen in Sachwerte werden auch in Zukunft sinnvoll sein. Wir werden in Deutschland weiterhin sehr niedrige Zinsen haben – deswegen gibt es für Kleinanleger nur wenige Alternativen, um eine angemessene und vor allem beständige Rendite zu erzielen. Unser Minimalziel mit dem *hausInvest* ist es, die Inflationsrate zu schlagen. Das haben wir im vergangenen Jahr mit 2,6 Prozent Jahresrendite wieder geschafft. Wir werden unsere Marktposition ausbauen – mit unserem Wissen, indem wir auf Qualität achten und nach Immobilien in Top-Lagen suchen.

Welche Standorte bieten sich denn momentan an?

Wir nehmen grundsätzlich die europäischen Kernmärkte in den Fokus. 20 Prozent unseres Fondsvermögens wollen wir in Deutschland halten, maximal 15 Prozent außerhalb Europas. Wobei klar ist, dass wir in Europa momentan kaum attraktive Angebote zu einem vernünftigen Preis finden werden. Der Markt ist in großen Teilen überhitzt. Deswegen blicken wir intensiv nach Asien und Nordamerika, wo wir gutes Potenzial sehen. Wir werden mögliche Akquisitionen allerdings sehr sorgfältig prüfen, um uns nicht die Probleme von morgen ins Portfolio zu holen.

Welche Immobilientypen sind die interessantesten?

Für den *hausInvest* sind sämtliche Asset-Klassen spannend, die schon im Portfolio liegen. Also Bürogebäude, Shoppingcenter und als Ergänzung Hotels und Logistikzentren. Besonders gute Erfahrungen haben wir in den vergangenen Jahren im Einzelhandelssegment gemacht. Shopping-Center laufen auch in schwierigen Märkten und unsicheren Konjunkturphasen. Unser Vorteil ist zudem, dass wir durch Umsatzmieten auch am guten Geschäft der Läden in unseren Shoppingcentern profitieren können. Wenn der Konsum brummt, haben auch wir höhere Einnahmen. Mich fasziniert der Einzelhandel, weil er sehr lebendig ist. Allerdings nur, wenn das Konzept und das Management des Centers ebenso stimmen wie die Zusammensetzung und Bonität der Mieter. In unseren Objekten funktioniert das sehr gut.

Momentan sieht es doch eher nach einer Verkaufsphase aus. Sie haben 2012 Ihre Immobilien in Kanada veräußert. Ist das ein Trend für den *hausInvest*?

Wir managen weiterhin aktiv unser Portfolio, sind aber abhängig von Marktentwicklungen. Stärker kauforientierte Phasen wechseln sich mit Verkaufszeiten ab. Beides zugleich geht nach unserem Dafürhalten nicht. Momentan bringen Verkäufe an einigen Standorten



Mario Schüttauf, Fondsmanager

gute Gewinne, weil sich die Objekte gut im Wert entwickelt haben und Käufernachfrage besteht. Deswegen haben wir beispielsweise die Immobilien in Kanada sehr erfolgreich verkauft und die Erlöse in die Rendite des Fonds fließen lassen. Auf Dauer wollen wir allerdings nicht mehr nur günstig ein- und teuer verkaufen und damit Gewinne erzielen, denn das wollen viele.

Was sind die Alternativen?

Wir haben uns dem nachhaltigen Asset-Management verschrieben und investieren in den Bestand. Zum einen, um Leerstände weiter zu verkleinern. Zum anderen wollen wir die Immobilien so fit machen, dass sie auch 15 Jahre nach dem Bau noch ansprechend für die Mieter sind. Das bereitet sie außerdem auf einen eventuellen späteren Verkauf vor. Der *hausInvest* entwickelt sich also vom Transaktions- zum Asset-Management, um nachhaltig Werte zu schaffen.

Was heißt das konkret?

Wir sind mit den Shopping-Centern gestartet. Wir haben die Regensburg-Arkaden erweitert und wollen in den kommenden Jahren 5 weitere Center in Prag, Izmir,



Eurotheum, Frankfurt am Main

London, Faro und Malmö qualitativ voll vergrößern. Dafür investieren wir einen Betrag in mittlerer dreistelliger Millionenhöhe. Dadurch können wir die Nachfrage der Center-Betreiber bedienen, die bisher vielen potenziellen Mietern Absagen erteilen mussten. Besonders beeindruckend daran ist, dass wir die Geschäfte auf jeweilige Einzelhandelskonzepte hin anpassen können, also spezielle Wünsche der Mieter bei Fassadengestaltung oder Raumschnitten erfüllen.

Fonds Ihrer Mitbewerber stehen nicht so gut da und werden teilweise abgewickelt.

Ist der *hausInvest* davor gefeit?

Ein Vorteil unseres Fonds ist seine Größe. Mit weit über 100 Immobilien und einem Fondsvermögen von 9,3 Milliarden Euro können wir auch schlechte Phasen gut ausgleichen, indem wir unsere Investitionen über verschiedene Standorte, Regionen und Wirtschaftsbranchen verteilen. Ebenso wichtig ist unsere breite Vertriebsbasis mit vielen Drittanbietern, dank derer wir über verschiedene Kanäle Anleger erreichen. Zudem verfolgen wir in unserer Fondsstrategie eine klare Politik: Während andere Fonds schließen mussten, weil institutionelle Investoren massiv und kurzfristig ihre Anteilsscheine zurückgaben, hatten wir das Risiko minimiert. Der Anteil der institutionellen Anleger ist auf 10 Prozent beschränkt, und zudem haben wir mit den Investoren individuelle Rückgabevereinbarungen geschlossen. Es gab also keine Überraschungen für uns. Es wird auch keine geben, weil wir jetzt nur noch bei 1 Prozent institutionellen Anteilseignern liegen.

Dennoch haben auch Sie Mittelabflüsse zu verzeichnen. Wie sieht es mit der Liquidität des Fonds aus?

hausInvest hat mehr als 1,3 Milliarden Euro ausschließlich in Tages- und Termingeldern angelegt. Diese Summe bewegt sich nach oben und unten, aber immer entlang unserer atmenden Zielquote von 15 Prozent. Das ist eine angemessene Summe, um den Fonds in der anhaltenden Niedrigzinsphase zu steuern. Wir können so unsere Investitionen in die Bestandsimmobilien tätigen und künftige mögliche Rückgabewünsche erfüllen.

» Wir wollen die **IMMOBILIEN**
so fit machen, dass sie auch 15 Jahre nach dem Bau
noch ansprechend für die Mieter sind.«

Mario Schüttauf, Fondsmanager *hausInvest*

Mit dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz vom Januar 2013 und dem Kapitalanlagegesetzbuch, das am 22. Juli 2013 in Kraft tritt, hat der Gesetzgeber die Spielregeln für die Fondsbranche umfassend reguliert. Haben diese Änderungen Auswirkungen für *hausInvest*?

Nur geringe. Das neue Gesetz ist ein klares Bekenntnis zum Offenen Immobilienfonds, weil es diese Anlageform in ihrem langfristigen Charakter bestärkt. Das Produkt ist noch stabiler als vorher, die Qualitätsmerkmale sind herausgearbeitet worden. Ein Beispiel für eine Änderung: Die Rückgabe von Fondsanteilen wird verlässlicher. Anleger können ihre Anteile nur noch nach einer 12-monatigen Kündigungs- und 2-jährigen Mindesthaltefrist abziehen. Das gilt allerdings nur für neue Anteilseigner. Fondsanteile die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden, genießen Bestandsschutz.

Warum sind die neuen Rückgaberegelungen positiv für Sie?

Damit kann zum Beispiel vermieden werden, dass Anleger den Fonds als eine Art gut verzinsten Tagesgeldersatz nutzen. Das Gesetz ist übrigens nicht nur ein Vorteil für die sicherheitsbewussten Anleger, die bei uns im Schnitt schon heute sieben Jahre lang investiert haben. Für uns bedeutet es: Wir können unsere Liquidität effizient steuern und erreichen damit eine hohe Stabilität des Fonds.

Warum sollte ein Privatanleger heute sein Geld in *hausInvest* investieren?

Wir sind davon überzeugt, dass Sachwerte gerade in Zeiten mit niedrigen Zinsen und ausgeprägten Marktunsicherheiten eine interessante Anlagealternative sind. Darum gehört in jedes gut strukturierte Kundendepot ein Immobilienanteil mit geringer Volatilität. Das wiederum erreicht man jedoch nur mit einem ausgewogenen, breit diversifizierten Portfolio. Der *hausInvest* bietet dafür die besten Voraussetzungen: Er besitzt ein Gewerbeimmobilienportfolio, das nach Ländern, Größenklassen, Nutzungsarten und Mieterbranchen breit gestreut ist. Die Anleger investieren somit in inflationssichere Sachwerte, die solide Erträge bei geringem Risiko bringen. Der Blick zurück beweist das: Der Fonds hat seit seiner Auflage 1972 in jedem Jahr ein positives Ergebnis erzielt.

50

IMMOBILIENPORTFOLIO

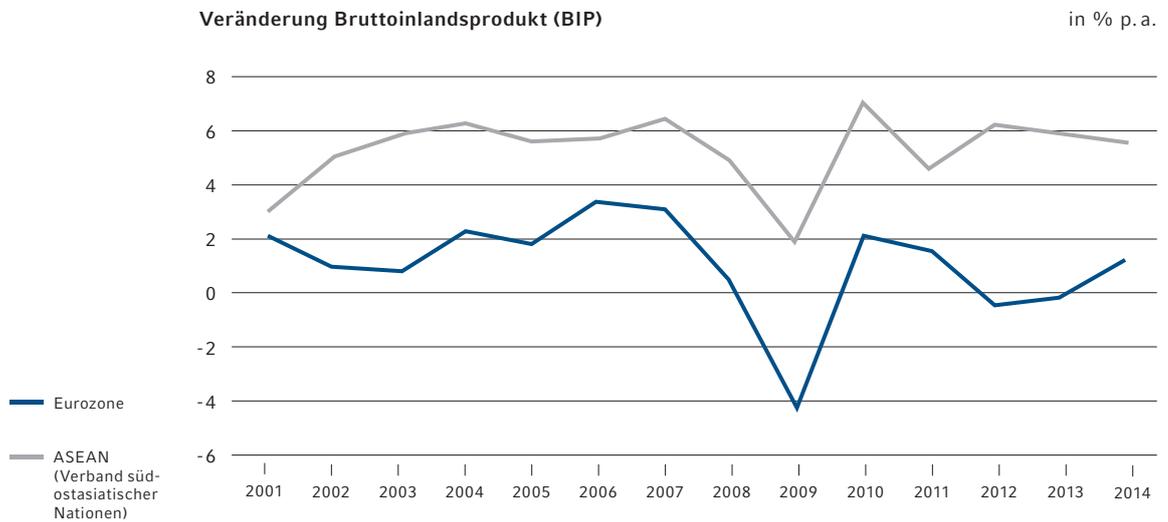
50	Immobilienmärkte und -aktivitäten
70	Portfoliostuktur
73	An- und Verkäufe
82	Projektentwicklungen
85	Vermietungsmanagement
90	Immobilienverzeichnis
148	Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis
150	Beteiligungsverzeichnis

Immobilienmärkte und -aktivitäten

Wirtschaft

Die Staatsschuldenkrise im Euroland ebbt gerade an den Finanzmärkten ab. An diesem Trend konnte auch das zwischenzeitliche Aufflackern der Krise in Zypern, Portugal, Slowenien oder Italien nichts ändern. Diese Entspannung hat allerdings die Wachstumsperspektiven für den Euroraum noch nicht merklich verbessert. Während die Länder, die weniger von der Krise betroffen waren, im Verlauf von 2013 auf einen holprigen Erholungspfad zurückkehren sollten, haben die Krisenländer noch mit den Folgen ihrer strukturellen Probleme zu kämpfen.

Seit 2007 befindet sich Europa im Krisenmodus und auch im siebten Jahr der Krise sehen wir keine Anzeichen für eine durchgreifende und nachhaltige Verbesserung der Lage. Zwar sanken die Renditen für Staatsanleihen der Krisenländer in der zweiten Jahreshälfte 2012 deutlich, während sich die Stimmungsindikatoren im gleichen Zeitraum erholten, doch die Nachfrage insbesondere nach Investitionsgütern bleibt weiterhin schwach. Dies zeigt, dass die Unternehmen nach wie vor durch die Krise verunsichert sind. Von einer durchgreifenden Gesundung ist die Wirtschaft der Eurozone noch ein ganzes Stück entfernt und wir rechnen derzeit damit, dass sie 2013 um 0,2 Prozent schrumpfen wird.



Quelle: Commerzbank und Weltbank Mai 2013

Besonders **Deutschland** wird immer als Paradebeispiel für eine solide Wirtschaft genannt. Doch schaffte die Bundesrepublik keinen guten Start in das neue Jahr. Die deutsche Wirtschaft ist im ersten Quartal nur um 0,1 Prozent gegenüber dem Vorquartal gewachsen. Sicherlich spielte der kalte Winter mit seinen negativen Auswirkungen auf die Bauwirtschaft eine Rolle. Noch viel mehr fällt ins Gewicht, dass die Industrieproduktion nahezu auf dem schwachen Niveau des vierten Quartals stagnierte. Die Arbeitslosenquote lag im März bei 5,4 Prozent und gehört damit zu den niedrigsten in der EU. Die hohe Beschäftigungsquote sorgte unter anderem dafür, dass die Steuereinnahmen bei Bund, Ländern und Gemeinden 2012 so hoch waren wie noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik. Während der wirtschaftliche Diskurs im Euroraum von Sparen und Verzicht geprägt ist, dreht sich die Diskussion in Deutschland um Lohnerhöhungen und die Senkung von Lohnnebenkosten. Einem starken Aufschwung in Deutschland steht auch die Unsicherheit von Unternehmen und Verbrauchern über die Zukunft der Währungsunion im Weg. So gaben 18 Prozent von 4.000 im Auftrag der Commerzbank befragten mittelständischen Unternehmen an, dass sie mit dem Auseinanderbrechen der Währungszone rechnen. Diese Unsicherheit hat noch nicht so stark abgenommen, wie wir erwartet haben, und die Überwindung der Schwächephase in der Produktion dauert länger, als ursprünglich gedacht. Deshalb wird die deutsche Wirtschaft erst in der zweiten Hälfte des Jahres wieder Schwung aufnehmen. Für 2013 erwarten wir insgesamt ein Wachstum von 0,2 Prozent und für 2014 von 1,5 Prozent.

In **Frankreich** hat es nach dem Wechsel im Präsidentenamt (Anfang 2012) vom Konservativen Sarkozy zum Sozialisten Hollande Schritte in die richtige Richtung gegeben. So bekommen die Unternehmen in Zukunft Steuervergünstigungen, abhängig von der Anzahl ihrer Beschäftigten, was im Endeffekt einer Verringerung der Arbeitgebersozialbeiträge entspricht. Zudem können sie nun – allerdings nur mit Zustimmung der Gewerkschaften – bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten ihre Arbeitskosten leichter senken. Allerdings dürfte dies kaum ausreichen, um Frankreichs stetig sinkende preisliche Wettbewerbsfähigkeit wiederherzustellen. Dies gilt umso mehr, als gleichzeitig Maßnahmen ergriffen wurden, die in die falsche Richtung weisen. Zu nennen sind hier unter anderem höhere Arbeitgeberbeiträge für zeitlich befristete Beschäftigte, längere Anspruchszeiten für den Bezug von Arbeitslosengeld und ein Gesetz, nach dem Unternehmen in Zukunft profitabel arbeitende Standorte nicht mehr schließen dürfen. Nachdem Frankreich über den Winter wieder in die Rezession gerutscht ist und aufgrund der anhaltenden strukturellen Schwächen erwarten wir für 2013 nur ein leichtes Wachstum von 0,2 Prozent – zu wenig, um den schwachen Arbeitsmarkt zu beleben. Die Arbeitslosigkeit hat sich mit 11 Prozent jenseits der 10-Prozent-Marke festgesetzt und wird dort auf absehbare Zeit bleiben.

Nach 2009 ist die Wirtschaft der **Niederlande** auch 2012 geschrumpft. Neben der allgemein schwachen Konjunktur ist dies zum Einen auf die Konsolidierungsbemühungen der Regierung zurückzuführen. (Auch mit Hilfe der Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 21 Prozent im Oktober 2012, gelang es der Regierung nicht, ihr gesetztes Defizitziel von 4,2 Prozent des BIP zu erreichen). Zum Anderen hält die Immobilienkrise unvermindert an: So sind die Werte für Wohnimmobilien 2012 erneut um etwa 8 Prozent gefallen, was äußerst abträglich für den privaten Konsum ist. Vor diesem Hintergrund fehlen nötige Impulse für die niederländische Wirtschaft und wir gehen davon aus, dass sie 2013 voraussichtlich um weitere 0,4 Prozent schrumpfen wird. Erst 2014 erwarten wir ein moderates Wachstum.

¹ „Neue Märkte, neue Chancen – Wachstumsmotor Internationalisierung“. 13. Studie der Unternehmerperspektiven, Commerzbank, http://www.unternehmerperspektiven.de/de/studien/13studie/13studie_1.html

In **Italien** wird die Wirtschaft in diesem Jahr im Durchschnitt noch einmal schrumpfen. Italien muss dringend an seiner preislichen Wettbewerbsfähigkeit arbeiten – im Gegensatz zu den krisengeplagten Ländern auf der iberischen Halbinsel und Irland, hat Italien hier noch keine Fortschritte erzielt. Die Wahlen haben gezeigt, dass die Fortsetzung des Reformkurses der Regierung Monti keine Mehrheit gefunden hat und die schwierige Regierungsbildung machte die Spaltung der politischen Lager deutlich. Von der neuen Regierung Letta wird neben durchgreifenden wirtschaftlichen und rechtlichen Reformen, welche die langfristigen Aussichten Italiens deutlich verbessern würden, auch eine Reform des Wahlrechtes erwartet. Ob die gebildete Koalitionsregierung stark genug für diese schwierigen und harten Reformen sein wird, darf bezweifelt werden. Die angekündigte Aussetzung der Grundbesitzsteuer, sowie die Pläne die Unternehmens- und Lohnsteuer zu senken, wird jedenfalls erst einmal neue Löcher in den Haushalt Italiens reißen.

Die **britische** Wirtschaft tritt auf der Stelle und kommt nicht in Schwung, da sowohl der Staat als auch seine Bürger sparen. Zwar gelang es der Regierung, die Defizitquote 2012 von 11 Prozent auf 8 Prozent zu reduzieren, angesichts der immer noch besorgniserregend hohen Quote sind weitere Sparanstrengungen allerdings unumgänglich. Wir rechnen damit, dass die Defizitquote auch in den kommenden Jahren über 5 Prozent liegen wird, da die Regierung die Haushaltskonsolidierung zu Gunsten der Konjunkturunterstützung verschoben hat. Auf der Liste der zukünftigen Aufgaben der Regierung steht auch die von der OECD angemahnte Beseitigung der Ungleichheiten in der britischen Gesellschaft sowie Investitionen in das Bildungs- und Sozialsystem. Dabei steht das Land weiterhin vor großen wirtschaftlichen Herausforderungen, zu denen unter anderem der Strukturwandel in der Finanzindustrie gehört. Die Strukturkrise hat zur Folge, dass Banken und Finanzdienstleister schrumpfen, um so ihre Kosten zu senken und sich dem geänderten Umfeld anzupassen. Für 2013 erwarten wir ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum von 0,7 Prozent, danach von 1,5 Prozent im Jahr 2014.

In **Schweden** und **Finnland** sind staatliche Schulden kein Problem. Nach den Krisen in den 90er Jahren haben sich die nordischen Länder neu erfinden müssen. Dies taten sie so erfolgreich, dass sie heute als Vorlage für die Entwicklung der Länder in Europas südlicher Peripherie dienen. Die geringe staatliche Verschuldung der beiden Länder (Schweden 37 Prozent und Finnland 51 Prozent, gemessen am BIP) geben den Regierungen genügend Handlungsspielraum, um auf die wirtschaftliche Lage zu reagieren. Allerdings bleibt die Rezession in der Eurozone nicht ohne Folgen für die beiden exportabhängigen Länder. Vor diesem Hintergrund sind Unternehmen bei den Investitionen noch zurückhaltend, was sich negativ auf die Beschäftigung und die Löhne auswirkt. Mit Arbeitslosenquoten von 8,2 Prozent für Finnland und 8,4 Prozent für Schweden liegen die beiden Länder deutlich unter der für die EU 27 (10,9 Prozent, März 2013). Wir rechnen damit, dass mit einem Wachstum von 1,5 Prozent für Schweden und 0,5 Prozent für Finnland, die Wirtschaften dieser beiden Länder nur unterdurchschnittlich wachsen werden.

Die Unternehmen in **Polen** und **Tschechien** spüren die Staatsschuldenkrise im Euroraum in ihren Auftragsbüchern. In beiden Ländern ist die Industrieproduktion im vergangenen Jahr gefallen (Polen -4,7 Prozent und Tschechien -5,9 Prozent, EU -2,0 Prozent) und auch die ersten Monate des neuen Jahres sahen geringere Produktionszahlen als im Vorjahreszeitraum. Polen konnte – dank eines guten ersten Halbjahres – 2012 mit einem Wirtschaftswachstum von 2,1 Prozent abschließen. Dagegen gehen wir davon aus, dass die polnische Wirtschaft in diesem Jahr nur um 1,0 Prozent zulegen wird – das wäre

dann das schwächste Wachstum seit 1991. In Tschechien erwarten wir 2013 mit 0,8 Prozent eine Erholung nach der Rezession im vergangenen Jahr.

Die **türkische** Wirtschaft hat 2012 ihr starkes Wachstum aus den Vorjahren nicht fortsetzen können. Mit einem Anstieg von nur 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr, expandierte die türkische Wirtschaft 2012 deutlich langsamer als noch 2011 (8,8 Prozent). Hemmschuh ist die schwierige Lage in Europa, dem wichtigsten Absatzmarkt türkischer Unternehmen. Erschwerend kommt hinzu, dass deutlich mehr Waren importiert als exportiert werden und deshalb das Außenhandelsdefizit des Landes seit Jahren negativ ist. Des Weiteren wird von der Weltbank mit Sorge gesehen, dass die Sparquote sehr niedrig ist. Trotzdem: Der hohe Nachholbedarf und die vielversprechende Bevölkerungsstruktur – die Hälfte der Einwohner ist unter 40 Jahre, und die Bevölkerung wird in den nächsten 30 Jahren um circa 20 Prozent zulegen – macht die Türkei zu einem attraktiven Ziel für expandierende Einzelhändler. Da wir davon ausgehen, dass sich die Wirtschaft der EU im nächsten Jahr stabilisiert, wird auch das Bruttoinlandsprodukt der Türkei, die durch den Export besonders abhängig von den EU-Ländern ist, 2013 wieder etwas stärker wachsen. Allerdings erwartet die Weltbank mittelfristig ein Wachstum, welches unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegt, da der Konsum weniger dynamisch zulegen wird als in der Vergangenheit.

Japan versucht über eine beispiellose Geldpolitik die Wirtschaft in Schwung zu bekommen. Durch die massive Ausweitung der Geldmenge soll die seit nun bald zwei Dekaden andauernde Deflation beendet werden und in eine moderate Inflation übergehen. Nach einem schwachen zweiten Halbjahr 2012 deuten Frühindikatoren darauf hin, dass die Wirtschaft im ersten Quartal 2013 deutlich stärker wuchs als erwartet. Gleichzeitig hellte sich die Stimmung bei Konsumenten und Produzenten deutlich auf. Der Grund für die gute Stimmung sind die besseren Zukunftsaussichten: Wegen der lockeren Geldpolitik hat sich der Wert des Yen gegenüber anderen Währungen verbilligt, wodurch japanische Unternehmen an internationaler Wettbewerbsfähigkeit gewinnen konnten. Zusammen mit der zunehmenden Binnennachfrage sollte der Export zu einem Wachstum von 0,6 Prozent in diesem Jahr führen. Das Ergebnis ist wegen des schwachen Vorjahreswertes auf diesem moderaten Niveau. Vor dem Hintergrund einer anziehenden Weltkonjunktur ist damit zu rechnen, dass die japanische Wirtschaft in der zweiten Hälfte des Jahres stark zulegen wird.

In **Singapur** erwarten wir ein deutlich stärkeres Wirtschaftswachstum als in Japan, nämlich von 2,8 Prozent. Allerdings macht sich in dem Stadtstaat die weltweit schwache Konjunktur durch schwache Exportzahlen bemerkbar. So lag beispielsweise die (volatile) Produktion von Industriegütern im Februar um 17 Prozent niedriger als im Vorjahresmonat. Ähnlich schlechte Zahlen werden aus der Biotechnologie und der Elektrobranche gemeldet. Seit rund zwei Jahren gibt es durch steigende Wohnpreise und eine massive Einfuhr von Autos eine hohe Inflation, die der Regierung Sorgen bereitet. Sie erreichte im November 2012 mit 5,7 Prozent einen neuen Höhepunkt. Um dem Preisauftrieb Einhalt zu gebieten, beschloss die Regierung Anfang des Jahres Verschlechterungen der Kreditkonditionen beim Autokauf sowie eine drastische Erhöhung der Registrierungsgebühren (Stempelsteuer) beim Kauf ab der zweiten Wohnimmobilie.

Wir gehen davon aus, dass die Maßnahmen greifen werden und die Inflation auf ein erträgliches Maß von 4 Prozent zurückgehen wird. Die Arbeitslosigkeit liegt mit unter 2 Prozent weiterhin auf einem so niedrigen Niveau, dass es für singapurische Unternehmen schwer ist, genügend qualifiziertes Personal zu bekommen.

Wirtschaftswachstum

in % p. a.

	2012	Prognose 2013	Prognose 2014
Eurozone	-0,5	-0,2	1,0
Belgien	-0,2	0,4	1,5
Deutschland	0,7	0,2	1,5
Finnland	0,1	0,5	1,3
Frankreich	0,0	0,2	1,0
Großbritannien	0,3	0,7	1,5
Italien	-2,4	-1,4	0,5
Luxemburg	-0,1	0,9	2,3
Niederlande	-1,0	-0,4	1,6
Österreich	0,7	0,6	1,5
Polen	2,1	1,0	2,8
Portugal	-3,2	-2,0	1,0
Schweden	1,2	1,5	2,8
Spanien	-1,4	-1,5	0,0
Tschechien	-1,3	0,8	2,2
Türkei	2,7	3,8	5,2
Japan	2,0	0,6	1,3
Singapur	1,3	2,8	4,0
USA	2,2	2,0	2,8

Quellen: Commerzbank, Macrobond, Stand Mai 2013

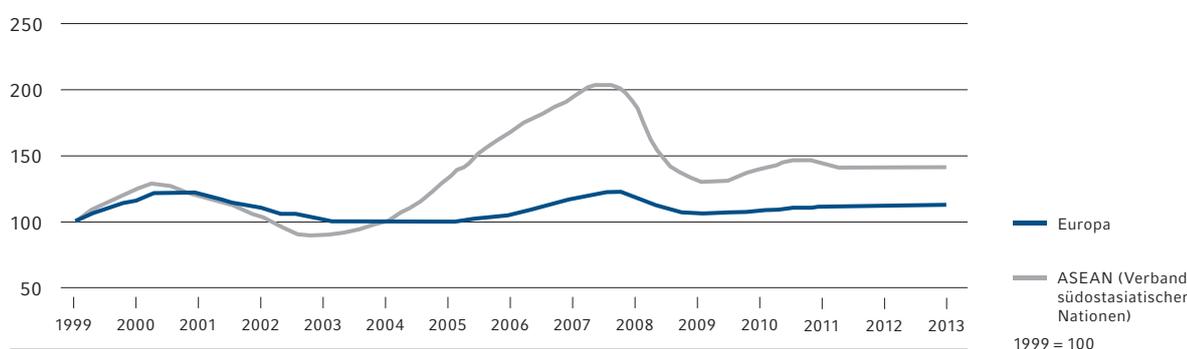
Globale Immobilienmärkte – eine Übersicht

Die konjunkturelle Lage der letzten Jahre geht nicht spurlos an den europäischen und asiatischen Büroimmobilienmärkten vorbei. Unser angepasster Büromietpreisindex, der sich aus der Entwicklung der Spitzenmiete in den 24 größten Büroimmobilienmärkten Europas und 5 asiatischen Märkten zusammensetzt, hat sich 2012 seitwärts entwickelt: Mit einem Plus von nur 0,5 Prozent im vierten Quartal 2012 und gar keiner Veränderung im ersten Quartal 2013 (jeweils gegenüber Vorjahr) setzte sich die schwache Dynamik der letzten Zeit, die geprägt war von Indexbewegungen zwischen -0,6 Prozent und +0,6 Prozent, weiter fort. Allerdings gibt es in der Entwicklung der Spitzenmiete der einzelnen Märkte erhebliche Unterschiede. Während in Deutschland die Mieten zwischen erstem Quartal 2012 und erstem Quartal 2013 stiegen (u. a. Düsseldorf +7 Prozent, München +5 Prozent und Hamburg +4 Prozent), sanken sie in den Ländern, die am stärksten von der Staatsschuldenkrise betroffen sind (u. a. Dublin -7 Prozent, Madrid -6 Prozent, Mailand -6 Prozent). Außerhalb der Eurozone stieg in Oslo mit 6,5 Prozent die Spitzenmiete über das Jahr am stärksten. In einer großen Anzahl von europäischen Märkten traten die Spitzenmieten nahezu auf der Stelle.

In den von uns analysierten fünf asiatischen Büromärkten konnte die Spitzenmiete über das Jahr am stärksten in Tokio (+3,6 Prozent) und Seoul (+2,4 Prozent) zulegen. In Hongkong dagegen sollte das Minus von 5 Prozent bei der Mietpreisentwicklung den Tiefpunkt des aktuellen Zyklus bedeuten.

Die von uns in der zweiten Hälfte des Jahres prognostizierte wirtschaftliche Erholung wird sich auf den europäischen Büroimmobilienmärkten frühestens 2014 durch steigende Mieten bemerkbar machen, für 2013 gehen wir davon aus, dass in der Mehrzahl der europäischen Büroimmobilienmärkte die Spitzenmieten weiter nachgeben werden. In Asien dagegen erwarten wir, dass die Büromieten in diesem Jahr zulegen.

Spitzenmietpreisindex (1999–1. Quartal 2013)



Quelle: Commerz Real AG, gewichtete Entwicklung der Spitzenmiete in 24 europäischen und 5 asiatischen Büromärkten.
Stand Mai 2013

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt in Europa trat 2012 auf der Stelle. Mit einem Gesamtumsatz von 135 Milliarden Euro wurde 2012 etwa genauso viel in europäische Immobilien investiert wie im Jahr zuvor. Büroimmobilien machten davon rund 57 Milliarden Euro aus, was einem Anteil von knapp 42 Prozent entspricht (2011: 43 Prozent). Nach Einzelhandelsobjekten (31 Milliarden Euro) hatten Investoren den größten Appetit auf Wohnungen (20 Milliarden Euro). Im Vergleich zu 2011 stieg der Anteil von Wohnungskäufen von 9 Prozent auf 15 Prozent. In Hongkong, Japan, Korea und Singapur, lag das gesamte Transaktionsvolumen bei rund 45 Milliarden Euro und damit nur etwas über dem Wert des Vorjahres 2011. Den größten Anteil daran hatten Büroimmobilien mit 43 Prozent, es folgten Einzelhandelsobjekte mit 27 Prozent. Allerdings war der Markt für Einzelhandelsimmobilien deutlich dynamischer als der Büromarkt: Während 2012 rund 45 Prozent mehr in Einzelhandelsimmobilien investiert wurden als 2011, ging das Transaktionsvolumen für Büroobjekte im selben Zeitraum um 12 Prozent zurück.

Der europäische Investmentmarkt der vergangenen Jahre war bestimmt von dem unsicheren wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld sowie den sehr engen Refinanzierungsmöglichkeiten. Deshalb zogen sich opportunistisch agierende Investoren nahezu vollständig vom Markt zurück und nur noch risikoaverse Kapitalanleger waren aktiv. Sie bevorzugten erstklassige Immobilien. Diese Core-Immobilien zeichnen sich durch eine gute Lage, einen hervorragenden Bau- und Ausstattungsstandard sowie einen möglichst lang laufenden Mietvertrag aus. Bürogebäude mit leerstehenden Flächen beziehungsweise mit einem nur noch kurz laufenden Mietvertrag oder Bürogebäude in einem krisenbetroffenen Markt hatten kaum eine Chance auf dem Investmentmarkt. Es ist wenig verwunderlich, dass neben London und Paris vier deutsche Städte (Berlin, Frankfurt, Hamburg und München) zu den zehn umsatzstärksten Märkten Europas gehörten.

Trübe ist die Lage in Europas südlicher Peripherie: Hier fehlt weiter der Glaube daran, dass das Schlimmste überstanden ist und dass Investitionen bereits lohnenswert sein könnten. Exemplarisch sei die spanische Hauptstadt genannt: Mit einem Transaktionsvolumen von unter 500 Millionen Euro wurden 2012 in Madrid weniger Immobilien verkauft als beispielsweise in dem dreimal kleineren Hannover (1 Milliarde Euro). Auch wenn es sich noch nicht in den Zahlen abzeichnet, gehen wir davon aus, dass dieses Jahr in den Krisenländern der Tiefpunkt an den Büroimmobilienmärkten erreicht sein wird. Er wird allerdings nicht den Anfang eines Aufschwungs markieren, sondern eine Phase der Stagnation einläuten. Die Marktrisiken werden mittelfristig hoch bleiben.

In den asiatischen Märkten bremsen staatliche Maßnahmen und ein geringes Angebot die Marktaktivitäten. Während in Hongkong und Singapur die Verantwortlichen durch deutlich höhere Abgaben beim Erwerb von Wohnimmobilien den Markt in diesem Segment beruhigen wollen, leidet der japanische Markt unter dem geringen Angebot. So machten sich bereits in den letzten Monaten des Jahres 2012 die hohen Abgaben bei dem Erwerb von Wohnimmobilien in der Statistik bemerkbar. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen ging im Vergleich zum Herbst 2012 um 20 Prozent zurück. In Anbetracht der niedrigen Zinsen und der hohen Liquiditätsreserven der singapurischen Investoren gehen wir davon aus, dass der Wettbewerb um gute und erstklassige Immobilien stark bleiben wird. In Hongkong haben Investoren auf die Regierungsmaßnahmen zur Beruhigung des Marktes bei Wohnimmobilien mit einer Umorientierung auf andere Sektoren reagiert:

Während der Markt für Apartments im vierten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 45 Prozent einbrach, verdoppelte sich das Transaktionsvolumen für Handels- und Logistikobjekte. In Japan dagegen wurde 2012 weniger Umsatz registriert als im Jahr zuvor. Die Schwäche des Marktes beruht zu einem großen Teil darauf, dass Eigentümer wenig Interesse an einem Verkauf haben, da alternative Anlagemöglichkeiten aufgrund des niedrigen Zinsniveaus fehlen.

Büromärkte¹

Amsterdam

Der Amsterdamer Büromarkt hat sich über die vergangenen zwei Jahre merklich stabilisiert. Eine durchgreifende Erholung mit einer deutlichen Verringerung der Leerstände über das gesamte Marktgebiet fand aber nicht statt, damit ist auch in der näheren Zukunft nicht zu rechnen. Der Leerstand in Amsterdam insgesamt sank über das Jahr leicht und lag Ende März 2013 bei knapp 18 Prozent. Der leichte Rückgang ist in erster Linie der Nachfrage geschuldet, die im Vergleich zum sehr schwachen Jahr 2011 im Jahr 2012 etwas zulegen konnte. Während in der ersten Hälfte des Jahres große Vermietungsabschlüsse zu dem guten Vermietungsergebnis beitrugen, waren es in der zweiten Hälfte mittelgroße. Allerdings war der Umsatz in den ersten drei Monaten des Jahres 2013 so schwach, dass wir davon ausgehen, dass für das gesamte Jahr 2013 nur ein unterdurchschnittliches Umsatzergebnis erreicht werden kann. Derzeit suchen kleinere Unternehmen aus der IT und Modebranche nach neuen Flächen, die sie vermehrt im Zentrum Amsterdam anmieten. Größere Vermietungen in den peripheren Teilmärkten, wie der Abschluss von 20.000 Quadratmeter in der *hausInvest* Immobilie „Toren B“, sind derzeit nicht abzusehen. Einen weiteren Grund für den Rückgang des Leerstandes sehen wir in der schwachen Bautätigkeit. 2012 wurde so gut wie keine spekulative Bautätigkeit mehr registriert. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Nachfrage bei gleichzeitig wenig Bauaktivität werden die Leerstände im Raum Amsterdam mittelfristig langsam sinken.

Seit nun zwei Jahren hat sich die Spitzenmiete in Amsterdam nicht mehr verändert. Dieses Bild der Stabilität trügt, da die Spitzenmiete nicht die Nebenabreden (Incentives) berücksichtigt. Diese sind über die letzten Jahre gestiegen, wodurch die tatsächlichen Mieteinnahmen der Eigentümer geschrumpft sind. Mieter werden bei den Mietpreisverhandlungen noch eine Weile am längeren Hebel sitzen, da das Angebot an Büroflächen hoch bleiben wird. Während dies besonders die Eigentümer in den schwierigen Bürolagen der Stadt betrifft, sehen wir Licht am Horizont im Teilmarkt „Südachse“. Die bei einem gesunden Angebot – der Leerstand liegt bei unter 8 Prozent – gute Nachfrage nach Flächen in diesem Teilmarkt, wird hier die Spitzenmiete mittelfristig steigen und die Kosten für die Nebenabreden sinken lassen.

Trend 2013–2014:

Miete² 

Preise 

Leerstand 

¹ Bitte beachten: Alle im Folgenden gemachten Aussagen beziehen sich auf Immobilienmärkte in ihrer Gesamtheit (Top-down-Ansatz). Ein direkter Rückschluss auf individuelle Immobilien ist nicht möglich.

² Die Trendaussagen zu den Mieten beziehen sich bei allen Städten auf die Spitzenmieten.

Berlin

Trend 2013–2014:

Miete	↘
Preise	↘
Leerstand	→

Die wirtschaftliche Stärke Deutschlands wirkt sich positiv auf den Berliner Immobilienmarkt aus. Unternehmer wagen neue Geschäftsideen, etablierte Firmen stellen Personal ein. Die Arbeitslosigkeit in der Hauptstadt sank 2012 und die Zahl der Beschäftigten stieg um rund 40.000 an. Dieses positive Umfeld blieb nicht ohne Resonanz auf dem Büroimmobilienmarkt: Nach einer überragenden Vermietungsleistung im Jahr 2011, konnte der Flächenumsatz 2012 daran anknüpfen und lag insgesamt über dem langjährigen Durchschnitt. Im ersten Quartal dieses Jahres gönnte sich der Vermietungsmarkt nach diesem herausragenden Ergebnis eine Auszeit: Der Umsatz in den ersten drei Monaten lag rund 20 Prozent unter dem Ergebnis des ersten Quartals 2012 und leicht unter dem 10-jährigen Durchschnitt. Das Ausbleiben von Großvermietungen über 5.000 Quadratmeter war für die geringe Vermietungsleistung verantwortlich. Die meisten Vermietungen fanden in einer Größenordnung unter 2.500 Quadratmeter in den Teilmärkten City-Ost und City-West statt. Wir gehen davon aus, dass die Vermietungsleistung im Laufe des Jahres ansteigt und auch bei größeren Flächen Vertragsabschlüsse realisiert werden können, so dass der Umsatz Ende 2013 im langjährigen Durchschnitt liegen wird.

Die Leerstandsquote für den gesamten Berliner Markt war trotz des schwachen Flächenumsatzes im ersten Quartal 2013 zum wiederholten Male rückläufig. Der Leerstand liegt mit 8,4 Prozent deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 10,7 Prozent.

Seit Ende 2010 ist eine kontinuierliche Steigerung der Spitzenmiete in der Berliner Innenstadt zu verzeichnen. Im März 2013 war sie mit 264 Euro pro Quadratmeter p. a. rund 10 Prozent höher als noch vor drei Jahren. Nach wie vor werden diese Mieten um den Potsdamer Platz erzielt. Wir rechnen damit, dass die Spitzenmiete – wenn auch etwas weniger dynamisch als in den vergangenen Quartalen – mittelfristig weiter steigen wird, da sie durch das abnehmende Angebot an modernen Flächen in den guten und zentralen Lagen bei gleichbleibend hoher Nachfrage weiter unter Aufwärtsdruck gerät. Nach besonders wenigen neuen Flächen im vergangenen Jahr, nähern sich die Fertigstellungen im laufenden Jahr dem langjährigen Durchschnittswert wieder an. Auffallend gering bleibt aber die Anzahl von spekulativen Bauprojekten, die in den nächsten Jahren kaum ein Viertel der geplanten Flächen ausmachen werden.

Brüssel

Trend 2013–2014:

Miete	→
Preise	→
Leerstand	↘

Auf der Suche nach Kostentreibern stellen belgische Unternehmen zunehmend ihre Mietverhältnisse in Frage. Bei ihrer Betrachtung geht es weniger um die Vertragsmiete, als um die Nebenkosten. Diese lassen sich relativ einfach durch einen Umzug in ein neueres und moderneres Gebäude reduzieren. Besteht diese Möglichkeit nicht, suchen viele Mieter ihr Glück in Nachverhandlungen mit ihrem Vermieter. Über das letzte Jahr wurden mehr Flächen vermietet als im Vorjahreszeitraum. Trotz ihres stagnierenden Flächenbedarfs bleiben die EU sowie der belgische Staat die stärksten Nachfragegruppen, verantwortlich für ein Drittel des Umsatzes. Allerdings muss der belgische Staat sparen und sein Anteil am Umsatz sinkt kontinuierlich. Allen Nachfragern ist gemein, dass sie auf der Suche nach effizienten und modernen Flächen sind. Diese Flächen machten fast zwei Drittel des Umsatzes aus – dem gegenüber stehen die weniger effizienten Büroeinheiten, die zunehmend schwieriger zu vermieten sind.

Der Leerstand ist über das gesamte Stadtgebiet weiter gesunken. Von der Fokussierung auf erstklassige Gebäude profitieren die innenstadtnahen Lagen, hier liegt der Leerstand unter 8 Prozent. Eine abnehmende Leerstandsquote können auch die peripheren Märkte melden, allerdings liegt sie hier mit nahezu 20 Prozent schmerzlich höher. Wir rechnen damit, dass die Schere zwischen Innenstadtlagen und Randlagen mittelfristig noch weiter auseinandergehen wird. Für Eigentümer von Gebäuden mit hohem Leerstand in Randlagen bleibt als Alternative zum Leerstand eine Sanierung oder eine Umnutzung der Büroflächen, beispielsweise in Wohnungen. In den nächsten beiden Jahren wird das Neubauvolumen nur annähernd die Hälfte des langjährigen Durchschnitts erreichen. Diese außergewöhnlich geringe Anzahl von Bauvorhaben, insbesondere von spekulativen, wird helfen, den Leerstand langfristig zu senken.

Die Spitzenmiete, die im Teilmarkt Leopold erzielt wird, hat sich seit Mitte 2011 nicht mehr verändert. Aufgrund der trüben wirtschaftlichen Aussichten und des geringen Beschäftigungswachstums hat sie kein Wachstumspotential.

Düsseldorf

Der Düsseldorfer Bürovermietungsmarkt schloss das Jahr 2012 gut ab. Der Flächenumsatz war im Vergleich zum Vorjahr zwar leicht zurückgegangen, lag aber immer noch im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Der Rückgang ist zum Teil auf die nach wie vor angespannte Wirtschaftslage in Europa zurückzuführen, welche die Entscheidungs- und Investitionsfreude vieler Unternehmen hemmt. Einige bereits verhandelte Mietabschlüsse von größeren Flächen wurden im Jahresverlauf oftmals verschoben oder ganz abgesagt.

 Trend 2013–2014:

Miete	↔
Preise	↔
Leerstand	↔

Die meisten Vermietungen fanden 2012 im Teilmarkt Linksrheinisch statt, ebenfalls begehrt waren Büroflächen im Kennedydamm und im Central Business District (CBD). Im ersten Quartal des Jahres 2013 gab es nur eine große Anmietung von über 10.000 Quadratmetern durch die Landesbank Hessen-Thüringen im Kennedydamm. Die Vermietungsleistung entspricht damit insgesamt den umgesetzten Flächen des ersten Quartals 2012. Wir erwarten für 2013 eine robuste Vermietungsleistung, da Verhandlungen auch über großvolumige Flächen noch laufen und zu einer Belebung im weiteren Jahresverlauf beitragen.

Die Spitzenmiete wird im CBD erzielt und ist Ende 2012 im Vergleich zum Vorjahr um rund 7 Prozent angestiegen. Im Jahresanfangsquartal 2013 hat sie sich auf diesem Niveau gehalten. Dies zeigt, dass sich der Fokus der Mietgesuche nach wie vor auf erstklassige Gebäude in zentraler Innenstadtlage richtet. Auch in Düsseldorf lag das Neubauvolumen in den letzten beiden Jahren knapp unter dem langjährigen Durchschnitt und wird voraussichtlich bis 2015 nicht deutlich steigen. Da dementsprechend das Angebot an erstklassigen Flächen immer knapper wird, wird sich die Spitzenmiete auf dem derzeit hohen Niveau halten.

Der Leerstand ging in den ersten drei Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorquartal leicht zurück und lag im März 2013 bei 11,2 Prozent. Im Laufe des Jahres wird eine größere Anzahl von Neubauprojekten auf den Markt kommen, weshalb wir von einem Anstieg der Leerstandsquote ausgehen.

Frankfurt

Trend 2013–2014:	
Miete	↗
Preise	↗
Leerstand	↘

Der Strukturwandel in der Finanzbranche hatte 2012 keine negativen Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt der Bankenstadt Frankfurt. Der Flächenumsatz erreichte Ende 2012 dank eines herausragenden vierten Quartals das höchste Niveau seit 2007; der Umsatz lag damit rund 10 Prozent über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre, ein Ergebnis, mit dem noch Mitte 2012 kaum einer rechnete. Nach diesem Jahresendspurt ging der Flächenumsatz im ersten Quartal 2013 deutlich zurück. Insbesondere Vermietungen von Flächen über 10.000 Quadratmeter fanden in den ersten drei Monaten des Jahres im Großraum Frankfurt überhaupt nicht statt. Der schwache Jahresauftakt stellt unserer Meinung nach nur eine „Verschnaufpause“ nach einem fulminanten vierten Quartal 2012 dar. Wir erwarten im weiteren Jahresverlauf eine deutliche Belebung des Vermietungsmarktes, so dass das Umsatzvolumen zum Ende des Jahres durchaus an das gute Vorjahr wird heranreichen können.

Trotz der schwachen Vermietungsleistung im ersten Quartal 2013 sank der Leerstand und liegt nunmehr bei rund 13 Prozent. Damit hat er ein für Frankfurt so niedriges Niveau erreicht wie zuletzt 2003. Neben einigen erfolgreichen Revitalisierungen trug auch die Umwidmung von bestehenden älteren Büroflächen in Wohnungen zum Abbau bei. Dass sich die Leerstandsquote weiterhin auf einem zweistelligen Niveau bewegt liegt vor allem daran, dass immer noch ungefähr die Hälfte der leerstehenden Flächen eine veraltete Ausstattung hat und sich in wenig gefragten Randlagen befindet. Hier wird Eigentümern kaum eine andere Wahl bleiben als Revitalisierungsmaßnahmen oder Umnutzungen durchzuführen, um den Leerstand abzubauen. Mehr denn je schauen Mieter auf Lage und Qualität der Gebäude, zu der heute unter anderem eine Zertifizierung als „Green Building“ gehören sollte. In Frankfurt – wie auch deutschlandweit – ist zu beobachten, dass Unternehmen bei der Standortwahl sorgfältiger vorgehen, sich mehr Zeit lassen zur Prüfung und weniger Risikobereitschaft zeigen als früher. Die Immobilien- und Finanzkrise der letzten Jahre hat hier zu einem Umdenken geführt.

Die zunehmende Konkurrenz um moderne Flächen in erstklassiger Lage in Frankfurt ließ die Spitzenmiete in der Bankenmetropole nach vier stabilen Jahren wieder steigen: Im ersten Quartal 2013 verzeichneten die Maklerhäuser einen Anstieg um 3 Prozent. Unter anderem wegen der verhaltenen Neubauaktivitäten halten wir einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete in diesem Jahr für möglich. Zudem haben die meisten der im Bau befindlichen Flächen bereits einen Mieter gefunden.

Helsinki

Trend 2013–2014:	
Miete	↗
Preise	↔
Leerstand	↔

Die schwache wirtschaftliche Entwicklung und eine doppelte Rezession innerhalb von vier Jahren hinterlassen ihre Spuren auf dem Büromarkt der finnischen Hauptstadt. Die Nachfrage nach Büroflächen ist spürbar zurückgegangen und die Disparitäten zwischen den einzelnen Teilmärkten werden immer größer. Aufgrund der schwachen Nachfrage sowie der Fertigstellung von neuen, vorvermieteten Bürogebäuden und dem damit verbundenen Freizug älterer Flächen, stieg über das Jahr der Leerstand leicht an und lag zum Ende des ersten Quartals 2013 bei 10 Prozent. Doch dieser Leerstand ist nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Während in den außerhalb gelegenen Lagen viele Flächen in zumeist veralteten Gebäuden einen Mieter suchen, stehen im Central Business District

(CBD) nur noch wenige Flächen leer. In diesem Teilmarkt wird der Leerstand mit unter 4 Prozent angegeben. Wie in vielen anderen europäischen Städten auch, suchen Unternehmen zentral gelegene, moderne und effiziente Flächen. Es ist derzeit zu bemerken, dass neben der richtigen Lage die richtige Ausstattung zunehmend an Bedeutung gewinnt. Um die Nachfrage nach modernen Flächen bedienen zu können und wegen mangelnden Bauplatzes im Central Business District (CBD), entstehen Neubauten vor allem auf der „Grünen Wiese“, das heißt auf konvertierten neuen Flächen, die Entwicklern erstmals zur Bebauung zugeführt werden. Dort wird teilweise auch spekulativ gebaut, da die Nachfrage nach modernen Flächen durch den aktuellen Büroflächenbestand mittelfristig nicht gedeckt werden kann. Da auf der anderen Seite vereinzelt damit begonnen wurde, veralteten Bestand abzureißen, wird die Leerstandsquote auf dem derzeitigen Niveau von rund 10 Prozent verharren.

Obwohl sich die Spitzenmiete, die im CBD erzielt wird, seit Ende 2011 nicht verändert hat, sind wir zuversichtlich, dass sie ansteigen wird. Bereits heute liegt sie über dem Höhepunkt im Jahr 2007. Dass der Markt ein höheres Mietpreispotential zulässt, zeigen die Erfahrungen aus den frühen Jahren des neuen Jahrhunderts. Diese Prognose trifft nur für die zentralen Lagen zu. In den weniger guten Teilmärkten mit hohen Leerständen wird die lokale Miete weiter unter Abwärtsdruck stehen.

Hamburg

Die Vermietungsaktivitäten auf dem Hamburger Büroimmobilienmarkt waren 2012 insgesamt verhalten, große Vermietungen blieben aus. Der Vermietungsumsatz hatte am Ende eine deutliche Einbuße von 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen und verfehlte damit den langjährigen Durchschnitt. Das Ausbleiben größerer Mietvertragsabschlüsse über 10.000 Quadratmeter war für den Hamburger Büroimmobilienmarkt sehr ungewöhnlich, zumal in den nachgefragten Teilmärkten City und City Süd noch Flächenreserven vorhanden sind. Das lag zum Großteil daran, dass Mietvertragsverhandlungen, gerade in den letzten beiden Jahren, zunehmend Zeit in Anspruch nahmen, da Mieterinteressenten in Folge der Finanz- und Immobilienkrise vorsichtiger agieren. Das gute Ergebnis des ersten Quartals 2013 bestätigt die Vermutung, dass Abschlüsse teilweise aufgeschoben wurden und in diesem Jahr zum Abschluss kommen werden. Im ersten Quartal wurde bereits eine Großvermietung realisiert – Philips mietete in der Nähe des Flughafens 14.000 Quadratmeter Bürofläche an. Insgesamt übertraf der Umsatz im ersten Quartal 2013 die Erwartungen und lag rund 30 Prozent über dem Ergebnis des ersten Quartals des Vorjahres. Wir gehen davon aus, dass sich der Vermietungsmarkt in Hamburg weiter positiv zeigen wird und noch weitere größere Abschlüsse realisiert werden. Der Flächenumsatz sollte am Ende über dem relativ schwachen Ergebnis des Vorjahres liegen und das Niveau des 10-jährigen Durchschnitts erreichen.

Die Leerstandsquote sinkt in Hamburg seit 2011 kontinuierlich und lag Ende März 2013 bei 8,4 Prozent und damit auf dem niedrigsten Stand seit 2009. Das Angebot an leerstehenden Flächen konzentriert sich auf die Teilmärkte City und City Süd, wo jeweils um die 25 Prozent der Flächen einen neuen Mieter suchen. Der Fokus der Mietgesuche liegt nach wie vor auf erstklassigen Flächen, die etwa ein Fünftel des Leerstandes in Hamburg ausmachen.

 Trend 2013–2014:

Miete	↘
Preise	↘
Leerstand	↘

Die zunehmende Konkurrenz um gute Flächen ließ die Spitzenmiete im vergangenen Jahr steigen – die höchsten Mietpreise wurden in der Hafencity erzielt. Die Attraktivität von Büroflächen in Wassernähe an Elbe, Alster oder den Fleeten lässt Mieter tiefer in die Tasche greifen und dieser Trend scheint sich auch in diesem Jahr weiter fortzusetzen. Alternativen gibt es etliche, besonders in den östlichen Randbereichen der City, wo noch ausreichend günstige und gut gelegene Büroeinheiten leer stehen. Auch im Hinblick darauf, dass die Hälfte der derzeit im Bau befindlichen Flächen noch unvermietet ist, sehen wir in Hamburg aktuell keine Angebotsverknappung oder zu hohe Büromieten. Die Bautätigkeit insgesamt ist seit 2008 rückläufig. Für das laufende Jahr erwarten wir eine Zunahme des Flächenumsatzes, da sich unter anderem die abflauende Euro-Krise positiv auf das Umsatzvolumen auswirken wird. Aufgrund der regen Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen halten wir einen weiteren Anstieg der Spitzenmieten für wahrscheinlich.

London

Trend 2013–2014:	
Miete	↔
Preise	→
Leerstand	→

2012 wird als ein durchschnittliches Jahr in die Annalen des Londoner Immobilienmarktes eingehen: Zwar gab es interessante Veränderungen in den beiden großen Teilmärkten Westend und City, doch für ganz London gab es weder bei den Mieten, noch beim Umsatz oder beim Leerstand größere Überraschungen. Der Flächenumsatz blieb im vergangenen Jahr unter dem langjährigen Durchschnitt, da Unternehmen noch kein ausreichendes Vertrauen in die Zukunft haben. Während die City Anfang des letzten Jahres in der Gunst von Mietern ganz vorne stand (Flächenumsatz +30 Prozent gegenüber erstem Quartal 2012), lag der Umsatz in den ersten drei Monaten dieses Jahres über 35 Prozent unter dem des Vorjahreszeitraums. Traditionell kommt aus der Bankenbranche die stärkste Nachfrage nach Büroflächen in der City, doch 2012 wurde mit dieser Tradition gebrochen: Mit einem Anteil von nur 15 Prozent lag sie nur noch auf dem dritten Platz – der Strukturwandel in der Branche schlägt sich auch in der Umsatzstatistik der Makler nieder. Den größten Anteil am Umsatz hatten 2012 unternehmensnahe Dienstleister – allerdings sorgte im ersten Quartal 2013 der Softwareriese Google mit über 70.000 Quadratmetern für die größte Anmietung.

Im vergangenen Jahr sind wenige Büroflächen neu auf den Markt gekommen. Im Teilmarkt City waren es so wenig neue Flächen, wie seit den 70er Jahren nicht mehr. Doch die Baukräne drehen sich wieder und 2013 und in den kommenden Jahren werden dort viele neue Büroflächen auf den Markt kommen. Von den Flächen, die noch in diesem Jahr fertig gestellt werden, ist nur ein Drittel vorvermietet. Die Leerstandsquote stieg über das Jahr leicht an und steht jetzt bei knapp über 9 Prozent, dem höchsten Wert seit Herbst 2012. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Perspektive des Landes gehen wir davon aus, dass sich die Leerstandsquote mittelfristig wenig verändern wird.

Die Spitzenmiete, welche im Westend erzielt wird, ist seit Mitte 2011 unverändert geblieben. Dort gibt es einen sich abzeichnenden Mangel an neuen Büroflächen und wir gehen davon aus, dass dieser im Zusammenhang mit der zunehmenden Zuversicht im Finanzsektor für steigende Mieten sorgen wird. Allerdings wird dieser Anstieg spürbar weniger dynamisch sein als die Mietpreissteigerungen nach früheren Rezessionen.

Der Londoner Büromarkt ist in einem guten Zustand, doch wird er sein Potential nur heben können, wenn Unternehmen wieder zuversichtlich in die Zukunft schauen.

Mailand

Die Wirtschaftsstruktur Mailands, der zweitgrößten und wirtschaftlich stärksten Stadt Italiens, ist durch Finanz-, Medien- und Handelsunternehmen geprägt. Doch das Land leidet unter einer abnehmenden Wettbewerbsfähigkeit und den Folgen der Staatsschuldenkrise. Mit einem Rückgang um fast 50 Prozent im ersten Quartal 2013 im Vergleich zum identischen Vorjahreszeitraum spiegelt der Büroflächenumsatz die gesamtwirtschaftliche Situation wider. Wie in vielen anderen europäischen Ländern, ist ein Großteil der Unternehmen in Italien darauf bedacht, seine Kosten zu senken, um auf die schwierige wirtschaftliche Lage des Landes reagieren zu können. Expansionen oder Umzüge von italienischen Unternehmen sind in diesem Umfeld selten.

Die verhaltene Nachfrage richtete sich in den letzten Jahren vor allem auf erstklassige, großflächige Büroeinheiten in Mailands Peripherie. Dass sich das Interesse auf diese Stadtteile und weniger auf die Mailänder Innenstadt konzentrierte, liegt am relativ neuen Bestand zu vergleichsweise günstigen Mieten. Allerdings zeigten Anfang dieses Jahres mehrere Unternehmen mit Sitz in der Peripherie wieder verstärkt Interesse an Büroflächen in Innenstadtnähe. Der Markt ist für Mieter günstig, da die Mieten seit Monaten fallen und Vermieter sich zunehmend gezwungen sehen, großzügige Incentives zu gewähren, um für ihre leerstehenden Flächen solvente Mieter zu finden. Hier könnte sich im Laufe des Jahres ein neuer Trend in Richtung Innenstadt entwickeln.

Seit 2008 ist der Leerstand stetig angestiegen; Ende 2012 lag er bei 15 Prozent – Tendenz steigend. Besonders in zweitklassigen Gebäuden oder weniger guten Lagen wird eine Nachvermietung zunehmend schwierig. Wir sehen derzeit keinen Impuls, der den Markt zum Positiven bewegen könnte und gehen davon aus, dass die Mieten in diesem Jahr weiter sinken, während die Leerstandsquote steigt. Diese Entwicklung wurde im ersten Quartal des Jahres durch die Fertigstellung von zwei der geplanten drei Bürogebäude des Großbauprojektes Porta Nuova unterstützt. Das Projekt umfasst die Neugestaltung eines ganzen Stadtteils nahe der Mailänder Innenstadt, mit zahlreichen Neubauten, die neben Bürogebäuden auch Wohnungen, Geschäfte, kulturelle Einrichtungen, etc. beherbergen. Mit den ersten beiden Bürogebäuden kamen dort rund 62.000 Quadratmeter spekulativ gebauter Büroflächen auf den Markt, das dritte Bürogebäude soll Ende dieses Jahres fertiggestellt werden. Abgesehen von den umfangreichen Bauarbeiten in Porta Nuova, die mit Blick auf die Expo 2015 im nächsten Jahr abgeschlossen sein sollen, kamen viele Bauprojekte in Mailand im Zuge der Finanz- und Staatsschuldenkrise mangels Investoren und Finanzierungsmöglichkeiten zum Erliegen.

Unter der Voraussetzung, dass Italien seine Sparanstrengungen konsequenter verfolgt als bisher, könnte der Markt in Mailand 2014 wieder an Attraktivität gewinnen.

 Trend 2013–2014:
Miete Preise Leerstand 

München

Trend 2013–2014:

Miete	
Preise	
Leerstand	

München ist unter den größten europäischen Immobilienmärkten die Stadt mit den besten Investitionsaussichten – dies attestierten ihr Immobilienexperten für das Jahr 2013 bei einer Befragung von PwC und dem Urban Land Institute. Neben dem Wohnungsmarkt trägt der Büroimmobilienmarkt zu dieser positiven Einschätzung bei. Die robuste Wirtschaft der bayrischen Stadt und die überdurchschnittlich gute Arbeitsmarktlage ziehen Unternehmen und Investoren gleichermaßen an. Nach einem Rekordumsatz 2011 ist es wenig verwunderlich, dass sich der Münchner Büroimmobilienmarkt 2012 eine Verschnaufpause gönnt: Am Ende des Jahres waren 18 Prozent weniger Flächen vermietet worden als im Vorjahr. Allerdings wurden immer noch 12 Prozent mehr vermietet als im Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Der Vermietungsmarkt wurde dominiert vom Bau- und Industriegewerbe sowie von verschiedenen IT-Unternehmen. Von der abschwächenden deutschen Konjunktur im letzten Quartal des Jahres war auf dem Münchener Büroimmobilienmarkt nichts zu spüren, die Mietgesuche waren ungebrochen hoch. Und auch im ersten Quartal 2013 konnte an die gute Vermietungsleistung des Vorjahres angeknüpft werden, sie übertraf den erzielten Flächenumsatz des ersten Quartals 2012 sogar um 17 Prozent.

Wie in allen hier beschriebenen Städten konzentrierte sich auch in München die Nachfrage auf moderne Gebäude in Innenstadtlage. Dank der großen Nachfrage sinkt die Leerstandsquote seit Ende 2010 kontinuierlich und lag in der Münchener City zum Ende des ersten Quartals 2013 bei 6,2 Prozent – das ist der niedrigste Leerstand seit 10 Jahren. Das geringe Fertigstellungsvolumen trug ebenfalls zum sinkenden Leerstand bei. In den kommenden zwei Jahren werden nur wenige unvermietete Neubauprojekte auf den Markt kommen und Unternehmen werden zunehmend Schwierigkeiten bei der Suche nach modernen und großen Flächen bekommen.

Der mit dem abnehmenden Angebot einhergehende Konkurrenzdruck führte zu einem Anstieg der Spitzenmiete, die Anfang dieses Jahres bei rund 370 Euro pro Quadratmeter p. a. liegt. Damit belegt München hinter Frankfurt Platz zwei auf der Liste der teuersten Bürostandorte in Deutschland. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmiete weiter steigt.

Paris

Trend 2013–2014:

Miete	
Preise	
Leerstand	

Nachdem Mitte 2012 einige Unsicherheiten bezüglich der weiteren Entwicklungen im Euroraum von der Politik beseitigt werden konnten, zog der Pariser Büromietungsmarkt im vierten Quartal deutlich an. Am Ende lag der Flächenumsatz 2012 dank eines sehr guten vierten Quartals nur leicht unter dem des Vorjahres und damit auf einem hohen Niveau. Nach diesem Endspurt im Vorjahr ging der Umsatz in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres deutlich zurück – das erste Quartal 2013 war das schwächste seit 2009. Während in anderen Städten, wie zum Beispiel in Berlin oder Frankfurt, von einer Verschnaufpause die Rede ist und wir einen deutlichen Anstieg über das Jahr erwarten, wird der Flächenumsatz auf dem Pariser Büromarkt in diesem Jahr voraussichtlich schwach bleiben. Zu groß ist die Unsicherheit der Unternehmen über die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Landes und der Druck zu Sparen wächst. Großflächige Vermietungen gab es entsprechend im ersten Quartal kaum. Am größten war der Umsatzrückgang in den Vororten, wo auch der Leerstand deutlich über dem in der Innenstadt liegt. Diese Zweiteilung des Marktes wird sich kurzfristig noch verstärken.

Die im Central Business District (CBD) erzielte Spitzenmiete gab im ersten Quartal leicht nach und lag 4 Prozent unter dem Spitzenmietniveau des ersten Quartal 2012. Neben der Stagnation der französischen Wirtschaft ist dafür auch die relativ große Anzahl der geplanten Flächenfertigstellungen verantwortlich, von denen gerade die Hälfte bereits vermietet ist. Wir gehen davon aus, dass die Spitzenmieten im Jahresverlauf weiter unter Abwärtsdruck geraten.

Sinkende Mieten und der Druck der Vermieter ihre Leerstände abzubauen, können den Vermietungsmarkt im nächsten Jahr wieder beleben. Entscheidend für die weitere Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt der französischen Hauptstadt wird aber die wirtschaftliche Situation des Landes sein.

Prag

Der Büroimmobilienmarkt der tschechischen Hauptstadt hat einen Büroflächenbestand, der mit 2,6 Millionen Quadratmeter Größe mit dem von Dresden vergleichbar ist. Wie bei vielen anderen osteuropäischen Immobilienmärkten ist der allergrößte Teil der Flächen in Prag nicht älter als 20 Jahre. Nach Schätzungen des Beraterhauses CBRE liegt ihr Anteil bei 80 Prozent. Im vergangenen Jahr wuchs der Bestand um rund 100.000 Quadratmeter, im ersten Quartal 2013 kamen keine neuen Flächen dazu. Der Großteil der neuen Flächen aus dem Vorjahr war vorvermietet und die Übernahme der Flächen durch ihre Mieter führte dazu, dass ältere Flächen freigezogen wurden. Dies wirkte sich negativ auf die Leerstandsquote aus, die seit Mitte 2012 langsam aber kontinuierlich ansteigt. Über das Marktgebiet schwankt die Leerstandsquote zwischen 6 Prozent (Prag 10) und 30 Prozent (Prag 7). Da Mieter gezielt effiziente und moderne Flächen suchen, haben Eigentümer von weniger guten Flächen das Nachsehen.

Der Umsatz an Büroflächen entwickelte sich in den ersten drei Monaten des Jahres gut und liegt deutlich über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. In der Nachfragestruktur spiegelt sich die wirtschaftliche Lage des Landes wider. Zwar blieb die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse nahezu konstant, doch wurden nach 190.000 Quadratmeter im Jahr 2011, 2012 mit 135.000 Quadratmeter rund 30 Prozent weniger Flächen vermietet. Die konstante Anzahl der Mietverträge bei einem gesunkenen Flächenvolumen zeigt, dass die durchschnittliche Größe der angemieteten Fläche rückläufig war. Größten Anteil am Flächenumsatz hatten unternehmensnahe Dienstleister, IT-Unternehmen und Finanzdienstleister. Aus diesen drei Branchen kam mehr als die Hälfte des Umsatzes.

Seit Herbst 2009 hat sich die Spitzenmiete nicht mehr verändert. Es gibt keinen anderen größeren Immobilienmarkt in Europa, der eine dermaßen hohe Stabilität aufweist. Zwar gibt es durchaus leichte Veränderungen innerhalb des Marktgebietes und auch die Durchschnittsmiete ist über das Jahr etwas gesunken. Doch eine Bereitschaft der Eigentümer, niedrigere Mieten für erstklassige Flächen zu akzeptieren, ist nicht vorhanden. Stattdessen besteht eine zunehmende Bereitschaft, dem Mieter über mietfreie Zeiten oder durch Zugeständnisse bei den Ausbaurkosten entgegenzukommen. Mittelfristig sehen wir wenige Argumente, die für eine spürbare Veränderung der Spitzenmiete sprechen.

 Trend 2013–2014:

Miete	↘
Preise	↔
Leerstand	↗

Singapur

Trend 2013–2014:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

Die Aktivitäten auf dem Vermietungsmarkt im Zentrum Singapurs waren geprägt von Vermietungen kleiner Flächen – Vertragsunterschriften für Flächen mit mehr als 1.000 Quadratmeter blieben die Ausnahme. Besonders Handels- und Industrieunternehmen waren sehr aktiv, demgegenüber hielten sich Unternehmen aus der Finanz- und Versicherungsbranche zurück. Analysiert man die Motive für getätigte Anmietungen, lassen sich zwei wichtige Beweggründe erkennen: Zum Einen suchten Unternehmen aufgrund von Expansionsplänen nach neuen Flächen, zum Anderen stand die Verbesserung der Effizienz, der Gebäudequalität und der Lage im Vordergrund. Dies nutzen Eigentümer dazu, den Abwärtstrend der Mieten zu stoppen. Nachdem fünf Quartale in Folge die Mieten sanken, setzt die von uns erwartete Stabilisierung ein: Während in den ersten 3 Monaten des Jahres die Spitzenmiete in den Teilmärkten Raffles Place und Shenton Way unverändert blieb, stieg sie im Teilmarkt Marina Bay leicht um 2 Prozent an. Wir gehen davon aus, dass damit der Tiefpunkt des aktuellen Marktzyklus überwunden ist und die Mieten nachhaltig steigen werden. Die von der Regierung Singapurs veröffentlichten Stimmungsindikatoren für die Finanzindustrie zeigen, dass sich auch in diesem Wirtschaftszweig die Stimmung langsam bessert, was sich ebenfalls in höheren Mietabschlüssen auswirken sollte. Noch deutet nichts auf eine Eintrübung hin und der Vermietungsumsatz ist so hoch, dass die Leerstandsquote im Zentrum Singapurs über das Jahr deutlich von 10,8 Prozent (1. Quartal 2012) auf 6,9 Prozent (2. Quartal 2013) sank. Während in den Teilmärkten Marina Bay und Raffles Place über das Jahr sinkende Leerstände registriert wurden, stagnierte die Quote im Shenton Way. Wir erwarten, dass die Quote mittelfristig wieder ansteigt, da einige Fertigstellungen auf den Markt kommen werden, die bis dato noch einen hohen spekulativen Anteil haben. Allerdings wird sie 9 bis 10 Prozent nicht überschreiten. Die sehr geringe Arbeitslosenquote von unter 2 Prozent kann sich für den Büroimmobilienmarkt als Bürde erweisen, da expandierende Unternehmen zwar Flächen finden, diese aber nur inadäquat mit Mitarbeitern besetzen können.

Stockholm

Trend 2013–2014:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

Schwedens Hauptstadt hat den größten Büroimmobilienmarkt des Landes, dahinter folgen Göteborg und Malmö. Zum Ende des letzten Jahres standen laut des Dienstleisters Property Market Analysis (PMA) 10,7 Prozent des Bestandes leer – das waren 30 Basispunkte weniger als noch ein Jahr zuvor. Damit geht – im Vergleich zu den vorherigen Jahren – der Leerstandsabbau nur noch schleppend voran. Die aktuell hohe Quote trägt, da der Leerstand unterschiedlich über die Stadt verteilt ist. Einerseits stehen überdurchschnittlich viele Flächen im Teilmarkt Kista sowie in den angrenzenden Gemeinden leer, andererseits ist der Leerstand im inneren Stadtbereich so gering, dass große Unternehmen hier nur unter Schwierigkeiten größere zusammenhängende Flächen finden. Die Nachfrage konzentriert sich auf erstklassige Objekte, weshalb der Leerstand zunehmend aus zweit- und drittklassigen Flächen besteht. Eigentümer der letztgenannten haben so gut wie keine Chance neue Mieter zu finden und stehen vor schwierigen Entscheidungen. Da es auf dem Wohnimmobilienmarkt einen großen Mangel gibt, besteht eine Alternative darin, Büroflächen in Wohnungen umzuwandeln. Eines der größten Projekte dieser Art ist die Umwandlung der ehemaligen Vattenfall Hauptverwaltung. Allein durch dieses Projekt werden 80.000 Quadratmeter Büroleerstand in 3.000 Wohneinheiten umgewandelt. Trotz dieser Maßnahmen und einem guten Umsatz stieg der Leerstand an. Der Hauptgrund

liegt in der gut gefüllten Baupipeline. Obwohl Flächen vom Markt genommen wurden, wuchs der Bestand Stockholms 2012 um etwa 2,5 Prozent. Der allergrößte Teil dieser neuen Büros ist bereits vorvermietet, nur 10 Prozent hatten zum Zeitpunkt der Fertigstellungen keinen Mieter.

Die Spitzenmiete, die im CBD erzielt wird, stieg über das Jahr um 2 Prozent und liegt jetzt auf einem Niveau, das zuletzt 2008 erreicht wurde. Damit wurden zwei Drittel des Mietpreisverfalls zwischen 2007 und 2009 aufgeholt. Aufgrund der einsetzenden wirtschaftlichen Erholung und der wenigen freien Flächen in Stockholms CBD gehen wir von moderat steigenden Mieten aus.

Tokio

Der Abschwung des Marktzyklus, der von 2008 bis 2011 den Markt prägte, ist überwunden und auf Tokios Büromarkt zeigen sich deutliche Erholungssignale: Der Büroflächenumsatz stieg, dank der großen Nachfrage aus dem Finanzsektor und dem verarbeitenden Gewerbe über das vergangene Jahr deutlich, und auch die Spitzenmiete legte vier Quartale in Folge zu. Es erscheint noch zu früh, von einem Aufschwung zu sprechen, da das Plus über die Quartale nur zwischen 0,1 und 2,6 Prozent liegt. Aber dieser moderate und stabile Anstieg signalisiert, dass der Tiefpunkt überwunden ist. Insgesamt liegt die Spitzenmiete 3,6 Prozent höher als noch 12 Monate zuvor und wir gehen davon aus, dass der Markt in den kommenden Monaten mehr Schwung aufnehmen wird und in diesem Jahr ein deutliches Mietpreiswachstum erreichen sollte.

Das Fertigstellungsvolumen an neuen Büroflächen lag infolge der Finanzkrise und der Erdbebenkatastrophe in den vergangenen Jahren bei durchschnittlich 170.000 Quadratmetern. Für den größten Büroimmobilienmarkt der Welt war dies deutlich zu wenig, und die gut 620.000 Quadratmeter an neuen Büroflächen, die zwischen April 2012 und März 2013 auf den Markt kamen, zeugen von dem hohen Nachholbedarf. Der Leerstand ist etwas gestiegen, da keines der neu auf den Markt gekommenen Gebäude eine Vorvermietungsquote von über 60 Prozent hatte. Allerdings ist die Leerstandsquote über das gesamte Marktgebiet von knapp 4,4 Prozent (1. Quartal 2012: 3,9 Prozent) auf einem Niveau, das es für Unternehmen schwer macht, große und zusammenhängende Flächen zu finden. Schon heute kann die Nachfrage nach effizienten und modernen Flächen das Angebot nicht mehr befriedigen. Zwar gibt es Pläne für rund 1,3 Millionen Quadratmeter an neuen Büroflächen, doch werden diese nicht ausreichen, um den hohen Nachholbedarf zu decken. Moderne Flächen bleiben auch weiterhin knapp in der japanischen Hauptstadt und Eigentümer von veralteten Flächen sollten sich bei dem derzeit extrem günstigen Zinsumfeld Gedanken über eine Repositionierung ihrer Flächen machen.

 Trend 2013–2014:
Miete Preise Leerstand 

Warschau

Trend 2013–2014:	
Miete	
Preise	
Leerstand	

Trotz einer Abschwächung des polnischen Wirtschaftswachstums konnte der Warschauer Büromarkt 2012 seine gute Vermietungsleistung aus dem Vorjahr noch übertreffen und erreichte damit eines der besten Ergebnisse der letzten 10 Jahre. Die ersten drei Monate des neuen Jahres können mit einem sehr guten Vermietungsumsatz an das vorherige Jahr anknüpfen. Zwei Drittel der registrierten Vermietungen entfielen auf Neuverträge, ein Drittel waren Mietvertragsverlängerungen. Getrieben wurde die Nachfrage durch Banken und Finanzinstitute, die mit dem Ziel der Kostenreduktion Flächen konsolidierten. Andererseits expandierten Dienstleistungsunternehmen, die damit ebenfalls zum hohen Vermietungsvolumen beitrugen. Dank der unterschiedlichen Motive der Mieter verteilten sich die Vermietungen über verschiedene Flächengrößen hinweg und lagen sowohl in der Innenstadt als auch in den peripheren Teilmärkten. Der Trend geht insgesamt hin zu flexiblen und/oder maßgeschneiderten Büroflächen, die den individuellen Bedürfnissen der jeweiligen Mieter angepasst werden können.

Während in vielen europäischen Märkten nur wenig gebaut wird, erreicht das Neubauvolumen in Warschau 2013 einen neuen Höhepunkt. Die starke Bautätigkeit ist auch die Ursache dafür, dass trotz des guten Vermietungsumsatzes der Leerstand nicht sinkt, sondern steigt. Etwa die Hälfte der Neuentwicklungen werden voraussichtlich über ein „Green Building“-Zertifikat verfügen. Durch dieses zusätzliche Angebot an modernen Flächen gewinnt Warschau als Standort für Unternehmen weiter an Attraktivität, allerdings erwarten wir auch einen fortgesetzten Anstieg der Leerstandsquote, da mehrere größere Unternehmen in Neubauten umziehen und die zurückgelassenen älteren Flächen zeitnah keinen neuen Mieter finden werden. Zukünftig wird sich Warschau mit dem Phänomen des Sockelleerstands beschäftigen müssen, also dem Leerstand in nicht mehr marktgängigen Flächen und sich damit einer Entwicklung gegenüber sehen, welche in den westeuropäischen Städten bereits um die Jahrtausendwende einsetzte. Wir gehen davon aus, dass der Leerstand erst ab 2014 sinken wird.

Die Spitzenmiete, die Anfang 2011 noch zweistellig zulegen konnte, blieb das fünfte Quartal in Folge unverändert. Wir sehen darin den Anfang einer leichten Marktkorrektur, da das zunehmende Angebot, gerade bei den modernen Flächen, die Spitzenmiete mittelfristig unter Abwärtsdruck setzen wird.

Wien

Der Wiener Büroimmobilienmarkt wird seinem Ruf als stabiler Standort gerecht. Dank der robusten wirtschaftlichen Lage Österreichs, kann sich auch Wien als attraktiver Standort für Unternehmen behaupten. Der Leerstand ist in den vergangenen Jahren nur leicht gestiegen und hat sich im ersten Quartal 2013 auf einem gesunden Niveau um 6,5 Prozent eingependelt. Unterstützend für die Stabilisierung des Leerstandes wirkte die in den letzten Jahren erfolgreich durchgeführte Umnutzung von mehreren älteren Bürogebäude in Hotels oder Wohnungen. Zudem bewegt sich das Neubauvolumen derzeit auf einem moderaten Niveau. In diesem Jahr werden noch circa 100.000 Quadratmeter Büroflächen auf den Wiener Markt kommen, darunter das zukünftig höchste Bürogebäude Österreichs – der DC Tower 1, in dem noch über die Hälfte der Büroflächen leer stehen.

Die Spitzenmiete ist mit der Verknappung des Angebots an erstklassigen Flächen leicht gestiegen. In Wien kommt der Energie- und Flächeneffizienz der Objekte eine besondere Bedeutung zu – eine Zertifizierung als „Green Building“ nach internationalem Standard ist mittlerweile für Vermieter kaum mehr verzichtbar, um Verträge zu guten Konditionen abschließen zu können. Mit einer weiteren Steigerung der Spitzenmiete rechnen wir in diesem Jahr nicht mehr.

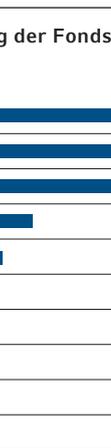
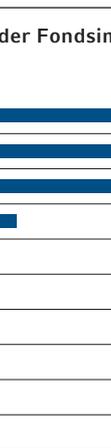
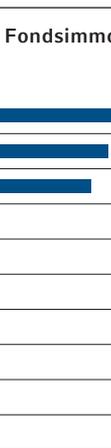
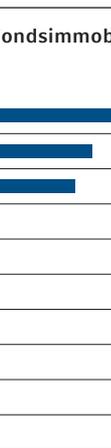
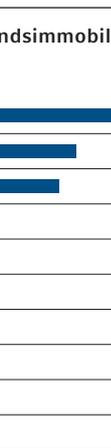
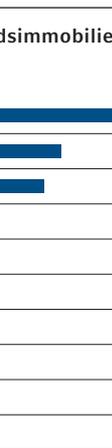
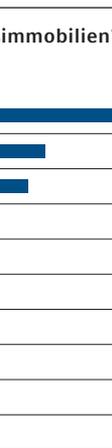
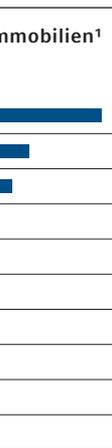
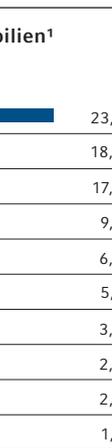
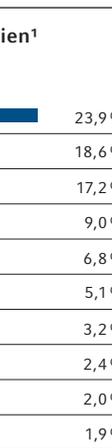
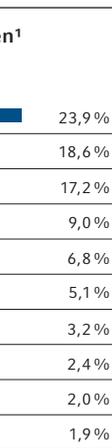
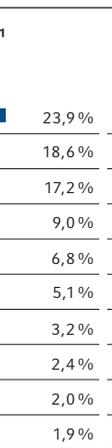
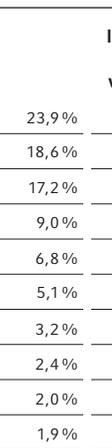
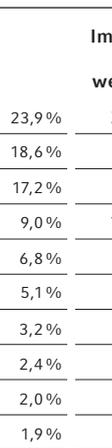
Der Flächenumsatz übertraf 2012 dank eines sehr guten vierten Quartals am Ende des Jahres den langjährigen Durchschnitt, so dass mit einem leichten Rückgang in diesem Jahr zu rechnen ist. Bereits in den ersten drei Monaten verzeichneten die Maklerhäuser einen deutlichen Rückgang von rund 20 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres. Wir erwarten im Jahresverlauf eine Belebung des Marktes, aber insgesamt wird die Vermietungsleistung den langjährigen Durchschnitt voraussichtlich nicht übersteigen. Da im nächsten Jahr die Fertigstellungen etwas zulegen werden, wird auch die Zahl der Vermietungen voraussichtlich zunehmen.

 Trend 2013–2014:
Miete Preise Leerstand 

Portfoliostruktur

Stabilität durch ausgewogene Immobilien-Streuung

Die 113 Fondsobjekte von *hausInvest* mit einem Immobilienvermögen von 11,43 Milliarden Euro waren zum Stichtag über 17 Länder und 63 Städte gestreut. 92,5 Prozent des Bestandes befinden sich in Europa. Die stabilen Märkte Europas und die wirtschaftsstarke Region Asiens bilden den Hauptanlageschwerpunkt des Fonds. 7,5 Prozent der Immobilien liegen in Asien. 27 Immobilien wurden zum Stichtag indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten. Durch die breite geografische Streuung nutzt *hausInvest* die konjunkturelle Entwicklung vieler verschiedener Standorte. Das macht den Fonds unabhängiger von der Entwicklung einzelner Märkte.

Geografische Verteilung der Fondsimmobilen ¹	Immobilien- verkehrs- wert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²	
Frankreich 	23,9%	2.731.430	21	483.866
Großbritannien 	18,6%	2.122.897	10	352.070
Deutschland 	17,2%	1.962.207	30	525.962
Niederlande 	9,0%	1.030.800	15	333.646
Italien 	6,8%	781.840	9	205.688
Singapur 	5,1%	588.483	2	55.905
Schweden 	3,2%	367.329	3	98.711
Japan 	2,4%	273.570	3	21.314
Tschechien 	2,0%	232.120	2	75.743
Luxemburg 	1,9%	218.230	3	33.234
Portugal 	1,8%	206.700	3	53.917
Türkei 	1,6%	181.600	1	62.071
Belgien 	1,6%	180.700	1	47.784
Finnland 	1,3%	150.130	2	42.429
Spanien 	1,3%	145.600	1	47.228
Österreich 	1,3%	143.890	5	50.051
Polen 	1,0%	113.500	2	37.901
Gesamt		11.431.026	113	2.527.520

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2013

Modernes Portfolio

Strategisches Ziel unseres Fondsmanagements ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausInvest* ist überdurchschnittlich jung und modern. Zum Stichtag waren 62 Prozent der Immobilien jünger als zehn Jahre. Das hat positive Auswirkungen: Die Instandhaltungskosten sind dadurch verhältnismäßig niedrig. Auch die Chancen für die Vermietung, künftige Wertsteigerungen oder mögliche Verkäufe steigen. Die junge Altersstruktur zahlt sich aus. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien ist es auch im letzten Geschäftsjahr gelungen, viele Mietverträge neu abzuschließen oder frühzeitig zu verlängern. Um auch Objekte älteren Baujahres für unsere Mieter weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu halten, werden diese im Bedarfsfall revitalisiert und damit zukunftsfähig gemacht.

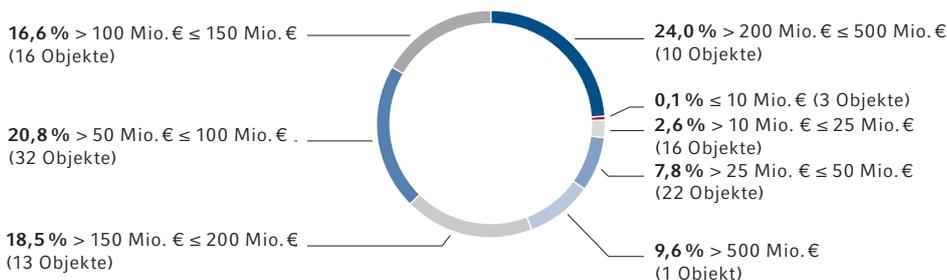
Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen ¹		Immobilien- verkehrs- wert ² in T€	Anzahl Objekte	Nutzfläche ² gesamt in m ²
Bis 5 Jahre	34,5%	3.944.936	37	907.456
5–10 Jahre	27,0%	3.090.212	31	735.998
10–15 Jahre	23,0%	2.623.360	25	559.563
15–20 Jahre	9,7%	1.108.010	10	179.196
Über 20 Jahre	5,8%	664.508	10	145.307
Gesamt		11.431.026	113	2.527.520

Stand: 31. März 2013

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

² Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Größenklassen der Fondsimmobilen (Verkehrswerte)¹



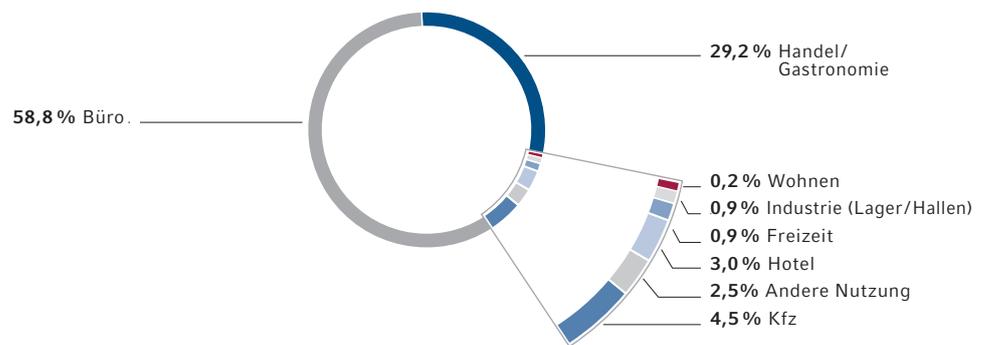
Stand: 31. März 2013

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

Ausgewogener Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung setzt das Fondsmanagement von *hausInvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen. Der Fokus liegt dabei auf ertragsstarken Büro- und Einzelhandelsobjekten. Abgerundet wird die Strategie durch die Beimischung von erstklassigen Hotel- und Logistikimmobilien. Rund 2.500 Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen sind Mieter in den *hausInvest*-Immobilien. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst. Per 31. März 2013 waren 58,8 Prozent der Mieteinnahmen dem Segment Büro zugeordnet. Der Anteil von Einzelhandel und Gastronomie betrug zum Stichtag 29,2 Prozent.

Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen¹



¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote.

Stand: 31. März 2013

An- und Verkäufe

Die Ausgewogenheit des Immobilienportfolios bildet eine wichtige Basis für den wirtschaftlichen Erfolg von *hausInvest*. Um den Immobilienbestand wettbewerbsfähig und ertragsstark zu halten, ist eine aktive Transaktionsstrategie entscheidend. Dazu werden die Chancen für attraktive Immobilienneuerwerbe konsequent genutzt und darüber hinaus Objekte zu gegebenem Zeitpunkt möglichst gewinnbringend veräußert. Die Aktivitäten müssen insgesamt genau aufeinander abgestimmt sein. Nur dann bleibt die Balance im gesamten Immobilienbestand von *hausInvest* dauerhaft erhalten – und darauf kommt es im Hinblick auf stabile Erträge letztendlich an. Insbesondere im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der Fokus im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements auf dem marktüblichen Prozess der Bestandsoptimierung. Dabei gelang es durch den Verkauf von Objekten, in den vergangenen Monaten zielgerichtet geringfügige regionale Übergewichtungen zu reduzieren und Performancebeiträge aus Immobilien zu erzielen, die über die Haltedauer eine solide Wertentwicklung erbracht hatten. Ausgewählte Verkaufstransaktionen stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten näher vor.

Immobilienmärkte unterliegen wiederkehrenden Zyklen. Investiert wird am besten anti-zyklisch, das heißt genau dann, wenn die Preise an den Immobilienmärkten gefallen sind und beginnen, sich zu stabilisieren. Dann sind die Wertsteigerungspotenziale für den Fonds am größten. Beim Verkauf der Immobilien verhält es sich genau umgekehrt: Wenn die Preise hoch sind, können ordentliche Gewinne erzielt werden. Doch woher weiß man, wann der richtige Zeitpunkt gekommen ist? Unsere Akquisiteure beobachten zusammen mit dem Fondsmanagement ständig die aktuellen Marktentwicklungen, um frühzeitig auf mögliche Veränderungen reagieren und künftige Markttrends im Voraus erkennen zu können. Dazu ist eine fundierte und regelmäßig aktualisierte Daten- und Zahlenbasis zur Analyse der jeweiligen Märkte notwendig. Außerdem ist entscheidend, die Märkte, in denen man agiert, genau zu kennen und innerhalb dieser gut mit kompetenten Partnern vernetzt zu sein.

Die Immobilie muss hochwertig sein, sich in einer nachgefragten Lage befinden, an bonitätsstarke Unternehmen vermietet sein, ein ausgeglichenes Rendite-Risiko-Profil aufweisen und – ganz wichtig – insgesamt zum Fonds passen. Dazu werden mögliche Immobilieninvestitionen durch unsere internen Experten im Vorfeld einer umfassenden Prüfung unterzogen. Aspekte wie rechtliche Rahmenbedingungen, Steuern, Gebäudetechnik und Wirtschaftlichkeit spielen dabei eine ebenso große Rolle wie die Nachhaltigkeitsparameter, die das Gebäude im Rahmen der Ankaufsstrategie erfüllen muss. Das sogenannte Investment-Komitee, bestehend aus Geschäftsführung, Fondsmanagement und Vertretern aus dem Bereich der Immobilienakquisition, prüft das Objekt im Ankaufsprozess stets auf den Mehrwehrt hinsichtlich seines Nachhaltigkeitspotenzials. Ein Neuerwerb muss die ganzheitliche Ausgewogenheit des Immobilienbestands erhalten oder weiter optimieren. Dazu müssen sich regionaler Standort, Hauptnutzungsart, Alter, Mieterstruktur und Investitionsvolumen der Immobilie stimmig ins Gesamtkonzept des Fonds einfügen.

Aber nicht nur bei der Ankaufsentscheidung beschäftigen wir uns intensiv mit der Immobilie. Ist diese erst einmal im Bestand von *hausInvest* aufgenommen, so wird sie fortwährend in Bezug auf ihre Wirtschaftlichkeit und die Einhaltung der hohen Qualitätsstandards des Fonds geprüft. Immobilien, die diesen Ansprüchen nicht mehr genügen, werden revitalisiert oder veräußert.

Übersicht Ankäufe/Erweiterung

Ankäufe mit Übergang Nutzen und Lasten
im Geschäftsjahr 2012/2013

Nr.

Objektname

PLZ/Ort

Straße

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart¹

in % der Mietfläche

Nutzfläche geplant

in m²

Investitionsart

Gesamtinvestitionskosten

in €

Verkehrswert bei Erwerb

in €

Kaufpreis (KP) geplant

in €

Anschaffungsnebenkosten (ANK) geplant

in €

Anschaffungsnebenkosten

in % des KP

Voraussichtliche Abschreibungsdauer

in Jahren

Übergang Nutzen und Lasten

Datum Kaufvertrag

Schweden
 (SEK umgerechnet in €)


	100
Enebyängen Retail Park, Phase 2 ³	
Stockholm (Danderyd)	
Enebybergsvägen	
im Bau	
1.868,00	
Direkt	
4.287.541,47	
3.960.860,14	
4.162.612,76 ⁴	
124.928,71	
3,00	
0	
2. Oktober 2012	
20. Dezember 2009	

 Seite 90 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurse
SEK/EUR: 02.10.2012: 8,5335

³ Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des bereits im Bestand befindlichen Objektes.

⁴ Bei Abschluss Kaufvertrag war der Kaufpreis durch den Verkehrswert abgebildet.

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2012/2013

Großbritannien
(GBP umgerechnet in €)²

Niederlande (€)



Objektname		Globe House	
PLZ/Ort		London	3011 TA Rotterdam
Straße		WC2, 4 Temple Place	Blaak 28–34
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Nutzfläche	in m ²	17.869	17.043
Investitionsart		direkt	direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	198.591.215,55	36.799.668,16
Verkehrswert	in €	229.156.136,46	35.800.000,00
Verkaufspreis	in €	237.935.826,17	36.205.265,08
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	8.779.686,71	405.265,08
Verkaufsnebenkosten	in €	3.326.182,60	644.905,09
Übergang Nutzen und Lasten		30. August 2012	9. Mai 2012
Datum Kaufvertrag		30. August 2012	9. Mai 2012

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2012/2013

Deutschland (€)



Objektname		
PLZ/Ort		60439 Frankfurt am Main
Straße		Oberurseler Weg 3 Spielsgasse 22
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	W: 100
Nutzfläche	in m ²	61
Investitionsart		direkt
Gesamtinvestitionskosten	in €	166.171,27
Verkehrswert	in €	99.000
Verkaufspreis	in €	99.000
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	0,00
Verkaufsnebenkosten	in €	1.049,20
Übergang Nutzen und Lasten		18. März 2013
Datum Kaufvertrag		13. Dezember 2012

Deutschland (€)



	Medienfabrik München		
	50672 Köln	80339 München	60439 Frankfurt am Main
	Ehrenstraße 2, St.-Apernstraße 1	Ganghoferstraße 86–70	Oberurseler Weg 3 Spielsgasse 22
	B: 61	B: 80	W: 100
	2.242	33.131	67
	direkt	direkt	direkt
	11.067.329,68	88.832.938,00	176.286,26
	9.630.000,00	87.000.000,00 ⁴	103.000,00
	9.850.000,00	86.018.887,00	103.000,00
	220.000,00	-981.113,00	0,00
	101.095,30	1.752.830,31	1.243,61
	11. Mai 2012	1. März 2013	18. März 2013
	5. April 2012	19. Dezember 2012	13. Dezember 2012

Österreich (€)



	Town Town	Town Town
	1030 Wien	1030 Wien
	Würtzlerstraße 1, Thomas-Klestil-Platz 6	Erdbergstraße 131, Thomas-Klestil-Platz 4
	B: 100	B: 100
	6.676	6.512
	indirekt	indirekt
	19.565.166,47	17.106.747,45
	17.040.000,00	15.350.000,00
	18.442.623,73	16.320.675,26
	1.402.623,73	970.675,26
	370.974,55	336.048,44
	29. August 2012	29. August 2012
	29. August 2012	29. August 2012

 Seite 90 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurse
GBP/EUR: 30.08.2012: 0,7916
SEK/EUR: 02.10.2012: 8,5335
CAD/EUR: 01.08.2012: 1,232
SGD/EUR: 25.09.2012: 1,586

³ Angaben zu den kanadischen Gesellschaften jeweils zu 50 Prozent.

⁴ Der Verkehrswert bei Abschluss Verkaufsvertrag betrug 84.600.000,00 Euro.

Übersicht Verkäufe

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2012/2013

Kanada
(CAD umgerechnet in €)²



Objektname		Mic Mac Mall ³	Galeries Rive Nord ³
PLZ/Ort		B3A 4N3 Dartmouth	J6A 5N4 Repentigny
Straße		21 Mic Mac Boulevard	101 Brien Boulevard
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche	E: 100	E: 100
Nutzfläche	in m ²	67.073	52.360
Investitionsart		indirekt	indirekt
Gesamtinvestitionskosten	in €	118.134.988,34	39.691.159,20
Verkehrswert	in €	99.959.432,05	59.066.937,12
Verkaufspreis	in €	113.995.943,20	62.068.965,52
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €	14.036.511,16	3.002.028,40
Verkaufsnebenkosten	in €	1.620.030,49	953.023,10
Übergang Nutzen und Lasten		1. August 2012	1. August 2012
Datum Kaufvertrag		18. Juli 2012	18. Juli 2012

Verkäufe mit Übergang Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2012/2013

Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart ¹	in % der Mietfläche
Nutzfläche	in m ²
Investitionsart	
Gesamtinvestitionskosten	in €
Verkehrswert	in €
Verkaufspreis	in €
Verkaufsgewinn im Vergleich zum Verkehrswert vor Veräußerungsnebenkosten und Veräußerungsbesteuerung	in €
Verkaufsnebenkosten	in €
Übergang Nutzen und Lasten	
Datum Kaufvertrag	

			Summe	Summe Kanada
				
Sainte-Foy Centre ³	Mayfair Shopping Centre ³	Office Depot ³		
G1V 2L1 Sainte-Foy	V8Z 6E3 Victoria	V8Z 6E3 Victoria		
2452 Boulevard Laurier	3147 Douglas Street inkl. Office Depot	775 Finlayson Street/ Blanshard Street		
E: 100	E: 100	E: 100		
72.039	38.716	4.283		234.471
indirekt	indirekt			–
109.928.338,69	60.905.963,74			328.660.449,97
109.817.444,22	102.393.509,13			371.237.322,52
120.081.135,90	117.647.058,82			413.793.103,44
10.263.691,68	15.253.549,70	in Mayfair Shopping Centre enthalten		42.555.780,94
1.774.340,17	1.660.405,27			6.007.799,03
1. August 2012	1. August 2012			
18. Juli 2012	18. Juli 2012			

Singapur (SGD umgerechnet in €) ²		Südkorea (KRW umgerechnet in €) ²
		
		Choongmuro Building
79120 Singapur		Seoul
78 Shenton Way	43 Choongmuro 3-ga	
B: 100	B: 100	
33.575	16.627	
indirekt	indirekt	
217.995.820,17	50.043.317	
191.330.390,92 ⁴	45.620.124	
191.677.175,28 ⁴	45.995.480	
346.784,36	375.355	
4.019.955,86	1.054.215	
26. September 2012	14. November 2012	
26. September 2012	14. November 2012	

 Seite 90 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe Immobilienverzeichnis.

² Umrechnungskurse
GBP/EUR: 30.08.2012: 0,7916
SEK/EUR: 02.10.2012: 8,5335
CAD/EUR: 01.08.2012: 1,232
SGD/EUR: 25.09.2012: 1,586

³ Angaben zu den kanadischen Gesellschaften jeweils zu 50 Prozent.

⁴ Darstellung Verkehrswert und Verkaufspreis mit 50 Prozent aufgrund anteiligem Verkauf.

Globe House

London (Großbritannien)



Deutlich über dem Verkehrswert verkauft. Das Globe House in London.

Im August 2012 wurde das am Ufer der Themse gelegene Bürogebäude Globe House in London aus dem *hausInvest*-Bestand verkauft. Der Fonds hatte das achtgeschossige markante Objekt 2003 für 154,0 Millionen Britische Pfund erworben. British American Tobacco – der Alleinmieter der Immobilie – bot einen Kaufpreis, der mit 188,4 Millionen Britischen Pfund deutlich über dem aktuellen Verkehrswert lag. Der Spitzenpreis ist Ausdruck des derzeitigen Preisniveaus für erstklassige Objekte in Londoner Top-Lagen. Er lag noch über dem letzten Allzeithoch des Verkehrswertes von 2007/2008. Mit dem Verkauf der Immobilie bot sich die große Chance, für *hausInvest* und seine Anleger eine über die gesamte Haltedauer erzielte Wertsteigerung von rund 22 Prozent zu realisieren.

Globe House
WC2, 4 Temple Place,
London



22 Prozent

Wertsteigerung

Nutzfläche: 17.869 m²
Haltedauer: 9 Jahre
Gesamtinvestitionskosten:
157,2 Mio. GBP
Verkaufspreis: 188,4 Mio. GBP

Stand: 31. März 2013

Shopping-Center-Portfolio

Halifax, Québec, Montréal, Victoria (Kanada)



Das Shopping-Center Sainte-Foy ist eine der 4 kanadischen Immobilien, die verkauft worden sind.

hausInvest hatte im Sommer 2012 das Shopping-Center-Portfolio des Fonds in Kanada mit beachtlichem Gewinn veräußert. Durch den Verkauf wurde über die gesamte Haltedauer eine Wertsteigerung von mehr als 64 Prozent für die Objekte erzielt. Der Verkaufspreis lag bei 508 Millionen Kanadischen Dollar. Das veräußerte Portfolio bestand aus vier Shopping-Centern in Halifax, Québec, Montréal und Victoria mit einer Nutzfläche von rund 230.000 Quadratmetern. Im Jahr 2004 hatte der Fonds eine 50-prozentige Beteiligung an den Immobilien erworben. Regelmäßige Investitionen in die Modernisierung der Einkaufszentren – die zum Teil aus den 1970er Jahren stammten – haben sich bezahlt gemacht: Die Objekte haben mit durchschnittlich acht Prozent Eigenkapitalverzinsung jährlich einen attraktiven Beitrag zur Fondsperformance geleistet. Der kanadische Immobilienmarkt hatte mittlerweile jedoch ein Preisniveau erreicht, welches einen optimalen Veräußerungszeitpunkt bot, um die erzielte Wertsteigerung der Immobilien zu realisieren.

Mic Mac Mall

21 Mic Mac Boulevard,
Dartmouth/Nova Scotia

Sainte-Foy Centre

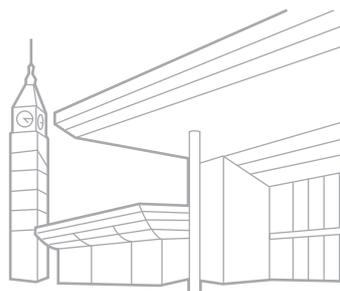
2452 Boulevard Laurier,
Sainte-Foy/Québec

Galeries Rive Nord

101 Brien Boulevard,
Repentigny/Montréal

Mayfair Shopping Centre

3147 Douglas Street
Victoria/British Columbia



Optimaler

Verkaufszeitpunkt

Nutzfläche: 234.471 m²
Haltedauer: 8 Jahre
Gesamteinvestitionskosten:
404,9 Mio. CAD
Verkaufspreis: 510 Mio. CAD

Stand: 31. März 2013

Projektentwicklungen

Neben der klassischen Akquisition von bereits fertiggestellten und vermieteten Bestandsimmobilien investieren wir für *hausInvest* auch in passende Projektentwicklungen, die wir von namhaften Projektentwicklungs-Gesellschaften erwerben.

Da Projektentwicklungen zum Zeitpunkt der Investition nur auf dem Papier bestehen und erst zukünftig gebaut werden, bedarf es bei einer derartigen Investition einer umfassenden, spezifischen Fachkompetenz. Unsere Experten des Technischen Asset-Managements – darunter Architekten, Bauingenieure und viele weitere Spezialisten – begleiten den Investitions- und Entstehungsprozess einer Projektentwicklung von Anfang an. Aufgrund ihrer Erfahrungen sind sie in der Lage, Projekte bereits in einem sehr frühen Planungsstadium ganzheitlich zu erfassen. Nur so ist es möglich, eventuelle Schwachstellen beim Konzept oder dem späteren Bau frühzeitig zu erkennen, um diese bereits im Vorfeld auszuschließen oder vertragsrechtlich abzusichern. Über diese unternehmensinterne Fachkompetenz verfügen nur wenige Marktteilnehmer, so dass die Konkurrenz beim Ankauf attraktiver Projektentwicklungen mitunter geringer ist als bei vergleichbaren Bestandsimmobilien. Das verschafft uns Wettbewerbsvorteile.

Neben einer attraktiven Ankaufsrendite liegt der Reiz von Projektentwicklungen in der Möglichkeit, die zukünftige Fondsimmobilie von Anfang an mitzugestalten. Durch vielfältige Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und -sicherung können wir gemeinsam mit dem Projektentwickler dafür sorgen, dass die künftige Immobilie zum Erfolg des Fonds beiträgt. Wir treten somit einerseits als Investor, andererseits aber auch als Projektoptimierer in Erscheinung. Natürlich ist mit dem Bau einer Immobilie immer auch ein latentes Risiko verbunden. Dieses gilt es, mit Hinblick auf die sicherheitsorientierte Anlagestrategie von *hausInvest* bereits im Vorfeld zu minimieren. Unser Expertenwissen und die langjährige Erfahrung auf diesem Gebiet helfen uns dabei. Etwaige Vertragserfüllungsgarantien beziehungsweise Rücktrittsrechte vom Verkauf sichern dies auch auf rechtlicher Ebene ab. Garantien werden in den meisten Fällen insbesondere hinsichtlich der zukünftigen Vermietung der Immobilie eingefordert. Denn egal wie attraktiv eine Projektentwicklung sein mag, für *hausInvest* und seine Anleger rechnet sie sich nur dann, wenn die neue Immobilie auch von einem bonitätsstarken Mieter genutzt wird und somit für stetige Mieteinnahmen sorgt.

Fertigstellung Hotel Blackfriars Road

London (Großbritannien)

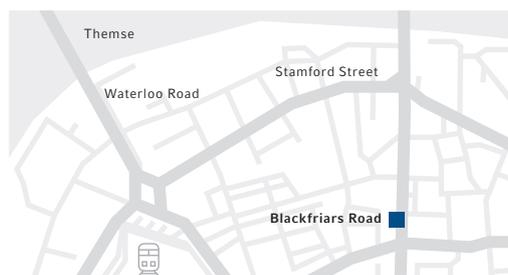


Der 13-geschossige Hotelneubau im Londoner Stadtteil Southwark wurde im Oktober 2012 eröffnet.

Im September 2012 wurde die Hotel-Projektentwicklung Blackfriars Road erfolgreich fertig gestellt. Das Hotel befindet sich circa 400 Meter südlich der Themse an der Blackfriars Road im Londoner Stadtbezirk Southwark. Die Blackfriars Road stellt eine der Hauptverbindungsachsen zwischen dem Süden Londons und der City dar und wird sowohl von zahlreichen Geschäftsreisenden als auch Touristen frequentiert. London gehört zu einem der attraktivsten Hotelmärkte Europas und das Gebiet Southwark hat sich durch den Mix aus Büro, Handel und Gastronomieeinrichtungen sowie den daraus entstehenden Synergien mittlerweile zu einem lebendigen Viertel entwickelt. Bei dem rund 440 Betten fassenden Hotel nach modernstem Standard handelt es sich um einen 13-stöckigen Komplex, bestehend aus einem 4 Sterne Novotel und einem 2 Sterne IBIS, welcher bereits langfristig für 20 Jahre an den internationalen Hotelbetreiber Accor vermietet wurde. Für *hausInvest* einer von zahlreichen bonitätsstarken Partnern: Weltweit ist Accor in 92 Ländern aktiv und betreibt 3.500 Hotels mit 440.000 Zimmern. Unter diversen Markennamen verfügt der Hotelbetreiber über ein Angebot, das die Palette zwischen dem Luxus- und Budgetsegment abdeckt.

Blackfriars Road

SE1, 46–49 Blackfriars Road, London



100 %

Auslastung

Nutzfläche: 15.497 m²

Ankaufsrendite: 6,4 %

Fertigstellung: September 2012

Gesamtinvestitionskosten: 68,7 Mio. £

Stand: 31. März 2013

Projektentwicklungen im Überblick

Projektentwicklungen im Geschäftsjahr 2012/2013

	Hauptnutzungsart ¹	Nutzfläche in m ²	Fertigstellung
IM BERICHTSZEITRAUM FERTIGGESTELLTE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Großbritannien			
London, SE1, 46–49 Blackfriars Road	H	15.497	September 2012

	Nutzung ¹	Nutzfläche in m ² geplant	Fertigstellung (voraussichtl.)
IM BAU BEFINDLICHE LIEGENSCHAFTEN IM BESTAND			
Schweden			
Stockholm (Danderyd), Enebybergsvägen (Phase II) ²	i. B./E	1.868	April 2013

Stand: 31. März 2013

 Seite 90 ff.
Immobilienverzeichnis

¹ Abkürzungen siehe Liegenschaftsverzeichnis

² Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des bereits im Bestand befindlichen Objektes.

Vermietungsmanagement

Hochwertige, moderne Mietflächen in gefragten Lagen sind die beste Voraussetzung für eine hohe Nachfrage seitens potenzieller Mieter. Die Qualität der Flächen ist entscheidend für den Vermietungserfolg. Und der ist wichtig, denn letztendlich ist jede Immobilie nur so gut wie ihr Mieter. Nur wenn Immobilien dauerhaft an bonitätsstarke Unternehmen vermietbar sind, fließen stetige Einnahmen. Diese wiederum sind der Grundstein für die stabilen Erträge von *hausInvest*.

90,3 %

Vermietungsquote

Das Portfolio des Fonds umfasst 113 Immobilien verschiedenster Nutzungsarten. Rund 2.500 nationale und internationale Mieter aus unterschiedlichen Branchen sind in den Objekten zu Hause. Um die langfristige Vermietung der *hausInvest*-Flächen kümmert sich unser Asset-Management.

Dabei stehen die Vermietungsaktivitäten vor allem unter dem Gesichtspunkt, Potenziale für Wert- und Mietpreissteigerungen zu identifizieren und vorteilhaft für *hausInvest* umzusetzen. In Zusammenarbeit mit Maklern vor Ort werden dazu täglich Mietverträge neu abgeschlossen, nachverhandelt oder frei werdende Flächen anschlussvermietet, um die hohe Vermietungsquote von *hausInvest* dauerhaft zu erhalten. Diese lag per 31. März 2013 bei 90,3 Prozent. Doch dabei passt nicht jeder Mieter ins sicherheitsorientierte Konzept des Fonds: Besonders wichtig ist uns an erster Stelle eine hohe Mieterbonität. Damit halten wir das Risiko möglicher Mietausfälle durch Zahlungsschwierigkeiten eines Unternehmens von vornherein begrenzt. Außerdem ist es unser Ziel, für *hausInvest* einen ausgewogenen Mieter-Mix nach Wirtschaftsbranchen zu erzielen. Die Mieter der Fondsflächen kommen aus den unterschiedlichsten Bereichen, darunter: Finanzdienstleistung, Telekommunikation, Einzelhandel, Hotel oder Rechts- und Steuerberatung. Um das Gleichgewicht zwischen den einzelnen Branchen zu erhalten, wird die Mieterstruktur fortlaufend optimiert. Das macht *hausInvest* zusätzlich unabhängiger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftssektoren.

Neben der tatsächlichen Vermietungsarbeit investieren wir viel Zeit in die Pflege der Beziehungen zu unseren Mietern. Das ist mitunter aufwendig, hat aber seinen guten Grund: Stabile Geschäftsbeziehungen mit zufriedenen Mietern sind entscheidend für den langfristigen Erfolg von *hausInvest*.

Trotz der wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen gelang es unserem Asset-Management für Flächen mit einem Gesamtvolumen von rund 382.314 Quadratmeter neue Mietverträge abzuschließen oder bestehende Verträge zu verlängern. Im nächsten Geschäftsjahr wird es vor allem darum gehen, die anziehende Flächennachfrage zu nutzen und die Vermietungsquote zu erhöhen.

Auf ausgewählte Vermietungserfolge im Geschäftsjahr 2012/2013 wollen wir an dieser Stelle beispielhaft näher eingehen.

Technopôle Vélizy Meudon (Frankreich)



Die *hausInvest*-Immobilie Technopôle Vélizy bleibt langfristig an Bouygues Telecom vermietet.

Rund um den Jahreswechsel konnten die Mietverhältnisse für große Büroflächen zweier Immobilien im Großraum Paris frühzeitig verlängert werden. Darin drückt sich die besondere Wertschätzung der Mieter für die Standort- und Ausstattungsmerkmale der von ihnen genutzten Gebäude aus. So wird Bouygues Telecom das Objekt Vélizy in der südwestlichen Peripherie der französischen Hauptstadt nunmehr bis November 2024 exklusiv nutzen. Die Immobilie umfasst auf acht Geschossen über 54.200 Quadratmeter Bürofläche und war von *hausInvest* 2007 als Projektentwicklung in das Fondsportfolio übernommen worden. Ursprünglich wäre der Mietvertrag mit Bouygues Telecom, dem drittgrößten Mobilfunkanbieter Frankreichs, im September 2018 ausgelaufen. Weiterhin langfristig zu 100 Prozent vermietet bleibt auch das Objekt Rives de Bercy im Südosten von Paris. Alleinnutzer Crédit Foncier hat den Mietvertrag für die Büroimmobilie vorzeitig um sieben Jahre bis Ende 2021 verlängert.

Technopôle Vélizy
Avenue du Maréchal Juin,
Meudon



11 Jahre

vorzeitige Vertragsverlängerung

Nutzfläche: 52.244 m²
Neu bzw. anschlussvermietete
Fläche: 54.244 m²
Vermietungsquote: 100 %

Stand: 31. März 2013

Optimum

Wien (Österreich)



Im Optimum wurden rund 12.000 Quadratmeter langfristig vermietet.

In der Wiener Büroimmobilie Optimum wurden im Juni 2012 insgesamt rund 12.000 Quadratmeter Fläche an die Stadt Wien und den österreichischen Autoclub (ÖAMTC) vermietet. Die Flächen waren nach dem Auszug des ehemaligen Hauptmieters frei geworden und sind nun fast wieder vollständig vermietet. Mit den Vertragsabschlüssen konnten langfristig 2 bonitätsstarke Mieter für das Gebäude gewonnen werden. Die Stadt Wien hat rund 8.900 Quadratmeter für mindestens 13 Jahre in der *hausInvest*-Immobilie angemietet. Der ÖAMTC hat 3.000 Quadratmeter Bürofläche für vier Jahre bezogen.

Optimum

Dresdner Straße 81–85,
 Traisengasse 1,
 Wien



Langfristig

2 bonitätsstarke Mieter

Nutzfläche: 17.049 m²
 Neu bzw. anschlussvermietete
 Fläche: 12.000 m²
 Vermietungsquote: 89,7 %

Stand: 31. März 2013

Schillerhaus

Frankfurt am Main (Deutschland)



Seit Jahresbeginn wieder nahezu vollvermietet. Das Schillerhaus in der Frankfurter City.

In der Frankfurter Immobilie Schillerhaus wurde mit einem renommierten Beratungsdienst ein 10-jähriger Mietvertrag für insgesamt 1.339 Quadratmeter Bürofläche im 1. und 6. Obergeschoss abgeschlossen. Mit der Vermietung an die Beratungsgesellschaft konnte der bis dato bestehende Leerstand von 14,5 Prozent im Gebäude nahezu vollständig abgebaut werden. Seit Januar 2013 sind sämtliche Büro- und Handelsflächen im Schillerhaus wieder vollvermietet. Die Immobilie umfasst insgesamt 9.462 Quadratmeter Bürofläche, 1.987 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie 1.167 Quadratmeter Wohnfläche und 58 Stellplätzen. Das Schillerhaus liegt verkehrsgünstig in direkter Nähe zur Frankfurter Börse, grenzt direkt an die zentrale U-Bahn- und S-Bahnstation Hauptwache und ist mit kurzem Fußweg vom Hauptbahnhof erreichbar. Eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen und Geschäfte befinden sich in der direkten Umgebung.

Schillerhaus

Schillerstraße 18–20,
Frankfurt am Main



1a-Lage

für weitere 10 Jahre

Nutzfläche: 12.616 m²
Neu bzw. anschlussvermietete
Fläche: 1.339 m²
Vermietungsquote: 97,7 %

Stand: 31. März 2013

Gute Mietstruktur

hausInvest setzt auf lang laufende Mietverträge und weist per 31. März 2013 eine relativ gleichmäßige Verteilung der Mietvertrags-Restlaufzeiten auf. Zum Stichtag liefen 65,8 Prozent der Mietverträge länger als drei Jahre und 42,4 Prozent länger als fünf Jahre. 12,7 Prozent der Verträge laufen frühestens im Jahr 2023 aus. Aufgrund der verschiedenen Immobilienarten kommen die Unternehmen aus unterschiedlichen Wirtschaftszweigen. Auch hinsichtlich dieser Branchenverteilung ist *hausInvest* breit aufgestellt und macht sich so unabhängiger von einzelnen Wirtschaftszweigen.

65,8 %

der Mietverträge laufen länger als 3 Jahre

Restlaufzeiten der Mietverträge

2013		4,3 %
2014		15,6 %
2015		14,3 %
2016		13,1 %
2017		10,3 %
2018		10,2 %
2019		5,2 %
2020		5,5 %
2021		5,0 %
2022		3,8 %
2023+		12,7 %
unbefristet		0,0 %

Stand: 31. März 2013

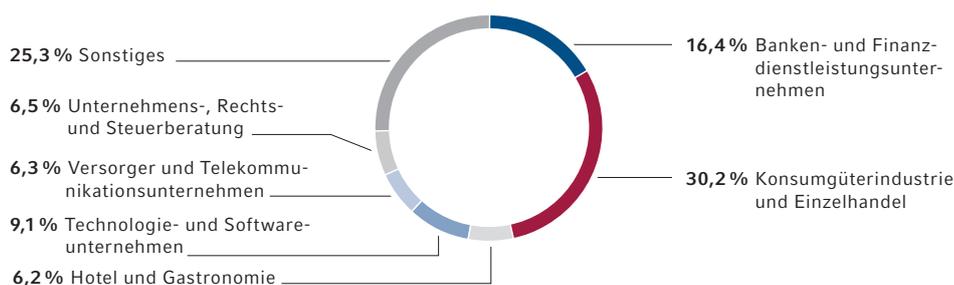
Restlaufzeiten der Mietverträge

Laufen länger als

3 Jahre		65,8 %
5 Jahre		42,2 %
10 Jahre		12,7 %

Stand: 31. März 2013

Branchenverteilung der Mieter nach Nettokaltmieten¹



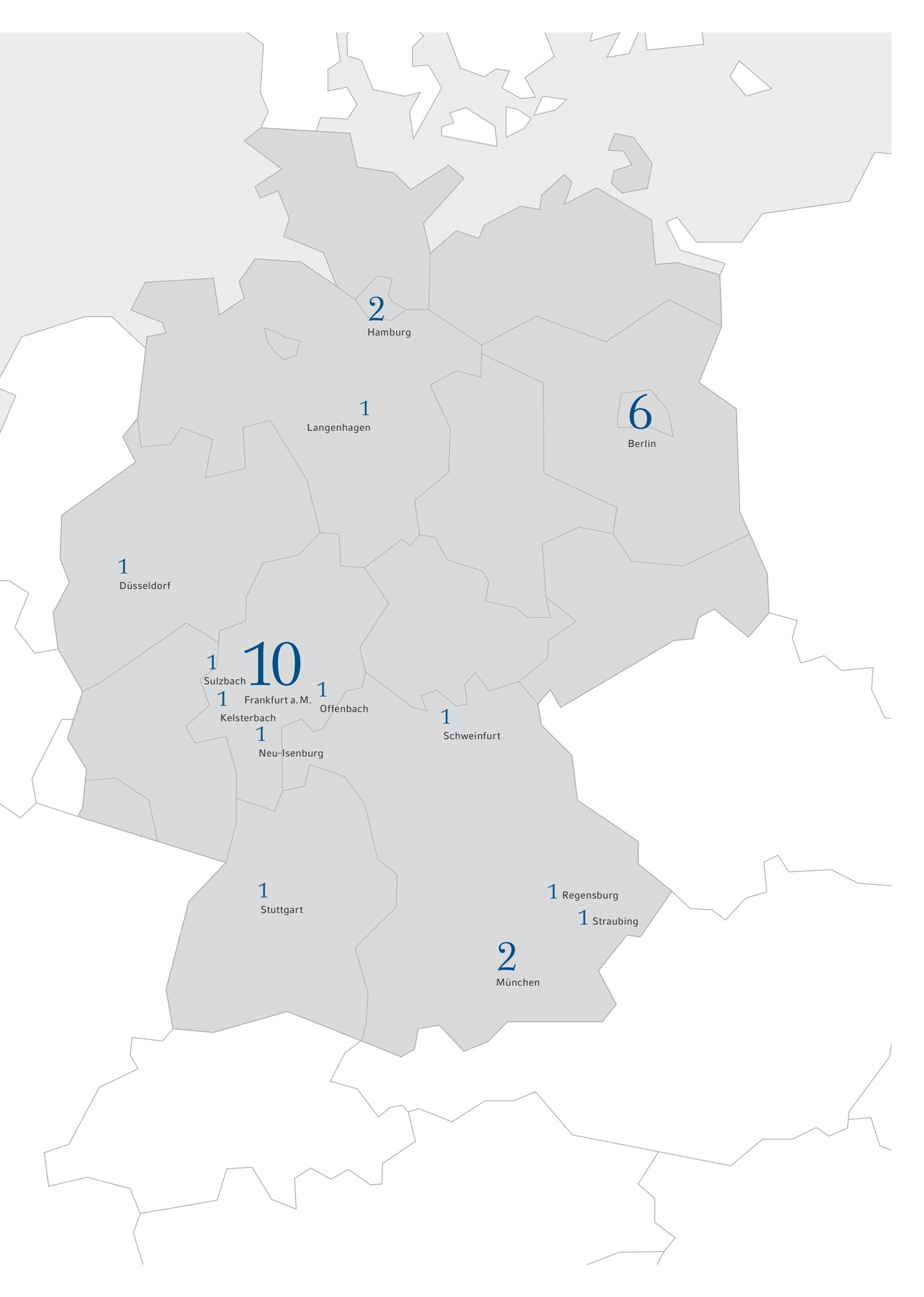
¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Auf Basis der Mieterträge.

Stand: 31. März 2013

Immobilienverzeichnis

Überblick Deutschland





2

Hamburg

6

Berlin

1

Düsseldorf

1

Langenhagen

10

1

Sulzbach

1

Frankfurt a.M.

Kelsterbach

1

Neu-Isenburg

1

Offenbach

1

Schweinfurt

1

Stuttgart

1

Regensburg

1

Straubing

2

München

Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.	1	2
Objektname	Dorotheen-Ensemble	Classicon
PLZ/Ort	10117 Berlin	10117 Berlin
Straße	Dorotheenstraße 33 Charlottenstraße 42	Leipziger Platz 9
Internetadresse	dorotheenensemble.de	classicon-berlin.de

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 79	B: 66
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	989	2.665
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2002/10,8	01/2002/11,3
Bau-/Umbaujahr		2002	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	4.927 ¹	11.698
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.927 ¹ /0	9.326/2.372

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Zeitverlag Gerd Bucерius	Botschaft von Finnland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	2,5	82,7
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	19,1	80,3
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	3,6	0,2
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	601	366
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	1.050 ^{9,12}	606

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.098	2.467
Restnutzungsdauer	in Jahren	59	60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	19.330	40.160

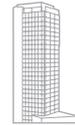
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	19.330	40.160
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		

Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.	7	8
Objektname	Junghof Plaza	Eurotheum
PLZ/Ort	60311 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main
Straße	Junghofstraße 16	Neue Mainzer Straße 60–66
Internetadresse	junghofplaza.de	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 73
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	3.853	1.890
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2002/10,8	07/1996/16,8
Bau-/Umbaujahr		2003	2000
Nutzfläche gesamt	in m ²	17.618	21.163
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	17.618/0	21.163/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		CREDIT SUISSE	European Central Bank
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	12,7	1,1
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,1	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	2,8	2,2
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	k.A.

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	6.933	7.609
Restnutzungsdauer	in Jahren	60	57
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	123.100	136.300

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	123.100	136.300
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	40,62	



9	10	11	12
Schillerhaus	Japan-Center	Goldenes Haus	Gerhof
60313 Frankfurt am Main	60311 Frankfurt am Main	60486 Frankfurt am Main	20354 Hamburg
Schillerstraße 18–20 schillerhaus.com	Taunusstraße 2 japan-center.com	Theodor-Heuss-Allee 80 goldenes-haus.de	Gerhofstraße 1–3 gerhof-hamburg.de
B: 68	B: 100	B: 100	B: 50; E: 41
2.519	2.105	15.114	1.774
12/2003/9,3	06/2002/10,8	12/1987/25,3	10/2003/9,5
2004	1996	2001	2003
12.616	26.003	33.235	9.640 ¹
11.449/1.167	26.003/0	33.235/0	9.033 ¹ /607
West Park Management	Mc Kinsey & Company Inc.	Commerzbank AG	ESPRIT Retail
2,3	46,5	32,9	2,2
6,8	3,2	1,5	1,7
4,5	1,8	2,2	4,8
3.159	5.272	k.A	4.777
3.842 ^{9,12}	5.162	k.A	5.152
4.159	9.773	6.619	5.304
61	53	47	50
74.700	162.400	97.500	90.500
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
74.700	162.400	97.500	90.500

Seite 148 f.
Erläuterungen zum
Immobilienverzeichnis

Seite 150 ff.
Weitere Informationen zu den
Beteiligungsgesellschaften im
Beteiligungsverzeichnis

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

¹ Neuvermessung
² Zukauf
³ geplante Fertigstellung
⁴ Fläche laut Planung

Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.		13
Objektname		Cambium
PLZ/Ort		20097 Hamburg
Straße		Nagelsweg 33, 35
Internetadresse		cambium-hamburg.de
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	5.384
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/1988/25,3
Bau-/Umbaujahr		2005
Nutzfläche gesamt	in m ²	13.531 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	13.531 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Körper AG
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	7,7
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	4,3
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k.A
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	2.001
Restnutzungsdauer	in Jahren	52
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	30.440
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	30.440
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	



14	15	16	17	18
Artec-Forum				Limespark
80335 München	81379 München	63263 Neu-Isenburg	70174 Stuttgart	65843 Sulzbach
Karlstraße 64–68 Seidlstraße 21–23 artecforum.de	Machtlfinger Straße 5–15	Martin-Behaim-Straße 4–6	Theodor-Heuss-Straße 11 Calwer Straße 26	Limespark 2 innovapark.de
B: 100	B: 88	B: 100	B: 70; E: 30	B: 100
6.903	12.130	8.829	1.345	16.216
06/2003/9,8	10/2008/4,5	12/1993/19,3	12/1993/19,3	07/1991/21,7
2003	2003	1993	1982	2001
21.918	21.726 ¹	15.883	4.160 ¹	20.706
21.918/0	21.726 ¹ /0	15.883/0	4.160 ¹ /0	20.706/0
E.ON Vertrieb Deutschland	trovicor GmbH	ARAMARK GmbH	dm-drogerie markt	Cosnova GmbH
0,4	39,6	46,9	1,4	9,4
3,2	16,0	21,7	45,0	17,5
1,5	1,6	2,0	2,8	2,7
k.A	1.947	1.093	1.194	3.201
k.A	1.901	728 [*]	1.188	3.392
4.738	3.244	1.608	1.295	3.613
60	60	50	39	58
83.120	47.500	18.050	21.150	50.690
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
83.120	47.500	18.050	21.150	50.690
	46.661			
	3.045/6,5			
	1.614			
	1.431			
	302			
	1.663			
	5,5			
	49.706			

Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)



Nr.		19	20
Objektname			Regensburg-Arcaden
PLZ/Ort		10627 Berlin	93053 Regensburg
Straße		Wilmsdorfer Straße 117 Pestalozzistraße 77	Friedenstraße 23
Internetadresse			regensburg-arcaden.de
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	E: 54	E: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	1.277	25.223
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/1999/13,3	11/2002; 08/2009/10,4
Bau-/Umbaujahr		2002	2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	5.350	36.966 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	4.368/982	36.966 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Osco GmbH	Kaufland
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	42,3	0,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	100,0	2,1
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	0,1	7,1
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	439	11.054
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	309	12.283 ¹³
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	1.742	12.442
Restnutzungsdauer	in Jahren	59	49
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	26.800	188.050
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	indirekt/99,99 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	26.800	188.031
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		15.582 ²
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		132/0,8
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		–
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		132
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		8
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		105
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		6,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		15.714 ²
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



21	22	23	24	25
Stadtgalerie Schweinfurt	Theresien Center	Hotel de Rome	Motel One am Spittelmarkt	Villa Kennedy
97421 Schweinfurt	94315 Straubing	10117 Berlin	10117 Berlin	60596 Frankfurt am Main
Schrammstraße 5 stadtgalerie-schweinfurt.de	Regensburger Str./ Stadtgraben theresien-center.eu	Behrenstr./Hedwigskirch- gasse/Französische Straße hotelderome.de	Leipziger Straße 50	Kennedyallee 70/ Paul-Ehrlich-Straße 15 villakennedyhotel.de
E: 100	E: 75; B: 25	H: 100	H: 100	H: 95
29.712	13.176	3.798	2.236	7.417
08/2007/5,6	06/2009/3,8	05/2007/5,9	12/2010/2,3	05/2006; 04/2009/6,9
2009	2009	2006	2010	2006
30.992 ¹	21.232 ¹	14.385	8.660	15.738
30.992 ¹ /0	21.232 ¹ /0	14.385/0	8.660/0	15.738/0
C&A	REWE Markt	Rocco Forte & Family	Motel One	Rocco Forte & Family
2,8	23,5	0,0	0,0	0,0
1,5	4,6	0,0	0,0	0,0
5,8	4,3	13,1	22,1	12,4
9.417	2.710	4.853	k.A	k.A
9.512	2.792	4.983	k.A	k.A
9.721	3.639	4.889	1.465	3.723
56	56	63	57	63
161.850	54.610	79.500	21.900	78.900
indirekt/75,00 %	indirekt/94,9 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
121.388	51.825	79.500	21.900	78.900
126.565	63.480		21.489	1.635 ²
2.579/2,0	1.402/2,2		1.567/7,3	89/5,4
2	-		962	57
2.577	1.402		606	32
258	141		157	53
1.590	867		1.202	0
6,4	6,3		7,7	0,0
129.144	64.882		23.057	1.724 ²

Immobilienverzeichnis

Deutschland (€)

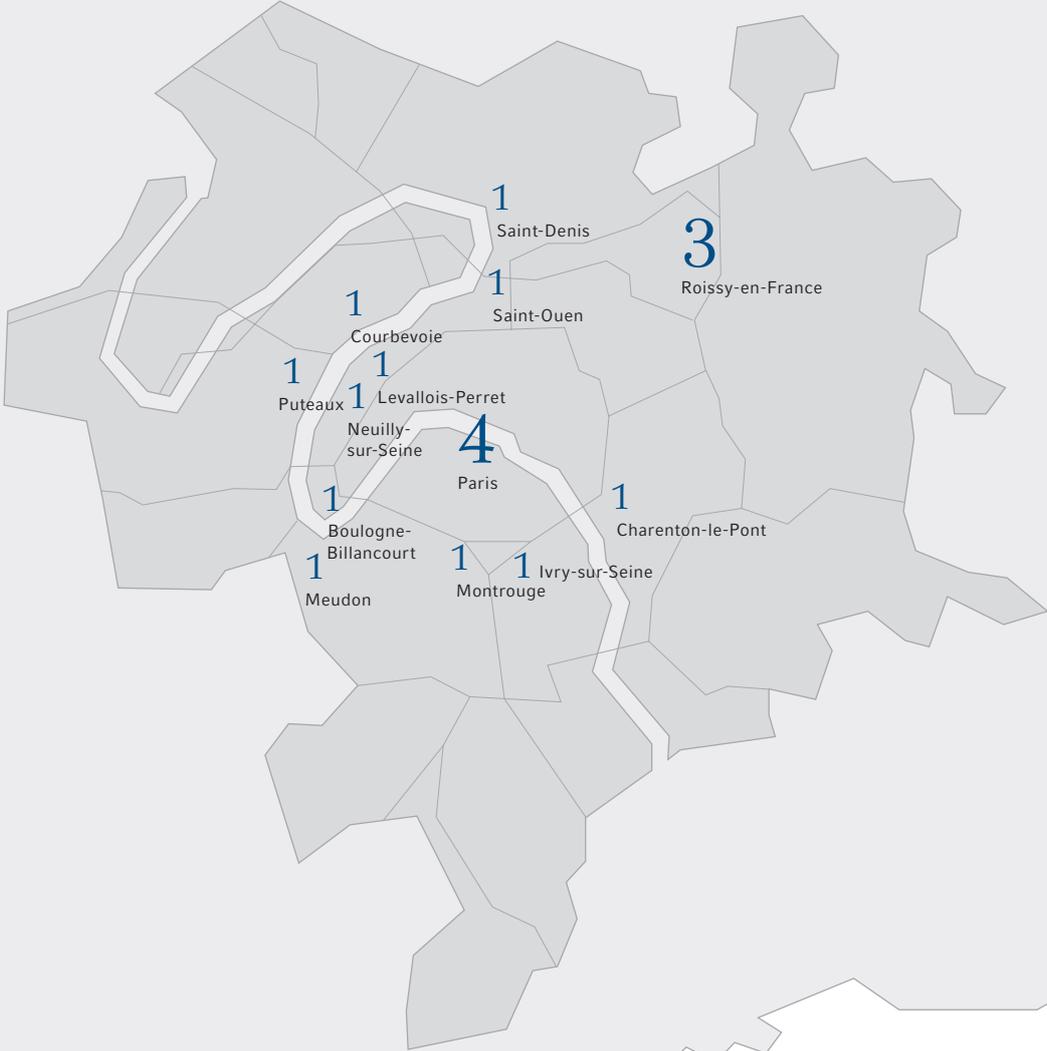


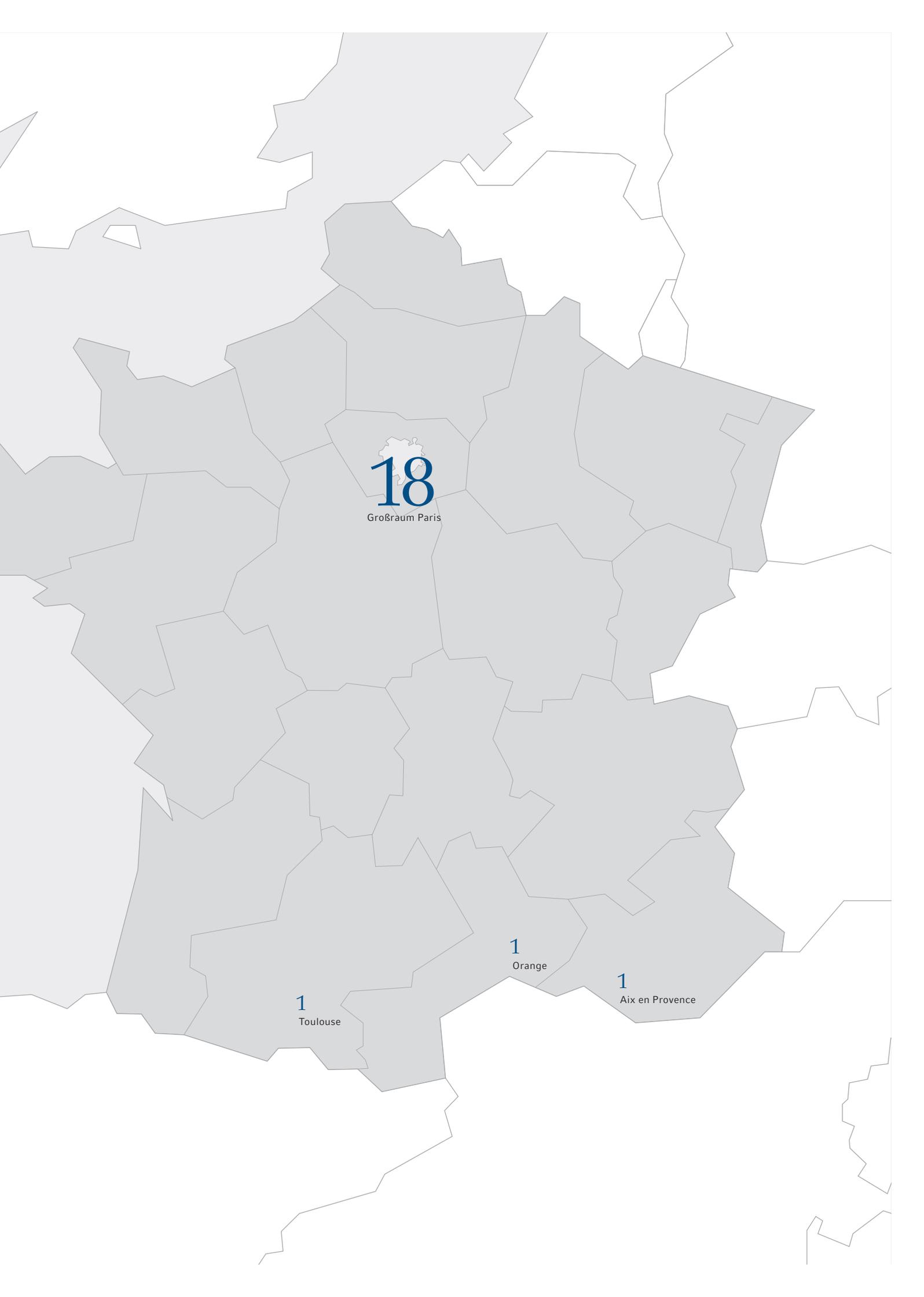
Nr.		26
Objektname		Cargo City Süd
PLZ/Ort		60549 Frankfurt am Main
Straße		Flughafen Frankfurt am Main
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	% der Mietfläche	L: 65
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	13.946
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2010/2,3
Bau-/Umbaujahr		2010
Nutzfläche gesamt	in m ²	23.239
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	23.239/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Celebi Cargo
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	7,6
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k. A
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k. A
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.089
Restnutzungsdauer	in Jahren	46
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	40.230
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	40.230
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	40.093
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	2.753/6,9
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	1.558
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.195
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	278
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	2.101
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,7
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	42.846
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

				Summe
				
27	28	29	30	
Logicpark Frankfurt Airport	Hermes Hub-Nord			
65451 Kelsterbach	30855 Langenhagen	12277 Berlin	63067 Offenbach	
Mönchhofallee 1	Münchnerstraße 39	Nahmitzer Damm 12	Nordring 144 Goethering 60	
L: 78	L: 100	U: 100	S: 100	
32.573	79.047	167.314	10.374	
07/2009; 04/2010/3,8	01/2011/2,2	11/1994/18,4	03/1979/34,1	
2008	2010	1987	1973	
18.890 ¹	58.269 ¹	0	5.118	
18.890 ¹ /0	58.269 ¹ /0	0/0	5.035/83	
dress-for-less	HERMES Logistik	IBM	Keck Automobile GmbH	
0,0	0,0	20,0	23,1	
0,0	0,0	0,0	100,0	
3,2	12,2	1,4	0,2	
k. A	k. A	k. A	k. A	
k. A	k. A	k. A	k. A	
1.652	1.617	77	0	
45	48	-	-	
24.200	23.000	7.670	24	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
24.200	23.000	7.670	24	direkt: 1.600.964 indirekt: 361.244
22.483	23.204			
1.140/5,1	1.441/6,2			
778	797			
362	644			
114	145			direkt: 1.049/indirekt: 407
714	1.113			direkt: 6.793/indirekt: 2.562
6,3	7,8			
23.623	24.645			

Immobilienverzeichnis

Überblick Frankreich





18

Großraum Paris

1

Toulouse

1

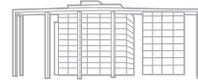
Orange

1

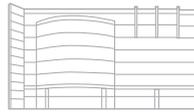
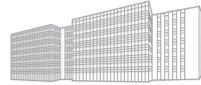
Aix en Provence

Immobilienverzeichnis

Frankreich (€)



Nr.		31	32
Objektname		Arcs de Seine	Rives de Bercy
PLZ/Ort		92200 Boulogne-Billancourt	94220 Charenton-le-Pont
Straße		32–34 Quai du Pont du Jour	Quai de Bercy
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	16.595	16.374
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2000/12,6	11/2001/11,4
Bau-/Umbaujahr		2001	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	47.222	31.942 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	47.222/0	31.942 ¹ /0
VERMIETUNGSMITTELMERINFORMATIONEN			
Hauptmieter		GRUPE CANAL +	CREDIT FONCIER DE FRANCE
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	30,4	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,1	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	4,2	8,5
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	3.538	k.A
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	6.003 ¹⁰	k.A
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Roherttrag	in Tausend	21.057	11.478
Restnutzungsdauer	in Jahren	58	60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	326.200	186.830
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/59,8%	indirekt/59,8%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	194.988	111.679
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	43,01	42,12



33	34	35	36	37
Europlaza	Le Flavia	Place de Seine	Technopôle Vélizy	Cap Sud
92400 Courbevoie	94200 Ivry-sur-Seine	92300 Levallois-Perret	92360 Meudon	92120 Montrouge
20 Avenue André Prothin	16–23 Quai Marcel Boyer	155–159 Rue Anatole France	Avenue du Maréchal Juin	162 Av. de la République; 104 Av. Marx Dormoy
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
7.696	4.465	7.161	34.900	2.550
06/1999/13,8	09/2009/3,5	08/2001/11,7	09/2007/5,6	06/2008/4,8
1999	2008	2000	2009	2008
52.078	16.355	28.340	54.244	12.432
52.078/0	16.355/0	28.340/0	54.244/0	12.432/0
PARIS LA DEFENSE Cedex	FNAC	Levallois-Perret Cedex	BOUYGUES TELECOM	SOCIETE TDF
7,4	0,0	3,0	0,0	25,1
4,0	0,0	2,5	0,0	0,6
2,0	3,7	2,8	11,4	2,8
23.916	k.A	11.687	k.A	k.A
20.789 ¹⁰	k.A	12.276	k.A	k.A
24.516	5.022	12.036	13.869	4.279
56	65	57	66	65
399.700	80.800	198.740	224.200	70.500
indirekt/59,8 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %
238.923	80.800	198.740	224.200	70.500
	71.000		252.680	
	817/1,2		5.272/2,1	
	0		0	
	817		5.272	
	81		3.477	
	522		0	
	6,5		0,0	
	71.817		257.952	
45,28	55,69	42,27	44,60	

Immobilienverzeichnis

Frankreich (€)



Nr.		38	39
Objektname			Périsud
PLZ/Ort		92200 Neuilly	75014 Paris
Straße		127 Avenue Charles de Gaulle	1-11 Boulevard Romain Rolland
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	2.914	10.872
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2003/9,9	05/2003/9,9
Bau-/Umbaujahr		2005	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	9.582	33.134
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	9.582/0	33.134/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Kaufman & Broad Immo	Sanofi-Aventis
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	31,9	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	1,8	2,8
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	5.122	k.A
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	4.969	k.A
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	5.019	15.531
Restnutzungsdauer	in Jahren	52	61
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	85.160	260.300
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	85.160	260.300
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	35,23	42,45



40	41	42	43	44
Etoile Saint Honoré	Espace Kléber	Place d'Iéna	Palatin	Parc de Reflets
75008 Paris	75116 Paris	75016 Paris	92800 Puteaux	95700 Roissy-en-France
21–25 Rue Balzac	23–25 Avenue Kléber	7 Place d'Iéna/ 12 Avenue d'Iéna	3–5 Cours du Triangle/ Rue de Valmy	165 Avenue du Bois de la Pie
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
4.846	2.057	4.797	4.810	6.059
02/1998/15,2	11/2009/3,3	05/2002/10,8	12/2002/10,3	12/2001/11,3
1993	1999	2000	2005	2003
28.268	10.609	11.779 ¹	23.298	2.246
28.268/0	10.609/0	11.779 ¹ /0	23.298/0	2.246/0
TOWERS WATSON SARL	Credit Suisse	APPLE FRANCE	KPMG S.A.	KONICA MINOLTA
17,8	0,0	0,4	0,0	39,1
10,2	0,0	0,2	0,0	20,8
1,8	1,8	3,0	4,3	1,0
15.533	k.A	8.727	k.A	k.A
13.265 ¹⁴	k.A	9.828 ¹²	k.A	k.A
18.484	7.432	8.710	11.996	347
50	56	58	62	60
319.300	131.460	160.680	213.450	4.560
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
319.300	131.460	160.680	213.450	4.560
	117.557			
	1.324/1,1			
	0			
	1.324			
	132			
	872			
	6,7			
	118.881			
39,69	57,81	49,79	54,86	

Immobilienverzeichnis

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohrertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

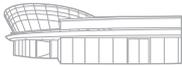
Frankreich (€)



45	46	47	48
Colonnadia	Portes de France	Parc Cézanne	Eurosquare II
95700 Roissy-en-France	93200 Saint-Denis	13100 Aix-en-Provence	93400 Saint-Ouen
Rue de la Belle Etoile	Avenue du Stade de France	ZAC du Parc de la Duranne	164 Quartier Victor Hugo
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
23.072	4.501	45.582	2.980
10/2000/12,5	03/2007/6,1	04/2010/2,9	06/2002/10,8
2002	2009	2010	2003
7.802	24.602	11.516	17.555
7.802/0	24.602/0	11.516/0	17.555/0
COMPUTACENTER FRANCE	CEGELEC	MONEXT	Nokia Siemens Networks
0,0	9,0	20,7	63,1
0,0	0,0	9,6	0,0
7,5	1,5	2,0	0,4
k.A	k.A	1.349	k.A
k.A	k.A	1.474	k.A
1.131	7.852	1.738	5.958
59	66	67	60
15.300	128.400	24.420	89.400
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
15.300	128.400	24.420	89.400
	126.356	22.505	
	4.891/3,9	783/3,5	
	0	0	
	4.891	783	
	489	559	
	2.853	0	
	5,9	0,0	
	131.247	23.288	
	38,94	79,85	55,93

Immobilienverzeichnis

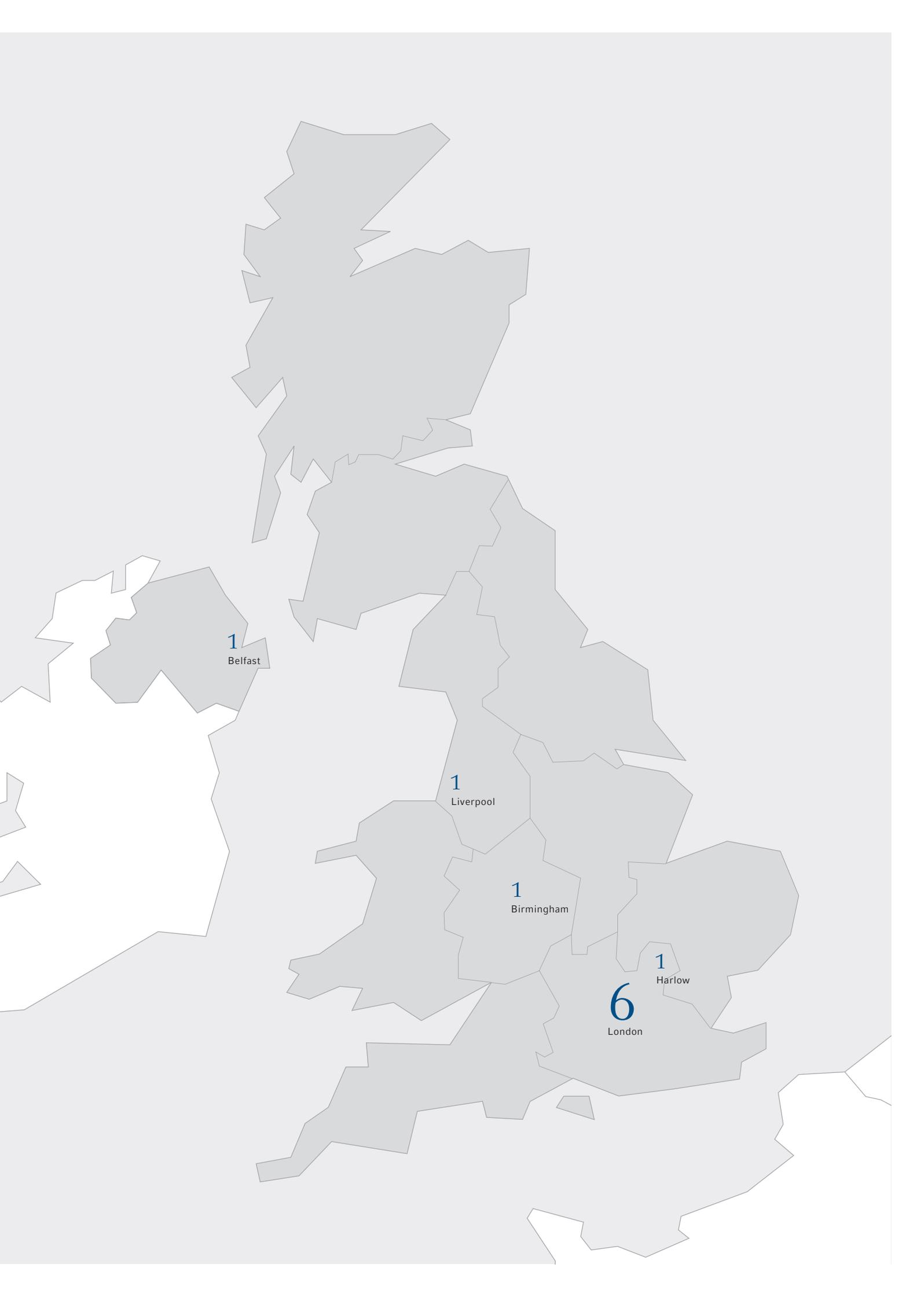
Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Frankreich (€)			Summe
			
49	50	51	
Oranges Les Vignes	Espace Saint Georges	Marriott Hotel	
84100 Orange	31000 Toulouse	95700 Roissy-en-France	
ZAC Porte Sud	51 bis rue de Rempart St-Etienne	Allée du Verger	
orange-lesvignes.com	espacesaintgeorges.com	marriott.de	
E: 100	E: 100	H: 100	
88.986	17.558	19.019	
12/2010/2,3	04/2010/2,9	09/2002/10,6	
2010	2006	2002	
30.101 ¹	13.038	17.725	
30.101 ¹ /0	13.038/0	17.725/0	
Mac Dan-Vaucluse Diffusion	Zara	Roissy CYBM SAS	
3,1	4,9	0,0	
1,8	12,6	0,0	
4,3	1,9	19,0	
2.862	5.638	k.A	
3.110	5.786	k.A	
2.911	6.305	3.201	
47	39	39	
41.120	91.700	46.350	
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
41.120	91.700	46.350	direkt: 2.115.340 indirekt: 616.090
36.623	89.182		
1.163/3,2	1.547/1,7		
308	0		
854	1.547		
116	155		direkt: 5.010; indirekt: 0
891	1.082		direkt: 6.220; indirekt: 0
7,7	7,1		
37.785	90.728		
64,69	58,89	40,99	

Immobilienverzeichnis

Überblick Großbritannien





1
Belfast

1
Liverpool

1
Birmingham

1
Harlow

6
London

Immobilienverzeichnis

Großbritannien (£)



Nr.		52	53
Objektname		One Snow Hill	Mann Island
PLZ/Ort		Birmingham	Liverpool
Straße		Snow Hill Street	Strand Street, L 3 Central
Internetadresse		onesnowhillbirmingham.com	mannislanddevelopments.com
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	3.160	1.855
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2010/3,2	06/2009/3,8
Bau-/Umbaujahr		2009	2011
Nutzfläche gesamt	in m ²	25.037	12.987
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	25.037/0	12.987/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		KPMG	Merseyside Integrated
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	9,7	27,3
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	k.A.
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	8.040	3.540
Restnutzungsdauer	in Jahren	66	68
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	128.090	51.400
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	128.090	51.400
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	114.987	45.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	7.447/6,5	1.863/4,1
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	4.822	91
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	2.625	1.772
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	4.363	1.351
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	0,0
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	122.434	46.863
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	45,59	79,77



	54	55	56	57
	Athene Place	Paternoster Square	Paternoster House	Great Portland Street
	London	London	London	London
	EC4 A, 66–73 Shoe Lane & 22 St. Andrew Street	EC4, 65 St. Paul's Churchyard	EC4, 1 Paternoster Square	W1W, 5 Marylebone, 170,180, 190,196,200 Great Portland Street
		paternosterlondon.co.uk	paternosterlondon.co.uk	180greatportlandstreet.co.uk
	B: 100	B: 80	B: 76	B: 75; E: 20
	Erbbaurecht	Erbbaurecht	Erbbaurecht	
	2.492	1.790	721	2.429
	07/2008/4,7	09/2001/11,6	09/2001/11,6	09/2008/4,5
	2002	2003	2003	2007
	13.775	7.540	1.898	10.014
	13.775/0	7.540/0	1.898/0	10.014/0
	Deloitte MCS Ltd.	MFS International	Gateley LLP	MJ Mapp LLP
	0,0	14,5	1,2	0,0
	0,0	0,1	0,0	0,0
	6,0	3,1	9,3	5,2
	k.A	3.451	k.A	5.259
	k.A	3.447	k.A	5.272
	5.664	3.996	1.189	5.271
	59	60	60	64
	98.100	65.700	18.700	91.000
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
	98.100	65.700	18.700	91.000
				79.500
				4.949/6,2
				3.181
				1.768
				495
				2.680
				5,5
				84.449
	65,24	36,53	35,94	61,07

Immobilienverzeichnis

Großbritannien (£)



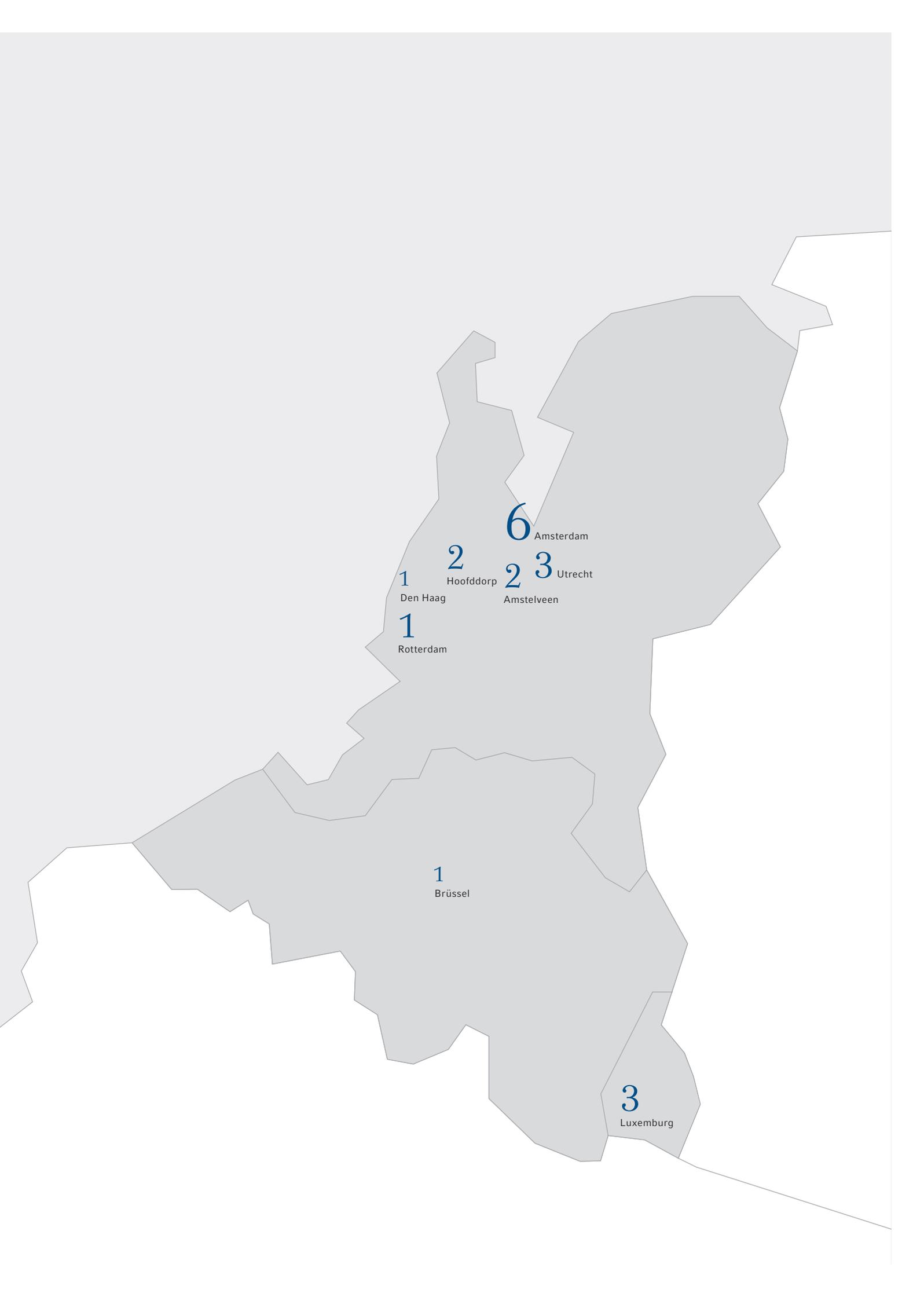
Nr.		58
Objektname		Victoria Square
PLZ/Ort		BT1 4 Q G Belfast
Straße		Victoria Square
Internetadresse		victoriasquare.com
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	E: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	64.031
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	06/2004/8,8
Bau-/Umbaujahr		
Nutzfläche gesamt	in m ²	66.855
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	66.855/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		House of Fraser
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	7,9
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	3,8
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	10,6
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	16.935
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	16.058
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	18.945
Restnutzungsdauer	in Jahren	55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	304.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/99,90 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung		
	in Tausend	303.696
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008		
	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008		
	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten		
	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote		
	in % des VKW	55,92

			Summe (£)	Summe (€)
				
59	60	61		
Westfield	Blackfriars Road	Comet		
London	London	Harlow		
Westfield/White City	SE1, 46–49 Blackfriars Road	Essex CM 20 2DF 20–22 Edinburgh Way		
uk.westfield.com/london				
E: 100	H: 100	L: 59; S: 39		
Erbbaurecht				
160.696	1.735	59.690		
08/2004/8,7	12/2010/2,3	09/2008/4,6		
2008	2012	2008		
163.165 ¹	15.497	35.303		
163.165 ¹ /0	15.497/0	35.303/0		
Boots	Arccor	–		
2,2	0	100,0		
7,4	0	–		
6,7	18,9	0,0		
60.689	k.A	k.A		
61.709	k.A	k.A		
108.360	4.651	2.584		
55	59	45		
1.861.200	74.160	34.100		
direkt/50,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		
930.600	74.160	34.100	direkt: 1.491.850 indirekt: 303.696	direkt: 1.763.833 indirekt: 359.064
	65.328	31.022		
	3.363/5,1	2.356/7,6		
	874	1.231		
	2.489	1.125		
	196	235	direkt: 6.640; indirekt: 0	direkt: 7.850; indirekt: 0
	3.167	1.274	direkt: 7.121; indirekt: 0	direkt: 8.420; indirekt: 0
	9,4	5,4		
	68.692	33.378		
26,86	53,94	67,13		

Immobilienverzeichnis

Überblick Belgien, Niederlande,
Luxemburg (BeNeLux)





1 Den Haag
1 Rotterdam
2 Hoofddorp
2 Amstelveen
6 Amsterdam
2 3 Utrecht

1 Brüssel

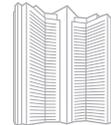
3 Luxemburg

Immobilienverzeichnis

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Immobilienverzeichnis

Niederlande (€)



Nr.		67	68
Objektname		ITO Toren	Elsevier
PLZ/Ort		1082 MA Amsterdam	1043 NX Amsterdam
Straße		Gustav Mahlerplein	Radarweg 29
Internetadresse		mahler4.nl	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks		Teilerbbaurecht	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	2.655	7.964
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	12/2002/10,3	07/2004/8,8
Bau-/Umbaujahr		2005	2004
Nutzfläche gesamt	in m ²	34.551	41.469
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	34.551/0	41.469/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Houthoff Buruma	Elsevier
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	3,9	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,9	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	2,6	1,2
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	10.015	k.A
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	10.581	k.A
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	10.675	7.625
Restnutzungsdauer	in Jahren	62	61
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	168.420	113.100
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	168.420	113.100
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		51,72



69	70	71	72	73
Twin Towers	New Babylon	Nortel-Orion Buildings	Irdeto	Blaak 31
1077 ZZ Amsterdam	2594 AC Den Haag	2132 WT Hoofddorp	2132 TZ Hoofddorp	3011 TA Rotterdam
Strawinskylaan 2001-2041/2501-2631	Bezuidenhoutseweg 57 newbabylon.nl	Siriusdreef 30-72	Taurusavenue	Blaak 31
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
Erbbaurecht	Erbbaurecht			
8.033	11.430	12.581	5.195	3.031
08/1996/16,7	09/2010/2,6	07/1998; 12/2001/14,8	12/2009/3,3	07/2010/2,8
1992	09/2010	1999	2010	2010
23.980	11.791	11.160 ¹	9.229	23.182 ¹
23.980/0	11.791/0	11.160 ¹ /0	9.229/0	23.182 ¹ /0
Stibbe	PELS RIJCKEN	Imation Europe	Irdeto Access B.V.	Loyens & Loeff N.V.
2,9	0,0	48,0	0,0	0,0
3,4	0,0	44,6	0,0	12,1
2,5	11,7	1,0	6,6	6,1
7.935	k.A	k.A	k.A	k.A
8.197	k.A	k.A	k.A	k.A
7.792	2.512	1.937	1.901	4.718
49	67	56	67	67
113.630	41.860	23.530	30.060	74.180
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
113.630	41.860	23.530	30.060	74.180
	38.389		32.827	72.512
	964/2,5		941/2,9	2.382/3,3
	0		0	0
	964		941	2.382
	96		94	245
	713		625	1.708
	7,4		6,7	7,2
	39.354		33.768	74.894
	72,24		66,53	60,66

Immobilienverzeichnis

Niederlande (€)



Nr.	74
Objektname	Berenschot-Gebäude
PLZ/Ort	3526 KS Utrecht
Straße	Europalaan 40, Endrachtlaan 1+3
Internetadresse	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	8.084
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	02/1999/14,2
Bau-/Umbaujahr		2001
Nutzfläche gesamt	in m ²	16.482
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	16.482/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Berenschot Groep B. V.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,3
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	24,9
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	4,7
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	3.386
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	3.078

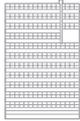
GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.195
Restnutzungsdauer	in Jahren	58
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	45.140

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	45.140
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

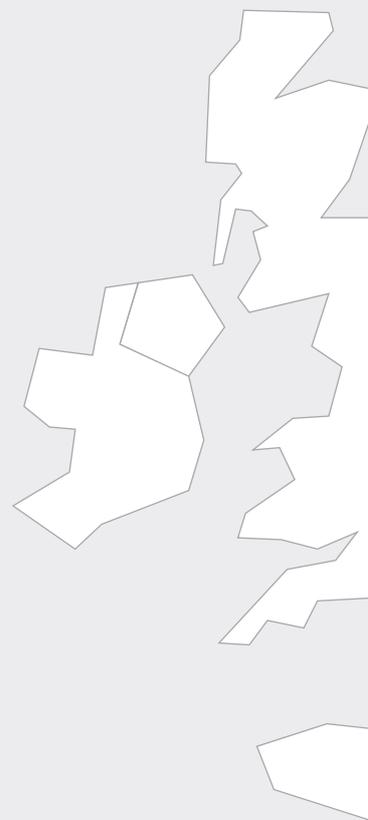
		Summe	Belgien (€)
			
75	76		77
Cirqada	Rabobank Gebäude		City Atrium
3454 PV Utrecht	3454 PV Utrecht		1210 Brüssel
Orteliuslaan 1000	Rijnzathe 16, De Meern		Rue du Progrès 50–56
B: 100	B: 100		B: 100
Erbbaurecht			
12.151	4.878		6.960
12/2001/11,3	02/2004/9,2		12/2002/10,3
2004	2004		2003
35.811	6.657		47.784
35.811/0	6.657/0		47.784/0
Hewlett-Packard	Coop. Rabobank		Regie de Batiments
0,0	12,4		0,0
29,0	82,2		0,0
2,1	0,9		9,5
k.A	k.A		k.A
k.A	k.A		k.A
7.384	1.024		9.626
61	61		60
110.590	14.050		180.700
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %		indirekt/100,00 %
110.590	14.050	direkt: 1.030.800 indirekt: 0	180.700
		direkt: 435; indirekt: 0	
		direkt: 3.047; indirekt: 0	
52,08			27,67

Immobilienverzeichnis

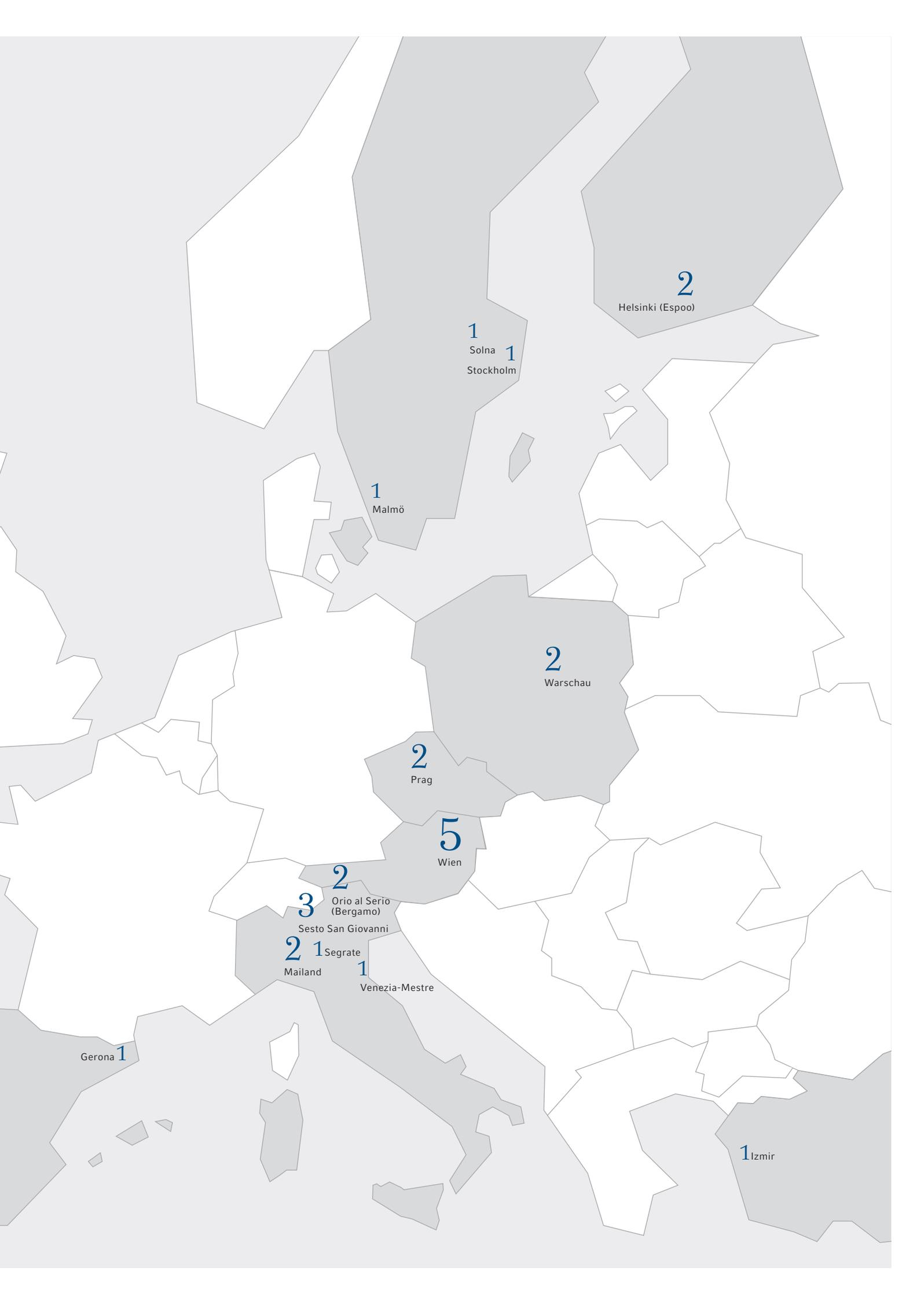
Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Immobilienverzeichnis

Überblick Italien, Österreich, Portugal, Schweden, Finnland,
Tschechien, Polen, Türkei, Spanien



1 Lissabon
1 Afonsoeiro-Montijo
1 Faro



2
Helsinki (Espoo)

1
Solna 1
Stockholm

1
Malmö

2
Warschau

2
Prag

5
Wien

2
3
Orio al Serio
(Bergamo)
Sesto San Giovanni

2 1
Segrate
Mailand

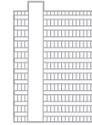
1
Venezia-Mestre

Gerona 1

1
Izmir

Immobilienverzeichnis

Italien (€)



Nr.		81	82
Objektname		Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort		20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße		Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	11.750	3.750
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	07/2007/5,8	11/2007/5,4
Bau-/Umbaujahr		2005	2003
Nutzfläche gesamt	in m ²	16.415	21.105 ¹
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	16.415/0	21.105 ¹ /0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Fastweb S. p. A.	EniServizi S. p. A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	5,2
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,0	29,4
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	5,8	2,1
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k.A.	3.688
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	3.699
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.392	4.218
Restnutzungsdauer	in Jahren	54	60
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	46.830	61.800
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	46.830	61.800
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		



83	84	85	86	87
IBM HQ	ABB-Gebäude	Edison Park Center	Edison Park Center	Orio Center
20090 Segrate	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	20099 Sesto San Giovanni	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Via Circonvallazione Idroscalo	Viale Tommaso Edison 50/ Via Luciano Lama 33	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Viale Tommaso Edison 110C	Via Portico 71
		edisonparkcenter.it	edisonparkcenter.it	oriocenter.it
B: 100	B: 100	B: 100	B: 100	E: 100
				Teileigentum
121.099	11.564	8.523	3.897	47.159
09/2004/8,6	06/2001/11,8	07/2007/5,7	06/2011/1,8	06/2000/12,8
2004	2001	2009	2009	2005
34.520	27.008	23.987 ¹	12.723	51.938 ¹
34.520/0	27.008/0	23.987 ¹ /0	12.723/0	51.938 ¹ /0
IBM Italia S. p. A.	ABB CAP S. P. A.	Heineken Italia Spa	M.E. 2015 S. r. l.	Cadriano di Granarolo
0,0	0,0	62,0	24,2	0,5
0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
6,8	3,2	2,2	2,8	3,6
k. A	k. A	k. A	1.702	23.827
k. A	k. A	k. A	1.839	23.851
7.302	4.916	4.795	2.403	22.440
61	58	66	66	47
104.970	72.950	60.570	33.950	341.800
direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
104.970	72.950	60.570	33.950	341.800
			38.600	
			2.199/5,7	
			1.489	
			710	
			222	
			1.791	
			8,2	
			40.799	
	43,87		50,22	

Immobilienverzeichnis

Italien (€)



Nr.	88	89
Objektname	Le Barche	Orio Hotel
PLZ/Ort	30172 Venezia-Mestre	24050 Orio al Serio (Bergamo)
Straße	Piazza XXVII Ottobre	Via Portico 75
Internetadresse	centrolebarche.it	

ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN

IMMOBILIENINFORMATIONEN

Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	E: 100	H: 100
Art des Grundstücks		Erbbaurecht	
Grundstücksgröße	in m ²	2.454	7.274
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	01/2002/11,3	03/2008/5,1
Bau-/Umbaujahr		1996	2008
Nutzfläche gesamt	in m ²	12.754	5.237
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	12.754/0	5.237/0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Hauptmieter		Coin Spa	NH Italia Spa
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	0,0
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,0	0,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	9,6	12,4
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k.A.	k.A.
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	k.A.

GUTACHTERINFORMATIONEN

Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.229	950
Restnutzungsdauer	in Jahren	44	55
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	46.420	12.550

ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE

INVESTMENTINFORMATIONEN

Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,0%	direkt/100,0%
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	46.420	12.550
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW		58,17

Summe		Österreich (€)			
					
		90	91	92	93
		Optimum	Town Town	Town Town	Town Town
		1020 Wien	1030 Wien	1030 Wien	1030 Wien
		Dresdner Straße 81–85, Traisengasse 1	Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1
			towntown.at	towntown.at	towntown.at
		B: 100	B: 100	B: 100	B: 100
		3.337	1.184	1.007	1.420
		10/2000/12,5	01/2009/4,2	01/2009/4,2	01/2009/4,2
		2000	2009	2009	2009
		17.049 ¹	4.625	4.840	5.734
		17.049 ¹ /0	4.625/0	4.840/0	5.734/0
		Stadt Wien	Soravia Properties GmbH	Generali Versicherungs AG	DenizBank AG
		10,3	0,0	0,0	0,0
		0,8	0,0	0,0	0,0
		7,1	5,6	5,4	4,1
		444	k. A	k. A	909
		950 ⁹	k. A	k. A	917
		2.411	666	747	857
		57	66	66	66
		34.940	11.840	13.300	15.260
		direkt/100,00 %	indirekt/99,90 %	indirekt/99,90 %	indirekt/99,90 %
	direkt: 673.210 indirekt: 108.630	34.940	11.828	13.287	15.245
			12.618	13.846	15.734
			317/2,5	336/2,4	389/2,5
			–	–	–
			317	336	389
	direkt: 222; indirekt: 0		195	206	238
	direkt: 1.791; indirekt: 0		–	–	–
			–	–	–
			19.737	14.182	16.123

Immobilienverzeichnis

	Österreich (€)	Summe
		
Nr.	94	
Objektname	Galaxy 21	
PLZ/Ort	1020 Wien	
Straße	Praterstraße 31	
Internetadresse	galaxy21.at	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	1.771
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/1996/16,4
Bau-/Umbaujahr		2002
Nutzfläche gesamt	in m ²	17.804
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	17.804/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter	Samsung Electronics Austria	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	13,8
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	9,7
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	2,9
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	3.759
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	3.483
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	4.265
Restnutzungsdauer	in Jahren	59
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	68.590
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote	direkt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	68.590
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	direkt: 0; indirekt: 639
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	direkt: 0; indirekt: 0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	

Portugal (€)			Summe
			
95	96	97	
Montijo Retail Park	Forum Algarve	Armazens do Chiado	
2870-100 Afonsoeiro-Montijo	8000 Faro	1200–250 Lissabon	
Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125 forumalgarve.net	Rua do Carmo 2/Rua Nova do Almada 114/Rua do Crucifixo armazensdochiado.com	
E: 100	E: 100	E: 70; H: 25	
	Teileigentum		
34.880	35.415	3.145	
05/2009/3,9	05/2000/12,8	12/1997/15,3	
2009	2001	1999	
17.728	23.573	12.616	
17.728/0	23.573/0	12.616/0	
–	Spean Bridge Cinemas	FNAC Portugal, Lda.	
100,0	4,2	1,0	
–	13,0	8,8	
0,0	3,5	4,8	
–	8.259	3.703	
–	7.166 ^{9,14}	3.474	
1.493	8.102	4.822	
46	48	56	
15.300	116.400	75.000	
indirekt/100,00 %	indirekt/99,99 %	direkt/100,00 %	
15.300	116.400	75.000	direkt: 75.000 indirekt: 131.700
27.783			
936/3,3			
–			
936			
89			direkt: 0; indirekt: 89
542			direkt: 0; indirekt: 542
6,1			
28.719			

Immobilienverzeichnis

Schweden (SEK)



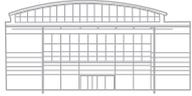
Nr.		98	99
Objektname		Skanska	entré
PLZ/Ort		16983 Solna	21212 Malmö
Straße		Rasundavägen 2-16/ Brahelund 2	Pilgatan 1, 9-15/ Fredsgatan 8-14, 19-23
Internetadresse			entremalmo.se
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100	E: 89
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	13.100	22.631
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	11/2003/9,4	10/2006/6,5
Bau-/Umbaujahr		2001	2009
Nutzfläche gesamt	in m ²	43.709	40.373
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	43.709/0	37.747/2.626
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Skanska Sverige AB	EMÖ Center AB
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	7,4	10,5
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	91,5	45,9
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	0,9	2,6
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k.A.	92.295
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k.A.	87.833
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	91.061	111.253
Restnutzungsdauer	in Jahren	58	56
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	1.264.500	1.500.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	direkt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	1.264.500	1.500.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend		1.670.020
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP		50.461/3,0
davon Gebühren und Steuern	in Tausend		4.800
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend		45.661
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend		5.046
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend		31.958
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren		6,4
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend		1.720.481
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	31,63	54,10

	Summe in SEK	Summe in €	Finnland (€)
			
100			101
Enebyängen Retail Park Stockholm (Danderyd)			Swing Life Science Center 2150 Espoo
Enebybergsvägen			Keilaranta 10–16
E: 100			B: 100
42.114			19.992
01/2010/3,2			06/2009/3,8
2010			2008
14.629 ¹			31.880 ¹
14.629 ¹ /0			31.880 ¹ /0
COOP Sverige Fastigheter			CSC-Tieteen
0,0			26,5
20,0			20,1
7,6			4,1
19.512			6.393
23.113 ¹²			5.879
19.177			6.938
47			62
279.263			109.570
direkt/100,00 %			indirekt/100,00 %
279.263	direkt: 3.043.763 indirekt: 0	direkt: 367.329 indirekt: 0	109.570
252.279			118.912
10.382/4,1			4.249/3,6
2.280			–
8.102			4.249
6.464	direkt: 11.510; indirekt: 0	direkt: 1.389; indirekt: 0	425 ¹²
714	direkt: 32.673; indirekt: 0	direkt: 3.943; indirekt: 0	2.643 ¹²
0,0			6,3
262.660			123.161
35,81			36,51

¹² 1.835 T€ der zur Abschreibung verbleibenden ANK sowie 268 T€ der Abschreibung des Geschäftsjahres entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis

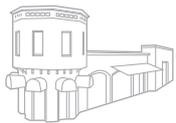
		Finland (€)	Summe
			
Nr.		102	
Objektname		Lintulahti	
PLZ/Ort		500 Helsinki	
Straße		Lintulahdenkatu 10	
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche		B: 100
Art des Grundstücks			
Grundstücksgröße	in m ²	3.402	
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	08/2010/2,7	
Bau-/Umbaujahr		2009	
Nutzfläche gesamt	in m ²	10.549	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	10.549/0	
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter		Aspo Oyj	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	4,4	
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	2.643	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	2.722	
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	2.434	
Restnutzungsdauer	in Jahren	66	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	40.560	
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	40.560	direkt: 0 indirekt: 150.130
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	39.200	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	1.151/2,9	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	994	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.151	
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	115	direkt: 0; indirekt: 540
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	844	direkt: 0; indirekt: 3.487
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	7,4	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	40.351	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	24,65	

Tschechien (€)		Summe	Polen (€)
			
103	104		105
Charles Square Center	Metropole Zlicin		Tulipan House
12000 Prag 2	15521 Prag 5		Warschau
Resslova Straße/ Karlsplatz 10	Revnická 1 metropole.cz		Ulica Domaniewska 50a
B: 75	E: 100		B: 100
			Erbbaurecht
4.491	132.025		11.236
08/2007/5,6	05/2004/8,9		06/2008/4,8
2002	2004		2008
20.133	55.610		18.634 ¹
20.133/0	55.610/0		18.634 ¹ /0
Ernst & Young	Electro World		UPC/Aster Sp.
7,2	1,6		0,9
50,5	7,5		62,9
1,4	4,3		2,0
4.364	11.037		3.367
5.753 ^{9,12}	11.433		2.677 ¹⁰
4.560	10.609		3.705
59	51		65
76.400	155.720		56.100
indirekt/100,00 %	indirekt/100,00 %		direkt/100,00 %
76.400	155.720	direkt: 0 indirekt: 232.120	56.100
	15 ²		
	49,3/322		
	–		
	49		
	4,5 ¹³	direkt: 0; indirekt: 4,5	
	41,9 ¹³	direkt: 0; indirekt: 41,9	
	7,7		
	64		
41,80	41,10		40,46

¹³ 41 T€ der zur Abschreibung verbleibenden ANK sowie 4.506 EUR der Abschreibung des Geschäftsjahres entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis

		Polen (€)	Summe (€)
			
Nr.		106	
Objektname		Harmony Office Center	
PLZ/Ort		02-593 Warschau	
Straße		Zaryna Street 2A	
Internetadresse			
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN			
IMMOBILIENINFORMATIONEN			
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche		B: 100
Art des Grundstücks			Erbbaurecht
Grundstücksgröße	in m ²	8.320	
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	05/2010/2,9	
Bau-/Umbaujahr		2008	
Nutzfläche gesamt	in m ²	19.267	
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	19.267/0	
VERMIETUNGSINFORMATIONEN			
Hauptmieter			Bank Millenium S. A.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	0,0	
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	0,0	
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	6,7	
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	k. A	
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	k. A	
GUTACHTERINFORMATIONEN			
Bewertungsmiete/Rohertrag	in Tausend	3.950	
Restnutzungsdauer	in Jahren	65	
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	57.400	
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE			
INVESTMENTINFORMATIONEN			
Investitionsart/Beteiligungsquote		direkt/100,00 %	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	57.400	direkt: 113.500 indirekt: 0
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	54.000	
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	1.540/2,9	
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	55	
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	1.485	
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	925	direkt: 925; indirekt: 0
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	0	direkt: 0; indirekt: 0
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	0,0	
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	55.540	
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	57,14	

	Türkei (€)	Spanien (€)	Summe (€)
			
	107	108	
	Bornova Center	Espai Girones	
	35100 Izmir	Salt	
	Bornova Center	Subsector 1 Pla de Salt	
	forumbornova.com	espaigirones.com	
	E: 100	E: 100	
	Teilerbbaurecht		
	200.000	57.278	
	07/2005; 10/2006/7,8	05/2005/7,9	
	2006	2005	
	62.071	47.228 ¹	
	62.071/0	47.228 ¹ /0	
	Mapa Mobilya ve – IKEA	L'Hospitalet de Llobregat	
	0,0	5,9	
	15,4	7,3	
	4,2	3,5	
	17.720	9.447	
	17.939	9.703	
	17.333	10.167	
	35	52	
	181.600	145.600	
	direkt/100,00 %	direkt/100,00 %	
	181.600	145.600	direkt: 327.200 indirekt: 0
			direkt: 0; indirekt: 0
			direkt: 0; indirekt: 0
	35,79		

Immobilienverzeichnis

Überblick Singapur, Japan, Südkorea





Immobilienverzeichnis

Nr.	
Objektname	
PLZ/Ort	
Straße	
Internetadresse	
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN	
IMMOBILIENINFORMATIONEN	
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche
Art des Grundstücks	
Grundstücksgröße	in m ²
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren
Bau-/Umbaujahr	
Nutzfläche gesamt	in m ²
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²
VERMIETUNGSINFORMATIONEN	
Hauptmieter	
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend
GUTACHTERINFORMATIONEN	
Bewertungsmiete/Roherttrag	in Tausend
Restnutzungsdauer	in Jahren
Verkehrswert (VKW)	in Tausend
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE	
INVESTMENTINFORMATIONEN	
Investitionsart/Beteiligungsquote	
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP
davon Gebühren und Steuern	in Tausend
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW

Singapur (SGD)		Summe (SGD)	Summe (€)
			
109	110		
68895 Singapur	79120 Singapur		
71 Robinson Road	78 Shenton Way		
B: 100	B: 100		
Erbbaurecht	Erbbaurecht		
2.279	7.310		
09/2008/4,6	01/2008/5,2		
2009	2009		
22.322	33.583 ¹		
22.322/0	33.583 ¹ /0		
Ogilvy & Mathers	American Home Assurance		
15,8	4,7		
3,8	20,9		
4,5	2,9		
27.207	28.010		
28.263	30.827 ^{9,12}		
31.452	33.966		
66	51		
632.150	607.100 ⁵		
indirekt/100,00 %	indirekt/50,00 %		
632.150	303.550	direkt: 0 indirekt: 935.700	direkt: 0 indirekt: 588.483
743.750			
45.745/6,2			
-			
45.745			
4.550 ¹⁴		direkt: 0; indirekt: 4.550	direkt: 0; indirekt: 2.862
24.948 ¹⁴		direkt: 0; indirekt: 24.948	direkt: 0; indirekt: 15.690
5,5			
789.485			
	56,50		

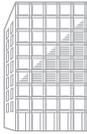
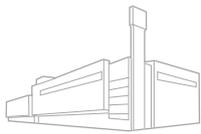
¹⁴ 17.604T SGD der zur Abschreibung verbleibenden ANK sowie 3.194T SGD der Abschreibung des Geschäftsjahres entfielen auf die Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Immobilienverzeichnis

Japan (JPY)



Nr.		111
Objektname		Kamiyacho Building
PLZ/Ort		Tokio
Straße		1-11-9 Azabudai, Minato-ku
Internetadresse		
ANGABEN BEZOGEN AUF DIE GESAMTEN IMMOBILIEN		
IMMOBILIENINFORMATIONEN		
Art der Nutzung/Hauptnutzungsart*	in % der Mietfläche	B: 100
Art des Grundstücks		
Grundstücksgröße	in m ²	1.745
Erwerbsdatum/Haltedauer	im Bestand seit/in Jahren	09/2008/4,6
Bau-/Umbaujahr		1989
Nutzfläche gesamt	in m ²	7.667
Nutzfläche Gewerbe/Wohnen	in m ²	7.667/0
VERMIETUNGSINFORMATIONEN		
Hauptmieter		Paraca Inc.
Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)	in %	36,6
Auslaufende Mietverträge im GJ 2013/2014	in %	32,0
Restlaufzeit der Mietverträge*	in Jahren	1,1
Mieteinnahmen im GJ 2012/2013	in Tausend	312.771
Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014	in Tausend	298.604
GUTACHTERINFORMATIONEN		
Bewertungsmiete/Rohertag	in Tausend	634.467
Restnutzungsdauer	in Jahren	36
Verkehrswert (VKW)	in Tausend	11.700.000
ANGABEN ANTEILIG BEZOGEN AUF BETEILIGUNGSQUOTE		
INVESTMENTINFORMATIONEN		
Investitionsart/Beteiligungsquote		indirekt/100,00 %
Wertansatz in Vermögensaufstellung	in Tausend	11.700.000
Kaufpreis (KP) ab 16. August 2008	in Tausend	17.000.000
Anschaffungsnebenkosten (ANK) ab 16. August 2008	in Tausend/in % des KP	905.355/5,33
davon Gebühren und Steuern	in Tausend	-
davon sonstige Anschaffungsnebenkosten	in Tausend	905.355
abgeschriebene ANK im GJ 2012/2013	in Tausend	90.871 ¹⁵
zur Abschreibung verbleibende ANK	in Tausend	502.964 ¹⁵
voraussichtlicher verbleibender Abschreibungszeitraum	in Jahren	5,5
Gesamtinvestitionskosten	in Tausend	17.905.355
Fremdfinanzierungsquote	in % des VKW	-

		Summe (JPY)	Summe (€)
			
112	113		
Musashino Building II	Commercial Mall Hakata		
Tokio	Fukuoka		
3-5-6 Shinjuku	2-26 Tokoji-cho		
E: 100	E: 100		
749	10.688		
11/2006/6,3	11/2007/5,4		
1992	2005		
3.895	9.753		
3.895/0	9.753/0		
Komehyo AG	Culture Convinience Club		
0,0	5,7		
0,0	51,9		
6,9	3,0		
k.A	438.310		
k.A	457.063		
630.000	462.387		
39	52		
13.889.000	7.327.000		
direkt/100,00 %	indirekt/100,00 %		
13.889.000	7.327.000	direkt: 13.889.000 indirekt: 19.027.000	direkt: 115.434 indirekt: 158.137
		direkt: 0; indirekt: 90.871	direkt: 0; indirekt: 755
		direkt: 0; indirekt: 502.964	direkt: 0; indirekt: 4.180
50,40			

B Bürogebäude
E Einzelhandelsgebäude

H Hotelgebäude
L Logistikgebäude

U unbebautes Grundstück
S sonstige Nutzung

W Wohngebäude

1 Neuvermessung
2 Zukauf

3 geplante Fertigstellung
4 Fläche laut Planung

5 Verkehrswertermittlung erfolgt
in Teilgutachten
6 Verkehrswert wird in EUR
ermittelt

7 Objektübernahme im Laufe der
Berichtsperiode
8 Leerstandserhöhung

9 Leerstandsabbau
10 Gewährung der mietfreien Zeit

11 Verkauf, Kaufvertrag unter-
zeichnet

Währungsumrechnungskurse zum
27. März 2013

Kurs: 1 € = 0,8458 GBP
Kurs: 1 € = 8,2862 SEK
Kurs: 1 € = 120,32 JPY
Kurs: 1 € = 1419,77302 KRW
Kurs: 1 € = 1,59002 SGD
Kurs: 1 € = 1,3013 CAD

¹⁵ 359.964 TJPY der zur Abschreibung
verbleibenden ANK sowie 64.471T
JPY der Abschreibung des Ge-
schäftsjahres entfielen auf die
Ebene der Immobilien-Gesellschaft

Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis

Leerstandsquote (Nutzungsentgeltausfallquote)

Leerstandsquotenermittlung nach BVI-Methode. Die Angaben erfolgen in Prozent der Jahresbruttosollmiete aus dem Objekt.

Restlaufzeit der Mietverträge

Angegeben wird die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge eines Objekts in Jahren. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete eines Objekts.

Mieteinnahmen im GJ 2012/2013

Summe der Sollstellungen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit Null angesetzt sind. Bei Liegenschaften, die im Laufe des Geschäftsjahres in den Bestand übergegangen sind, wurden die Mieteinnahmen ab Übergang berücksichtigt.

Prognose Mieteinnahmen im GJ 2013/2014

Summe der prognostizierten Mieteinnahmen (Nettosollmieten), wobei Leerstandszeiten und vertraglich vereinbarte Mietfreizeiten mit Null angesetzt sind.

Die Prognose der Mieteinnahmen erfolgt bezogen auf die einzelne Liegenschaft, in Einzelfällen sogar bis auf Mieteinheitsebene, unter Berücksichtigung der jeweiligen Region und des Marktes. Allgemeine volkswirtschaftliche Prognosen, wie z. B. Entwicklung von Indexwerten, basieren auf der Einschätzung der volkswirtschaftlichen Abteilung der Commerzbank.

Die prognostizierten Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres sind nicht Bestandteil des „Besonderen Vermerks“ des Abschlussprüfers.

Abweichungen zwischen den Mieteinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres bzw. den prognostizierten Mieteinnahmen des folgenden Geschäftsjahres und den gutachterlichen Bewertungsmieten können unter anderem aus folgenden Gründen auftreten:

- Die vereinbarten Nettosollmieten liegen oberhalb bzw. unterhalb der gutachterlichen Miete.
- Die Nettosollmiete wird ohne Berücksichtigung der leerstands- und mietfreien Zeiten ausgewiesen, während im Gutachten dieser Mietausfall als Wertabschlag und nicht in der gutachterlichen Bewertungsmiete berücksichtigt wird.
- Die Nettosollmieten unterliegen einer Periodenbetrachtung, während die gutachterlichen Bewertungsmieten zu einem bestimmten Stichtag ausgewiesen werden. Bemerkenswerte Abweichungen werden im Immobilienverzeichnis bei den entsprechenden Immobilien erläutert.

Bewertungsmiete/Rohhertrag

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

Restnutzungsdauer

Vom Gutachter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

Verkehrswert

Vom Gutachter festgestellter Verkehrswert zum Stichtag der letzten Bewertung. Im Bau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

Kaufpreis

Kaufpreis der erworbenen Immobilie. Angabe nur für Immobilienerwerbe seit dem 16. August 2008.

Anschaffungsnebenkosten in Tausend

Absoluter Betrag der Anschaffungsnebenkosten im Sinne des § 79 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Investmentgesetzes für Immobilienerwerbe ab 16. August 2008.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen. Diese berechnet sich aus dem Verhältnis (in Prozent) zwischen den aufgenommenen Fremdfinanzierungsmitteln zum Verkehrswert der Immobilienanlagen. Dabei wird aufgeschlüsselt nach Immobilien-Direktanlagen und Immobilien-Indirektanlagen sowie den Währungen der jeweils aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel. Berechnung: $(\text{Fremdfinanzierungsmittel} / \text{Verkehrswert der Immobilienanlagen}) \times 100$.

k. A.

Zum Schutz der Mieter erfolgt dann keine Angabe, wenn in der betreffenden Liegenschaft zum Berichtsstichtag weniger als fünf Mieter vorhanden sind oder wenn die Mieteinnahmen aus der Immobilie zu 75 Prozent oder mehr von einem Mieter stammen.

Stellplätze

Stellplätze sind in den Mieteinnahmen enthalten, werden aber nicht in den Flächenangaben ausgewiesen.

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2013

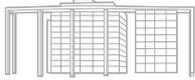
Deutschland (€)



Nr.	20	21
Objektname	Regensburg-Arcaden	Stadtgalerie Schweinfurt
PLZ/Ort	93053 Regensburg	97421 Schweinfurt
Straße	Friedenstraße 23	Schrammstraße 5
Firma und Sitz der Gesellschaft	CGI Grundstück GmbH & Co. Regensburg Arcaden KG Friedrichstr. 25 65185 Wiesbaden	Stadtgalerie Schweinfurt KG Heegbarg 30 22391 Hamburg
Gesellschaftskapital	16.500.000	169.100.000
Beteiligungsquote	in % 99,99	75,00
Gesellschafterdarlehen	-	-
Erwerbsdatum	11/2002	08/2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 105/-	1.591/-

Nr.		
Objektname		
PLZ/Ort		
Straße		
Firma und Sitz der Gesellschaft		
Gesellschaftskapital		
Beteiligungsquote	in %	
Gesellschafterdarlehen		
Erwerbsdatum		
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend	

Frankreich (€)

				
22	31	32	33	37
Theresien Center	Arcs de Seine	Rives de Bercy	Europalaza	Cap Sud
94315 Straubing Regensburger Straße/ Stadtgraben	92200 Boulogne-Billancourt 32-34 Quai du Pont du Jour	94220 Charenton-le-Pont Quai de Bercy	92400 Courbevoie 20 Avenue André Prothin	92120 Montrouge 162 Av. de la République; 104 Av. Marx Dormoy
Theresien-Center GmbH & Co KG Helfmann-Park 5 65760 Eschborn		CeGeREAL S.A. 21-25 Rue de Balzac 75008 Paris		Commerz Real Cap Sud SAS 21 Rue Balzac 75008 Paris
4.000.200		160.470.000		2.040.000
94,90		59,77		100,00
-	-	-	-	28.551.438
06/2009	08/2000	11/2001	06/1999	06/2008
867/-	-/-	-/-	-/-	-/-

Großbritannien (GBP)

Belgien (€)

Luxemburg (€)

				
58	77	78	79	80
Victoria Square	City Atrium	Président A	Président B	Président C
BT1 4 QG Victoria Square	1210 Brüssel	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg	2540 Luxemburg
1 Victoria Square	Rue du Progrès 50-56	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette
CGI Victoria Square Partnership 3 More London Riverside London SE1 2AQ	Immobilière des Croisades S.A. Avenue de Tervueren 13A 1040 Brüssel	Président A S.A. 46 A, Avenue J.F Kennedy 1855 Luxemburg	Président B S.A. 46 A, Avenue J.F Kennedy 1855 Luxemburg	Président C S.A. 46 A, Avenue J.F Kennedy 1855 Luxemburg
86.753.146	4.957.871	31.000	2.630.970	31.000
99,90	100,00	100,00	100,00	100,00
-	-	-	-	-
06/2004	12/2002	05/2007	05/2007	05/2007
-/-	-/-	-/-	-/-	-/-

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2013

Italien (€)

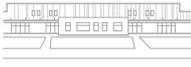


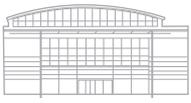
Nr.	81	82
Objektname	Fastweb	Torre Alfa
PLZ/Ort	20126 Mailand	20097 Mailand (San Donato)
Straße	Viale Fulvio Testi 280	Via dell'Unione Europea 6
Firma und Sitz der Gesellschaft	Lacerta Immobiliare S. r. l. Via Cordusio 2 20123 Mailand	Alfa S. r. l. Via Cordusio 2 20123 Mailand
Gesellschaftskapital	10.000	10.000
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	26.200.000	35.500.000
Erwerbsdatum	07/2007	11/2007
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend -/-	-/-

Finnland (€)



Nr.	101	102
Objektname	Swing Life Science Center	Lintulahti
PLZ/Ort	2150 Espoo	500 Helsinki
Straße	Keilaranta 10-16	Lintulahdenkatu 10
Firma und Sitz der Gesellschaft	Life Science Center Keilaniemi Oy c/o Newsec Asset Management Oy 00101 Helsinki	Kiint. Oy Lintulahdenvuori c/o Newsec Asset Management Oy 00101 Helsinki
Gesellschaftskapital	2.500	2.523
Beteiligungsquote	in % 100,00	100,00
Gesellschafterdarlehen	68.700.000	18.350.000
Erwerbsdatum	06/2009	08/2010
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 964/1.679	844/-

Österreich (€)			Portugal (€)		
					
91	92	93	95	96	
Town Town	Town Town	Town Town	Montijo Retail Park	Forum Algarve	
1030 Wien	1030 Wien	1030 Wien	2870–100 Afonsoeiro-Montijo	8000 Faro	
Erdbergstraße 133, Thomas-Klestil-Platz 3	Erdbergstraße 135, Thomas-Klestil-Platz 2	Erdbergstraße 137, Thomas-Klestil-Platz 1	Estrada do Pau Queimado	Estrada Nacional 125	
CR Erdberg Drei GmbH & Co KG Tuchlauben 17 1014 Wien	CR Erdberg Zwei GmbH & Co KG Tuchlauben 17 1014 Wien	CR Erdberg Eins GmbH & Co KG Tuchlauben 17 1014 Wien	CR – Montijo Retail Park S.A. Avenida da Liberdade 224 1250–148 Lissabon	Forum Algarve, Gestao de Centro Comercial Sociedade Unipessoal, Lda. II & Comandita Avenida da Liberdade 224 1250–148 Lissabon	
70.000	70.000	70.000	100.000	10.000.000	
99,90	99,90	99,90	100,00	100,00	
–	–	–	8.535.000	35.000.000	
01/2009	01/2009	01/2009	05/2009	05/2000	
–/–	–/–	–/–	542/–	–/–	

Tschechien (CZK)		Tschechien (€)	Tschechien (CZK)
			
103	104		
Charles Square Center	Metropole Zlicin		
12000 Prag 2	15521 Prag 5		
Resslova Straße/ Karlsplatz 10	Revnická 1		
Charles Square Center s. r. o. Karlovo náměstí 10 12000 Prag 2	CGI Metropole s. r. o. Řevnická 1/c. p. 121 15521 Prag 5		
220.000	100.000		
100,00	100,00		
	22.400.000		–
08/2007			05/2004
–/–			6,1/1.074

Beteiligungsverzeichnis zum 31. März 2013

Singapur (SGD)



Nr.	109	110
Objektname		
PLZ/Ort	68895 Singapur	79120 Singapur
Straße	71 Robinson Road	78 Shenton Way
Firma und Sitz der Gesellschaft	CR-71 Robinson Road Singapore Private Limited 80 Robinson Road #02-00 068898 Singapur	CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited 80 Raffles Place # 32-01 Uob Plaza 048624 Singapur
Gesellschaftskapital	459.000.000	314.052.189
Beteiligungsquote	in % 100,00	50,00
Gesellschafterdarlehen	313.250.000	-
Erwerbsdatum	09/2008	01/2008
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung/der Immobilie	in Tausend 7.344/17.604	-/-

An unsere Anleger

Immobilienportfolio
 Beteiligungsverzeichnis

Zahlen und Fakten

 Sonstiges

	Japan (€)	Japan (JPY)	Japan (€)	Japan (JPY)
				
	111		113	
	Kamiyacho Building		Commercial Mall Hakata	
	Tokio		Fukuoka	
	1-11-9 Azabudai, Minato-ku		2-26 Tokoji-cho	
	CR-Kamiyacho GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden		Commercial Mall Hakata GmbH & Co. KG Friedrichstraße 25 65185 Wiesbaden	
	10.000		13.000.000	
	100,00		100,00	
		7.065.500.000		6.777.700.000
	09/2008		11/2007	
		3.142.999/359.964	-/-	

158

ZAHLEN UND FAKTEN

158	Renditen und Bewertung
167	Liquiditätsmanagement
169	Währungsmanagement
178	Finanzierungsmanagement
181	Risikobericht
187	Anlegerstruktur
188	Entwicklung des Fondsvermögens
189	Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens
192	Zusammengefasste Vermögensaufstellung
198	Vermögensaufstellung
226	Erläuterungen zur Vermögensaufstellung
228	Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung
238	Ertrags- und Aufwandsrechnung
252	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung
254	Ausschüttung
256	Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers
257	Steuerliche Hinweise für Anteilshaber
278	Bescheinigung

Renditen und Bewertung

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2012/2013

Vollkonsolidierter Ansatz (Direkt-Investments und Beteiligungen)	D	GB	NL	F	A	P	I	E	S	LU
I. Immobilien										
Bruttoertrag	5,6	6,6	7,1	5,8	4,8	6,1	6,1	7,5	7,2	4,6
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,4	-1,8	-1,4	-2,0	-1,9	-1,2	-1,9	-2,7	-0,9
Nettoertrag	4,2	5,2	5,3	4,4	2,8	4,2	4,9	5,6	4,4	3,7
Wertänderung ³	-0,5	3,7	-2,6	0,2	0,0	-4,1	-2,9	-0,6	-4,8	-0,3
Immobilienergebnis	3,7	8,9	2,7	4,6	2,9	0,1	2,0	5,0	-0,4	3,4
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,6	-0,4	-0,5	0,0	-1,4	-0,7	-1,2	-0,4	-0,2
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,1	-0,8	0,0	0,9	0,2	0,0	0,6	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,7	8,3	2,4	3,2	2,9	-0,5	1,5	3,9	-0,1	3,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,8	10,2	1,9	3,0	2,9	-0,5	1,4	3,9	-3,3	3,2
Währungsänderung	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	3,8	9,6	1,9	3,0	2,9	-0,5	1,4	3,9	-4,4	3,2
II. Liquidität⁴										
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten										
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)										
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²										
Immobilien	2.022	2.108	932	2.644	154	207	770	134	360	219
Kreditvolumen	177	874	233	1.180	0	0	57	0	157	0
Liquidität										
Fondsvolumen										

Stand: 31. März 2013

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
Renditen und Bewertung

Sonstiges

in %¹

	FI	TR	J	ROK	SGP	PL	CZ	CDN	B	Gesamt
	5,9	12,4	4,3	10,2	4,8	6,9	6,8	6,2	7,1	6,1
	-0,6	-2,0	-1,8	-4,4	-1,9	-1,1	-0,8	-0,9	-0,3	-1,5
	5,4	10,4	2,6	5,7	3,0	5,8	6,0	5,4	6,7	4,7
	-5,2	6,0	-9,4	-20,3	-1,7	-0,6	1,9	34,8	1,6	0,0
	0,1	16,3	-6,8	-14,6	1,2	5,2	7,9	40,1	8,3	4,7
	-0,2	-1,4	-0,3	0,0	-0,2	-0,5	-1,0	-0,4	-1,1	-0,4
	0,0	-0,9	0,0	0,8	0,0	-0,1	0,6	-9,8	0,0	-0,2
	-0,1	14,0	-7,1	-13,8	1,1	4,6	7,5	29,9	7,2	4,0
	-1,4	21,7	-10,6	-13,8	0,6	5,9	12,8	41,6	9,7	4,0
	0,0	-2,7	0,1	-0,8	0,0	-0,1	-0,1	0,1	0,0	-0,1
	-1,4	19,1	-10,5	-14,6	0,5	5,8	12,7	41,6	9,7	3,9
										1,4
										3,5
										2,6
	154	144	304	24	622	110	231	127	181	11.446
	50	65	83	0	71	56	114	39	84	3.238
										1.256
										9.463

2,6 % p. a.

Performance *hausInvest*
per 31. März 2013¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2012 bis 31. März 2013) berechnet.³ Inkl. Verkaufsgewinne/-verluste.⁴ Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

Immobilienportfolio (gesamt)

Deutschland (D)

Hinsichtlich der Länderallokation nach investiertem Eigenkapital lag das Deutschland-Portfolio im vergangenen Geschäftsjahr mit circa 22,5 Prozent erneut auf Platz 1. Die konservative Mischung aus Bürohäusern, Shopping-Centern und Logistikimmobilien hat sich auch in diesem Jahr mit einer positiven Gesamtrendite vor Fondskosten in Höhe von 3,8 Prozent sehr positiv entwickelt. Die Wertänderungsrendite über das Portfolio von -0,5 Prozent im Geschäftsjahr 2012/2013 ist insbesondere auf Verkaufsnebenkosten bei getätigten Transaktionen und negativen Wertänderungen zurückzuführen. In Summe erwarten wir auch für das Geschäftsjahr 2013/2014 eine positive Entwicklung des deutschen Immobilienstandortes und eine weitere Steigerung der Vermietungsquote.

Frankreich (F)

Gemessen am investierten Eigenkapital weist das französische Portfolio mit circa 17,9 Prozent den zweiten Rang auf. Eine Berechnung auf Basis des Immobilienvolumens ergibt mit rund 2,65 Milliarden Euro Rang eins. Aus steuerlichen Gründen ist das Portfolio mit circa 40 Prozent fremdfinanziert. Der Bruttoertrag konnte im Vergleich zum Vorjahr mit 5,8 Prozent übertroffen werden (Vorjahr: 5,6 Prozent). Das Geschäftsjahr 2012/2013 war geprägt von sehr großen frühzeitigen Mietvertragsverlängerungen zur Stabilisierung der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten. So konnte u. a. der Mietvertrag im Objekt Rives de Bercy und Technopôle-Velizy frühzeitig verlängert werden. Der Leerstandsabbau für das Objekt Arcs de Seine ist weiter vorangeschritten, hier sind unter anderem Flächen an Canal+, Huawei und Hewlett Packard neu vermietet worden, so dass die Vermietungsquote in diesem Geschäftsjahr von 30,4 Prozent auf 77,2 Prozent verbessert wurde. Das Portfolio erzielte vor dem Hintergrund dieser strategischen Maßnahmen und den Aufwendungen für den Abbau von Leerstand mit 3,0 Prozent Gesamtverzinsung vor Fondskosten eine zufriedenstellende Performance und wird im nächsten Geschäftsjahr stärker von den Aktivitäten partizipieren. Der weitere Leerstandsabbau ist hier ein wesentlicher Treiber.

Großbritannien (GB)

Das britische Immobilienportfolio zeigte sich im Geschäftsjahr 2012/2013 in einer äußerst guten Verfassung. Dies ist im Besonderen auf die sehr positive Entwicklung des Shopping-Centers Westfield zurückzuführen. Mit einem hohen Wertbeitrag liefert dieses Objekt aufgrund seiner Größe von circa 930 Millionen Britischen Pfund (Anteil von 50 Prozent) einen erheblichen Beitrag zum gesamten Portfolio. Des Weiteren konnte im Geschäftsjahr 2012/2013 mit dem Verkauf des Globe House an den Mieter BAT in London ein Mehrwert für den Fonds realisiert werden. Die Hotel-Projektentwicklung Blackfriars Road wurde im Geschäftsjahr ebenfalls erfolgreich in den Bestand überführt und zeigt sich wirtschaftlich aufgrund hoher Auslastungszahlen sehr positiv. Grundsätzlich erwarten wir für Großbritannien ein stabiles Geschäftsjahr 2013/2014. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug die Gesamtpformance vor Fondskosten 9,6 Prozent. Im Wesentlichen wird das Shopping-Center in Belfast sowie die Nachvermietung der Logistikimmobilie in Harlow die größte Herausforderung für das Geschäftsjahr 2013/2014 darstellen.

Italien (I)

Die wirtschaftliche Entwicklung in Italien hat zu einer negativen Entwicklung des Gesamtergebnisses geführt, da unter anderem negative steuerliche Effekte (Erhöhung der Grundsteuer) nicht kompensiert werden konnten und die Verkehrswerte reduziert werden mussten. Das viertgrößte Portfolio im *hausInvest* erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2012/2013 eine nicht zufrieden stellende Gesamrendite vor Fondskosten in Höhe von 1,4 Prozent. Die negative Entwicklung der Verkehrswerte war maßgeblich von den Abwertungen der Büroobjekte getrieben. So betrug die Abwertung für das Objekt Torre Alfa in San Donato sowie IBM HQ in Segrate jeweils circa 6,5 Millionen Euro. Eine positive Trendwende am Büroimmobilienmarkt ist nur sehr zögerlich zu erwarten. Die positive Entwicklung des Shopping-Centers Orio Center in Bergamo bleibt hiervon allerdings unberührt.

Niederlande (NL)

Mit einem absoluten Investitionsvolumen von rund 700 Millionen Euro erzielt das niederländische Portfolio Rang fünf innerhalb des *hausInvest*-Bestandes. Der Ergebnisbeitrag im Geschäftsjahr 2012/2013 lag mit +1,9 Prozent im unteren Bereich des Fonds. Im Wesentlichen ist die Entwicklung des Ergebnisbeitrages durch die negative Wertänderung von -2,6 Prozent p. a. geprägt. Hierbei haben insbesondere die Objekte Elsevier in Amsterdam sowie Cirqada in Utrecht eine stärkere Abwertung erfahren. Der Leerstand liegt mit 14,6 Prozent oberhalb der Kernmärkte Deutschland, Frankreich und Großbritannien und stellt im neuen Geschäftsjahr 2013/2014 die größte Herausforderung dieses Portfolios dar. Für die nächsten Jahre ist hier aufgrund des starken Überangebotes an Büroimmobilien mit einem negativen Ausblick zu rechnen. Dieser Entwicklung wird durch die Anpassung der Fondsstrategie Rechnung getragen, wobei BeNeLux in der Länderallokation des *hausInvest* zukünftig keinen Schwerpunkt mehr darstellen wird.

Singapur (SGP)

Mit einem Anteil von circa 6,3 Prozent Investitionsvolumen erzielt Singapur Rang 6 der Länderallokation und stellt das größte außereuropäische Investitionsland im *hausInvest* dar. Die Gesamtperformance vor Fondskosten mit 0,5 Prozent war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012/2013 nicht zufriedenstellend. Im Wesentlichen lag dies am weiteren Leerstandsabbau sowie den Verkaufsnebenkosten für den 50-prozentigen Anteil am Objekt Shenton Way. Mit dieser Transaktion konnte der Einstieg eines starken lokalen Partners gelingen, so dass aus dieser Kooperation langfristig positive Effekte erwartet werden. Singapur wird im kommenden Geschäftsjahr 2013/2014 einen stärkeren positiven Ergebnisbeitrag liefern.

Japan (JP)

Gemessen am prozentualen Ergebnis weist Japan die mit Abstand schwächste Performance im Portfolio auf. Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnten die japanischen Objekte eine Gesamttrendite in Höhe von -10,5 Prozent vor Fondskosten erzielen. Die höchste Einzelabwertung im *hausInvest* wurde beim Objekt Kamiyacho mit circa 22 Millionen Euro vorgenommen. Als Hauptursache müssen die stark gesunkenen Büromieten in Tokio genannt werden. Wir gehen davon aus, dass das Ergebnis im neuen Geschäftsjahr positiver ausfällt.

Luxembourg (L)

Die drei Luxemburger Immobilien Président A, B und C konnten mit einem Gesamtergebnis vor Fondskosten in Höhe von +3,3 Prozent positiv zum Ergebnis beitragen. Der Leerstand ist mit rund 22,8 Prozent nicht zufriedenstellend und wird im laufenden Geschäftsjahr 2013/2014 weiter abgebaut. Insgesamt ist der Markt stabil, so dass hier zukünftig ein wirtschaftlich noch besseres Ergebnis erwartet wird.

Portugal (P)

Mit einem Gesamtergebnis vor Fondskosten in Höhe von -0,5 Prozent und einem 9. Rang, gemessen am Investitionsvolumen, konnte Portugal das Vorjahresergebnis von 3,6 Prozent nicht bestätigen. Im Wesentlichen lag dies an der negativen Entwicklung der Wertänderung mit -4,2 Prozent. Maßgeblich zur Wertveränderung hat die Erhöhung der Grundsteuer beigetragen. In Summe weisen die Shopping-Center, gemessen an der schwierigen wirtschaftlichen Lage Portugals, immer noch ein zufriedenstellendes Ergebnis auf. Wir gehen davon aus, dass im neuen Geschäftsjahr eine weitere Stabilisierung der Shopping-Center eintreten wird.

Schweden (S)

Mit den 3 schwedischen Immobilien wurde ein Gesamtergebnis vor Fondskosten in Höhe von -4,4 Prozent erzielt. Der negative Effekt war hauptsächlich durch eine Abwertung des Shopping-Centers entré in Malmö in Höhe von circa 11 Millionen Euro geprägt. Die Repositionierung des Shopping-Centers hat in den nächsten zwei Jahren höchste Priorität, die Fertigstellung der Maßnahme ist zum Weihnachtsgeschäft 2014 vorgesehen. Des Weiteren liegt der zukünftige Fokus in der Vermietung des Büroobjektes Skanska. Hier werden aktuell alle Szenarien geprüft. Die Kosten der Währungsabsicherung sind im Vergleich zum Vorjahr von -0,9 Prozent p. a. leicht gestiegen und weisen zum Geschäftsjahresende 2012/2013 einen Wert von -1,1 Prozent p. a. auf.

Österreich (AT)

Mit einem Gesamtergebnis in Höhe von 2,9 Prozent erzielten die österreichischen Objekte ein noch zufriedenstellendes Ergebnis. Mit der Vermietung in der Immobilie Optimum an die Stadt Wien sowie den österreichischen ADAC konnte der Leerstand weiter abgebaut und auf ein wirtschaftlich akzeptables Niveau von circa 8,5 Prozent reduziert werden. Wir erwarten aus dem österreichischen Portfolio zukünftig weiterhin positive Ergebnisse.

Spanien (ES)

Entgegen der Entwicklung in den portugisischen Objekten konnte sich das spanische Shopping-Center in Gerona sehr positiv im Rahmen der aktuell schwierigen wirtschaftliche Situation behaupten. Das Gesamtergebnis vor Fondskosten ist mit +3,9 Prozent im Geschäftsjahr 2012/2013 als positiv zu bewerten. Zukünftig wird das Objekt weiterhin positive Ergebnisbeiträge für den *hausInvest* erzielen, auch wenn die Wertänderungsrendite im Geschäftsjahr 2012/2013 mit -0,6 Prozent negativ ausgefallen ist.

Tschechien (CZ)

Mit den zwei Objekten in Tschechien konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Ergebnis in Höhe von 12,7 Prozent vor Fondskosten erzielt werden. Die positive Entwicklung des Portfolios ist auf die äußerst erfreuliche Entwicklung aufgrund der Neuverhandlungen der Bestandsmietverträge des Shopping-Centers Metropole zurückzuführen. Für das Büroobjekt Charles Square Center musste hingegen eine Wertminderung realisiert werden. Das Büroobjekt wird in 2014 teilweise in den Leerstand überführt, eine frühzeitige proaktive Vermarktung findet bereits statt. Während das Gesamtergebnis für das Shopping-Center im Geschäftsjahr 2013/2014 weiterhin positiv gesehen wird, muss sich die Büroimmobilie einem schwierigeren Marktumfeld stellen.

Finnland (FIN)

Das Gesamtergebnis im finnischen Portfolio mit -1,4 Prozent vor Fondskosten konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012/2013 nicht überzeugen. Durch eine negative Wertänderung in Höhe von -5,2 Prozent blieb das Ergebnis unterhalb des positiven Bereichs. Die aktuellen Vermietungen im Bestand sowie die Aufwendungen für den Leerstandsabbau werden auch im neuen Geschäftsjahr zu einem schwachen Ergebnis im finnischen Portfolio führen.

Belgien (B)

Das belgische Portfolio konnte wie in den Vorjahren positiv zum Ergebnis beitragen und erzielte eine überdurchschnittliche Gesamtperformance vor Fondskosten in Höhe von +9,7 Prozent. Die langfristig vermietete Brüsseler Büroimmobilie City Atrium wird auch weiterhin positiv zum Ergebnis beitragen.

Kanada (CDN)

Mit dem wirtschaftlich sehr erfolgreichen Verkauf des kanadischen Shopping-Center Portfolios konnte die Erfolgsgeschichte des Joint-Ventures mit Ivanhoé Cambridge mit einem Gesamtergebnis in Höhe von +41,6 Prozent p. a. vor Fondskosten äußerst positiv abgeschlossen werden. Der kanadische Markt wird weiterhin für *hausInvest* interessant bleiben, auch wenn aktuell die Marktpreise ein sehr hohes Niveau erreicht haben. Zukünftig sind Investitionen in Kanada durchaus wieder erstrebenswert.

Türkei (TR)

Das drittkleinste Investitionsland Türkei hat während des Geschäftsjahres 2012/2013 eine weit überdurchschnittliche Gesamtperformance vor Fondskosten in Höhe von 19,1 Prozent erzielt. Aufgrund der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Türkei ist auch für das nächste Geschäftsjahr eine positive Entwicklung zu erwarten.

Polen (PL)

Für unsere polnischen Objekte in Warschau ist das Geschäftsjahr 2012/2013 mit einem Gesamtergebnis in Höhe von 5,8 Prozent positiv verlaufen. Die aktuellen Vermietungen im Objekt Tulipan zeigen, dass der Warschauer Büroimmobilienmarkt noch stabil ist und die Leerstandsquote mit 0,5 Prozent zum Geschäftsjahresende 2012/2013 sehr niedrig ausfällt. Zukünftig werden aufgrund kurzer Mietvertragslaufzeiten und einer steigenden Anzahl von Konkurrenzobjekten im Büromarkt immer wieder kontinuierliche Vermietungsaktivitäten bestehen.

Südkorea (ROK)

Das südkoreanische Choongmuro Building wurde aufgrund zukünftiger negativer steuerlicher Implikationen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012/2013 verkauft. Hierbei wurde ein Ergebnisbeitrag im Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von -14,6 Prozent ausgewiesen. Das negative Ergebnis war im Wesentlichen durch die Verkaufsnebenkosten sowie eine Abwertung der Immobilie getrieben. Der außereuropäische Anteil hat sich somit im Geschäftsjahr 2012/2013 sowohl in Asien als auch in Nordamerika weiter reduziert.

Informationen zu Wertänderungen

Während des Geschäftsjahres 2012/2013 erzielte *hausInvest* eine absolute Wertänderung lt. Gutachten in Höhe von circa 31,1 Millionen Euro. Diese Wertveränderung setzt sich aus gutachterlichen Mehrwerten in Höhe von circa 199,9 Millionen Euro und gutachterlichen Minderwerten in Höhe von circa 168,8 Millionen Euro zusammen.

Innerhalb der einzelnen Portfolien ergaben sich hohe Divergenzen in der Auf- und Abwertung der einzelnen Objekte beziehungsweise Portfolien. So wurden in der Türkei, das heißt im Shopping-Center in Izmir, während des Geschäftsjahres 2012/2013 ausschließlich positive Wertänderungen realisiert, während in Japan ausnahmslos negative Wertänderungen zu verzeichnen waren.

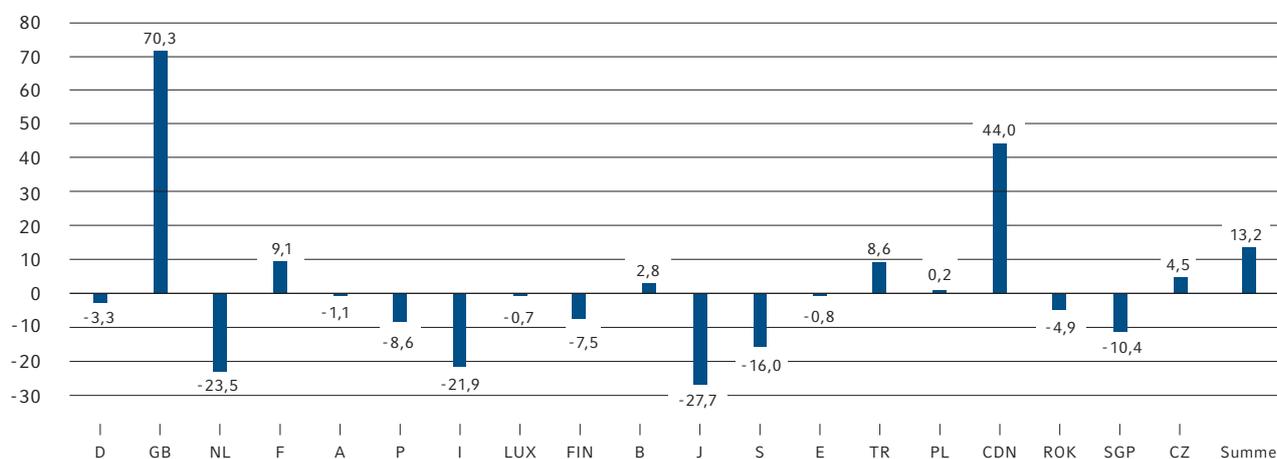
Das in absoluten Zahlen positivste Ergebnis aus Wertänderungen war durch die bemerkenswerte Entwicklung des Verkehrswertes im Shopping-Center Westfield, London festzustellen. In Summe erzielte das britische Portfolio eine positive Wertveränderung in Höhe von +72,6 Millionen Euro. Im Gegensatz hierzu wurde insgesamt in den japanischen (-27,7 Millionen Euro), niederländischen (-23,5 Millionen Euro) und italienischen (-18,1 Millionen Euro) Portfolien eine Abwertung in Höhe von circa -69,3 Millionen Euro erreicht.

Neben der Türkei konnten in Summe positive Wertänderungen für Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Österreich, Kanada (Verkauf), Tschechien, Polen und Singapur realisiert werden. Alle verbliebenen Länder wie Niederlande, Portugal, Italien, Luxemburg, Finnland, Belgien, Japan, Schweden, Spanien und Südkorea (Verkauf) hatten in der Gesamtbetrachtung eine negative Entwicklung der Verkehrswerte zu verzeichnen.

Aufgrund einer der wichtigsten Merkmale des Fonds – der breiten Immobilienstreuung im Portfolio – konnten die schwächeren Portfolien durch eine positive Entwicklung der stärkeren Teilportfolien kompensiert werden, so dass in Summe eine positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2012/2013 realisiert wurde.

Wertänderungen im Berichtszeitraum (je Land)

in Mio. €



Liquiditätsmanagement

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

1,4 % p.a.

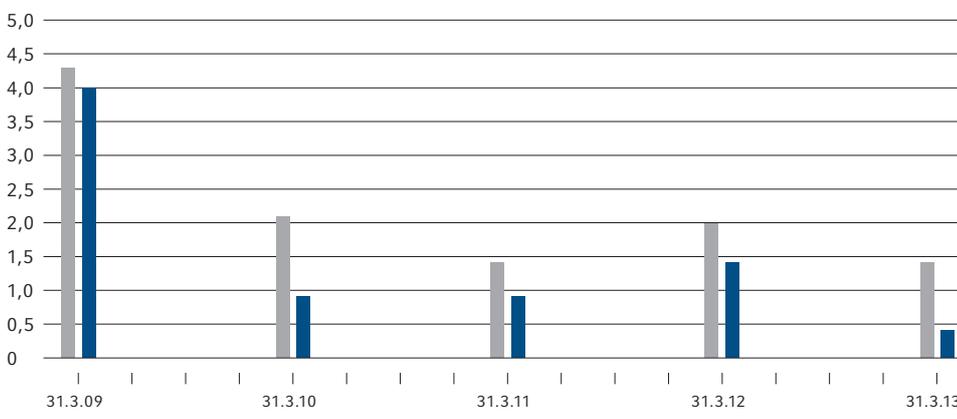
Liquiditätsverzinsung im
Geschäftsjahr 2012/2013

Strategie

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

Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest*¹ mit 3-Monats-Euribor Index in %
(31. März 2009–31. März 2013)



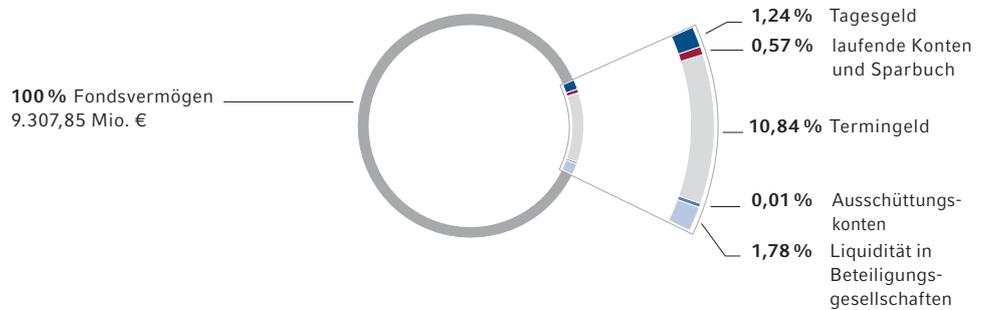
Der Euribor (Euro InterBank Offered Rate) ist der Zinssatz für Termingelder in € im Interbankengeschäft. Die Grafik zeigt den Mittelwert auf täglicher Basis des 3-Monats-Euribor zum 31.3. eines Jahres im Vergleich zur Liquiditätsverzinsung des *hausInvest* p.a.

¹ 2009–2010 *hausInvest europa*

■ 3-Monats-Euribor (Mittelwert)
■ Liquiditätsverzinsung *hausInvest*¹

Quelle: Bloomberg, Commerz Real

Übersicht Liquiditätsanlagen



Stand: 31. März 2013

Zusammensetzung der Fondsliquidität

Art	Mio. €	in % FV
Tagesgeld	114,76	1,24 %
Termingeld	1.009,02	10,84 %
Laufende Konten und Sparbuch	53,09	0,57 %
Ausschüttungskonten	1,16	0,01 %
Liquiditätsanlagen laut Vermögensaufstellung	1.178,03	12,66 %
Liquidität in Beteiligungs-Gesellschaften	166,08	1,78 %
Bruttoliquidität	1.344,11	14,44 %
Fondsvermögen	9.307,85	

Stand: 31. März 2013

Zum Stichtag betrug die Bruttoliquiditätsquote von *hausInvest* 14,4 Prozent. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquiditätsgrenze von 5 Prozent sowie die Höchstliquiditätsgrenze von 49 Prozent des Fondsvermögens wurden im gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Die Liquiditätsanlagen umfassen ausschließlich Bankguthaben, welche in Tages- und Termingelder mit Laufzeiten von bis zu einem Jahr investiert sind.

Währungsmanagement

Durch die internationale Streuung der Investitionsstandorte gewinnt das Währungsmanagement zunehmend an Bedeutung. Deutlich wird dies vor allem an der derzeitigen „Euro-Krise“ und den damit verbundenen starken Wechselkursschwankungen.

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 die Aufnahme von Fremdfinanzierungen in der jeweiligen Landeswährung sowie durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Dabei wird hier das Ausfallrisiko durch die Auswahl mehrerer Kontrahenten, deren Bonität regelmäßig geprüft wird, verringert.

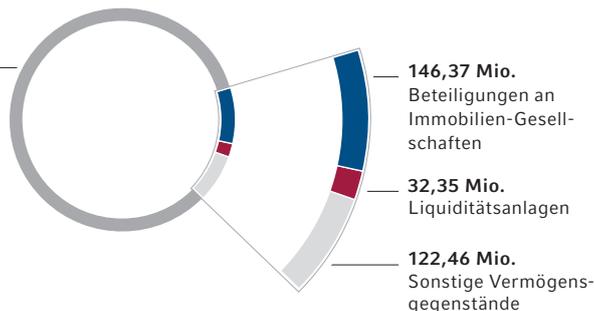
Somit wirken sich Wechselkursveränderungen aufgrund der Absicherung nur geringfügig aus. Die offenen Fremdwährungspositionen werden fortlaufend überprüft und gegebenenfalls reduziert.

Fremdwährungsposition zum Stichtag – Großbritannien

in GBP

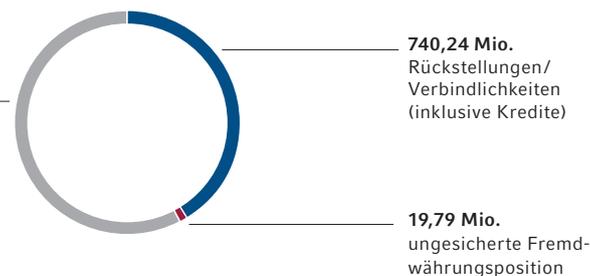
VERMÖGEN

1.491,85 Mio.
Immobilien



WÄHRUNGSSICHERUNG

1.033,0 Mio.
Devisentermingeschäfte



EUR-GBP: Im Laufe des Jahres 2012 wertete das Pfund auf handelsgewichteter Basis aufgrund von 2 voneinander unabhängigen Faktoren erheblich auf: Die Krise in der Eurozone veranlasste Investoren zu einer Flucht in den relativ sicheren Hafen Britische Staatsanleihen und ausländische Investoren kauften Rekordzahlen britischer Gilt. Dieser Kapitalzufluss ließ das Pfund aufwerten. Darüber hinaus ermöglichte die fallende Inflation in Großbritannien von 5,2 Prozent im September 2011 auf Niveaus im Bereich bei 2,2 Prozent Ende 2012 einen Anstieg der realen Renditen, und Großbritannien verzeichnete den größten Anstieg unter den großen Währungen. Die Stärke des Pfunds oder seine potentielle Stärke wurde durch das Bondkaufprogramm der Bank of England etwas eingeschränkt, das im Laufe des Jahres 2012 auf 375 Milliarden Britische Pfund aufgestockt wurde. Eine weitere Ausweitung des Bondkaufprogramms hätte nur einen geringen Einfluss auf die sehr niedrigen Renditen gehabt, und somit entschied sich die Bank von England das sogenannte Funding For Lending Scheme (FLS) zu implementieren, das die Finanzierungskosten der Banken senken und gleichzeitig die Kreditvergabe an kleine und mittelständische Unternehmen verbessern sollte. Bisher waren die Daten jedoch enttäuschend, was auf eine mangelnde Nachfrage nach Krediten hindeutet. Die Situation wurde noch dadurch verschlechtert, dass Großbritannien sein AAA-Rating verlor; vor allem aufgrund seines mangelnden Wachstums und der Schwierigkeiten, das Haushaltsdefizit unter Kontrolle zu bekommen. (Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

Das Vermögen in Kanada beträgt zum 31. März 2013 21,07 Millionen Kanadische Dollar (16,19 Millionen Euro) und setzt sich aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (18,55 Millionen Kanadische Dollar), Liquiditätsanlagen (2,26 Millionen Kanadische Dollar) und sonstigen Vermögensgegenständen (0,26 Millionen Kanadische Dollar) zusammen.

99,55 %

gesicherte Fremdwährungspositionen per 31. März 2013

Übersicht Fremdwährungspositionen zum Stichtag

	Großbritannien Mio. GBP	Japan Mio. JPY	Kanada Mio. CAD
Immobilien	1.491,85	13.889,00	0,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	146,37	5.967,86	18,55
Liquiditätsanlagen	32,35	553,55	2,26
Sonstige Vermögensgegenstände	122,46	14.121,80	0,26
Gesamtvermögen	1.793,03	34.532,21	21,07
Verbindlichkeiten	-704,63	-7.575,24	-20,02
Rückstellungen	-35,61	-21,57	-0,32
Nettovermögen	1.052,79	26.935,40	0,73
Devisentermingeschäfte	1.033,00	26.300,00	0,00
Ungesicherte Position	19,79	635,40	0,73
	23,39 Mio. €	5,28 Mio. €	0,56 Mio. €
in % des Fondsvermögens	0,25 %	0,06 %	0,01 %
Fondsvermögen in Mio. €	9.307,85		

Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen/Verbindlichkeiten (20,34 Millionen Kanadische Dollar). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 0,73 Millionen Kanadische Dollar (0,01 Prozent des Fondsvermögens).

EUR-SGD: Der Singapur Dollar blieb in den vergangenen 12 Monaten stark, da die Notenbank aufgrund ihrer Sorge über die Inflation ihre falkenhafte Haltung beibehielt. USD-SGD bewegte sich in einer Spanne zwischen 1,21 und 1,30 und beendete das erste Quartal 2013 fast unverändert gegenüber dem ersten Quartal 2013 bei rund 1,25. EUR-SGD handelte in einer breiteren Spanne von 1,52–1,70, beendete das Quartal jedoch auf dem niedrigeren Stand von 1,59 gegenüber 1,68 im ersten Quartal 2012. Die Notenbank, die Monetary Authority of Singapore (MAS), behielt de facto auf den halbjährlichen geldpolitischen Sitzungen im April und Oktober 2012 den ‚moderaten und graduellen Aufwertungspfad der SGD-NEER-Spanne bei, ohne eine Anpassung der Steilheit, Breite und der Spannenmitte vorzunehmen‘. Der Hauptgrund hierfür waren anhaltende Sorgen bezüglich der Inflation. Die Gesamtinflation gab leicht nach, und zwar von 5,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr im zweiten Quartal 2012 auf 4 Prozent im ersten Quartal 2013.
(Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

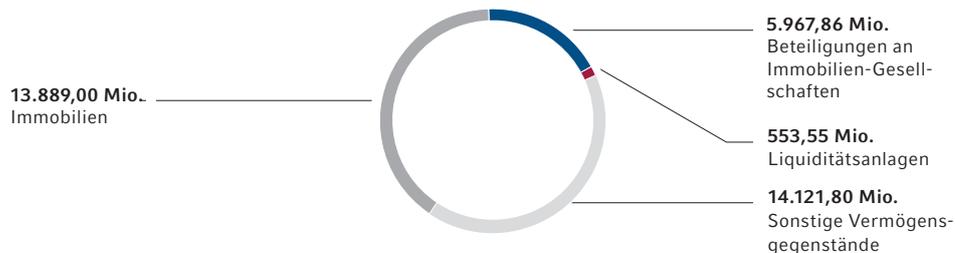
Das Vermögen in Südkorea beträgt zum 31. März 2013 1.699,49 Millionen Südkoreanische Won (1,20 Millionen Euro) und besteht in voller Höhe aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen (7,80 Millionen Südkoreanische Won). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 1.691,69 Millionen Südkoreanische Won (0,01 Prozent des Fondsvermögens).

Polen Mio. PLN	Schweden Mio. SEK	Singapur Mio. SGD	Südkorea Mio. KRW	Türkei Mio. TRY	USA Mio. USD
0,00	3.043,76	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	471,52	1.699,49	0,00	0,00
3,35	28,19	2,71	0,00	3,55	0,00
0,71	109,27	320,59	0,00	2,50	0,00
4,06	3.181,22	794,82	1.699,49	6,05	0,00
-1,11	-1.354,83	0,00	0,00	-0,02	0,00
-3,75	-108,37	0,00	-7,80	-5,89	0,00
-0,80	1.718,02	794,82	1.691,69	0,14	0,00
0,00	1.711,00	786,40	0,00	0,00	0,00
-0,80	7,02	8,42	1.691,69	0,14	0,00
-0,19 Mio. €	0,85 Mio. €	5,29 Mio. €	1,19 Mio. €	0,06 Mio. €	0,00 Mio. €
0,00 %	0,01 %	0,06 %	0,01 %	0,00 %	0,00 %

Fremdwährungsposition zum Stichtag – Japan

in JPY

VERMÖGEN

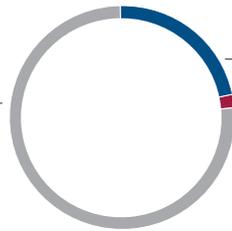


Stand: 31. März 2013

EUR–SEK: Im Zuge hoher globaler Risikoaversion stand die Schwedische Krone zu Jahresbeginn 2012 deutlich unter Druck. EUR–SEK notierte über 8,80 und stieg Mitte Mai sogar bis auf 9,17. Die Riksbank senkte im Juni noch einmal die Zinsen, aber da hatte die Schwedische Krone das Schlimmste hinter sich. Denn letztendlich wurde dem Markt angesichts vergleichsweise solider Konjunkturdaten weltweit klar, dass das Problem „Eurozone“ in erster Linie auf diese Region beschränkt sein sollte. Insofern sank die globale Risikoaversion, obwohl der Markt gegenüber der Eurozone und dem Euro skeptisch gegenüber stand. Diese Konstellation – nebst guter Konjunkturdaten aus Schweden – erlaubte es der Schwedischen Krone, im Sommer rasant gegenüber dem Euro aufzuwerten, nicht zuletzt auch als eine Art sicherer Hafen in Europa. Die Ankündigung der EZB, unlimitiert Anleihen zu kaufen, bereitete dem Aufwärtstrend der schwedischen Krone in jähem Ende, nachdem EUR–SEK im August Tiefs bei 8,18 markiert hatte. Der Euro konnte angesichts des Sicherheitsnetzes, das die EZB gespannt hatte, auf breiter Basis seine Verluste wettmachen. EUR–SEK stieg in der Folge auf 8,60, zum Jahresende, als die Riksbank die Zinsen auf 1,0 senkte, sogar noch einmal auf 8,80. Diese Niveaus hielten wir aber damals schon als ungerechtfertigt, da die fundamentalen Argumente eindeutig für die Krone sprachen. Diese Sichtweise setzte sich auch allmählich durch, so dass EUR–SEK im Frühjahr (März 2013) wieder auf 8,30 fiel. Allerdings sah sich auch die Riksbank angesichts des wieder schwächeren Ausblicks für die Weltkonjunktur und die Wirtschaft der Eurozone angehalten, den Zinspfad im April zu senken. Damit signalisiert sie eine längere Zinspause. Auch eine weitere Zinssenkung ist nicht vollkommen ausgeschlossen, obwohl die Hürde hierfür im Zentralbankrat hoch ist. Dennoch kam die Schwedische Krone infolgedessen unter Druck, so dass EUR–SEK derzeit über 8,50 notiert. (Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

Das Vermögen in der Türkei beträgt zum 31. März 2013 6,05 Millionen Türkische Lira (2,60 Millionen Euro) und setzt sich aus Liquiditätsanlagen (3,55 Millionen Türkische Lira) und sonstigen Vermögensgegenständen (2,50 Millionen Türkische Lira) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt durch Rückstellungen/Verbindlichkeiten (5,91 Millionen Türkische Lira). Somit ergeben sich zum Stichtag ungesicherte Vermögenspositionen in Höhe von 0,14 Millionen Türkische Lira (0,001 Prozent des Fondsvermögens).

in JPY

WÄHRUNGSSICHERUNG26.300,00 Mio.
Devisentermingeschäfte7.596,81 Mio.
Rückstellungen/
Verbindlichkeiten
(inklusive Kredite)635,40 Mio.
ungesicherte Fremdwährungsposition

Stand: 31. März 2013

EUR–JPY: Der Yen ist die schwächste aller G10-Währungen in den letzten zwölf Monaten. Eingesetzt hat die JPY-Schwäche allerdings erst Anfang Oktober 2012, als zunehmend klar wurde, dass die LDP die Wahl gewinnt und nicht nur die Fiskalpolitik expansiver, sondern auch der Druck auf die Bank of Japan erheblich zunehmen dürfte. Der ohnehin schon hohe Schuldenstand Tokios in Verbindung mit weiteren Defiziten wurde vom Devisenmarkt gnadenlos abgestraft. Anfang April 2013 nahm die JPY-Schwäche erneut Fahrt auf, als die Notenbank auf ihrer ersten Sitzung unter Leitung ihres neuen Gouverneurs Haruhiko Kuroda ankündigte, die Geldbasis innerhalb der nächsten zwei Jahre zu verdoppeln. Dazu sollen Netto pro Jahr Staatsanleihen im Volumen von 50 Billionen Japanische Yen gekauft werden. Von seinem Jahrestief im Bereich um 95 hat sich EUR–JPY mittlerweile spürbar entfernt, auch wenn die Marke von 130 bisher nicht nachhaltig durchbrochen werden konnte. (Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG)

Das Vermögen in Polen beträgt zum 31. März 2013 4,06 Millionen Polnische Zloty (0,97 Millionen Euro) und setzt sich aus Liquiditätsanlagen (3,35 Millionen Polnische Zloty) und sonstigen Vermögensgegenständen (0,71 Millionen Polnische Zloty) zusammen. Die Währungsabsicherung erfolgt ausschließlich durch Rückstellungen/Verbindlichkeiten (inklusive Kredite 4,86 Millionen Polnische Zloty).

Zudem besteht eine ungesicherte Fremdwährungsposition in Tschechischen Kronen in Höhe von 5,3 Millionen Euro beziehungsweise 0,05 Prozent des Fondsvermögens.

Das Gesamte Vermögen in Fremdwährung beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf 3.311,69 Millionen Euro. Durch Darlehen, Devisentermingeschäfte sowie Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten sind 99,55 Prozent abgesichert. Tatsächlichen Wechselkurschwankungen unterliegen nur 0,45 Prozent des Fondsvermögens.

Währungssicherungsgeschäfte

Bestehende Währungssicherungsgeschäfte zum 31. März 2013

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	(Kauf gegen €)	Kurswert Endfälligkeit	Kurswert Stichtag	Nicht realisierter Gewinn/Verlust am Stichtag
GBP	743.500.000,00	919.866.031,03	878.124.581,80	41.741.449,23
GBP	289.500.000,00	333.106.804,17	341.389.601,00	-8.282.796,83
				33.458.652,40
JPY	25.750.000.000,00	254.358.983,31	214.017.091,42	40.341.891,89
JPY	700.000.000,00	5.614.282,74	5.819.549,73	-205.266,99
JPY	150.000.000,00	-1.231.323,89	-1.246.694,39	15.370,50
				40.151.995,40
SEK	1.711.000.000,00	199.037.281,91	205.756.594,35	-6.719.312,44
				-6.719.312,44
SGD	198.500.000,00	125.550.395,43	124.782.036,83	768.358,60
SGD	587.900.000,00	362.949.521,10	369.449.992,23	-6.500.471,13
				-5.732.112,53

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
CAD	224.200.000,00	177.435.053,42	793.563,04	451.969,54
GBP	1.589.800.000,00	1.988.868.486,20	390.020,18	46.720.409,58
JPY	16.660.000.000,00	160.678.878,24	5.363.798,94	3.432.349,86
KRW	4.000.000.000,00	2.818.886,54	0,00	5.818,73
SEK	1.146.000.000,00	133.283.630,37	0,00	1.152.942,31
SGD	609.100.000,00	383.597.654,68	411.784,68	7.581.914,20
TRY	59.000.000,00	25.488.339,71	0,00	376.645,71
		66.681.216,77	6.959.166,84	59.722.049,93

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Ergebnis am Vorjahresstichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
CAD	50.000.000,00	38.728.766,95	0,00	70.022,53
GBP	69.700.000,00	86.279.207,15	0,00	151.275,70
JPY	3.405.000.000,00	32.964.000,99	0,00	168.236,04
KRW	54.400.000.000,00	37.394.865,71	0,00	1.052.835,34
SEK	5.000.000,00	591.268,71	0,00	1.956,66
		1.444.326,27	0,00	1.444.326,27

Während des Berichtszeitraumes ausgelaufene Währungssicherungsgeschäfte mit realisiertem Verlust

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahrestichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
CAD	772.400.000,00	598.368.934,04	-18.383.288,04	-1.778.747,01	-16.604.541,03
GBP	2.302.400.000,00	2.774.588.784,81	-101.550.224,68	-24.979.892,04	-76.570.332,64
JPY	27.036.000.000,00	254.149.265,38	-16.065.070,51	1.312.856,46	-17.377.926,97
KRW	85.400.000.000,00	57.358.296,50	-2.772.070,98	986.748,57	-3.758.819,55
SEK	3.391.000.000,00	379.150.330,93	-16.025.286,53	-5.554.011,55	-10.471.274,98
SGD	1.519.100.000,00	906.362.678,31	-47.675.043,39	-13.908.428,17	-33.766.615,22
TRY	89.000.000,00	37.683.397,65	-722.454,58	-10.145,20	-712.309,38
			-203.193.438,71	-43.931.618,94	-159.261.819,77

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)	Kurswert Kauf	Realisierte Verluste	Ergebnis am Vorjahrestichtag	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
CAD	71.200.000,00	56.139.780,44	-802.837,84	0,00	-802.837,84
GBP	177.000.000,00	218.047.230,75	-1.898.668,24	0,00	-1.898.668,24
JPY	150.000.000,00	1.504.392,83	-16.740,35	0,00	-16.740,35
KRW	43.000.000.000,00	30.841.974,83	-604.604,91	0,00	-604.604,91
SGD	19.800.000,00	12.451.271,82	-16.194,85	0,00	-16.194,85
TRY	5.800.000,00	2.553.293,40	-2.172,01	0,00	-2.172,01
			-3.341.218,20	0,00	-3.341.218,20

davon Geschäfte, die am Vorjahrestichtag noch nicht im Bestand waren

in €

Devisenterminkontrakte (Verkauf gegen €)	Kurswert Verkauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum	
CAD	176.700.000,00	140.912.698,24	1.177.513,55	0,00	1.177.513,55
CAD	540.400.000,00	425.777.739,18	0,00	-9.511.795,05	-9.511.795,05
GBP	1.539.800.000,00	1.928.678.437,32	46.951.597,11	0,00	46.951.597,11
GBP	1.287.900.000,00	1.587.001.380,14	0,00	-29.290.025,21	-29.290.025,21
JPY	7.660.000.000,00	72.720.370,11	4.418.254,01	0,00	4.418.254,01
JPY	12.568.000.000,00	120.062.168,87	0,00	-3.930.515,11	-3.930.515,11
KRW	4.000.000.000,00	2.818.886,54	5.818,73	0,00	5.818,73
KRW	16.000.000.000,00	11.285.137,10	0,00	-72.412,12	-72.412,12
SEK	1.146.000.000,00	133.283.630,37	1.152.942,31	0,00	1.152.942,31
SEK	1.746.000.000,00	199.429.104,08	0,00	-6.310.676,97	-6.310.676,97
SGD	548.300.000,00	346.771.488,72	7.554.890,71	0,00	7.554.890,71
SGD	555.300.000,00	343.439.049,43	0,00	-5.799.754,60	-5.799.754,60
TRY	59.000.000,00	25.488.339,71	376.645,71	0,00	376.645,71
TRY	76.000.000,00	32.210.462,37	0,00	-713.742,84	-713.742,84
			61.637.662,13	-55.628.921,90	6.008.740,23

Devisenterminkontrakte (Kauf gegen €)		Kurswert Kauf	Realisierte Gewinne	Realisierte Verluste	Auswirkung auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum
CAD	50.000.000,00	38.728.766,95	70.022,53	0,00	70.022,53
CAD	71.200.000,00	56.139.780,44	0,00	-802.837,84	-802.837,84
GBP	69.700.000,00	86.279.207,15	151.275,70	0,00	151.275,70
GBP	177.000.000,00	218.047.230,75	0,00	-1.898.668,24	-1.898.668,24
JPY	3.405.000.000,00	32.964.000,99	168.236,04	0,00	168.236,04
JPY	150.000.000,00	1.504.392,83	0,00	-16.740,35	-16.740,35
KRW	54.400.000.000,00	37.394.865,71	1.052.835,34	0,00	1.052.835,34
KRW	43.000.000.000,00	30.841.974,83	0,00	-604.604,91	-604.604,91
SEK	5.000.000,00	591.268,71	1.956,66	0,00	1.956,66
SGD	19.800.000,00	12.451.271,82	0,00	-16.194,85	-16.194,85
TRY	5.800.000,00	2.553.293,40	0,00	-2.172,01	-2.172,01
			1.444.326,27	-3.341.218,20	-1.896.891,93

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 €)
CAD	69.500.000,00	3	3.700.000,00	1
GBP	600.700.000,00	15	1.500.000,00	1
JPY	14.210.000.000,00	5	3.705.000.000,00	3
KRW	20.000.000.000,00	5	59.000.000.000,00	8
SEK	875.000.000,00	5	5.000.000,00	1
SGD	400.100.000,00	7	19.800.000,00	1
TRY	42.000.000,00	6	0,00	0

Im Berichtszeitraum wurden bezogen auf das Gesamtvolumen 17,41 Prozent der Währungssicherungsgeschäfte mit der Commerzbank AG abgeschlossen.

Die Zusammensetzung des Vergleichsvermögens (§ 9 Abs. 5 Satz 4 DerivateV) stellt sich wie folgt dar:

Wertpapiere und Bankguthaben werden mit ihren Marktwerten abgebildet. Immobilien werden als synthetische Government-Bonds der Länder, in denen sie gelegen sind, abgebildet. Alle nicht den Wertpapieren, Bankguthaben und Immobilien zuordenbaren Positionen (Derivate sowie sonstige Vermögensgegenstände) werden als fiktive Bankguthaben in der jeweiligen Landeswährung in der Höhe berücksichtigt, mit der sie im Fondsvolumen enthalten sind.

Potenzieller Risikobeitrag für das Marktrisiko gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 und 3 DerivateV

Kleinster potenzieller Risikobeitrag	2,45 %
Größter potenzieller Risikobeitrag	3,18 %
Durchschnittlicher potenzieller Risikobeitrag	2,88 %

Die Berechnung des Risikobeitrags erfolgt einmal monatlich. Bei der Berechnung des potenziellen Risikobeitrags werden Immobilien als synthetische Government-Bonds der Länder, in denen sie gelegen sind, abgebildet. Insofern weichen die ausgewiesenen Risikobeiträge von den tatsächlichen des Sondervermögens ab.

Zum Jahresbeginn 2013 wechselte der *hausInvest* zum einfachen Ansatz der DerivateV. Somit beziehen sich die dargestellten Zahlen auf den Zeitraum von 01.04.2012 bis 31.12.2012. Eine Veröffentlichung dieser Zahlen entfällt nach dem einfachen Ansatz.

Finanzierungsmanagement

27,3%

Fremdfinanzierungsquote
per 31. März 2013

Mit der immer stärkeren Beeinflussung der Immobilienmärkte durch die Kapitalmärkte und der damit einhergehenden Verschiebung der Werttreiber – welche die Nachhaltigkeit einer Immobilieninvestition beeinflussen können – erlangt das Finanzierungsmanagement eine immer größere Bedeutung im Fondsmanagement eines Offenen Immobilienfonds. Die Aufnahme von Fremdkapital schafft die Grundlage dafür, Kapitalstrukturen steuerlich optimal zu nutzen und Wechselkursrisiken bei Fremdwährungspositionen abzusichern.

Strategie

Zur Wahrung der konservativen Gesamtausrichtung des Fonds ist unter Ausnutzung steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten und zur Absicherung der Fremdwährungspositionen die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestments auf maximal 30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Bei einem Gesamtkreditvolumen von 3.122,90 Millionen Euro weist *hausInvest* zum Stichtag eine Fremdfinanzierungsquote in Summe des gesamten Immobilienvermögens von 27,3 Prozent, verteilt auf 51 Kredite, aus. Der Anteil der von den Immobilien-Gesellschaften aufgenommenen Bankkredite beträgt 743,69 Millionen Euro, hiervon haftet das Sondervermögen für Kredite in Höhe von 396,73 Millionen Euro gem. § 69 Abs. 2 InvG.

Vorteile der Fremdfinanzierung sind die steuerliche Optimierung durch die Anrechenbarkeit der Kreditzinsen im Ausland und die Ausnutzung des Leverage-Effekts. Grundsätzlich wird der Kredit in Landeswährung des zu finanzierenden Objekts aufgenommen. Somit wurden 61,9 Prozent der Kredite in Euro und 38,1 Prozent in Fremdwährung aufgenommen.

Die Absicherung gegenüber dem Kreditgeber erfolgt überwiegend durch Grundpfandrechte sowie durch Sicherungsabtretung der Aufwendungsersatzansprüche. Erklärtes Ziel des Fondsmanagements ist ein ausgewogenes Verhältnis von variabler und fester Zinsbindung im Rahmen eines pro-aktiven Finanzierungsmanagements.

Übersicht Kredite

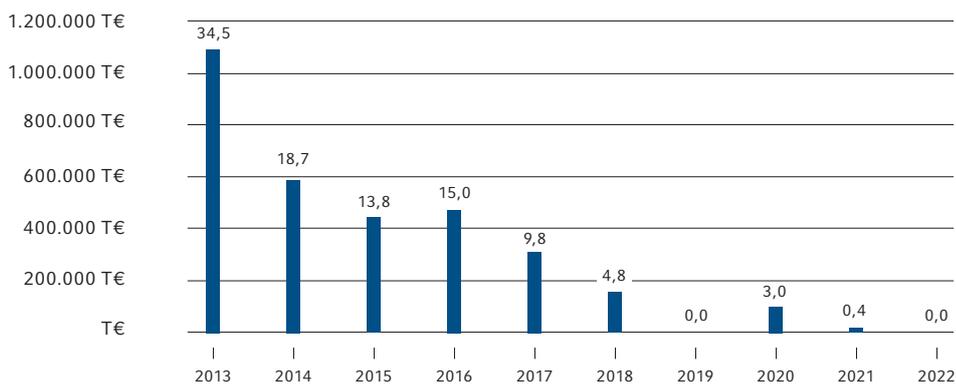
Kreditvolumen nach Ländern

	Kreditvolumen in T€	Anteil am Verkehrs- wert aller Fonds- immobilien in diesem Land in %	Ø-Zinssatz in %
Frankreich	1.227.512	44,9	2,8
Grossbritannien	865.944	40,8	5,2
Niederlande	232.340	22,5	4,0
Schweden	158.275	43,1	3,7
Singapur	107.860	18,3	2,1
Deutschland	100.000	5,1	1,3
Tschechien	95.939	41,3	1,7
Türkei	65.000	35,8	4,5
Japan	58.178	21,3	1,8
Italien	56.350	7,2	2,4
Polen	55.500	48,9	3,1
Belgien	50.000	27,7	1,8
Finnland	50.000	33,3	2,4
Gesamt	3.122.898	27,32	3,5

Ende der Laufzeit der Kredite

in % des Kreditvolumens

Kreditvolumen



Laufzeit der Zinsfestschreibung nach Ländern

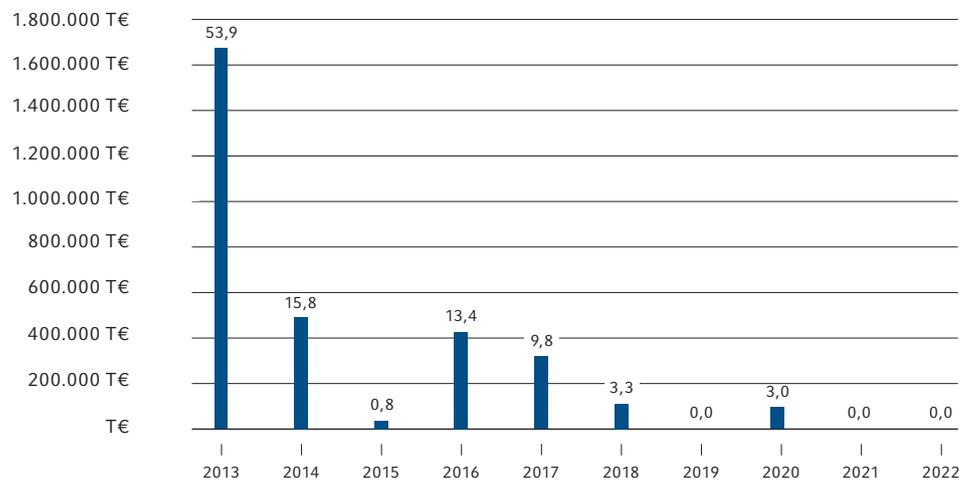
in % des Kreditvolumens

	Unter 1 Jahr	1–2 Jahre	2–5 Jahre	5–10 Jahre	Über 10 Jahre
Frankreich	27,5	1,7	10,1	–	–
Grossbritannien	11,4	–	13,1	3,3	–
Niederlande	0,7	4,4	0,8	1,6	–
Schweden	1,9	3,1	–	–	–
Singapur	3,4	–	–	–	–
Deutschland	3,2	–	–	–	–
Tschechien	3,1	–	–	–	–
Türkei	2,1	–	–	–	–
Japan	–	1,9	–	–	–
Italien	1,8	–	–	–	–
Polen	0,7	–	–	1,1	–
Belgien	1,6	–	–	–	–
Finnland	–	1,2	–	0,3	–
Gesamt	57,4	12,3	24,0	6,3	0,0

Ende der Zinsfestschreibung

in % des Kreditvolumens

Kreditvolumen



Risikobericht

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risiko-Management-System, welches sowohl den Anforderungen der InvMaRisk als auch § 80b InvG genügt, und in das Risikomanagement der Commerz Real AG eingebunden ist. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit hin überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

1. Risikostrategie

Seit 1. Januar 2011 wird für jeden verwalteten Fonds eine eigene Risikostrategie erstellt, in der klar geregelt wird, welche Risiken der Fonds künftig tragen möchte und welche ausgeschlossen sind. Im Weiteren werden Maßnahmen zur Steuerung der im Fonds vorhandenen Risiken definiert. Diese Maßnahmen können z. B. Überwachung der Risiken, Mitigierung oder Limitierung sein.

2. Risikomanagementprozess

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

Zur **Risikoidentifikation** wurde zunächst ein umfassendes Risikoinventar erstellt, welches laufend aktualisiert und ergänzt wird.

Die **Risikoanalyse und -bewertung** geschieht regelmäßig, wobei die unten näher erläuterten Methoden eingesetzt werden. Die Intervalle der Risikobewertung wurden 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 (z. B. aufgrund objektiver Kriterien, weil z. B. ein Limit überschritten wurde, oder aufgrund der persönlichen Einschätzung des Risikomanagers), werden Maßnahmen zur **Steuerung und Bewältigung** des Risikos angestoßen. Die 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 Sondervermögens erfasst und bewertet werden.

Die **Risikokommunikation** wird im Wesentlichen durch die regelmäßige Risikoberichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat sichergestellt, und im Falle wesentlicher Änderungen der Risikosituation durch Ad-hoc-Meldungen ergänzt. Im Rahmen der **Risikodokumentation** werden die Ergebnisse der Risikoerhebung und -bewertung systematisch dokumentiert.

3. Wesentliche Risiken der Commerz Real Investmentgesellschaft, und ihre Steuerung und Überwachung

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

Adressenausfallrisiko

Für die Anteilseigner der Publikumsfonds können Ausfälle von Vertragspartnern (Mieterausfall, Kontraktpartner bei Geldmarktgeschäften) erhebliche Abschläge bezüglich der Anteilspreise bedeuten. Wechselwirkungen mit Reputations- und Geschäftsrisiko sind unter gewissen Umständen vorhanden. Aufgrund der unterschiedlichen Implikationen für das Immobilien-Sondervermögen wird zwischen dem Management des Mieterausfallrisikos und dem des Kontrahentenausfallrisikos bei Geldmarkt- und Devisengeschäften unterschieden.

Mieterausfallrisiko

Das Mieterausfallrisiko ist auf Ebene des Sondervermögens als diversifiziert zu betrachten. Eine entsprechende Betrachtung im Limit- und Frühwarnsystem verhindert eine Klumpung und damit eine zu große Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Eine regelmäßige Überwachung der Auswirkungen eines erhöhten Ausfalls von Mietern im Portfolio ist Teil der Stresstests.

Das Mieterausfallrisiko wird mit den üblichen Methoden (Kautionsleistungen, Mietbürgschaften) gesteuert.

Ausfallrisiko von Kontrahenten bei Geldmarkt- und Devisengeschäften

Geschäfte mit neuen Kontrahenten sind grundsätzlich nur nach vorheriger Zustimmung durch das Risikomanagement zulässig. Die Bonität der Kontrahenten wird qualitativ anhand von Ratings renommierter Agenturen und der Commerzbank laufend gemessen und ist Teil des Frühwarnsystems.

Das Risiko wird zunächst durch Streuung der Geldanlagen und Devisentermingeschäfte auf mehrere Partner diversifiziert. Die Konzentration der Liquiditätsanlagen wird dabei im Limitsystem täglich überwacht.

Für Devisentermingeschäfte ist der Expected Loss Teil des Limitsystems.

Emittentenrisiko

Ausfälle von Vertragspartnern im Rahmen der Anlage von liquiden Mitteln können zu erheblichen Reduzierungen der jeweiligen Anteilpreise führen.

Dieses Risiko ist derzeit nicht relevant, da liquide Mittel momentan nicht in Wertpapieren angelegt werden.

Marktpreisrisiko**Zinsänderungsrisiko**

Die Anteilseigner der Publikumsfonds sind durch Zinsrisiken dann in besonderem Maße betroffen, wenn sich das Finanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöht. Zudem spielen Zinsrisiken bei der Anlage der Liquiditätsreserve der Fonds eine große Rolle.

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

Die Anlage der Liquiditätsreserve erfolgt durch das Produktmanagement, welche das Zinsänderungsrisiko ebenfalls qualitativ im Rahmen der laufenden Marktbeobachtung misst und durch die Verteilung der Gelder auf unterschiedliche Institute und unterschiedliche Laufzeiten steuert. Des Weiteren findet für jedes gehandelte Geschäft eine Marktgerechtigkeitsprüfung statt.

Währungskursänderungsrisiko

Die Anleger des Sondervermögens sind dann in besonderem Maße von Währungsrisiken betroffen, sofern größere Währungskongruenzen 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. Da die Derivatepositionen zur reinen Absicherung dienen, wurde zum 01.01.2013 vom qualifizierten in den einfachen Ansatz nach DerivateV gewechselt. Alle verwendeten Derivate können damit adäquat gemessen und berichtet werden.

Bezüglich der verbleibenden offenen Fremdwährungsposition ist je Fremdwährung in Abhängigkeit von der Volatilität der Währung eine interne Meldegrenze definiert, deren 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 o. ä. angelegten liquiden Mitteln des Sondervermögens können zu einer entsprechenden Schwankung des Anteilwerts führen. Derzeit werden keine Anlagen in Wertpapieren getätigt, weswegen dieses Risiko derzeit nicht relevant ist.

Objektwertänderungsrisiko**Originäres Objektwertrisiko**

Die Anteilseigner der Publikumsfonds sind durch Objektwertänderungsrisiken in besonderem Maße betroffen, sie stellen die wesentliche Risikoart für Investoren dar. Objektwertänderungsrisiken haben sich durch die Finanzkrise spürbar erhöht und betreffen die Werthaltigkeit der Assets als auch die Verkaufspreise.

Objektwertänderungsrisiken werden qualitativ durch Erstellung und laufende Aktualisierung eines Forecasts gemessen.

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

Operationelles Risiko

Die Commerz Real und die Kapitalanlagegesellschaften sind bezüglich des OpRisk-Managements in den Commerzbank-Konzern eingebunden. Hier erfolgt eine zentrale Sammlung von Schadenfällen, die Anreicherung mit externen Schadensdaten und die Zuweisung von entsprechendem Risikokapital und -budgets. Innerhalb der Commerz Real wird das OpRisk im Wesentlichen durch Szenarioanalysen, quartalsweise Beurteilungen, Key Risk Indikator (KRI) und Business Environment Analysis (BEA) qualitativ bewertet und Gegenmaßnahmen zur Risikosteuerung werden initiiert. Bei Leistungen, die die Kapitalanlagegesellschaft (auch konzernintern) ausgelagert hat, werden die entsprechenden Dienstleister im Rahmen des Outsourcingcontrollings quartalsweise durch ein Scoring-Modell qualitativ bewertet. Generell gilt zum OpRisk, dass die Sondervermögen durch OpRisk-Fälle zwar betroffen sein können, in der Regel aber durch die KAG schadlos gestellt werden, wodurch den Anlegern in diesen Fällen keine Nachteile entstehen.

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in folgenden Bereichen:

IT

Gemäß Punkt 4.1.2.c der InvMaRisk zählen die operationellen Risiken im Regelfall zu den wesentlichen Risikoarten. Kapitalanlagegesellschaften sind von IT-Risiken in besonderem Maße betroffen, da die Folgen eines Ausfalls von IT-Systemen massive Auswirkungen haben, insbesondere da die Preisermittlung, der Vertrieb und die Abwicklung intensiv durch IT unterstützt werden. Dem Risiko eines IT-Ausfalls wird durch redundante Auslegung der Systeme und Datenhaltung, ein Notfallrechenzentrum und ein entsprechendes Notfallkonzept begegnet. Die Sicherheitsmechanismen werden einem jährlichen Notfalltest unterzogen.

Personal

Für die KAG sind insbesondere Schäden von Bedeutung, die infolge fehlender Qualifikation oder Versagen/Schlechtleistung, nicht ausreichender Kontrolle, Überlastung durch Mehrfachaufgaben etc. entstehen können. Schäden aus kriminellen oder nicht autorisierten Handlungen, unzureichenden Vertriebsaktivitäten, Missmanagement sowie aus Personalfuktuation werden ebenfalls unter dieser Position erfasst. Hier wird die Risikosituation im Rahmen der quartalsweisen Beurteilung analysiert, und erkannte Schwachstellen beseitigt.

Organisation/Prozesse

Diese Risiken werden bedingt durch Fehler in den Bearbeitungsprozessen, der Aufbauorganisation oder in den Kontrollmechanismen, etc. Wie auch im Bereich Personal werden die Prozesse laufend analysiert und Schwachstellen beseitigt.

Externe Ereignisse/Rechtsrisiken

Neben externem Diebstahl/Betrug sind für die Kapitalanlagegesellschaften insbesondere Rechts- bzw. Rechtsänderungsrisiken und die daraus resultierenden Schäden von Bedeutung. Durch die Mitgliedschaft im BVI ist die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH stets über neue Gesetzesvorhaben informiert und beteiligt sich durch Gremienarbeit und Stellungnahmen am politischen Willensbildungsprozess. Externe Betrugsfälle werden durch ein engmaschiges Netz an Kontrollen wirksam vermieden.

Geschäftsrisiko

Marktrisiko/geschäftliche Rahmenbedingungen

Marktrisiken sind sowohl für die Gesellschaften als auch die Anteilseigner von hoher Bedeutung und werden als wesentlich eingestuft. So können neue Rahmenbedingungen für Immobilienfonds, veränderte Meinungen über die Asset-Klasse Immobilien beziehungsweise Änderungen der Kunden in Bezug auf einen Fondserwerb massive Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Kapitalanlagegesellschaften als auch auf die Attraktivität der Fonds aus Sicht der bestehenden Investoren haben.

Die Erkennung und Steuerung von Marktrisiken ist die Aufgabe der Geschäftsführung bei der Entwicklung der Unternehmensstrategie. Diese bedient sich hierbei des Researchs, des Weiteren wird durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit in Branchenverbänden versucht, frühzeitig über Entwicklungen informiert zu sein und steuernd eingreifen zu können.

Reputationsrisiko

Für sämtliche Fonds der Kapitalanlagegesellschaften besteht die Gefahr, dass durch die öffentliche Berichterstattung über eine Transaktion, einen Geschäftspartner oder eine Geschäftspraxis, an der ein oder mehrere Kunden beteiligt sind, das öffentliche Vertrauen in die Gesellschaften negativ beeinflusst wird. Damit sind für die KAG dann massive Ertragsrisiken (Kunden ziehen Gelder ab, geplante Fondsvorhaben können nicht realisiert werden) verbunden. Das Risiko wird qualitativ im Rahmen der quartalsweisen Risikogespräche sowie durch eine Gefährdungsanalyse gemessen.

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

Liquiditätsrisiko/Finanzierungsrisiko

Liquiditätsrisiko i. e. S.

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

Liquiditätsrisiken werden in dem Sondervermögen intensiv überwacht und gesteuert. Die Messung erfolgt insbesondere durch das Produktmanagement, welches wöchentlich einen mit Szenarien unterlegten Liquiditätsforecast unter Einbeziehung von Mittelzu- und -abfluss auf Anlegerseite, der Immobilienbewirtschaftung, Erwerben und Verkäufen, Kreditaufnahme und Liquiditätsanlage erstellt, auf dessen Basis durch das Fondsmangement Maßnahmen zur Risikosteuerung erarbeitet werden. Die Liquiditätssituation des Sondervermögens wird risikoseitig auch quantitativ durch die Kennzahl „Reichweite der verfügbaren Liquidität“ gemessen und im Frühwarnsystem überwacht.

Refinanzierungsrisiko

Zudem sind die Anteilseigner ebenfalls von Problemen bei Anschlussfinanzierungen betroffen, die zulasten der Liquidität der Sondervermögen oder der Ausschüttungen gehen.

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

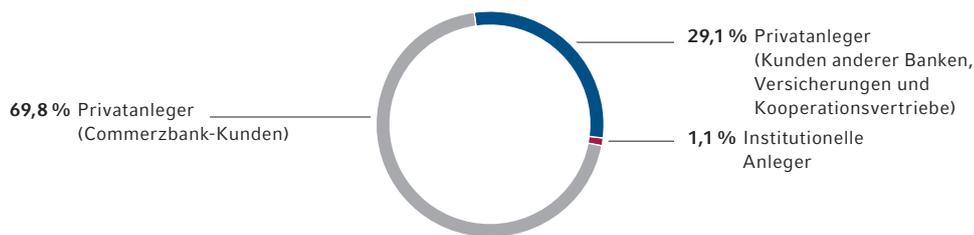
Anlegerstruktur

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 vorn herein auf eine Quote von maximal 10 Prozent des Fondsvermögens beschränkt. *hausInvest* hat sich demnach vor allem bei Privatanlegern als Basisinvestment etabliert. 98,9 Prozent der in den Fonds eingebrachten Gelder werden von Privatpersonen gehalten. Der überwiegende Teil von diesen hat jeweils Anlagebeträge von maximal 100.000 Euro in den Fonds investiert. Damit ist das Fondsvermögen auch hinsichtlich seiner Anlegerstruktur breit gestreut. Das erleichtert die Planbarkeit, um eine adäquate Liquiditätsquote vorzuhalten und damit Anteilscheinrückgaben von Anlegern jederzeit bedienen zu können.

98,9 %

Privatanleger

Anlegerstruktur des *hausInvest*¹



¹ Bezieht sich auf 100 % des Fondsvermögens per 31. März 2013

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

in €

		in €
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		9.959.103.048,66
1. Ausschüttung für das Vorjahr ¹		-413.777.851,32
2. Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile ²		12.320.058,84
3. Mittelzufluss/-abfluss (netto) ³		-487.826.483,48
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen	1.059.637.543,87	
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen	-1.547.464.027,35	
4. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		16.400.278,27
5. Ordentlicher Nettoertrag ⁴		237.783.684,44
6. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten ⁵		-17.445.291,01
bei Immobilien	-15.067.587,64	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-2.377.703,37	
7. Realisierte Gewinne ⁶		276.791.375,71
bei Immobilien	49.168.425,20	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	159.497.407,47	
bei Devisentermingeschäften	68.125.543,04	
8. Realisierte Verluste ⁶		-208.099.186,86
bei Immobilien	-208.684,77	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.355.845,18	
bei Devisentermingeschäften	-206.534.656,91	
9. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinn/Verluste		-67.403.872,57
a) Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ⁷		
bei im Bestand befindlichen Immobilien	118.352.867,98	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	31.484.569,48	
bei Devisentermingeschäften	73.610.647,78	
b) Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ⁷		
bei im Bestand befindlichen Immobilien	-97.358.237,20	
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-73.859.394,96	
bei Devisentermingeschäften	-12.451.424,97	
c) Ausbuchung der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre ⁷		
bei im Berichtsjahr veräußerten Immobilien	-40.731.643,15	
bei im Berichtsjahr veräußerten Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-104.593.880,04	
bei im Berichtsjahr geschlossenen Devisentermingeschäften	36.972.452,10	
d) Währungskursveränderungen ⁸	1.170.170,40	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		9.307.845.760,67

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens 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 Fondsvermögens

- Zu 1 Bei der **Ausschüttung für das Vorjahr** handelt es sich um den Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres (siehe dort unter der „Ertrags- und Aufwandsrechnung“ bei der „Berechnung der Ausschüttung“ die Gesamtausschüttung).
- Zu 2 Der **Ausgleichsposten** dient der Berücksichtigung von Anteilsaus- und -rückgaben zwischen Geschäftsjahresende und Ausschüttungstermin. Anleger, die zwischen diesen beiden Terminen Anteile erwerben, partizipieren an der Ausschüttung, obwohl ihre Anteilskäufe nicht als Mittelzufluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurden. Umgekehrt nehmen Anleger, die ihre Anteile zwischen diesen beiden Terminen verkaufen, nicht an der Ausschüttung teil, obwohl ihre Anteilsrückgabe nicht als Mittelabfluss im Berichtszeitraum berücksichtigt wurde.
- Zu 3 Die **Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen** und die **Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis des Tages multipliziert mit der Anzahl der zu diesem Datum verkauften beziehungsweise zurückgenommenen Anteile. In dem Rücknahmepreis sind die Erträge pro Anteil, die als Ertragsausgleich bezeichnet werden, enthalten.
- Zu 4 Der **ordentliche Nettoertrag** ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- Zu 5 Unter **Abschreibung Anschaffungsnebenkosten** werden die Beträge angegeben, um die 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 6 Die realisierten Gewinne und Verluste sind aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.
- Zu 7 Die **Netto-Veränderung der nicht realisierten Gewinne** ergibt sich bei den **Immobilien** und den **Beteiligungen** an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung 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 den Sachverständigen-

ausschuss oder Neubewertungen sowie alle sonstigen Änderungen im Buchwert der Immobilien beziehungsweise Beteiligungen. Diese können z. B. aus der Bildung oder Auflösung von Rückstellungen stammen, aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen, dem Erwerb von Zusatzkleinflächen etc. Des Weiteren werden unter der Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Gewinne auch die Wertschwankungen bei **Derivatgeschäften auf Währungen**, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, ausgewiesen.

Die **Netto-Veränderung der nicht realisierten Verluste** ergibt sich bei den Immobilien und den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften aus Wertfortschreibung und Veränderung der Verkehrswerte im Geschäftsjahr. Die Erläuterungen zu den Wertveränderungen nicht realisierter Gewinne gelten entsprechend. Des Weiteren werden unter der Netto-Wertveränderung der nicht realisierten Verluste auch die Wertschwankungen bei Derivatgeschäften auf Währungen, die zum Berichtsstichtag noch nicht geschlossen sind, ausgewiesen.

Die **Ausbuchung der nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre** aus im Berichtsjahr veräußerten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ergeben sich aus Wertfortschreibungen, Veränderungen der Buchwerte, dem Währungsergebnis bis zum Ende der Vorjahres aus den Liegenschaften und den zugehörigen Darlehen sowie der bis zum Ende des Vorjahres gebildeten Rückstellungen für Veräußerungsgewinnbesteuerung. Die Ausbuchung der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre der im Berichtsjahr geschlossenen Devisentermingeschäfte beinhalten die bis zum Ende des Vorjahres aufgelaufenen Wertveränderungen.

- Zu 8 Bei **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/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.

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

Erläuterung Ergebnis aus Währung unter Berücksichtigung Ergebnis aus Devisentermingeschäften (DTG)

Realisierte Gewinne aus DTG	68.125.543,04	
Realisierte Verluste aus DTG	-206.534.656,91	
Realisiertes Ergebnis der im Geschäftsjahr geschlossenen und fälligen DTG's		-138.409.113,87
Ausbuchung nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre (Korrektur des realisierten Ergebnisses um die bereits im Vorjahr ausgewiesenen nicht realisierten Gewinne/Verluste für die im Berichtsjahr geschlossenen und fälligen DTG's)		36.972.452,10
Ergebnis des Geschäftsjahres aus in diesem Zeitraum geschlossenen und fälligen DTG's		-101.436.661,77
Nettoveränderungen der nicht realisierten Gewinne im Geschäftsjahr aus DTG	73.610.647,78	
Nettoveränderungen der nicht realisierten Verluste im Geschäftsjahr aus DTG	-12.451.424,97	
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres für die noch offenen DTG's		61.159.222,81
Ergebnis aus Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-40.277.438,96
Währungskursveränderungen laut Entwicklungsrechnung		1.170.170,40
Währungskursveränderungen in realisierten Gewinnen/Verlusten abzüglich Währungskursveränderungen in der Ausbuchung nicht realisierter Wertveränderungen der Vorjahre		27.590.902,00
Ergebnis aus Währungskursveränderungen sowie Devisentermingeschäften im Geschäftsjahr		-11.516.366,56

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

Nach Märkten	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	8.286.140.047,81	89,02 %
1. Bebaute Grundstücke	8.278.470.047,81	88,94 %
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00 %
3. Unbebaute Grundstücke	7.670.000,00	0,08 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.908.744.745,52	20,51 %
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.392.602.763,99	14,96 %
2. Minderheitsbeteiligungen	516.141.981,53	5,55 %
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.178.029.574,48	12,66 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.047.848.682,93	11,26 %
Summe der Vermögensgegenstände	12.420.763.050,74	133,44 %
V. Verbindlichkeiten	2.745.467.313,29	29,50 %
VI. Rückstellungen	367.449.976,78	3,95 %
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.112.917.290,07	33,44 %
Fondsvermögen	9.307.845.760,67	100,00 %

Nach Märkten
I. Immobilien
1. Bebaute Grundstücke
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung
3. Unbebaute Grundstücke
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
1. Mehrheitsbeteiligungen
2. Minderheitsbeteiligungen
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben
IV. Sonstige Vermögensgegenstände
Summe der Vermögensgegenstände
V. Verbindlichkeiten
VI. Rückstellungen
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen
Fondsvermögen

Stand: 31. März 2013

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
 Zusammengefasste
 Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
1.600.964.000,00	0,00	0,00	2.115.340.000,00	1.763.833.057,46
1.593.294.000,00	0,00	0,00	2.115.340.000,00	1.763.833.057,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.670.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
382.510.541,49	142.545.432,66	23.530.104,54	360.542.905,90	173.060.212,44
259.974.446,03	142.545.432,66	23.530.104,54	49.702.428,88	173.060.212,44
122.536.095,46	0,00	0,00	310.840.477,02	0,00
1.069.528.270,29	0,00	0,00	22.502.215,48	38.246.565,38
126.007.985,47	0,00	90.059.167,09	71.264.784,45	144.784.171,91
3.179.010.797,25	142.545.432,66	113.589.271,63	2.569.649.905,83	2.119.924.007,19
174.617.576,21	0,00	57.518,25	1.038.274.389,99	833.102.015,44
20.299.702,12	5.999.032,46	245.540,10	82.265.011,34	42.098.831,57
194.917.278,33	5.999.032,46	303.058,35	1.120.539.401,33	875.200.847,01
2.984.093.518,92	136.546.400,20	113.286.213,28	1.449.110.504,50	1.244.723.160,18

Umlaufende Anteile (Stück)
224.777.495,301

in €

Anteilwert (€)
41,41

Devisenkurse per 27. März 2013

Amerikanische Dollar (USD) 1 € =
1,27700 USDBritisches Pfund (GBP) 1 € =
0,84580 GBPKanadische Dollar (CAD) 1 € =
1,30130 CADJapanische Yen (JPY) 1 € =
120,32000 JPYPolnische Słoty (PLN) 1 € =
4,17830 PLNSchwedische Kronen (SEK) 1 € =
8,28620 SEKSingapur Dollar (SGD) 1 € =
1,59002 SGDSüdkoreanische Won (KRW) 1 € =
1.419,77302 KRWTschechische Kronen (CZK) 1 € =
25,80345 CZKTürkische Lira (TRY) 1 € =
2,32332 TRY

Italien	Japan	Kanada	Luxemburg	Niederlande
673.210.000,00	115.433.843,09	0,00	0,00	1.030.800.000,00
673.210.000,00	115.433.843,09	0,00	0,00	1.030.800.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
57.323.504,61	49.599.875,59	14.260.342,59	129.089.547,08	0,00
57.323.504,61	49.599.875,59	14.116.023,10	129.089.547,08	0,00
0,00	0,00	144.319,49	0,00	0,00
4.139.513,00	4.600.615,38	1.734.407,15	0,00	28.255.669,28
74.802.071,45	117.368.666,80	200.052,53	103.634.407,53	17.918.042,28
809.475.089,06	287.003.000,86	16.194.802,27	232.723.954,61	1.076.973.711,56
60.713.784,43	62.959.073,65	15.385.120,87	0,00	259.728.466,54
30.823.182,52	179.248,72	245.573,27	4.731.301,09	101.282.984,61
91.536.966,95	63.138.322,37	15.630.694,14	4.731.301,09	361.011.451,15
717.938.122,11	223.864.678,49	564.108,13	227.992.653,52	715.962.260,41

Nach Märkten

I. Immobilien

1. Bebaute Grundstücke

2. Grundstücke im Zustand der Bebauung

3. Unbebaute Grundstücke

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Mehrheitsbeteiligungen

2. Minderheitsbeteiligungen

III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Summe der Vermögensgegenstände

V. Verbindlichkeiten

VI. Rückstellungen

Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen**Fondsvermögen**

Nach Märkten

I. Immobilien

1. Bebaute Grundstücke

2. Grundstücke im Zustand der Bebauung

3. Unbebaute Grundstücke

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Mehrheitsbeteiligungen

2. Minderheitsbeteiligungen

III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Summe der Vermögensgegenstände

V. Verbindlichkeiten

VI. Rückstellungen

Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen**Fondsvermögen**

Stand: 31. März 2013

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
 Zusammengefasste
 Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Österreich	Polen	Portugal	Schweden	Singapur
	103.530.000,00	113.500.000,00	75.000.000,00	367.329.147,26	0,00
	103.530.000,00	113.500.000,00	75.000.000,00	367.329.147,26	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	43.131.829,62	2.877.430,77	101.815.533,96	0,00	296.545.981,03
	43.131.829,62	2.877.430,77	101.815.533,96	0,00	213.924.891,47
	0,00	0,00	0,00	0,00	82.621.089,56
	386.910,32	1.363.530,87	450.051,31	3.401.606,37	1.706.744,88
	3.984.703,06	1.719.409,74	45.485.266,94	13.186.816,70	201.628.851,80
	151.033.443,00	119.460.371,38	222.750.852,21	383.917.570,33	499.881.577,71
	2.124.911,84	57.653.620,08	2.355.724,44	163.505.036,98	0,00
	1.447.210,26	1.051.588,23	5.531.740,47	13.077.985,76	4.217,28
	3.572.122,10	58.705.208,31	7.887.464,91	176.583.022,74	4.217,28
	147.461.320,90	60.755.163,07	214.863.387,30	207.334.547,59	499.877.360,43

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	145.600.000,00	0,00	0,00	181.600.000,00
	145.600.000,00	0,00	0,00	181.600.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.197.011,77	130.714.491,47	0,00
	0,00	1.197.011,77	130.714.491,47	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	52.071,88	0,00	0,00	1.661.402,89
	10.765.361,08	0,00	22.400.259,67	2.638.664,43
	156.417.432,96	1.197.011,77	153.114.751,14	185.900.067,32
	8.725.410,91	0,00	0,00	66.264.663,66
	14.822.762,89	5.493,84	16.271.327,57	27.067.242,68
	23.548.173,80	5.493,84	16.271.327,57	93.331.906,34
	132.869.259,16	1.191.517,93	136.843.423,57	92.568.160,98

Zusammengefasste Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

Nach Währung	Insgesamt	in % des Fondsvermögens
I. Immobilien	8.286.140.047,81	89,02 %
1. Bebaute Grundstücke	8.278.470.047,81	88,94 %
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00 %
3. Unbebaute Grundstücke	7.670.000,00	0,08 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.908.744.745,52	20,51 %
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.392.602.763,99	14,96 %
2. Minderheitsbeteiligungen	516.141.981,53	5,55 %
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.178.029.574,48	12,66 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	1.047.848.682,93	11,26 %
Summe der Vermögensgegenstände	12.420.763.050,74	133,44 %
V. Verbindlichkeiten	2.745.467.313,29	29,50 %
VI. Rückstellungen	367.449.976,78	3,95 %
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.112.917.290,07	33,44 %
Fondsvermögen	9.307.845.760,67	100,00 %

Nach Währung	Kanada	Polen
I. Immobilien	0,00	0,00
1. Bebaute Grundstücke	0,00	0,00
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
3. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	14.260.342,59	0,00
1. Mehrheitsbeteiligungen	14.116.023,10	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	144.319,49	0,00
III. Liquiditätsanlagen/Bankguthaben	1.734.407,15	803.195,04
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	200.052,53	169.032,39
Summe der Vermögensgegenstände	16.194.802,27	972.227,43
V. Verbindlichkeiten	15.385.120,87	266.818,72
VI. Rückstellungen	245.573,27	898.003,21
Summe der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15.630.694,14	1.164.821,93
Fondsvermögen	564.108,13	- 192.594,50

Stand: 31. März 2013

in €

davon in €	davon in Fremdwährung	Großbritannien	Japan
6.039.544.000,00	2.246.596.047,81	1.763.833.057,46	115.433.843,09
6.031.874.000,00	2.246.596.047,81	1.763.833.057,46	115.433.843,09
0,00	0,00	0,00	0,00
7.670.000,00	0,00	0,00	0,00
1.374.081.322,10	534.663.423,42	173.060.212,44	49.599.875,59
940.704.749,62	451.898.014,37	173.060.212,44	49.599.875,59
433.376.572,48	82.765.409,05	0,00	0,00
1.126.007.877,18	52.021.697,30	38.246.565,38	4.600.615,38
569.437.424,13	478.411.258,80	144.784.171,91	117.368.666,80
9.109.070.623,41	3.311.692.427,33	2.119.924.007,19	287.003.000,86
1.670.242.791,35	1.075.224.521,94	833.102.015,44	62.959.073,65
308.403.445,35	59.046.531,43	42.098.831,57	179.248,72
1.978.646.236,70	1.134.271.053,37	875.200.847,01	63.138.322,37
7.130.424.386,71	2.177.421.373,96	1.244.723.160,18	223.864.678,49

in €

Schweden	Singapur	Südkorea	Türkei
367.329.147,26	0,00	0,00	0,00
367.329.147,26	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	296.545.981,03	1.197.011,77	0,00
0,00	213.924.891,47	1.197.011,77	0,00
0,00	82.621.089,56	0,00	0,00
3.401.606,37	1.706.744,88	0,00	1.528.563,10
13.186.816,70	201.628.851,80	0,00	1.073.666,67
383.917.570,33	499.881.577,71	1.197.011,77	2.602.229,77
163.505.036,98	0,00	0,00	6.456,28
13.077.985,76	4.217,28	5.493,84	2.537.177,78
176.583.022,74	4.217,28	5.493,84	2.543.634,06
207.334.547,59	499.877.360,43	1.191.517,93	58.595,71

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
I. IMMOBILIEN			
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00 %	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	8.278.470.047,81	88,94 %	2.246.596.047,81
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00 %	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00 %	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	7.670.000,00	0,08 %	0,00
Gesamt	8.286.140.047,81	89,02 %	2.246.596.047,81

	Italien	Japan	Kanada
I. IMMOBILIEN			
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	673.210.000,00	115.433.843,09	0,00
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,00
Gesamt	673.210.000,00	115.433.843,09	0,00

	Schweden	Singapur
I. IMMOBILIEN		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	367.329.147,26	0,00
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
Gesamt	367.329.147,26	0,00

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.593.294.000,00	0,00	0,00	2.115.340.000,00	1.763.833.057,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.670.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.600.964.000,00	0,00	0,00	2.115.340.000,00	1.763.833.057,46

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.030.800.000,00	103.530.000,00	113.500.000,00	75.000.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.030.800.000,00	103.530.000,00	113.500.000,00	75.000.000,00

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00	0,00
	145.600.000,00	0,00	0,00	181.600.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	145.600.000,00	0,00	0,00	181.600.000,00

 Seite 90 ff.
Immobilienverzeichnis

Das Immobilienverzeichnis auf den Seiten 90 bis 147 stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.392.602.763,99	14,96 %	451.898.014,37
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	2.286.999.500,21	24,57 %	914.773.859,49
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-396.730.649,45	-4,26 %	-200.792.149,45
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-555.299.730,40	-5,97 %	-312.063.291,99
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	57.633.643,62	0,62 %	49.979.596,32
2. Minderheitsbeteiligungen	516.141.981,53	5,55 %	82.765.409,05
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	857.886.669,92	9,22 %	190.909.548,31
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	-346.962.585,46	-3,73 %	-107.860.278,49
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00 %	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten / Rückstellungen	5.217.897,07	0,06 %	-283.860,78
Gesamt	1.908.744.745,52	20,51 %	534.663.423,42

	Italien	Japan	Kanada
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN			
1. Mehrheitsbeteiligungen	57.323.504,61	49.599.875,59	14.116.023,10
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	108.630.000,00	158.136.635,64	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	-61.700.000,00	-115.053.191,49	0,00
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	10.393.504,61	6.516.431,44	14.116.023,10
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	144.319,49
Verkehrswert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten / Rückstellungen	0,00	0,00	144.319,49
Gesamt	57.323.504,61	49.599.875,59	14.260.342,59

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	259.974.446,03	142.545.432,66	23.530.104,54	49.702.428,88	173.060.212,44
	239.856.098,93	180.700.000,00	150.130.000,00	70.500.000,00	359.063.608,42
	0,00	-50.000.000,00	-50.000.000,00	0,00	-200.792.149,45
	0,00	0,00	-87.050.000,00	-28.551.438,41	0,00
	20.118.347,10	11.845.432,66	10.450.104,54	7.753.867,29	14.788.753,47
	122.536.095,46	0,00	0,00	310.840.477,02	0,00
	121.387.500,00	0,00	0,00	545.589.621,61	0,00
	0,00	0,00	0,00	-239.102.306,97	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.148.595,46	0,00	0,00	4.353.162,38	0,00
	382.510.541,49	142.545.432,66	23.530.104,54	360.542.905,90	173.060.212,44

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	129.089.547,08	0,00	43.131.829,62	2.877.430,77	101.815.533,96
	218.230.000,00	0,00	40.359.600,00	0,00	131.699.941,80
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	-43.535.000,00
	-89.140.452,92	0,00	2.772.229,62	2.877.430,77	13.650.592,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	129.089.547,08	0,00	43.131.829,62	2.877.430,77	101.815.533,96

 Seite 150 ff.
Beteiligungsverzeichnis

 Seite 90 ff.
Immobilienverzeichnis

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

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Schweden	Singapur
II. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN		
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00	213.924.891,47
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	397.573.615,43
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	-197.010.100,50
Saldo sonstige Forderungen / Verbindlichkeiten / Rückstellungen	0,00	13.361.376,54
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	82.621.089,56
Verkehrwert/Kaufpreis der Immobilien	0,00	190.909.548,31
Verbindlichkeiten aus externen Krediten	0,00	-107.860.278,49
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00
Saldo sonstige Forderungen/Verbindlichkeiten / Rückstellungen	0,00	-428.180,27
Gesamt	0,00	296.545.981,03

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	1.197.011,77	130.714.491,47	0,00
	0,00	0,00	232.120.000,00	0,00
	0,00	0,00	-95.938.500,00	0,00
	0,00	0,00	-22.400.000,00	0,00
	0,00	1.197.011,77	16.932.991,47	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.197.011,77	130.714.491,47	0,00

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	114.760.375,98	1,23 %	18.290.375,98
2. Termingeldanlagen	1.009.016.336,96	10,84 %	5.506.568,25
Restlaufzeit bis 3 Monate	307.673.089,88	3,31 %	1.109.957,23
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	316.130.469,70	3,40 %	4.396.611,02
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	100.000.000,00	1,07 %	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	285.212.777,38	3,06 %	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00 %	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	53.087.758,10	0,57 %	28.224.753,07
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	1.165.103,44	0,01 %	0,00
Gesamt	1.178.029.574,48	12,66 %	52.021.697,30

	Italien	Japan	Kanada
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN			
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	684.364,21	4.363.364,36	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	684.364,21	4.363.364,36	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	3.455.148,79	237.251,02	1.734.407,15
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00	0,00
Gesamt	4.139.513,00	4.600.615,38	1.734.407,15

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	96.470.000,00	0,00	0,00	0,00	18.290.375,98
	971.224.173,95	0,00	0,00	16.688.453,17	1.019.287,14
	275.224.173,95	0,00	0,00	16.638.958,70	1.019.287,14
	311.000.000,00	0,00	0,00	49.494,47	0,00
	100.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	285.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	668.992,90	0,00	0,00	5.813.762,31	18.936.902,26
	1.165.103,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.069.528.270,29	0,00	0,00	22.502.215,48	38.246.565,38

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	14.912.777,38	0,00	90.670,10	0,00
	0,00	14.700.000,00	0,00	90.670,10	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	212.777,38	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	13.342.891,90	386.910,32	1.272.860,77	450.051,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	28.255.669,28	386.910,32	1.363.530,87	450.051,31

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Schweden	Singapur
III. LIQUIDITÄTSANLAGEN/BANKGUTHABEN		
1. Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
2. Termingeldanlagen	33.246,65	0,00
Restlaufzeit bis 3 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit 3 bis 6 Monate	33.246,65	0,00
Restlaufzeit 6 bis 9 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit 9 bis 12 Monate	0,00	0,00
Restlaufzeit über 12 Monate	0,00	0,00
3. Guthaben auf laufenden Konten und einem Sparbuch	3.368.359,72	1.706.744,88
4. Guthaben auf Ausschüttungskonten	0,00	0,00
Gesamt	3.401.606,37	1.706.744,88

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	52.071,88	0,00	0,00	1.661.402,89
	0,00	0,00	0,00	0,00
	52.071,88	0,00	0,00	1.661.402,89

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	195.239.617,22	2,10 %	114.772.066,43
aus Mieten und Umlagen	49.681.131,37	0,53 %	34.668.684,07
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	144.674.315,03	1,55 %	79.997.275,58
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	884.170,82	0,01 %	106.106,78
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	555.299.730,40	5,97 %	312.063.291,99
3. Zinsansprüche	6.749.441,40	0,07 %	670.381,11
aus Tagesgeldanlagen	1.599,15	0,00 %	741,64
aus Termingeldanlagen	3.502.466,89	0,04 %	487,11
aus Gesellschafterdarlehen	3.245.375,36	0,03 %	669.152,36
4. Anschaffungsnebenkosten	40.934.086,27	0,44 %	18.169.925,18
bei Immobilien	30.213.530,12	0,32 %	12.362.679,26
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	10.720.556,15	0,12 %	5.807.245,92
5. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	7.704.445,94	0,08 %	3.163.379,25
Forderungen aus Umsatzsteuer	6.419.257,13	0,07 %	2.649.578,12
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	1.285.188,81	0,01 %	513.801,13
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	73.610.647,80	0,79 %	0,00
7. Andere sonstige Vermögensgegenstände	168.310.713,90	1,81 %	29.572.214,82
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	99.863.541,34	1,07 %	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	32.642.251,16	0,35 %	27.557.271,65
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	12.855.099,88	0,14 %	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien- Gesellschaften	4.204.470,63	0,05 %	67.188,40
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	3.770.866,19	0,04 %	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	2.072.298,36	0,02 %	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	1.737.465,74	0,02 %	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.448.513,69	0,02 %	350,55
Ergebnisbeteiligung Westfield	1.129.748,16	0,01 %	1.129.748,16
Forderungen Kostenanteile Mieter	407.722,70	0,00 %	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	358.475,66	0,00 %	358.475,66
Sonstige Forderungen an Immobiliengesellschaften	225.331,61	0,00 %	79.203,87
Sonstige andere Forderungen	7.594.928,78	0,08 %	379.976,53
Gesamt	1.047.848.682,93	11,26 %	478.411.258,78

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	27.377.744,23	0,00	0,00	26.804.830,85	106.465.229,45
	8.486.593,79	0,00	0,00	3.248.371,72	29.437.149,30
	18.891.150,44	0,00	0,00	23.556.459,13	76.986.655,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	41.424,84
	0,00	0,00	87.050.000,00	28.551.438,41	0,00
	3.480.823,02	0,00	1.201.129,83	205.378,49	948,85
	857,51	0,00	0,00	0,00	741,64
	3.479.965,51	0,00	0,00	1.761,06	207,21
	0,00	0,00	1.201.129,83	203.617,43	0,00
	9.356.103,09	0,00	1.808.037,26	6.219.618,00	8.419.651,22
	6.793.251,00	0,00	0,00	6.219.618,00	8.419.651,22
	2.562.852,09	0,00	1.808.037,26	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	616.595,96	1.746.409,45
	0,00	0,00	0,00	616.595,96	1.746.409,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	73.610.647,80	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.182.667,33	0,00	0,00	8.866.922,74	28.151.932,94
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	208.009,68	0,00	0,00	1.325.860,26	27.022.184,45
	0,00	0,00	0,00	5.164.500,00	0,00
	3.744.911,42	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.072.298,36	0,00	0,00	0,00	0,00
	562.783,12	0,00	0,00	0,00	0,00
	482.288,59	0,00	0,00	28.364,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.129.748,16
	405.870,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	91.773,73	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.614.732,43	0,00	0,00	2.348.198,48	0,33
	126.007.985,47	0,00	90.059.167,09	71.264.784,45	144.784.171,91

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Italien	Japan	Kanada
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	2.082.853,87	64.681,94	0,00
aus Mieten und Umlagen	1.269.944,01	0,00	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	806.118,86	0,00	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	6.791,00	64.681,94	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	61.700.000,00	115.053.191,49	0,00
3. Zinsansprüche	903.335,32	669.346,28	0,00
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	22,81	193,92	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	903.312,51	669.152,36	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	1.791.016,86	1.188.494,62	0,00
bei Immobilien	1.791.016,86	0,00	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	1.188.494,62	0,00
5. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	296.466,00	392.952,47	120.848,66
Forderungen aus Umsatzsteuer	296.466,00	0,00	0,00
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	392.952,47	120.848,66
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
7. Andere sonstige Vermögensgegenstände	8.028.399,40	0,00	79.203,87
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	287.732,36	0,00	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	7.690.599,88	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien- Gesellschaften	20.973,15	0,00	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,01	0,00	0,00
Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobiliengesellschaften	0,00	0,00	79.203,87
Sonstige andere Forderungen	29.094,00	0,00	0,00
Gesamt	74.802.071,45	117.368.666,80	200.052,53

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	12.548.392,02	1.578.235,92	1.715.447,02	286.463,40
	0,00	291.209,45	2.239,06	91.733,96	286.463,40
	0,00	11.599.435,85	1.575.996,86	1.623.713,06	0,00
	0,00	657.746,72	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	43.535.000,00
	0,00	20.230,40	0,00	75,27	268.163,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	20.230,40	0,00	75,27	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	268.163,23
	0,00	3.046.965,00	0,00	0,00	542.161,21
	0,00	3.046.965,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	542.161,21
	0,00	1.698.137,74	814.712,27	0,00	771.387,68
	0,00	1.698.137,74	814.712,27	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	771.387,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	103.634.407,53	604.317,12	1.591.754,87	3.887,45	82.091,42
	99.863.541,34	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	3.029,54	335.000,00	696,03	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	330.000,00	23.961,24	0,00	17.436,42
	3.770.866,19	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	1.174.682,62	0,00	0,00
	0,00	52.999,00	3.757,00	350,55	64.655,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.852,70	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	54.354,01	0,00	0,00
	0,00	216.435,88	0,00	2.840,87	0,00
	103.634.407,53	17.918.042,28	3.984.703,06	1.719.409,74	45.485.266,94

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Schweden	Singapur
IV. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	7.546.071,86	0,00
aus Mieten und Umlagen	5.231.534,79	0,00
aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	2.314.537,07	0,00
aus vorausbezahlten Grundstücksbewirtschaftungskosten	0,00	0,00
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (Gesellschafterdarlehen)	0,00	197.010.100,50
3. Zinsansprüche	10,71	0,00
aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00
aus Termingeldanlagen	10,71	0,00
aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	3.943.028,04	4.618.751,30
bei Immobilien	3.943.028,04	0,00
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	4.618.751,30
5. Forderungen an ausländische Finanzbehörden	739.702,40	0,00
Forderungen aus Umsatzsteuer	739.702,40	0,00
Forderungen aus sonstigen laufenden Steuern	0,00	0,00
6. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00
7. Andere sonstige Vermögensgegenstände	958.003,69	0,00
Genussrechtskapital Luxemburger Beteiligungen	0,00	0,00
Betriebskostenvorschüsse an Immobilien-Verwalter und andere das Objektmanagement betreffende Posten	515.030,45	0,00
Forderungen aus aktivierten latenten Steuern	0,00	0,00
Forderungen aus Kauf/Verkauf von Immobilien und Immobilien- Gesellschaften	67.188,40	0,00
Zinsforderungen auf Genussrechtskapital	0,00	0,00
Forderungen aus Mittelzuflüssen	0,00	0,00
Kosten für Bauvorhaben bzw. Umstrukturierungen	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00
Ergebnisbeteiligung Westfield	0,00	0,00
Forderungen Kostenanteile Mieter	0,00	0,00
Forderungen aus vorausgezahlten Erbbauzinsen	0,00	0,00
Sonstige Forderungen an Immobiliengesellschaften	0,00	0,00
Sonstige andere Forderungen	375.784,84	0,00
Gesamt	13.186.816,70	201.628.851,80

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	7.720.560,40	0,00	0,00	1.049.106,26
	947.429,75	0,00	0,00	388.462,14
	6.659.604,33	0,00	0,00	660.644,12
	113.526,32	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	22.400.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	259,67	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	259,67	0,00
	0,00	0,00	0,00	507.233,31
	0,00	0,00	0,00	507.233,31
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.044.800,68	0,00	0,00	1.082.324,86
	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.222.209,68	0,00	0,00	722.498,71
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	816.099,54	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	358.475,66
	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.491,46	0,00	0,00	1.350,49
	10.765.361,08	0,00	22.400.259,67	2.638.664,43

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	2.379.204.732,06	25,56 %	881.604.732,06
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	1.122.269.681,20	12,06 %	533.479.681,20
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00 %	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	13.005.014,15	0,14 %	7.977.221,21
Erwerb	12.708.462,66	0,14 %	7.898.103,67
Sicherheitseinbehalte	296.551,49	0,00 %	79.117,54
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	277.442.007,83	2,98 %	166.517.545,36
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	100.732.725,80	1,08 %	71.606.561,76
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	147.353.415,62	1,58 %	81.714.752,71
Kautionen	29.296.125,18	0,31 %	13.139.143,41
Lieferungen und Leistungen	59.741,23	0,00 %	57.087,48
4. an ausländische Finanzbehörden	678.416,72	0,01 %	122.715,31
aus Umsatzsteuer	678.416,72	0,01 %	122.715,31
5. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	12.451.424,97	0,13 %	0,00
6. an die CRI mbH	29.459.187,06	0,32 %	0,00
aus Fondsverwaltung	28.494.449,39	0,31 %	0,00
aus Umsatzsteuer	772.333,51	0,01 %	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	192.404,16	0,00 %	0,00
7. Andere Verbindlichkeiten	33.226.530,50	0,36 %	19.002.308,00
an Immobilien-Gesellschaften	14.062.860,22	0,15 %	14.062.860,22
Darlehenszinsen	5.968.144,12	0,06 %	1.266.207,54
Depotbankgebühr	2.326.961,44	0,02 %	0,00
aus Mittelrückflüssen	2.160.638,59	0,02 %	0,00
aus Ertragsteuern an die Muttergesellschaft	1.685.608,31	0,02 %	0,00
an die Euream GmbH aus Fondsverwaltung	1.400.435,07	0,02 %	0,00
Ertragsscheineinlösungspflicht	1.165.103,44	0,01 %	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	4.456.779,31	0,05 %	3.673.240,24
Gesamt	2.745.467.313,29	29,50 %	1.075.224.521,94

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	100.000.000,00	0,00	0,00	988.410.000,00	665.151.336,01
	100.000.000,00	0,00	0,00	144.600.000,00	475.301.489,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.274.650,57	0,00	57.518,25	629.171,88	7.792.189,29
	4.111.740,00	0,00	57.518,25	629.171,88	7.792.189,29
	162.910,57	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.261.974,28	0,00	0,00	45.005.136,36	157.071.222,71
	2.439.031,49	0,00	0,00	8.051.302,40	68.404.211,93
	18.375.081,12	0,00	0,00	24.025.432,12	80.078.066,64
	447.861,67	0,00	0,00	12.925.945,32	8.531.659,43
	0,00	0,00	0,00	2.456,52	57.284,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	12.451.424,97	0,00	0,00	0,00	0,00
	29.459.187,06	0,00	0,00	0,00	0,00
	28.494.449,39	0,00	0,00	0,00	0,00
	772.333,51	0,00	0,00	0,00	0,00
	192.404,16	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.170.339,33	0,00	0,00	4.230.081,75	3.087.267,43
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	85.142,52	0,00	0,00	3.931.646,10	1.052.530,29
	2.326.961,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.160.638,59	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.400.435,07	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.165.103,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	32.058,27	0,00	0,00	298.435,65	2.034.737,14
	174.617.576,21	0,00	57.518,25	1.038.274.389,99	833.102.015,44

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Italien	Japan	Kanada
V. VERBINDLICHKEITEN			
1. aus Krediten	56.350.000,00	58.178.191,49	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	56.350.000,00	58.178.191,49	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00	15.874,73
Erwerb	0,00	0,00	15.874,73
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	4.243.267,90	4.732.417,72	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	2.943.954,09	369.053,36	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	614.949,60	0,00	0,00
Kautionen	684.364,21	4.363.364,36	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
4. an ausländische Finanzbehörden	0,00	39.911,07	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	39.911,07	0,00
5. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00	0,00
6. an die CRI mbH	0,00	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
7. Andere Verbindlichkeiten	120.516,53	8.553,37	15.369.246,14
an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	14.062.860,22
Darlehenszinsen	36.940,90	8.553,37	0,00
Depotbankgebühr	0,00	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00	0,00
aus Ertragsteuern an die Muttergesellschaft	0,00	0,00	0,00
an die Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00	0,00
Ertragsscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	83.575,63	0,00	1.306.385,92
Gesamt	60.713.784,43	62.959.073,65	15.385.120,87

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	232.340.000,00	0,00	55.500.000,00	0,00
	0,00	232.340.000,00	0,00	55.500.000,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,01	54.523,38	91.046,39	0,00
	0,00	0,01	0,00	11.928,85	0,00
	0,00	0,00	54.523,38	79.117,54	0,00
	0,00	26.724.410,24	2.065.251,21	1.515.792,16	529.193,06
	0,00	14.057.490,85	385.138,58	26.136,99	529.193,06
	0,00	12.328.375,61	1.680.112,63	1.398.985,07	0,00
	0,00	338.543,78	0,00	90.670,10	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	306.613,69	140.923,07
	0,00	0,00	0,00	306.613,69	140.923,07
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	664.056,29	5.137,25	240.167,84	1.685.608,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	422.465,36	0,00	225.741,75	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.685.608,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	241.590,93	5.137,25	14.426,09	0,00
	0,00	259.728.466,54	2.124.911,84	57.653.620,08	2.355.724,44

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Schweden	Singapur
V. VERBINDLICHKEITEN		
1. aus Krediten	158.275.204,56	0,00
davon grundpfandrechtlich besicherte Kredite	0,00	0,00
davon kurzfristige Kredite (§ 53 InvG)	0,00	0,00
2. aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben	90.039,65	0,00
Erwerb	90.039,65	0,00
Sicherheitseinbehalte	0,00	0,00
3. aus Grundstücksbewirtschaftung	4.623.432,06	0,00
Vorausbezahlte Mieten und Umlagen	2.833.296,47	0,00
Vorauszahlungen auf umlagefähige Kosten	1.636.686,07	0,00
Kautionen	153.449,52	0,00
Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
4. an ausländische Finanzbehörden	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00
5. Marktwerte der Devisentermingeschäfte	0,00	0,00
6. an die CRI mbH	0,00	0,00
aus Fondsverwaltung	0,00	0,00
aus Umsatzsteuer	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
7. Andere Verbindlichkeiten	516.360,71	0,00
an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
Darlehenszinsen	205.123,88	0,00
Depotbankgebühr	0,00	0,00
aus Mittelrückflüssen	0,00	0,00
aus Ertragsteuern an die Muttergesellschaft	0,00	0,00
an die Euream GmbH aus Fondsverwaltung	0,00	0,00
Ertragscheineinlöschungspflicht	0,00	0,00
sonstige andere Verbindlichkeiten	311.236,83	0,00
Gesamt	163.505.036,98	0,00

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00	65.000.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.415.698,12	0,00	0,00	1.254.212,01
	198.234,77	0,00	0,00	495.681,81
	6.503.219,00	0,00	0,00	712.507,76
	1.714.244,35	0,00	0,00	46.022,44
	0,00	0,00	0,00	0,00
	190.968,89	0,00	0,00	0,00
	190.968,89	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	118.743,90	0,00	0,00	10.451,65
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	-0,05
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	118.743,90	0,00	0,00	10.451,70
	8.725.410,91	0,00	0,00	66.264.663,66

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Insgesamt	in % des Fondsvermögens	davon in Fremdwährung
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	6.586.690,81	0,07 %	2.830.271,78
2. für Instandhaltungskosten	7.708.609,09	0,08 %	1.017.523,53
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	36.489.410,94	0,39 %	27.430.951,35
4. für Steuern	293.267.467,76	3,15 %	20.518.167,12
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	212.870.392,51	2,29 %	4.442.465,34
Laufende Steuern	44.374.092,25	0,48 %	15.934.617,11
CGT und Discount bei Beteiligungen	36.022.983,00	0,39 %	141.084,67
5. für Sonstiges	23.397.798,18	0,25 %	7.249.617,65
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	7.335.261,41	0,08 %	104.491,22
Abstandszahlungen an Mieter	4.285.927,61	0,05 %	3.620.477,42
Vermarktungskosten	1.982.085,84	0,02 %	392.532,41
Instandsetzungsrücklagen	787.456,87	0,01 %	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	672.000,00	0,01 %	0,00
Abgegrenzte Kosten gem. § 13 Abs. 4 BVB	500.000,00	0,01 %	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	293.934,01	0,00 %	133.515,02
Andere sonstige Rückstellungen	7.541.132,44	0,08 %	2.998.601,58
Gesamt	367.449.976,78	3,95 %	59.046.531,43

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien
	436.015,15	0,00	0,00	850.000,00	2.781.941,06
	1.897.065,56	0,00	0,00	2.599.368,01	715.694,02
	1.909.842,36	0,00	0,00	2.541.460,16	25.650.226,74
	6.493.841,55	5.999.032,46	245.540,10	74.081.297,64	10.134.326,80
	0,00	0,00	0,00	62.330.074,97	0,00
	6.493.841,55	0,00	0,00	6.862.173,86	10.134.326,80
	0,00	5.999.032,46	245.540,10	4.889.048,81	0,00
	9.562.937,50	0,00	0,00	2.192.885,53	2.816.642,95
	5.926.615,19	0,00	0,00	651.480,00	104.491,22
	160.000,00	0,00	0,00	109.239,39	0,00
	65.515,26	0,00	0,00	103.730,47	313.998,04
	0,00	0,00	0,00	787.456,87	0,00
	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	160.418,99	0,00	0,00	0,00	23.532,58
	2.250.388,06	0,00	0,00	540.978,80	2.374.621,11
	20.299.702,12	5.999.032,46	245.540,10	82.265.011,34	42.098.831,57

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Italien	Japan	Kanada
VI. RÜCKSTELLUNGEN			
1. für Herstellungskosten	213.970,69	0,00	0,00
2. für Instandhaltungskosten	735.757,00	0,00	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	1.630.625,86	151.438,66	0,00
4. für Steuern	27.600.482,13	0,00	141.084,67
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	26.419.269,25	0,00	0,00
Laufende Steuern	1.181.212,88	0,00	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen	0,00	0,00	141.084,67
5. für Sonstiges	642.346,84	27.810,06	104.488,60
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	0,00	0,00	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	0,00	0,00	0,00
Vermarktungskosten	123.353,62	0,00	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00	0,00
Abgegrenzte Kosten gem. § 13 Abs. 4 BVB	0,00	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	104.488,60
Andere sonstige Rückstellungen	518.993,22	27.810,06	0,00
Gesamt	30.823.182,52	179.248,72	245.573,27

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	299.796,29	874.858,00	0,00	39.600,00
	0,00	848.933,99	320.558,00	94.231,33	0,00
	0,00	1.151.450,83	194.069,93	165.765,70	784.399,87
	4.731.301,09	96.957.121,00	0,00	652.789,43	4.680.055,60
	0,00	84.174.789,57	0,00	114.361,02	934.407,30
	0,00	12.782.331,43	0,00	538.428,41	0,00
	4.731.301,09	0,00	0,00	0,00	3.745.648,30
	0,00	2.025.682,50	57.724,33	138.801,77	27.685,00
	0,00	652.675,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	62.640,00	52.534,33	128.536,47	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	172.000,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.138.367,50	5.190,00	10.265,30	27.685,00
	4.731.301,09	101.282.984,61	1.447.210,26	1.051.588,23	5.531.740,47

Vermögensaufstellung

zum 31. März 2013

	Schweden	Singapur
VI. RÜCKSTELLUNGEN		
1. für Herstellungskosten	48.330,72	0,00
2. für Instandhaltungskosten	207.598,18	0,00
3. für Betriebs- und Verwaltungskosten	820.207,52	0,00
4. für Steuern	7.861.129,24	0,00
Steuern auf Veräußerungsgewinne (CGT) für Direktinvestments	4.442.465,34	0,00
Laufende Steuern	3.418.663,90	0,00
CGT und Discount bei Beteiligungen	0,00	0,00
5. für Sonstiges	4.140.720,10	4.217,28
Ausbaukostenzuschüsse an Mieter	0,00	0,00
Abstandszahlungen an Mieter	3.620.477,42	0,00
Vermarktungskosten	78.534,37	0,00
Instandsetzungsrücklagen	0,00	0,00
Rückstellungen aus Kaufpreiseinbehalten und Kaufpreisanpassungen	0,00	0,00
Abgegrenzte Kosten gem. § 13 Abs. 4 BVB	0,00	0,00
Verkaufsnebenkosten für veräußerte Immobilien/Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
Andere sonstige Rückstellungen	441.708,31	4.217,28
Gesamt	13.077.985,76	4.217,28

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
Vermögensaufstellung

Sonstiges

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei
	0,00	0,00	0,00	1.042.178,90
	274.587,00	0,00	0,00	14.816,00
	812.388,50	0,00	0,00	677.534,81
	13.055.017,27	0,00	16.271.327,57	24.363.121,21
	11.935.101,85	0,00	0,00	22.519.923,21
	1.119.915,42	0,00	0,00	1.843.198,00
	0,00	0,00	16.271.327,57	0,00
	680.770,12	5.493,84	0,00	969.591,76
	0,00	0,00	0,00	0,00
	152.500,00	0,00	0,00	0,00
	461.162,56	0,00	0,00	835.791,52
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	5.493,84	0,00	0,00
	67.107,56	0,00	0,00	133.800,24
	14.822.762,89	5.493,84	16.271.327,57	27.067.242,68

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Fondsvermögen insgesamt

Das Fondsvermögen sank im Geschäftsjahr 2012/2013 um 651,26 Millionen Euro beziehungsweise 6,54 Prozent auf 9.307,85 Millionen Euro. Per Saldo wurden 11.666.991,165 Anteile zurückgenommen. Dem Sondervermögen flossen daraus Mittel in Höhe von 487,83 Millionen Euro ab. Am 18. Juni 2012 erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011/2012 in Höhe von 401,46 Millionen Euro beziehungsweise 1,75 Euro pro Anteil.

I. Immobilien

Das Immobilienvermögen umfasst zum 31. März 2013 86 direkt gehaltene Immobilien. Im Berichtszeitraum wurde die Immobilie Blackfriars Road fertiggestellt. Daneben im Berichtszeitraum erworbene und veräußerte Immobilien sind auf den Seiten 74–79 aufgelistet. Unter Berücksichtigung der im Berichtszeitraum weiteren erfolgten Liegenschaftstransaktionen, der Neubewertungen der Liegenschaften durch die Sachverständigenausschüsse, der Wertänderungen aufgrund der Baufortschritte bei den im Bau befindlichen Immobilien und der Wechselkursänderungen ist das Liegenschaftsvermögen seit dem 31. März 2012 um insgesamt 263,32 Millionen Euro beziehungsweise 3,08 Prozent auf 8.286,14 Millionen Euro gesunken.

 Seite 74 ff.
An- und Verkäufe

Das Immobilienverzeichnis auf Seite 90 ff. stellt die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie detaillierte Angaben über die einzelnen Immobilien dar.

 Seite 90 ff.
Immobilienverzeichnis

II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum wurden vier Immobilien-Gesellschaften in Kanada, zwei Immobilien-Gesellschaften in Österreich und 50 Prozent an der Immobilien-Gesellschaft CG-78 Shenton Way Singapore Private Limited, Singapur, verkauft. Daneben wurde im Berichtszeitraum die Immobilie der südkoreanischen Immobilien-Gesellschaft CG Choongmuro Building Securitization Specialty L. L. C, Seoul veräußert. Wir verweisen auf unsere Erläuterungen im Beteiligungsverzeichnis auf den Seiten 150–155 sowie auf die Zusammenstellung der Käufe und Verkäufe auf den Seiten 74–79. Damit verfügt der Fonds zum 31. März 2013 über 25 als Mehrheitsbeteiligungen und vier als Minderheitsbeteiligung gehaltene Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt 27 indirekt gehaltene Liegenschaften halten.

 Seite 150 ff.
Beteiligungsverzeichnis

III. Liquiditätsanlagen

Die Mindestliquidität gem. § 80 Abs. 1 Satz 2 InvG beträgt 12,50 Prozent des Fondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen sind in Höhe von 1.572,46 Millionen Euro für Zins- und Tilgungsbelastungen der nächsten 24 Monate berücksichtigt. Daneben werden Mittel zur Sicherstellung der laufenden Bewirtschaftung in Höhe von 86,75 Millionen Euro sowie zur Erfüllung anstehender Liegenschaftskäufe und Bauvorhaben beziehungsweise Umstrukturierungen in Höhe von 1,38 Millionen Euro reserviert. Für die nächste Ausschüttung werden Mittel in Höhe von insgesamt 280,97 Millionen Euro benötigt. Die freie Liquidität beträgt somit -8,36 Prozent des Fondsvermögens.

IV. Sonstige Vermögensgegenstände

Zu Nr. 2 Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften betreffen Gesellschafterdarlehen.

Zu Nr. 7 Andere sonstige Vermögensgegenstände

Den Immobilien-Gesellschaften in Luxemburg wurde vom Sondervermögen Genussrechtskapital in Höhe von 99,86 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Aufgrund der eigenkapitalnahen Ausgestaltung dieser Genussrechte werden diese als sonstiger Vermögensgegenstand ausgewiesen; die Bewertung erfolgt zum Nominalwert. Die Forderungen aus Mittelzuflüssen betreffen Anteilscheinverkäufe vom 27. März 2013, die dem Sondervermögen auf den Bankkonten am 28. März 2013 mit Valuta 2. April 2013 gutgeschrieben wurden.

V. Verbindlichkeiten

Zu Nr. 1 Verbindlichkeiten aus Krediten

Die Darlehen sind entweder grundpfandrechtlich oder durch Avale, durch Verpflichtungserklärungen zur Grundschuld eintragung beziehungsweise durch die Abtretung von Aufwandsersatzansprüchen gesichert.

Zu Nr. 7 Andere Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Mittelrückflüssen betreffen die Anteilscheinrücknahmen vom 27. März 2013, die dem Sondervermögen auf den Bankkonten am 28. März 2013 mit Valuta 2. April 2013 belastet wurden.

Risikovorsorge für zukünftige Steuern auf Veräußerungsgewinne im Ausland

Im Falle der Veräußerung von Auslandsimmobilien entsteht in einigen Ländern auf Fondsebene eine Veräußerungsgewinnsteuer (Capital Gains Tax – CGT). Per 31. März 2013 bestehen auf Fondsebene auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte der Immobilien 100 Prozent an CGT-Rückstellungen. Damit ist sichergestellt, dass für Veräußerungen von Auslandsimmobilien, bei deren Verkauf Gewinnsteuern entstehen, bereits die komplette steuerliche Belastung auf Basis der jeweils aktuellen Verkehrswerte in der Fondsrendite berücksichtigt ist.

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

Gliederung nach Märkten	Insgesamt	Deutschland
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	502.131.231,48	87.010.963,27
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	46.629.096,20	10.033.850,41
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	1.193.126,98	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	15.333.184,67	14.707.230,28
5. Sonstige Erträge	39.923.998,31	4.392.092,00
Summe der Erträge	605.210.637,64	116.144.135,96
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	119.592.927,18	27.742.066,82
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.277.672,12	306.811,92
3. Ausländische Steuern	45.163.477,91	0,00
4. Zinsaufwendungen	92.267.842,97	4.923.874,25
5. Verwaltungsvergütung	87.538.764,04	87.538.764,04
6. Depotbankvergütung	2.326.961,44	2.326.961,44
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.497.688,53	1.497.688,53
8. Sachverständigenkosten	1.361.340,74	397.017,93
Summe der Aufwendungen	351.026.674,93	124.733.184,93
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	254.183.962,71	-8.589.048,97
IV. Ertragsausgleich¹	-16.400.278,27	
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	237.783.684,44	-8.589.048,97
VI. Veräußerungsgeschäfte	68.692.188,85	-136.654.422,41
1. Realisierte Gewinne	276.791.375,71	70.088.919,27
2. Realisierte Verluste	-208.099.186,86	-206.743.341,68
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	306.475.873,29	-145.243.471,38

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

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten

Zusammengefasste

Ertrags- und

Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien
	0,00	0,00	121.588.914,10	114.166.366,63	42.331.421,05
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	1.193.126,98	0,00
	0,00	0,00	37.310,10	94.961,86	2.029,48
	0,00	4.873.181,20	7.068.354,64	1.432.347,70	4.165.572,02
	0,00	4.873.181,20	128.694.578,84	116.886.803,17	46.499.022,55
	1.130,50	2.261,00	26.522.117,00	20.275.120,19	7.342.461,34
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	13.587.873,94	12.231.602,78	5.385.204,28
	0,00	0,00	27.741.517,83	36.462.038,86	1.615.891,47
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	5.640,00	214.464,19	129.900,89	87.971,06
	1.130,50	7.901,00	68.065.972,96	69.098.662,72	14.431.528,15
	-1.130,50	4.865.280,20	60.628.605,88	47.788.140,45	32.067.494,40
	-1.130,50	4.865.280,20	60.628.605,88	47.788.140,45	32.067.494,40
	0,00	0,00	0,00	43.290.329,04	0,00
	0,00	0,00	0,00	43.290.329,04	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-1.130,50	4.865.280,20	60.628.605,88	91.078.469,49	32.067.494,40

Gliederung nach Märkten	Japan	Kanada
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	5.940.322,62	0,00
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	2.620.064,81
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	24.652,70	98.756,54
5. Sonstige Erträge	2.623.455,74	8.277,21
Summe der Erträge	8.588.431,06	2.727.098,56
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	1.487.574,88	186.154,30
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	795.740,97	262.006,06
4. Zinsaufwendungen	1.195.082,57	0,00
5. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
6. Depotbankvergütung	0,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
8. Sachverständigenkosten	17.045,71	81.555,88
Summe der Aufwendungen	3.495.444,13	529.716,24
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	5.092.986,93	2.197.382,32
IV. Ertragsausgleich¹		
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	5.092.986,93	2.197.382,32
VI. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	0,00	154.785.668,05
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	5.092.986,93	156.983.050,37

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten

Zusammengefasste

Ertrags- und

Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Luxemburg	Niederlande	Österreich	Polen	Portugal
	0,00	64.160.947,28	4.203.013,22	7.348.899,04	3.702.965,96
	0,00	0,00	0,00	0,00	8.859.284,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	235.957,66	1.063,92	5.456,24	15.540,27
	1.978.373,03	1.830.325,30	45.406,17	234.597,49	2.160.583,86
	1.978.373,03	66.227.230,24	4.249.483,31	7.588.952,77	14.738.374,68
	3.391,50	16.689.701,79	2.922.169,52	1.186.804,66	1.020.415,53
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	3.791.509,00	161,70	567.442,39	2.021.015,75
	0,00	9.446.084,48	15.986,82	1.822.188,96	3.863,89
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.111,58	156.347,34	51.416,55	10.195,70	63.447,81
	13.503,08	30.083.642,61	2.989.734,59	3.586.631,71	3.108.742,98
	1.964.869,95	36.143.587,63	1.259.748,72	4.002.321,06	11.629.631,70
	1.964.869,95	36.143.587,63	1.259.748,72	4.002.321,06	11.629.631,70
	0,00	3.914.719,93	-1.355.845,18	0,00	0,00
	0,00	3.914.719,93	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	-1.355.845,18	0,00	0,00
	1.964.869,95	40.058.307,56	-96.096,46	4.002.321,06	11.629.631,70

Gliederung nach Märkten	Schweden	Singapur
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	24.480.884,37	0,00
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	72.552,62	10.907,19
5. Sonstige Erträge	1.283.077,97	4.767.298,37
Summe der Erträge	25.836.514,96	4.778.205,56
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	9.786.258,00	8.898,59
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	1.266.172,84	381.145,34
4. Zinsaufwendungen	6.091.521,69	238,53
5. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00
6. Depotbankvergütung	0,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00
8. Sachverständigenkosten	43.444,13	51.141,29
Summe der Aufwendungen	17.187.396,66	441.423,75
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	8.649.118,30	4.336.781,81
IV. Ertragsausgleich¹		
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	8.649.118,30	4.336.781,81
VI. Veräußerungsgeschäfte		
1. Realisierte Gewinne	0,00	4.711.739,42
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres¹	8.649.118,30	9.048.521,23

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten

Zusammengefasste

Ertrags- und

Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	9.427.886,76	0,00	0,00	17.768.647,18	0,00
	0,00	0,00	25.115.896,39	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	19.349,07	0,00	0,00	7.416,74	0,00
	640.145,33	999.270,71	1.344.000,00	76.068,47	1.571,10
	10.087.381,16	999.270,71	26.459.896,39	17.852.132,39	1.571,10
	2.492.198,76	1.165,51	2.261,00	1.920.776,29	0,00
	0,00	0,00	0,00	970.860,20	0,00
	1.543.909,07	0,00	1.255.794,82	2.073.898,97	0,00
	0,00	0,00	0,00	2.949.553,62	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	15.932,83	0,00	0,00	25.707,85	0,00
	4.052.040,66	1.165,51	1.258.055,82	7.940.796,93	0,00
	6.035.340,50	998.105,20	25.201.840,57	9.911.335,46	1.571,10
	6.035.340,50	998.105,20	25.201.840,57	9.911.335,46	1.571,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.035.340,50	998.105,20	25.201.840,57	9.911.335,46	1.571,10

Zusammengefasste Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

Gliederung nach Währung	Insgesamt	davon in €
I. Erträge		
1. Erträge aus Immobilien	502.131.231,48	357.543.657,86
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	46.629.096,20	44.009.031,39
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	1.193.126,98	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)	15.333.184,67	15.024.669,11
5. Sonstige Erträge	39.923.998,31	28.687.010,15
Summe der Erträge	605.210.637,64	445.264.368,51
II. Aufwendungen		
1. Bewirtschaftungskosten	119.592.927,18	85.679.713,49
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.277.672,12	1.277.672,12
3. Ausländische Steuern	45.163.477,91	29.659.367,53
4. Zinsaufwendungen	92.267.842,97	48.518.961,32
5. Verwaltungsvergütung	87.538.764,04	87.538.764,04
6. Depotbankvergütung	2.326.961,44	2.326.961,44
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.497.688,53	1.497.688,53
8. Sachverständigenkosten	1.361.340,74	1.038.252,84
Summe der Aufwendungen	351.026.674,93	257.537.381,31
III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich	254.183.962,71	187.726.987,20
IV. Ertragsausgleich¹	-16.400.278,27	
V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹	237.783.684,44	187.726.987,20
VI. Veräußerungsgeschäfte	68.692.188,85	-134.095.547,66
1. Realisierte Gewinne	276.791.375,71	74.003.639,20
2. Realisierte Verluste	-208.099.186,86	-208.099.186,86
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres	306.475.873,29	53.631.439,54

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

	in €	in % Ø NV
Gesamtkostenquote/TER in % des durchschnittlichen Fondsvermögens		0,98
Erfolgsabhängige Vergütung	0,00	
Transaktionsabhängige Vergütung	13.643.314,35	
Transaktionskosten ohne Finanzierungskosten bedingt durch Verkauf	16.875.182,83	0,18 %
Transaktionskosten inklusive Finanzierungskosten bedingt durch Verkauf	17.630.938,45	0,19 %

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten

Zusammengefasste

Ertrags- und

Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

davon in Fremdwährung	Großbritannien	Japan	Kanada
144.587.573,62	114.166.366,63	5.940.322,62	0,00
2.620.064,81	0,00	0,00	2.620.064,81
1.193.126,98	1.193.126,98	0,00	0,00
308.515,56	94.961,86	24.652,70	98.756,54
11.236.988,16	1.432.347,70	2.623.455,74	8.277,21
159.946.269,13	116.886.803,17	8.588.431,06	2.727.098,56
33.913.213,69	20.275.120,19	1.487.574,88	186.154,30
0,00	0,00	0,00	0,00
15.504.110,38	12.231.602,78	795.740,97	262.006,06
43.748.881,65	36.462.038,86	1.195.082,57	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
323.087,90	129.900,89	17.045,71	81.555,88
93.489.293,62	69.098.662,72	3.495.444,13	529.716,24
66.456.975,51	47.788.140,45	5.092.986,93	2.197.382,32
66.456.975,51	47.788.140,45	5.092.986,93	2.197.382,32
202.787.736,51	43.290.329,04	0,00	154.785.668,05
202.787.736,51	43.290.329,04	0,00	154.785.668,05
0,00	0,00	0,00	0,00
269.244.712,02	91.078.469,49	5.092.986,93	156.983.050,37

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

Angaben zu den Kosten gemäß §41 Absatz 5 und 6 Investmentgesetz

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden, in €	0,00
Verwaltungsvergütung für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile in €	0,00

Gliederung nach Währung
I. Erträge

-
1. Erträge aus Immobilien
 2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
 3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)
 4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)
 5. Sonstige Erträge

Summe der Erträge

II. Aufwendungen

-
1. Bewirtschaftungskosten
 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten
 3. Ausländische Steuern
 4. Zinsaufwendungen
 5. Verwaltungsvergütung
 6. Depotbankvergütung
 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten
 8. Sachverständigenkosten

Summe der Aufwendungen

III. Ordentlicher Nettoertrag vor Ertragsausgleich

IV. Ertragsausgleich¹

V. Ordentlicher Nettoertrag nach Ertragsausgleich¹

VI. Veräußerungsgeschäfte

-
1. Realisierte Gewinne
 2. Realisierte Verluste
-

VII. Ergebnis des Geschäftsjahres

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

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten

Zusammengefasste

Ertrags- und

Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Polen	Schweden	Singapur	Südkorea	Türkei
	0,00	24.480.884,37	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.456,24	72.552,62	10.907,19	0,00	1.228,41
	91.472,17	1.283.077,97	4.767.298,37	999.270,71	31.788,29
	96.928,41	25.836.514,96	4.778.205,56	999.270,71	33.016,70
	1.066.299,49	9.786.258,00	8.898,59	1.165,51	1.101.742,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	567.442,39	1.266.172,84	381.145,34	0,00	0,00
	0,00	6.091.521,69	238,53	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	43.444,13	51.141,29	0,00	0,00
	1.633.741,88	17.187.396,66	441.423,75	1.165,51	1.101.742,73
	-1.536.813,47	8.649.118,30	4.336.781,81	998.105,20	-1.068.726,03
	-1.536.813,47	8.649.118,30	4.336.781,81	998.105,20	-1.068.726,03
	0,00	0,00	4.711.739,42	0,00	0,00
	0,00	0,00	4.711.739,42	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-1.536.813,47	8.649.118,30	9.048.521,23	998.105,20	-1.068.726,03

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
I. ERTRÄGE		
1. Erträge aus Immobilien		
1.1. Mieterträge	555.318.613,24	138.859.973,24
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	-71.106.300,78	-8.538.339,61
1.3. Sonstige Mieterträge	17.918.919,02	14.265.939,99
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	14.304.429,07	14.304.429,07
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	3.097.347,10	-38.543,63
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	67.865,23	54,55
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	449.277,62	0,00
Gesamt	502.131.231,48	144.587.573,62
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	21.513.199,81	2.620.064,81
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	25.115.896,39	0,00
Gesamt	46.629.096,20	2.620.064,81
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)		
	1.193.126,98	1.193.126,98
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)		
4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	14.071.427,81	85.197,02
Zinsen aus Termingeldanlagen	13.787.182,74	83.968,61
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	85.246,76	0,00
Sonstige Zinserträge	198.998,31	1.228,41
4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	1.261.756,86	223.318,54
Zinsen aus Termingeldanlagen	855.498,22	14.351,00
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	64.987,86	64.987,86
Sonstige Zinserträge	341.270,78	143.979,68
Gesamt	15.333.184,67	308.515,56

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und FaktenErtrags- und
Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
	107.957.988,83	0,00	0,00	133.547.471,61	106.174.071,04	47.695.328,01	5.940.322,62	0,00
	-20.973.883,83	0,00	0,00	-14.610.261,21	-6.257.196,18	-5.773.761,46	0,00	0,00
	26.858,27	0,00	0,00	2.651.703,70	14.249.491,77	409.854,50	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	14.304.429,07	0,00	0,00	0,00
	14.560,00	0,00	0,00	2.614.134,06	-54.938,57	0,00	0,00	0,00
	12.034,27	0,00	0,00	2.523,71	1,27	886,81	0,00	0,00
	264,00	0,00	0,00	35.045,93	0,00	408.967,69	0,00	0,00
	87.010.963,27	0,00	0,00	121.588.914,10	114.166.366,63	42.331.421,05	5.940.322,62	0,00
	10.033.850,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.620.064,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.033.850,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.620.064,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.193.126,98	0,00	0,00	0,00
	13.866.083,06	0,00	0,00	36.757,92	3.053,23	1.925,51	24.652,70	35.223,70
	13.586.836,15	0,00	0,00	35.236,82	3.053,23	820,53	24.652,70	35.223,70
	80.723,75	0,00	0,00	1.521,10	0,00	1.104,98	0,00	0,00
	198.523,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	841.147,22	0,00	0,00	552,18	91.908,63	103,97	0,00	63.532,84
	841.147,22	0,00	0,00	0,00	14.351,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	64.987,86	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	552,18	12.569,77	103,97	0,00	63.532,84
	14.707.230,28	0,00	0,00	37.310,10	94.961,86	2.029,48	24.652,70	98.756,54

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
I. ERTRÄGE			
1. Erträge aus Immobilien			
1.1. Mieterträge	0,00	81.056.945,19	6.607.155,56
1.2. Mietausfälle wegen Leerstand, mietfreier Zeit und Mietminderung	0,00	-17.441.060,91	-2.404.142,51
1.3. Sonstige Mieterträge	0,00	545.063,00	0,17
Sondererträge aus dem Einkaufszentrum Westfield	0,00	0,00	0,00
Abstandszahlungen wegen vorzeitigem Mietende	0,00	507.196,67	0,00
Erträge aus ausgebuchten Mietforderungen	0,00	37.866,33	0,17
Erträge aus sonstigen Mieterumlagen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,00	64.160.947,28	4.203.013,22
2. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
2.1. Ausschüttungen von Personengesellschaften	0,00	0,00	0,00
2.2. Ausschüttungen von Kapitalgesellschaften	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,00	0,00	0,00
3. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)			
	0,00	0,00	0,00
4. Zinsen aus Liquiditätsanlagen (Bankguthaben)			
4.1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	0,00	81.157,09	1.063,92
Zinsen aus Termingeldanlagen	0,00	80.320,63	0,00
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	0,00	836,46	588,77
Sonstige Zinserträge	0,00	0,00	475,15
4.2. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Ausland	0,00	154.800,57	0,00
Zinsen aus Termingeldanlagen	0,00	0,00	0,00
Zinsen aus Tagesgeldanlagen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Zinserträge	0,00	154.800,57	0,00
Gesamt	0,00	235.957,66	1.063,92

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und FaktenErtrags- und
Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	7.738.755,19	3.702.965,96	26.745.579,58	0,00	10.376.133,87	0,00	0,00	17.775.895,78	0,00
	-389.856,68	0,00	-2.281.143,43	0,00	-953.247,39	0,00	0,00	-21.747,18	0,00
	0,53	0,00	16.448,22	0,00	5.000,28	0,00	0,00	14.498,58	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	16.394,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,53	0,00	53,28	0,00	0,28	0,00	0,00	14.498,58	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	7.348.899,04	3.702.965,96	24.480.884,37	0,00	9.427.886,76	0,00	0,00	17.768.647,18	0,00
	0,00	8.859.284,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.115.896,39	0,00	0,00
	0,00	8.859.284,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.115.896,39	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.456,24	471,70	4.675,55	10.907,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.456,24	0,00	4.675,55	10.907,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	471,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	15.068,57	67.877,07	0,00	19.349,07	0,00	0,00	7.416,74	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	15.068,57	67.877,07	0,00	19.349,07	0,00	0,00	7.416,74	0,00
	5.456,24	15.540,27	72.552,62	10.907,19	19.349,07	0,00	0,00	7.416,74	0,00

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
5. Sonstige Erträge		
5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	20.986.749,10	8.325.714,45
5.2. Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	5.274.410,73	1.527.957,06
5.3. Erträge aus aktivierten latenten Steuern	5.164.500,00	0,00
5.4. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	2.996.318,41	517.201,64
5.5. Erträge aus Eigenkapitaluberlassung an Immobilien-Gesellschaften	1.978.373,03	0,00
5.6. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1.368.283,54	813.114,95
5.7. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG	652.604,21	0,00
5.8. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	290.302,40	39.172,22
5.9. Andere sonstige Erträge	1.212.456,89	15.398,94
Gesamt	39.923.998,31	11.238.559,26
Summe der Erträge	605.210.637,64	159.947.840,23
II. AUFWENDUNGEN		
1. Bewirtschaftungskosten		
1.1. Betriebskosten	24.698.569,59	8.886.994,36
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	27.258.293,15	10.017.190,42
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	-1.947.043,23	-1.574.123,64
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	-612.680,33	443.927,58
1.2. Instandhaltungskosten	23.758.222,61	3.144.269,42
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	11.760.062,75	5.239.641,70
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	7.535.767,01	5.237.563,98
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	4.215.000,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	9.295,74	2.077,72
1.4. Sonstige Kosten	59.376.072,23	16.642.308,21
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	37.479.957,16	5.961.013,93
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	5.253.402,23	3.871.156,49
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG/ausl. Pendant)	3.012.724,82	0,00
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	2.721.203,02	1.871.315,96
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater	2.399.111,26	895.289,51
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	2.357.447,07	1.806.672,81
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	876.159,33	0,00
Aufwendungen aus Kostenbeteiligungen	764.420,05	764.420,05
Aufwendungen für Versicherungsschäden	644.580,81	12.329,89
Aufwendungen aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield	621.430,70	621.430,70
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.599,58	844,23
Andere sonstige Kosten	2.926.036,20	837.834,64
Gesamt	119.592.927,18	33.913.213,69

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und FaktenErtrags- und
Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
	0,00	0,00	4.873.181,20	878.867,14	0,00	3.613.250,18	2.566.459,70	0,00
	1.024.122,63	0,00	0,00	689.000,66	799.377,73	488.254,53	54.175,89	0,00
	0,00	0,00	0,00	5.164.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.089.149,46	0,00	0,00	0,00	517.201,64	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.296,09	0,00	0,00	154.034,24	114.387,29	15.486,36	0,00	0,00
	652.604,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	54.189,06	0,00	0,00	44.165,01	1.316,47	17.360,00	0,00	0,00
	568.730,55	0,00	0,00	137.787,59	64,57	31.220,95	2.820,15	8.277,21
	4.392.092,00	0,00	4.873.181,20	7.068.354,64	1.432.347,70	4.165.572,02	2.623.455,74	8.277,21
	116.144.135,96	0,00	4.873.181,20	128.694.578,84	116.886.803,17	46.499.022,55	8.588.431,06	2.727.098,56
	4.084.274,91	0,00	0,00	3.650.578,27	6.835.492,75	3.237.132,93	716.107,73	0,00
	5.139.371,41	0,00	0,00	3.802.548,42	6.835.492,75	3.251.766,77	716.107,73	0,00
	- 103.973,17	0,00	0,00	- 204.294,34	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 951.123,33	0,00	0,00	52.324,19	0,00	- 14.633,84	0,00	0,00
	5.745.475,26	0,00	0,00	5.355.796,97	1.268.171,10	1.147.600,35	627.535,14	0,00
	4.308.927,02	0,00	0,00	309.652,50	3.999.172,88	561.869,71	95.431,74	0,00
	93.534,00	0,00	0,00	309.652,50	3.999.172,88	561.869,71	95.431,74	0,00
	4.215.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	393,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	13.603.389,63	1.130,50	2.261,00	17.206.089,26	8.172.283,46	2.395.858,35	48.500,27	186.154,30
	11.160.113,96	0,00	0,00	15.819.935,21	1.379.339,28	866.847,89	0,00	0,00
	149.652,90	0,00	0,00	211.971,89	3.585.084,54	436.562,18	0,00	0,00
	1.033.620,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	194.310,32	0,00	0,00	79.429,08	1.173.551,05	249.756,95	0,00	0,00
	12.417,37	0,00	0,00	548.021,00	390.869,76	138.172,38	36.024,14	141.345,18
	48.231,84	0,00	0,00	169.949,51	137.088,40	78.720,03	0,04	0,00
	2.017,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	764.420,05	0,00	0,00	0,00
	134.512,27	0,00	0,00	132.230,92	0,00	39.354,75	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	621.430,70	0,00	0,00	0,00
	89.084,16	0,00	0,00	162.457,00	0,00	27.683,62	0,00	0,00
	779.428,01	1.130,50	2.261,00	82.094,65	120.499,68	558.760,55	12.476,09	44.809,12
	27.742.066,82	1.130,50	2.261,00	26.522.117,00	20.275.120,19	7.342.461,34	1.487.574,88	186.154,30

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
5. Sonstige Erträge			
5.1. Erträge aus Gesellschafterdarlehen	0,00	0,00	0,00
5.2. Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	0,00	1.273.980,96	44.135,00
5.3. Erträge aus aktivierten latenten Steuern	0,00	0,00	0,00
5.4. Erträge aus Renovierungsverpflichtungen	0,00	138.313,81	0,00
5.5. Erträge aus Eigenkapitalüberlassung an Immobilien-Gesellschaften	1.978.373,03	0,00	0,00
5.6. Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,00	0,00	0,00
5.7. Erträge aus Berichtigungen nach § 15a UStG	0,00	0,00	0,00
5.8. Erträge aus Erstattungen in Schadensfällen	0,00	127.655,29	1.269,36
5.9. Andere sonstige Erträge	0,00	290.375,24	1,81
Gesamt	1.978.373,03	1.830.325,30	45.406,17
Summe der Erträge	1.978.373,03	66.227.230,24	4.249.483,31
II. AUFWENDUNGEN			
1. Bewirtschaftungskosten			
1.1. Betriebskosten	0,00	3.223.434,77	170.020,00
Aufwendungen aus nicht umlagefähigen Betriebskosten	0,00	3.176.817,70	340.152,14
Erträge aus pauschal abgegoltenen Betriebskosten	0,00	0,00	- 192,52
Ergebnis aus Betriebskostenabrechnungen	0,00	46.617,07	- 169.939,62
1.2. Instandhaltungskosten	0,00	6.267.383,14	1.525.550,52
1.3. Kosten der Immobilienverwaltung	0,00	907.012,72	0,00
Aufwendungen für die Fremdverwaltung	0,00	907.012,72	0,00
Aufwendungen für die eigene Verwaltung	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	0,00	0,00	0,00
1.4. Sonstige Kosten	3.391,50	6.291.871,16	1.226.599,00
Aufwendungen für Erst- und Neuvermietung	0,00	1.842.014,66	1.122.056,03
Werbe-, Promotions- und Marketingkosten	0,00	1.424,98	1.600,75
Aufwand nicht abzugsfähige Umsatzsteuer (15a UStG/ausl. Pendant)	0,00	1.979.104,00	0,00
Aufwendungen für Rechtsberatung und -verfolgung	0,00	155.375,29	2.641,65
Aufwendungen für steuerliche Buchhalter/Steuerberater	0,00	616.902,72	44.567,82
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	0,00	21.447,84	0,43
Aufwendungen für angemietete Parkplätze	0,00	874.141,35	0,00
Aufwendungen aus Kostenbeteiligungen	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen für Versicherungsschäden	0,00	290.387,40	20.768,39
Aufwendungen aus Ergebnisbeteiligung Einkaufszentrum Westfield	0,00	0,00	0,00
Abschreibung auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	8.265,00	3.301,00
Andere sonstige Kosten	3.391,50	502.807,92	31.662,93
Gesamt	3.391,50	16.689.701,79	2.922.169,52

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und FaktenErtrags- und
Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	1.951.736,13	0,00	4.767.298,37	0,00	991.956,38	1.344.000,00	0,00	0,00
	84.316,83	91.854,79	556.008,54	0,00	101.994,94	7.314,33	0,00	59.873,90	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	139.417,73	0,00	0,00	0,00	112.235,77	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	698.727,66	0,00	372.200,60	0,00	0,00	10.151,30	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.427,96	0,00	27.093,28	0,00	6.491,46	0,00	0,00	1.334,51	0,00
	1.434,97	116.992,94	1.248,49	0,00	47.222,56	0,00	0,00	4.708,76	1.571,10
	234.597,49	2.160.583,86	1.283.077,97	4.767.298,37	640.145,33	999.270,71	1.344.000,00	76.068,47	1.571,10
	7.588.952,77	14.738.374,68	25.836.514,96	4.778.205,56	10.087.381,16	999.270,71	26.459.896,39	17.852.132,39	1.571,10
	66.703,34	877.116,47	1.093.652,29	0,00	340.380,53	0,00	0,00	403.675,60	0,00
	77.804,55	941.576,03	2.223.848,35	0,00	340.380,53	0,00	0,00	412.426,77	0,00
	0,00	-64.459,56	-1.574.123,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-11.101,21	0,00	443.927,58	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.751,17	0,00
	425.311,42	0,00	823.384,29	0,00	432.504,44	0,00	0,00	139.509,98	0,00
	0,00	4.401,16	600.155,48	0,00	283.827,92	0,00	0,00	689.611,62	0,00
	0,00	4.401,16	600.155,48	0,00	283.827,92	0,00	0,00	680.708,90	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.902,72	0,00
	694.789,90	138.897,90	7.269.065,94	8.898,59	1.435.485,87	1.165,51	2.261,00	687.979,09	0,00
	540.624,03	0,00	4.075.274,62	0,00	368.171,29	0,00	0,00	305.580,19	0,00
	793,88	0,00	90.862,06	0,00	581.033,04	0,00	0,00	194.416,01	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	43.064,90	3.346,33	650.353,80	0,00	130.220,04	0,00	0,00	39.153,61	0,00
	85.920,11	68.045,38	142.597,79	0,00	70.695,08	0,00	0,00	103.532,53	0,00
	2,50	0,80	1.669.584,37	0,00	203.513,12	0,00	0,00	28.908,19	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.452,57	0,00	8.844,88	0,00	10.498,58	0,00	0,00	1.531,05	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	844,23	6.136,00	0,00	0,00	21.828,57	0,00	0,00	0,00	0,00
	17.087,68	61.369,39	631.548,42	8.898,59	49.526,15	1.165,51	2.261,00	14.857,51	0,00
	1.186.804,66	1.020.415,53	9.786.258,00	8.898,59	2.492.198,76	1.165,51	2.261,00	1.920.776,29	0,00

V

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	1.277.672,12	970.860,20
3. Ausländische Steuern	45.163.477,91	17.578.009,35
4. Zinsaufwendungen		
4.1. Darlehenszinsen	88.519.631,58	41.986.685,59
4.2. Sonstige Darlehenskosten	1.781.104,23	280.404,26
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	1.967.107,16	1.481.791,80
Kautionszinsen	9.199,74	6.553,09
Avalgebuhren	21.078,03	0,00
Andere sonstige Zinsaufwendungen	1.936.829,39	1.475.238,71
Gesamt	92.267.842,97	43.748.881,65
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens		
5.1. Verwaltungsvergütung	87.538.764,04	0,00
5.2. Depotbankvergütung	2.326.961,44	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.497.688,53	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	895.445,23	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	602.243,30	0,00
5.4. Sachverständigenkosten	1.361.340,74	323.087,90
Gesamt	92.724.754,75	323.087,90
Summe der Aufwendungen	351.026.674,93	96.534.052,79
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG VOR ERTRAGSAUSGLEICH	254.183.962,71	63.413.787,44
IV. ERTRAGSAUSGLEICH¹		
Einkauf in die Erträge und Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres	-5.176.047,24	
Einkauf in den Gewinnvortrag	-11.224.231,03	
Summe Ertragsausgleich	-16.400.278,27	

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

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und FaktenErtrags- und
Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
306.811,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	13.587.873,94	12.231.602,78	5.385.204,28	795.740,97	262.006,06
3.570.380,58	0,00	0,00	27.264.355,01	34.706.733,28	1.591.425,64	1.189.136,02	0,00
1.277.471,88	0,00	0,00	90.063,00	274.457,71	24.465,83	5.946,55	0,00
76.021,79	0,00	0,00	387.099,82	1.480.847,87	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	2.646,65	6.553,09	0,00	0,00	0,00
2.523,58	0,00	0,00	224,59	0,00	0,00	0,00	0,00
73.498,21	0,00	0,00	384.228,58	1.474.294,78	0,00	0,00	0,00
4.923.874,25	0,00	0,00	27.741.517,83	36.462.038,86	1.615.891,47	1.195.082,57	0,00
87.538.764,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.326.961,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.497.688,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
895.445,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
602.243,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
397.017,93	0,00	5.640,00	214.464,19	129.900,89	87.971,06	17.045,71	81.555,88
91.760.431,94	0,00	5.640,00	214.464,19	129.900,89	87.971,06	17.045,71	81.555,88
124.733.184,93	1.130,50	7.901,00	68.065.972,96	69.098.662,72	14.431.528,15	3.495.444,13	529.716,24
-8.589.048,97	-1.130,50	4.865.280,20	60.628.605,88	47.788.140,45	32.067.494,40	5.092.986,93	2.197.382,32

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten	0,00	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	0,00	3.791.509,00	161,70
4. Zinsaufwendungen			
4.1. Darlehenszinsen	0,00	9.381.435,22	0,00
4.2. Sonstige Darlehenskosten	0,00	64.649,26	0,00
4.3. Sonstige Zinsaufwendungen	0,00	0,00	15.986,82
Kautionszinsen	0,00	0,00	0,00
Avalgebühren	0,00	0,00	15.986,82
Andere sonstige Zinsaufwendungen	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,00	9.446.084,48	15.986,82
5. Kosten der Verwaltung des Sondervermögens			
5.1. Verwaltungsvergütung	0,00	0,00	0,00
5.2. Depotbankvergütung	0,00	0,00	0,00
5.3. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen Druck, Versand und Veröffentlichung der Berichte und Anlegerschreiben	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen für die Prüfung des Jahresberichtes	0,00	0,00	0,00
5.4. Sachverständigenkosten	10.111,58	156.347,34	51.416,55
Gesamt	10.111,58	156.347,34	51.416,55
II. AUFWENDUNGEN			
Summe der Aufwendungen	13.503,08	30.083.642,61	2.989.734,59
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG VOR ERTRAGSAUSGLEICH	1.964.869,95	36.143.587,63	1.259.748,72

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

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und FaktenErtrags- und
Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	970.860,20	0,00
	567.442,39	2.021.015,75	1.266.172,84	381.145,34	1.543.909,07	0,00	1.255.794,82	2.073.898,97	0,00
	1.775.795,92	0,00	6.090.816,29	0,00	0,00	0,00	0,00	2.949.553,62	0,00
	44.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.343,04	3.863,89	705,40	238,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.343,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	3.863,89	705,40	238,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.822.188,96	3.863,89	6.091.521,69	238,53	0,00	0,00	0,00	2.949.553,62	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	10.195,70	63.447,81	43.444,13	51.141,29	15.932,83	0,00	0,00	25.707,85	0,00
	10.195,70	63.447,81	43.444,13	51.141,29	15.932,83	0,00	0,00	25.707,85	0,00
	3.586.631,71	3.108.742,98	17.187.396,66	441.423,75	4.052.040,66	1.165,51	1.258.055,82	7.940.796,93	0,00
	4.002.321,06	11.629.631,70	8.649.118,30	4.336.781,81	6.035.340,50	998.105,20	25.201.840,57	9.911.335,46	1.571,10

	Insgesamt	davon in Fremdwährung
V. ORDENTLICHER NETTOERTRAG NACH ERTRAGSAUSGLEICH¹	237.783.684,44	63.413.787,44
VI. VERAUSSERUNGSGESCHAFTE		
1. Realisierte Gewinne	276.791.375,71	202.787.736,51
1.1. aus Immobilien	49.168.425,20	43.290.329,04
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	159.497.407,47	159.497.407,47
1.3. aus Devisentermingeschäften	68.125.543,04	0,00
2. Realisierte Verluste	-208.099.186,86	0,00
2.1. aus Immobilien	-208.684,77	0,00
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-1.355.845,18	0,00
2.3. aus Devisentermingeschäften	-206.534.656,91	0,00
Gesamt	68.692.188,85	202.787.736,51
VII. ERGEBNIS DES GESCHAFTSJAHRES¹	306.475.873,29	266.201.523,95

	Luxemburg	Niederlande	Österreich
V. ORDENTLICHER NETTOERTRAG NACH ERTRAGSAUSGLEICH¹	1.964.869,95	36.143.587,63	1.259.748,72
VI. VERAUSSERUNGSGESCHAFTE			
1. Realisierte Gewinne	0,00	3.914.719,93	0,00
1.1. aus Immobilien	0,00	3.914.719,93	0,00
1.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	0,00
1.3. aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00	-1.355.845,18
2.1. aus Immobilien	0,00	0,00	0,00
2.2. aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00	-1.355.845,18
2.3. aus Devisentermingeschäften	0,00	0,00	0,00
Gesamt	0,00	3.914.719,93	-1.355.845,18
VII. ERGEBNIS DES GESCHAFTSJAHRES¹	1.964.869,95	40.058.307,56	-96.096,46

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

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und FaktenErtrags- und
Aufwandsrechnung

Sonstiges

in €

	Deutschland	Belgien	Finnland	Frankreich	Großbritannien	Italien	Japan	Kanada
	-8.589.048,97	-1.130,50	4.865.280,20	60.628.605,88	47.788.140,45	32.067.494,40	5.092.986,93	2.197.382,32
	70.088.919,27	0,00	0,00	0,00	43.290.329,04	0,00	0,00	154.785.668,05
	1.963.376,23	0,00	0,00	0,00	43.290.329,04	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154.785.668,05
	68.125.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-206.743.341,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-208.684,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-206.534.656,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-136.654.422,41	0,00	0,00	0,00	43.290.329,04	0,00	0,00	154.785.668,05
	-145.243.471,38	-1.130,50	4.865.280,20	60.628.605,88	91.078.469,49	32.067.494,40	5.092.986,93	156.983.050,37

in €

	Polen	Portugal	Schweden	Singapur	Spanien	Südkorea	Tschechische Republik	Türkei	USA
	4.002.321,06	11.629.631,70	8.649.118,30	4.336.781,81	6.035.340,50	998.105,20	25.201.840,57	9.911.335,46	1.571,10
	0,00	0,00	0,00	4.711.739,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	4.711.739,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	4.711.739,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.002.321,06	11.629.631,70	8.649.118,30	9.048.521,23	6.035.340,50	998.105,20	25.201.840,57	9.911.335,46	1.571,10

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Aufwendungen

5.1 Vergütung an die Fondsverwaltung

Die Fondsverwaltungsgesellschaft erhielt eine ihr vertraglich zustehende Vergütung in Höhe von 89,36 Millionen Euro beziehungsweise 0,96 Prozent p. a. aus dem Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres. Da anteilige Aufwendungen in Höhe von 1,82 Millionen Euro über die Immobilien-Gesellschaft CeGeREAL S.A. aufgewandt wurden beträgt der Ausweis 87,54 Millionen Euro. Daneben wurden dem Fonds für die Veräußerung von Immobilien 13,17 Millionen Euro Gebühren und für den Erwerb sowie die Baubetreuung von Immobilien 0,47 Millionen Euro von der Fondsverwaltungsgesellschaft in Rechnung gestellt.

5.2. Depotbankvergütung

Die Depotbankgebühren von 2,33 Millionen Euro errechnen sich vertragsgemäß mit 0,025 Prozent auf das am 31. März 2013 bestehende Fondsvermögen.

Ertragsausgleich

Bei dem Ertragsausgleich handelt es sich um die seit Geschäftsjahresbeginn aufgelaufenen Erträge und Wertänderungen, die im Berichtsjahr vom Anteilserwerber im Ausgabe- preis zu bezahlen waren oder vom Fonds bei Anteilrücknahme im Rücknahmepreis vergütet worden sind. Der in der Berechnung der Ausschüttung ausgewiesene Ertragsausgleich bezieht sich auf das ordentliche Nettoergebnis, die realisierten Gewinne 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.

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 sind in den realisierten Gewinnen aus Immobilien das Währungsergebnis aus den Liegenschaften und den zugehörigen Darlehen enthalten. Die unter Position 9 c) der Entwicklungsrechnung ausgewiesenen Ausbuchungen der nicht realisierten Wertänderungen der Vorjahre sowie die unter 9 d) der Entwicklungsrechnung ausgewiesenen Währungskursveränderungen sind um dieses Währungsergebnis bereinigt.

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

Die realisierten Verluste werden wie die realisierten Gewinne ermittelt.

Total Expense Ratio

Die TER (Total Expense Ratio) ist die Gesamtkostenquote bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen in Prozent. Sie enthält folgende Positionen: Vergütung der Fondsverwaltung, Depotbankvergütung sowie sonstige Aufwendungen gemäß § 13 Nr. 4 BVB.

Erfolgsabhängige Vergütungen

Dem Sondervermögen wurden keine erfolgsabhängigen Vergütungen belastet.

Transaktionsabhängige Vergütungen

Die transaktionsabhängigen Vergütungen fielen für den Erwerb, die Baubetreuung und den Verkauf von Immobilien beziehungsweise Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften an. Sie betragen 13,64 Millionen Euro und damit 0,14 Prozent des durchschnittlichen Fondsvermögens. Die transaktionsabhängigen Vergütungen schwanken über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten betreffen die Anschaffungsnebenkosten sowie die Veräußerungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen beziehungsweise veräußerten Immobilien. In den „Transaktionskosten inklusive Finanzierungskosten bedingt durch den Verkauf“ sind Bearbeitungsgebühren und Vorfälligkeitsentschädigungen aus vorzeitigen Darlehensablösungen enthalten.

Rückvergütungen/Vermittlungsfolgeprovisionen

Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen aus der dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Ausschüttung

Die Erträge, die *hausInvest* erzielt, werden jedes Jahr an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttungen sind oftmals zu einem deutlichen Anteil steuerfrei – und damit zusätzlich attraktiv.

Erneut solide Ausschüttung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012/2013 liegt der Ausschüttungsbetrag bei 1,25 Euro je *hausInvest*-Anteil. Die Ausschüttungshöhe liegt damit erneut auf ansprechendem Niveau.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 beläuft sich die Gesamtausschüttung an die Anleger auf 280,97 Millionen Euro.

Die Zahlung der Ausschüttung erfolgt gegen Einreichung des Ertragsscheins Nr. 40 am 17. Juni 2013.

Die Wiederanlage des Ausschüttungsbetrages zum geltenden Rücknahmepreis in neue *hausInvest*-Anteile erfolgt automatisch und ist kostenfrei, sofern diese in einem bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH geführten Bausteinkonto verwaltet werden.

Verwendungsrechnung 1. April 2012 – 31. März 2013

in €

	Insgesamt	Je Anteil
I. Berechnung der Ausschüttung		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	222.809.988,48	0,991
2. Ergebnis des Geschäftsjahres	306.475.873,29	1,363
3. Zuführung aus dem Sondervermögen ¹	222.132.935,51	0,988
II. Zur Ausschüttung verfügbar	751.418.797,28	3,342
1. Einbehalt gemäß § 78 InvG	-2.247.774,95	-0,010
2. Der Wiederanlage zugeführt ²	-179.749.082,14	-0,799
3. Vortrag auf neue Rechnung	-288.450.071,06	-1,283
III. Gesamtausschüttung	280.971.869,13	1,250

¹ Die Zuführung aus dem Sondervermögen betrifft die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften sowie realisierte Währungskursverluste aus Immobilienverkäufen

² Wiederangelegte Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte Währungskursgewinne aus Verkäufen von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Ergebnis des Geschäftsjahres

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

Zuführung aus dem Sondervermögen

Die Zuführung aus dem Sondervermögen betrifft die realisierten Verluste aus Devisentermingeschäften sowie realisierte Währungskursverluste aus Immobilienverkäufen.

Einbehalte

Einbehalte für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Liegenschaften wurden nach § 78 InvG und § 12 Abs. 2 BVB gebildet.

Wiederanlage

Im Interesse der Substanzerhaltung werden die Veräußerungsgewinne aus Devisentermingeschäften, Teile der Veräußerungsgewinne aus Immobilien sowie realisierte Währungskursgewinne aus Verkäufen von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften der Wiederanlage gemäß § 12 Abs. 5 BVB zugeführt.

Vortrag auf neue Rechnung

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

Ausschüttung

Ausschüttungstermin ist der 17. Juni 2013.

Besonderer Vermerk des Abschlussprüfers

An die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden

Die Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden, hat uns beauftragt, gemäß § 44 Abs. 5 des Investmentgesetzes (InvG) den Jahresbericht des Sondervermögens *hausInvest* für das Geschäftsjahr vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des InvG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 44 Abs. 5 InvG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht den gesetzlichen Vorschriften.

Frankfurt am Main, den 11. Juni 2013

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herbert Sahn
Wirtschaftsprüfer

ppa. Heiko Sundermann
Wirtschaftsprüfer

Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012/2013 in Höhe von 1,25 Euro je Anteil erfolgt am 17. Juni 2013.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) beziehungsweise 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden beziehungsweise werden.¹

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

¹ Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen beziehungsweise der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

Besteuerung auf Fondsebene

Der Gesetzgeber hat in Deutschland die Immobilien-Sondervermögen von allen Ertrag- und Substanzsteuern befreit. Die Besteuerung der Erträge erfolgt jeweils bei den Anlegern.

Einkommen- bzw. körperschaftsteuerliche Behandlung der Ausschüttung in €

	Für Anteile im Privatvermögen	Für Anteile im Betriebsvermögen EStG	Für Anteile im Betriebsvermögen KStG
Ausschüttung je Anteil	1,2500	1,2500	1,2500
zzgl. gezahlter deutscher Kapitalertragsteuer inkl. Solidaritätszuschlag sowie gezahlter (abzgl. erstatteter) ausländischer Quellensteuer	0,3217	0,3217	0,3217
davon			
Steuerfreie ausländische Einkünfte ¹	-0,8010	-0,8010 ²	-0,8010
Veräußerungsgewinne von inländischen Immobilien außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist	-0,0082	0,0000	0,0000
Ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	-0,5485	-0,5485	-0,5485
Steuerpflichtiger Anteil der Ausschüttung	0,2140	0,2222	0,2222
Steuerpflichtiger Anteil der Thesaurierung	0,0202	0,0202	0,0202
Anrechenbare ausländische Quellensteuer	0,0125	0,0156	0,0156
Anrechenbare fiktive ausländische Quellensteuer	0,0008	0,0008	0,0008

¹ Es handelt sich ausschließlich um nach den jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen von der deutschen Einkommensteuer befreite Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Veräußerungsgewinne von im Ausland belegenen Liegenschaften innerhalb und außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist sowie um sonstige Einkünfte (Veräußerungsgewinne aus in UK belegenen Liegenschaften innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist wurden als steuerpflichtig behandelt).

² Hiervon unterliegen 0,4051 € je Anteil dem Progressionsvorbehalt, da sie aus Einkünften von Drittstaaten stammen. Progressionsvorbehalt bedeutet, dass die steuerfreien Einkünfte bei der Ermittlung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzuwenden ist, zu berücksichtigen sind.

Kapitalertragsteuerpflichtige Erträge in €

Bemessungsgrundlage	0,2342
Kapitalertragsteuer (25%) ohne Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer	0,0586

Die oben angegebenen Beträge wurden nach kaufmännischen Regeln auf vier Nachkommastellen gerundet. Eventuelle Rundungsdifferenzen wurden nicht angepasst.

Die auf den einzelnen Anleger entfallende Kapitalertragsteuer (§ 7 InvStG) wird auf Anweisung der Finanzbehörde wie folgt errechnet:

Die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge (0,2342 € je Anteil) sind zunächst mit der Anzahl der am Ausschüttungstag (17. Juni 2013) 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 Freistellungsauftrag übersteigenden Teil der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge erhoben.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (Inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro bei Einzelveranlagung beziehungsweise 1.602 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung (NV-Bescheinigung).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), 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 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere gegebenenfalls die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalanlagegesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht beziehungsweise nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schwachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 260).

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf der Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf der Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, beziehungsweise die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, das heißt sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig.² Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern gegebenenfalls auf die deutsche Einkommensteuer beziehungsweise Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug beziehungsweise eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

² Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz³ (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 Prozent (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der oben genannten Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe Seite 262).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 Prozent der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmen sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 Prozent zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

³ 5% der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien beziehungsweise körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-)Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-)Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf der Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf der Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf der Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer beziehungsweise Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

⁴ 5 % der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden 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 gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten, handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

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, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf der Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalanlagegesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe

oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung bei Privatanlegern einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 Prozent des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sogenannte transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sogenannte steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EG-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EG-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 Prozent des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt. Die Kapitalanlagegesellschaft ist zudem bestrebt, Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38, umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union beziehungsweise in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften. Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 35 Prozent einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope). Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 Prozent Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 Prozent-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 Prozent-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das

Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Durch das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt.

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

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000,00 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt, ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag.

Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig.

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte (ausschüttungsgleichen Erträge) betragen für das Kalenderjahr 2013 0,0234 Euro. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Nach ImmoInvFG idF Budgetbegleitgesetz 2011 (BBG 2011, BGBl. Nr. 2010/111) wurde normiert, dass realisierte Wertsteigerungen bei Veräußerung von Anteilscheinen der Vermögenszuwachsbesteuerung nach § 27 (3) EStG unterliegen. Entsprechend sind realisierte Wertsteigerungen bei Verkauf von Fondsanteilen, die nach dem 31. Dezember 2010 entgeltlich erworben werden, seit 1. April 2012 steuerpflichtig.

Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen durch beschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich unterliegen jedoch keiner Besteuerung in Österreich.

3-Prozent-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterliegen deutsche Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (der sogenannte französische 3-Prozent-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-

Sondervermögen sowie für vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 Prozent-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3-Prozent-Steuer befreit sind.

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

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

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

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

Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen; so sind z. B. 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.

Hinweis

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

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
02.04.12	42,13	44,24	2,10	4,93	0,22	0,22	
03.04.12	42,13	44,24	2,11	4,93	0,22	0,22	
04.04.12	42,13	44,24	2,11	4,93	0,22	0,22	
05.04.12	42,13	44,24	2,11	4,94	0,22	0,22	
10.04.12	42,16	44,27	2,11	4,96	0,23	0,23	
11.04.12	42,16	44,27	2,11	4,96	0,23	0,23	
12.04.12	42,16	44,27	2,11	4,97	0,23	0,23	
13.04.12	42,18	44,29	2,11	5,00	0,23	0,23	
16.04.12	42,19	44,30	2,11	5,01	0,23	0,23	
17.04.12	42,19	44,30	2,11	5,01	0,23	0,23	
18.04.12	42,19	44,30	2,11	5,01	0,23	0,23	
19.04.12	42,20	44,31	2,11	5,02	0,23	0,23	
20.04.12	42,20	44,31	2,12	5,03	0,23	0,23	
23.04.12	42,21	44,32	2,12	5,04	0,23	0,23	
24.04.12	42,22	44,33	2,12	5,05	0,23	0,23	
25.04.12	42,22	44,33	2,12	5,05	0,23	0,23	
26.04.12	42,22	44,33	2,12	5,06	0,23	0,23	
27.04.12	42,24	44,35	2,16	5,06	0,23	0,23	
30.04.12	42,26	44,37	2,16	5,07	0,24	0,24	
02.05.12	42,26	44,37	2,16	5,08	0,24	0,24	
03.05.12	42,27	44,38	2,16	5,09	0,24	0,24	
04.05.12	42,27	44,38	2,16	5,09	0,24	0,24	
07.05.12	42,27	44,38	2,16	5,10	0,24	0,24	
08.05.12	42,28	44,39	2,16	5,11	0,24	0,24	
09.05.12	42,28	44,39	2,16	5,11	0,24	0,24	
10.05.12	42,28	44,39	2,16	5,11	0,24	0,24	
11.05.12	42,29	44,40	2,16	5,12	0,24	0,24	
14.05.12	42,29	44,40	2,16	5,13	0,24	0,24	
15.05.12	42,30	44,42	2,17	5,12	0,24	0,24	
16.05.12	42,30	44,42	2,17	5,13	0,24	0,24	
18.05.12	42,30	44,42	2,17	5,10	0,25	0,25	
21.05.12	42,30	44,42	2,18	5,11	0,25	0,25	
22.05.12	42,30	44,42	2,18	5,12	0,25	0,25	
23.05.12	42,30	44,42	2,18	5,11	0,25	0,25	
24.05.12	42,31	44,43	2,18	5,12	0,25	0,25	
25.05.12	42,31	44,43	2,18	5,13	0,25	0,25	
29.05.12	42,31	44,43	2,14	5,15	0,25	0,25	
30.05.12	42,31	44,43	2,14	5,15	0,25	0,25	
31.05.12	42,32	44,44	2,14	5,14	0,25	0,25	
01.06.12	42,32	44,44	2,14	5,15	0,25	0,25	
04.06.12	42,32	44,44	2,14	5,16	0,25	0,25	
05.06.12	42,33	44,45	2,14	5,17	0,25	0,25	
06.06.12	42,33	44,45	2,14	5,17	0,26	0,26	
08.06.12	42,34	44,46	2,15	5,18	0,26	0,26	
11.06.12	42,33	44,45	2,11	5,20	0,26	0,26	
12.06.12	42,33	44,45	2,12	5,20	0,26	0,26	
13.06.12	42,34	44,46	2,12	5,20	0,26	0,26	
14.06.12	42,34	44,46	2,12	5,21	0,26	0,26	
15.06.12	42,34	44,46	2,12	5,19	0,26	0,26	
18.06.12	40,59	42,62	2,22	3,25	0,04	0,04	1,75
19.06.12	40,59	42,62	2,22	3,25	0,04	0,04	
20.06.12	40,59	42,62	2,22	3,25	0,04	0,04	
21.06.12	40,59	42,62	2,22	3,25	0,04	0,04	
22.06.12	40,59	42,62	2,22	3,26	0,04	0,04	
25.06.12	40,59	42,62	2,20	3,28	0,05	0,05	
26.06.12	40,59	42,62	2,20	3,28	0,05	0,05	
27.06.12	40,59	42,62	2,19	3,27	0,05	0,05	
28.06.12	40,59	42,62	2,19	3,28	0,05	0,05	
29.06.12	40,60	42,63	2,23	3,27	0,05	0,05	
02.07.12	40,61	42,64	2,23	3,27	0,05	0,05	
03.07.12	40,61	42,64	2,23	3,27	0,05	0,05	
04.07.12	40,62	42,65	2,23	3,28	0,05	0,05	

Bezüglich der Umsetzung der EUGH-Rechtsprechung zu Streubesitzdividenden wird gemäß BMF-Schreiben vom 22. Mai 2013 von der Vereinfachungsregel Gebrauch gemacht und die ab 1. März 2013 separat zu veröffentlichenden Aktiengewinn-Beträge für betriebliche Anleger mit Anteilen im Betriebsvermögen nach KStG vor dem 31.12.2013 auf der Webseite www.commerzreal.com veröffentlicht.

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
05.07.12	40,62	42,65	2,23	3,28	0,05	0,05	
06.07.12	40,62	42,65	2,24	3,29	0,05	0,05	
09.07.12	40,64	42,67	2,24	3,30	0,05	0,05	
10.07.12	40,64	42,67	2,24	3,30	0,05	0,05	
11.07.12	40,65	42,68	2,24	3,31	0,05	0,05	
12.07.12	40,65	42,68	2,24	3,31	0,05	0,05	
13.07.12	40,66	42,69	2,24	3,32	0,05	0,05	
16.07.12	40,66	42,69	2,24	3,33	0,06	0,06	
17.07.12	40,67	42,70	2,24	3,33	0,06	0,06	
18.07.12	40,67	42,70	2,24	3,33	0,06	0,06	
19.07.12	40,67	42,70	2,24	3,33	0,06	0,06	
20.07.12	40,67	42,70	2,24	3,33	0,06	0,06	
23.07.12	40,69	42,72	2,24	3,35	0,06	0,06	
24.07.12	40,69	42,72	2,25	3,35	0,06	0,06	
25.07.12	40,71	42,75	2,12	3,51	0,06	0,06	
26.07.12	40,71	42,75	2,12	3,52	0,06	0,06	
27.07.12	40,72	42,76	2,12	3,58	0,06	0,06	
30.07.12	40,73	42,77	2,12	3,60	0,06	0,06	
31.07.12	40,74	42,78	2,12	3,60	0,06	0,06	
01.08.12	40,74	42,78	2,13	3,60	0,06	0,06	
02.08.12	40,74	42,78	2,13	3,60	0,06	0,06	
03.08.12	40,78	42,82	2,13	3,68	0,06	0,06	
06.08.12	40,79	42,83	2,13	3,70	0,07	0,07	
07.08.12	40,79	42,83	2,13	3,71	0,07	0,07	
08.08.12	40,79	42,83	2,13	3,71	0,07	0,07	
09.08.12	40,80	42,84	2,13	3,72	0,07	0,07	
10.08.12	40,80	42,84	2,13	3,72	0,07	0,07	
13.08.12	40,81	42,85	2,13	3,74	0,07	0,07	
14.08.12	40,81	42,85	2,13	3,74	0,07	0,07	
15.08.12	40,82	42,86	2,13	3,74	0,07	0,07	
16.08.12	40,82	42,86	2,13	3,74	0,07	0,07	
17.08.12	40,82	42,86	2,13	3,75	0,07	0,07	
20.08.12	40,82	42,86	2,13	3,75	0,07	0,07	
21.08.12	40,83	42,87	2,14	3,75	0,07	0,07	
22.08.12	40,83	42,87	2,14	3,75	0,07	0,07	
23.08.12	40,83	42,87	2,14	3,75	0,07	0,07	
24.08.12	40,83	42,87	2,14	3,76	0,07	0,07	
27.08.12	40,83	42,87	2,13	3,77	0,07	0,07	
28.08.12	40,83	42,87	2,13	3,77	0,07	0,07	
29.08.12	40,83	42,87	2,13	3,78	0,07	0,07	
30.08.12	40,85	42,89	2,13	3,80	0,08	0,08	
31.08.12	40,86	42,90	2,13	3,79	0,08	0,08	
03.09.12	40,86	42,90	2,13	3,80	0,08	0,08	
04.09.12	40,87	42,91	2,13	3,81	0,08	0,08	
05.09.12	40,87	42,91	2,13	3,81	0,08	0,08	
06.09.12	40,87	42,91	2,13	3,81	0,08	0,08	
07.09.12	40,87	42,91	2,14	3,84	0,08	0,08	
10.09.12	40,88	42,92	2,14	3,85	0,08	0,08	
11.09.12	40,88	42,92	2,14	3,85	0,08	0,08	
12.09.12	40,88	42,92	2,14	3,83	0,08	0,08	
13.09.12	40,87	42,91	2,14	3,83	0,08	0,08	
14.09.12	40,87	42,91	2,14	3,84	0,08	0,08	
17.09.12	40,86	42,90	2,14	3,81	0,08	0,08	
18.09.12	40,87	42,91	2,15	3,81	0,08	0,08	
19.09.12	40,87	42,91	2,15	3,81	0,08	0,08	
20.09.12	40,87	42,91	2,12	3,82	0,08	0,08	
21.09.12	40,87	42,91	2,12	3,82	0,08	0,08	
24.09.12	40,87	42,91	2,13	3,81	0,09	0,09	
25.09.12	40,88	42,92	2,13	3,82	0,09	0,09	
26.09.12	40,88	42,92	2,13	3,82	0,09	0,09	
27.09.12	40,86	42,90	2,08	3,82	0,09	0,09	
28.09.12	40,88	42,92	2,08	3,84	0,09	0,09	

Anteilwert, Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn
für den Zeitraum vom 1. April 2012 bis 31. März 2013

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
01.10.12	40,88	42,92	2,08	3,84	0,09	0,09	
02.10.12	40,88	42,92	2,08	3,85	0,09	0,09	
04.10.12	40,89	42,93	2,08	3,86	0,09	0,09	
05.10.12	40,89	42,93	2,09	3,86	0,09	0,09	
08.10.12	40,90	42,95	2,09	3,87	0,09	0,09	
09.10.12	40,90	42,95	2,09	3,87	0,09	0,09	
10.10.12	40,90	42,95	2,09	3,88	0,09	0,09	
11.10.12	40,91	42,96	2,09	3,88	0,09	0,09	
12.10.12	40,91	42,96	2,09	3,88	0,09	0,09	
15.10.12	40,91	42,96	2,09	3,90	0,09	0,09	
16.10.12	40,92	42,97	2,09	3,90	0,09	0,09	
17.10.12	40,92	42,97	2,09	3,91	0,09	0,09	
18.10.12	40,92	42,97	2,09	3,91	0,10	0,10	
19.10.12	40,92	42,97	2,09	3,92	0,10	0,10	
22.10.12	40,93	42,98	2,09	3,92	0,10	0,10	
23.10.12	40,93	42,98	2,09	3,93	0,10	0,10	
24.10.12	40,94	42,99	2,09	3,93	0,10	0,10	
25.10.12	40,94	42,99	2,09	3,93	0,10	0,10	
26.10.12	40,94	42,99	2,09	3,94	0,10	0,10	
29.10.12	40,93	42,98	2,09	3,86	0,10	0,10	
30.10.12	40,93	42,98	2,09	3,87	0,10	0,10	
31.10.12	40,93	42,98	2,09	3,87	0,10	0,10	
01.11.12	40,94	42,99	2,09	3,87	0,10	0,10	
02.11.12	40,94	42,99	2,09	3,88	0,10	0,10	
05.11.12	40,95	43,00	2,09	3,89	0,10	0,10	
06.11.12	40,95	43,00	2,09	3,89	0,10	0,10	
07.11.12	40,96	43,01	2,09	3,90	0,10	0,10	
08.11.12	40,96	43,01	2,09	3,90	0,10	0,10	
09.11.12	40,96	43,01	2,09	3,91	0,10	0,10	
12.11.12	40,97	43,02	2,09	3,92	0,11	0,11	
13.11.12	40,97	43,02	2,09	3,97	0,11	0,11	
14.11.12	40,97	43,02	2,09	3,97	0,11	0,11	
15.11.12	40,97	43,02	2,09	3,98	0,11	0,11	
16.11.12	40,97	43,02	2,09	3,98	0,11	0,11	
19.11.12	40,97	43,02	2,07	3,99	0,11	0,11	
20.11.12	40,97	43,02	2,07	3,99	0,11	0,11	
21.11.12	40,97	43,02	2,07	4,00	0,11	0,11	
22.11.12	40,98	43,03	2,07	4,00	0,11	0,11	
23.11.12	40,98	43,03	2,07	4,01	0,11	0,11	
26.11.12	40,99	43,04	2,07	4,02	0,11	0,11	
27.11.12	40,99	43,04	2,07	4,03	0,11	0,11	
28.11.12	41,01	43,06	2,07	4,02	0,11	0,11	
29.11.12	41,01	43,06	2,07	4,03	0,11	0,11	
30.11.12	41,02	43,07	2,07	4,03	0,11	0,11	
03.12.12	41,02	43,07	2,08	4,05	0,12	0,12	
04.12.12	41,03	43,08	2,08	4,05	0,12	0,12	
05.12.12	41,03	43,08	2,08	4,06	0,12	0,12	
06.12.12	41,03	43,08	2,08	4,06	0,12	0,12	
07.12.12	41,04	43,09	2,08	4,07	0,12	0,12	
10.12.12	41,07	43,12	2,08	4,06	0,12	0,12	
11.12.12	41,07	43,12	2,08	4,06	0,12	0,12	
12.12.12	41,07	43,12	2,08	4,07	0,12	0,12	
13.12.12	41,07	43,12	2,08	4,08	0,12	0,12	
14.12.12	41,08	43,13	2,08	4,08	0,12	0,12	
17.12.12	41,08	43,13	2,08	4,09	0,12	0,12	
18.12.12	41,09	43,14	2,08	4,10	0,12	0,12	
19.12.12	41,09	43,14	2,08	4,10	0,12	0,12	
20.12.12	41,09	43,14	2,08	4,12	0,12	0,12	
21.12.12	41,10	43,16	2,09	4,12	0,12	0,12	
27.12.12	41,14	43,20	2,09	4,19	0,12	0,12	
28.12.12	41,15	43,21	2,09	4,20	0,13	0,13	
02.01.13	41,15	43,21	2,09	4,21	0,13	0,13	

Gültig am	Rücknahme- preis in €	Ausgabe- preis in €	Aktien- gewinn in %	Immobilien- gewinn in %	Zwischen- gewinn in €	EU-Zwischen- gewinn in €	Ausschüttung in €
03.01.13	41,15	43,21	2,09	4,22	0,13	0,13	
04.01.13	41,16	43,22	2,09	4,22	0,13	0,13	
07.01.13	41,16	43,22	2,09	4,24	0,13	0,13	
08.01.13	41,17	43,23	2,09	4,24	0,13	0,13	
09.01.13	41,17	43,23	2,09	4,24	0,13	0,13	
10.01.13	41,17	43,23	2,09	4,25	0,13	0,13	
11.01.13	41,17	43,23	2,09	4,24	0,13	0,13	
14.01.13	41,17	43,23	2,09	4,25	0,13	0,13	
15.01.13	41,17	43,23	2,09	4,26	0,13	0,13	
16.01.13	41,17	43,23	2,09	4,26	0,13	0,13	
17.01.13	41,17	43,23	2,08	4,27	0,13	0,13	
18.01.13	41,17	43,23	2,08	4,27	0,13	0,13	
21.01.13	41,16	43,22	2,09	4,26	0,13	0,13	
22.01.13	41,16	43,22	2,09	4,25	0,13	0,13	
23.01.13	41,15	43,21	2,10	4,21	0,13	0,13	
24.01.13	41,16	43,22	2,10	4,21	0,13	0,13	
25.01.13	41,16	43,22	2,10	4,22	0,13	0,13	
28.01.13	41,16	43,22	2,10	4,22	0,13	0,13	
29.01.13	41,16	43,22	2,09	4,22	0,13	0,13	
30.01.13	41,16	43,22	2,13	4,20	0,14	0,14	
31.01.13	41,17	43,23	2,13	4,20	0,14	0,14	
01.02.13	41,17	43,23	2,13	4,21	0,14	0,14	
04.02.13	41,17	43,23	2,13	4,22	0,14	0,14	
05.02.13	41,18	43,24	2,13	4,22	0,14	0,14	
06.02.13	41,18	43,24	2,13	4,23	0,14	0,14	
07.02.13	41,18	43,24	2,13	4,23	0,14	0,14	
08.02.13	41,18	43,24	2,13	4,20	0,14	0,14	
11.02.13	41,19	43,25	2,13	4,19	0,14	0,14	
12.02.13	41,19	43,25	2,13	4,20	0,14	0,14	
13.02.13	41,19	43,25	2,13	4,21	0,14	0,14	
14.02.13	41,18	43,24	2,12	4,20	0,14	0,14	
15.02.13	41,20	43,26	2,12	4,20	0,14	0,14	
18.02.13	41,20	43,26	2,12	4,21	0,14	0,14	
19.02.13	41,20	43,26	2,13	4,21	0,14	0,14	
20.02.13	41,21	43,27	2,13	4,22	0,14	0,14	
21.02.13	41,21	43,27	2,13	4,22	0,14	0,14	
22.02.13	41,22	43,28	2,13	4,23	0,14	0,14	
25.02.13	41,22	43,28	2,13	4,24	0,14	0,14	
26.02.13	41,33	43,40	2,00	3,99	0,14	0,14	
27.02.13	41,33	43,40	2,00	3,99	0,14	0,14	
28.02.13	41,34	43,41	2,00	4,00	0,14	0,14	
01.03.13	41,34	43,41	2,00	4,00	0,14	0,14	
04.03.13	41,35	43,42	2,00	4,01	0,14	0,14	
05.03.13	41,35	43,42	2,00	4,02	0,14	0,14	
06.03.13	41,35	43,42	2,00	4,02	0,15	0,15	
07.03.13	41,35	43,42	2,00	4,02	0,15	0,15	
08.03.13	41,35	43,42	2,00	4,03	0,15	0,15	
11.03.13	41,36	43,43	2,00	4,04	0,15	0,15	
12.03.13	41,36	43,43	2,02	4,03	0,15	0,15	
13.03.13	41,36	43,43	2,01	4,02	0,15	0,15	
14.03.13	41,36	43,43	2,01	4,03	0,15	0,15	
15.03.13	41,37	43,44	2,01	4,04	0,15	0,15	
18.03.13	41,37	43,44	2,01	4,05	0,15	0,15	
19.03.13	41,38	43,45	2,08	3,96	0,15	0,15	
20.03.13	41,39	43,46	2,08	3,97	0,15	0,15	
21.03.13	41,39	43,46	2,08	3,97	0,15	0,15	
22.03.13	41,39	43,46	2,08	3,98	0,15	0,15	
25.03.13	41,39	43,46	2,08	3,99	0,15	0,15	
26.03.13	41,40	43,47	2,09	4,00	0,15	0,15	
27.03.13	41,40	43,47	2,10	4,00	0,15	0,15	
28.03.13	41,41	43,48	2,10	4,02	0,15	0,15	

Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen gemäß § 5 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG)

Bezeichnung der Kapitalanlagegesellschaft: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Geschäftsjahresbeginn: 1. April 2012
Bezeichnung des Sondervermögens: <i>hausInvest</i>	Geschäftsjahresende: 31. März 2013
ISIN: DE009807016	Ex-Tag: 17. Juni 2013
WKN: 980701	Beschlusstag: 31. Mai 2013
	Zahltag: 17. Juni 2013

pro Anteil in €

	Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen EStG ²	Betriebsvermögen KStG ³
§ 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG Buchstabe:			
a) Betrag der Ausschüttung ⁴	1,5717209	1,5717209	1,5717209
nachrichtlich: gezahlter Ausschüttungsbetrag einschließlich einbehaltener Kapitalertragsteuer	1,2500000	1,2500000	1,2500000
aa) in der Ausschüttung enthaltene ausschüttungsgleiche Erträge der Vorjahre	0,5485396	0,5485396	0,5485396
bb) in der Ausschüttung enthaltene Substanzbeträge	0,0000000	0,0000000	0,0000000
b) Betrag der ausgeschütteten Erträge	1,0231814	1,0231814	1,0231814
Betrag der ausschüttungsgleichen Erträge (Teilthesaurierungsbetrag)	0,0202182	0,0202182	0,0202182
c) In den ausgeschütteten Erträgen enthaltene			
bb) Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG ⁵	–	0,0000000	0,0000000
dd) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung	0,0000000	–	–
ee) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 InvStG in der am 31. Dezember 2008 anzuwendenden Fassung, soweit die Erträge nicht Kapitalerträge im Sinne des § 20 EStG sind	0,0000000	–	–
ff) steuerfreie Veräußerungsgewinne im Sinne des § 2 Abs. 3 InvStG in der ab 1. Januar 2009 anzuwendenden Fassung	0,0081672	–	–
In den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen (Teilthesaurierungsbetrag) kumulativ enthaltene			
aa) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 InvStG in Verbindung mit § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG ⁵	–	0,0063280	0,0000000
cc) Erträge im Sinne des § 2 Abs. 2a InvStG ⁶	–	0,1060800	0,1060800
gg) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 1 InvStG	0,8009781	0,8009781	0,8009781
hh) in Doppelbuchstabe gg) enthaltene Einkünfte, die nicht dem Progressionsvorbehalt unterliegen	0,3959114	0,3959114	0,3959114
ii) Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, für die kein Abzug nach Absatz 4 vorgenommen wurde ⁷	0,0557032	0,0557032	0,0557032
jj) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ^{7,10}	–	0,0063280	0,0063280
kk) in Doppelbuchstabe ii) enthaltene Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG, die nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zur Anrechnung einer als gezahlt geltenden Steuer auf die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer berechnen ⁷	0,0056196	0,0056196	0,0056196
ll) in Doppelbuchstabe kk) enthaltene Einkünfte, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ^{7,10}	–	0,0000000	0,0000000
mm) Erträge im Sinne des § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG	–	–	0,0063280

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten
 Steuerliche Hinweise
 für Anteilinhaber

Sonstiges

	Privatvermögen ¹	Betriebsvermögen EStG ²	Betriebsvermögen KStG ³
d) Zur Anrechnung von Kapitalertragsteuer berechtigender Teil der Ausschüttung und der ausschüttungsgleichen Erträge			
aa) im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 InvStG	0,1503676	0,1503676	0,1503676
bb) im Sinne des § 7 Abs. 3 InvStG	0,0838866	0,0838866	0,0838866
cc) im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 5 InvStG in der Fassung bis zum Inkrafttreten des OGAW-IV-UmsG (danach Satz 4), soweit in Doppelbuchstabe aa) enthalten	–	0,0063280	0,0063280
e) (weggefallen)	–	–	–
f) Betrag der ausländischen Steuer, der auf die in den ausgeschütteten und ausschüttungsgleichen Erträgen enthaltenen Einkünfte im Sinne des § 4 Abs. 2 InvStG entfällt und			
aa) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 32d Abs. 5 oder § 34c Abs. 1 EStG oder einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung anrechenbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde ⁸	0,0125209	0,0155667	0,0155667
bb) in Doppelbuchstabe aa) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ^{8,11}	–	0,0055868	0,0055868
cc) nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 34c Abs. 3 EStG abziehbar ist, wenn kein Abzug nach § 4 Abs. 4 InvStG vorgenommen wurde	0,0000000	0,0000000	0,0000000
dd) in Doppelbuchstabe cc) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ^{8,11}	–	0,0000000	0,0000000
ee) nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung als gezahlt gilt und nach § 4 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit diesem Abkommen anrechenbar ist ^{8,9}	0,0008429	0,0008429	0,0008429
ff) in Doppelbuchstabe ee) enthalten ist und auf Einkünfte entfällt, auf die § 2 Abs. 2 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 2 KStG oder § 3 Nr. 40 EStG oder im Fall des § 16 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden ist ^{8,11}	–	0,0000000	0,0000000
g) Betrag der Absetzungen für Abnutzung oder Substanzverringerung	0,6600293	0,6600293	0,6600293
h) Im Geschäftsjahr gezahlte Quellensteuer, vermindert um die erstattete Quellensteuer des Geschäftsjahres oder früherer Geschäftsjahre	0,3217209	0,3217209	0,3217209
i) Betrag der nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 InvStG nichtabziehbaren Werbungskosten	0,0202182	0,0202182	0,0202182

¹ Privatvermögen: Investmentanteile, die von Anteilinhabern steuerrechtlich im Privatvermögen gehalten werden.

² Betriebsvermögen EStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Einkommensteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

³ Betriebsvermögen KStG: Investmentanteile, die von Anteilinhabern, die nach dem Körperschaftsteuergesetz besteuert werden, im Betriebsvermögen gehalten werden.

⁴ Ausschüttung gemäß Randziffer 12 des BMF-Schreibens vom 18. August 2009.

⁵ Die Erträge und Gewinne sind zu 100 % ausgewiesen.

⁶ Die Erträge sind netto ausgewiesen.

⁷ Die Einkünfte sind zu 100 % ausgewiesen.

⁸ Die Quellensteuern sind im Betriebsvermögen zu 100 % ausgewiesen.

⁹ Nicht in Buchstabe f) aa) enthalten.

¹⁰ Im Betriebsvermögen KStG sind Erträge im Sinne des § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG enthalten.

¹¹ Im Betriebsvermögen KStG sind Quellensteuern auf Erträge im Sinne des § 18 Abs. 22 Satz 4 InvStG in Verbindung mit § 8b Abs. 1 KStG enthalten.

Bescheinigung

gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Investmentsteuergesetz (InvStG) über die Prüfung der steuerrechtlichen Angaben

An die Investmentgesellschaft Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (nachfolgend: die Gesellschaft).

Die Gesellschaft hat uns beauftragt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG zu prüfen, ob die vorgenannten von der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG zu veröffentlichenden Angaben für das Investmentvermögen *hausInvest* nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Die Verantwortung für die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG in Verbindung mit den Vorschriften des deutschen Steuerrechts liegt bei den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft. Bei der Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben wurde auf die Buchführung bzw. die Aufzeichnungen und den Jahresbericht für den betreffenden Zeitraum zurückgegriffen. Bestandteile der Ermittlung sind Überleitungsrechnungen nach steuerrechtlichen Vorschriften sowie die Zusammenstellung der zur Bekanntmachung bestimmten steuerrechtlichen Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG. Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an anderen Investmentvermögen (Ziel-Investmentvermögen) investiert hat, verwendet sie die ihr für diese Ziel-Investmentvermögen vorliegenden steuerrechtlichen Angaben. In die Ermittlung der steuerrechtlichen Angaben sind Werte aus einem Ertragsausgleich eingegangen.

Unsere Aufgabe war es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung abzugeben, ob die von der Gesellschaft nach den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes bekannt zu machenden Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden. Grundlage für unsere Prüfung waren der von einem Abschlussprüfer geprüfte Jahresbericht, die diesem zugrunde liegende Buchführung und sonstige Aufzeichnungen der Gesellschaft. Gegenstand unserer Beurteilung waren die darauf beruhenden Überleitungsrechnungen und die zur Bekanntmachung bestimmten Angaben. Unsere Prüfung umfasste insbesondere die steuerrechtliche Qualifikation von Kapitalanlagen, Erträgen und Aufwendungen einschließlich deren Zuordnung als Werbungskosten sowie sonstiger steuerrechtlicher Aufzeichnungen.

Nicht Gegenstand unseres Auftrages war es, die uns vorgelegten Unterlagen und Angaben analog einer handelsrechtlichen Abschlussprüfung auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen; insoweit haben wir uns ohne weitere Prüfungshandlungen auf den Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gestützt. Auch darüber hinaus sind wir von der Vollständigkeit und Richtigkeit der uns vorgelegten Unterlagen und Angaben der Gesellschaft ausgegangen.

Soweit die Gesellschaft Mittel in Anteile an Ziel-Investmentvermögen investiert hat, beschränkte sich unsere Prüfung auf die korrekte Übernahme der für diese Ziel-Investmentvermögen von anderen zur Verfügung gestellten steuerrechtlichen Angaben durch die Gesellschaft nach Maßgabe vorliegender Bescheinigungen. Die entsprechenden steuerrechtlichen Angaben wurden von uns nicht geprüft.

Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG frei von wesentlichen Fehlern sind. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen wurden die Kenntnisse über die Verwaltung des Investmentvermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung wurden die Wirksamkeit des auf die Ermittlung der Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG bezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die steuerrechtlichen Angaben überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasste auch eine Beurteilung der Auslegung der angewandten Steuergesetze durch die Gesellschaft. Die von der Gesellschaft gewählte Auslegung ist dann nicht zu beanstanden, wenn sie in vertretbarer Weise auf Gesetzesmaterialien, Rechtsprechung, einschlägige Fachliteratur und veröffentlichte Auffassungen der Finanzverwaltung gestützt werden konnte. Wir weisen darauf hin, dass eine künftige Rechtsentwicklung und insbesondere neue Erkenntnisse aus der Rechtsprechung eine andere Beurteilung der von der Gesellschaft vertretenen Auslegung notwendig machen können.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Auf dieser Grundlage bescheinigen wir der Gesellschaft gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 InvStG, dass die Angaben gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 InvStG nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden.

Frankfurt am Main, 11. Juni 2013

PwC FS Tax GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Hans-Ulrich Lauermann
Steuerberater

Tobias Jäckel
Steuerberater

282

SONSTIGES

- 282 BVI-Kennzahlen
 - 292 Gremien
 - 297 Corporate Governance und BVI-Wohlverhaltensregeln
 - 298 Besondere Anlegerhinweise
 - 300 Impressum
-

BVI-Kennzahlen

Renditekennzahlen des Geschäftsjahres 2012/2013

Übersicht gemäß BVI-Leitfaden vom März 2013	D	GB	NL	F	A	P
I. Immobilien						
Bruttosollertrag						
Mietausfall						
Bruttoertrag	5,5	6,7	7,1	6,3	4,2	5,2
Bewirtschaftungsaufwand	-1,4	-1,2	-1,8	-1,3	-2,9	-1,4
Nettoertrag	4,1	5,5	5,3	5,0	1,3	3,8
Wertänderung ³	-0,4	4,8	-2,6	0,5	0,1	-5,6
Immobilienergebnis	3,7	10,3	2,7	5,5	1,4	-1,7
Ausländische Ertragsteuern	0,0	-0,7	-0,4	-0,7	0,0	-2,7
Ausländische latente Steuern	0,0	0,0	0,1	-1,1	0,0	2,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand	3,7	9,6	2,4	3,7	1,4	-2,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand	3,8	12,3	1,9	4,4	1,4	-2,2
Währungsänderung	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis Immobilien Eigenkapital	3,8	11,8	1,9	4,4	1,4	-2,2
II. Liquidität⁴						
III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten						
Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)						
Kapitalinformationen in Mio. € (Durchschnittszahlen) ²						
Immobilien	1.648	1.748	932	2.039	101	75
Kreditvolumen	177	680	233	943	0	0
Liquidität						
Fondsvolumen						

Stand: 31. März 2013

Leerstandsangaben

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Niederlande	Italien	Österreich
Büro	13,7	0,8	6,0	13,1	6,9	9,7
Handel/Gastronomie	0,3	0,4	0,4	0,0	0,0	0,2
Hotel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Freizeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Industrie (Lager/Hallen)	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	0,6	0,1	0,4	1,3	0,6	2,1
Wohnen	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	0,9	0,9	0,3	0,2	0,5	0,5
Leerstandsquote (nachrichtlich)	15,7	4,8	7,1	14,6	8,0	12,5
Vermietungsquote	84,3	95,2	92,9	85,4	92,0	87,5

Stand: 31. März 2013

									in % ¹
I	E	S	TR	J	PL	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt	
6,6	7,5	7,2	12,4	5,1	6,9	6,5	5,3	6,1	
-1,1	-1,9	-2,7	-2,0	-1,3	-1,1	-1,4	-1,5	-1,5	
5,5	5,6	4,4	10,4	3,8	5,8	5,0	3,8	4,7	
-2,1	-0,6	-4,8	6,0	-1,2	-0,5	0,4	-0,8	0,0	
3,3	5,0	-0,4	16,3	2,6	5,3	5,4	3,0	4,7	
-0,8	-1,2	-0,4	-1,4	-0,7	-0,5	-0,5	-0,2	-0,4	
-0,1	0,0	0,6	-0,9	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	
2,4	3,9	-0,1	14,0	1,9	4,7	4,6	2,5	4,0	
2,3	3,9	-3,3	21,7	2,0	6,1	5,0	1,8	4,0	
0,0	0,0	-1,1	-2,7	0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	
2,3	3,9	-4,4	19,1	2,2	6,0	4,8	1,8	3,9	
								1,4	
								3,5	
								2,6	
650	134	360	144	119	110	8.060	3.385	11.446	
57	0	157	65	66	56	2.432	806	3.238	
								1.256	
								9.463	

¹ Auf der Basis von Durchschnittszahlen.

² Die Durchschnittszahlen im Geschäftsjahr werden anhand von 13 Monatswerten (31. März 2012 bis 31. März 2013) berechnet.

³ Inkl. Verkaufsgewinnen/-verlusten.

⁴ Währungskursveränderungen (sowie Währungskurssicherungskosten) aus Liquiditätsanlagen in Fremdwährung sind den Immobilien zugeordnet.

										in %
Portugal	Polen	Schweden	Türkei	Spanien	Japan	Direkt-Investments	Beteiligungen	Gesamt		
0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	7,1	7,7	7,2		
0,3	1,0	3,9	0,0	5,9	0,0	0,6	2,1	1,0		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,3		
0,1	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5		
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
0,1	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,5	0,6	0,6		
0,5	1,0	8,2	0,0	5,9	0,0	9,2	11,1	9,7		
99,5	99,0	91,8	100,0	94,1	100,0	90,8	88,9	90,3		

Jahresmietertrag nach Nutzungsarten

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Niederlande	Italien	Österreich
Büro	64,2	30,6	80,9	89,5	37,3	89,3
Handel/Gastronomie	10,8	58,0	8,0	0,6	54,5	1,2
Hotel	11,9	5,2	2,3	0,0	2,1	0,0
Freizeit	0,0	1,0	0,1	0,5	0,6	0,0
Industrie (Lager/Hallen)	3,8	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kfz	3,8	0,6	6,7	7,2	3,7	8,8
Wohnen	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Nutzung	4,7	1,5	2,0	2,2	1,8	0,7
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Stand: 31. März 2013

Restlaufzeiten der Mietverträge nach Nettomietwert

	Deutschland	Groß-britannien	Frankreich	Niederlande	Italien	Österreich
Unbefristet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2013	3,7	4,0	1,1	4,0	2,7	4,3
2014	15,3	4,9	17,4	23,2	2,4	3,3
2015	16,1	1,6	23,9	29,1	3,4	35,5
2016	23,0	0,9	22,4	7,4	38,8	0,6
2017	6,8	5,2	18,7	16,1	8,3	19,8
2018	9,0	32,5	1,0	2,3	10,0	9,8
2019	1,7	9,9	0,7	3,8	6,4	4,2
2020	0,5	3,4	1,0	9,0	18,0	0,0
2021	5,6	2,4	0,0	0,2	0,0	3,7
2022	2,0	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0
2023 +	16,3	32,0	13,8	4,9	10,0	18,8

Stand: 31. März 2013

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten

Sonstiges

BVI-Kennzahlen

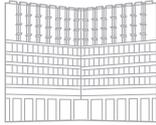
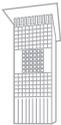
in %

	Polen	Portugal	Schweden	Türkei	Spanien	Japan	Direkt- Investments	Beteili- gungen	Gesamt
	87,8	3,7	39,1	0,1	0,6	0,0	58,8	58,9	58,8
	1,6	83,2	45,5	95,8	95,8	99,9	28,1	32,3	29,2
	0,0	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	3,0
	0,0	0,0	5,0	2,2	2,1	0,0	0,7	1,3	0,9
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,9
	8,5	0,9	5,5	0,0	0,0	0,0	4,4	4,9	4,5
	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
	2,1	3,5	3,7	1,9	1,5	0,1	2,5	2,6	2,5
	100,0	100,0	100,0						

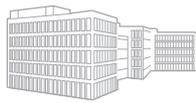
in %

	Polen	Portugal	Schweden	Türkei	Spanien	Japan	Direkt- Investments	Beteili- gungen	Gesamt
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	30,0	7,5	5,4	12,1	7,2	0,0	3,9	5,5	4,3
	2,0	14,5	64,5	6,6	11,5	0,0	15,7	15,5	15,6
	0,2	2,2	3,1	0,9	46,8	0,0	15,2	11,8	14,3
	3,5	4,8	5,2	45,8	7,2	0,0	16,6	3,5	13,1
	0,1	20,7	2,8	5,9	11,0	0,0	10,9	8,6	10,3
	11,7	15,5	1,0	3,6	2,2	0,0	9,7	11,5	10,2
	0,0	23,2	6,0	0,0	0,0	0,1	4,0	8,5	5,2
	52,4	2,0	6,2	0,0	0,7	99,9	5,8	4,8	5,5
	0,0	1,5	0,0	25,1	0,0	0,0	2,4	12,1	5,0
	0,1	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	1,0	11,6	3,8
	0,0	8,1	5,2	0,0	13,4	0,0	14,8	6,6	12,7

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %		Deutschland	
			
Nr.		2	10
Objektname		Classicon	Japan-Center
PLZ/Ort		10117 Berlin	60311 Frankfurt am Main
Straße		Leipziger Platz 9	Taunusstraße 2
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	82,7	46,5
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	0,3	0,7
Bemerkung		<p>Das Vermarktungskonzept für das Gebäude wurde konsequent auf mehrere Nutzer ausgerichtet. Im Mai 2013 wurden rund 1.700 m² an eine österreichische Immobiliengruppe vermietet. Mit dem Unternehmen wurde ein Vertrag mit 10-jähriger Laufzeit abgeschlossen. Für die Vermietung der anderen Flächen werden derzeit Gespräche mit weiteren Interessenten geführt.</p>	<p>Die Maßnahmen zur Neupositionierung der Immobilie am Markt laufen. Hierzu erfolgen derzeit die Auswertungen der verschiedenen Szenarien. Besichtigungen mit potenziellen Mietern haben bereits stattgefunden und die grundsätzliche Resonanz auf die Flächen sowie die Qualität des Gebäudes sind sehr positiv, so dass wir von einer erfolgreichen Vermietung im Verlauf des nächsten Geschäftsjahres ausgehen.</p>

Frankreich



15



16



19



44



48

Parc de Reflets

Eurosquare II

81379 München

63263 Neu-Isenburg

10627 Berlin

95700 Roissy-en-France

93400 Saint-Ouen

Machtlfinger Straße 5–15

Martin-Behaim-Straße 4–6

Wilmsdorfer Straße 117
Pestalozzistraße 77165 Avenue du Bois
de la Pie

164 Quartier Victor Hugo

39,6

46,9

42,3

39,1

63,1

0,2

0,1

0,1

0,0

0,5

Im 1. Quartal 2013 fand eine strategische Neupositionierung des Objektes statt, gefolgt von umfassenden Marketingmaßnahmen. Die Anzahl der Besichtigungen wurde seither signifikant gesteigert und es finden bereits Mietvertragsverhandlungen mit mehreren Interessenten statt.

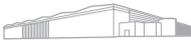
Mit dem Hauptmieter des Objektes konnte vorzeitig die Verlängerung des Mietvertrages bis 31.12.2019 über rund 4.010 m² Mietfläche vereinbart werden. Ein weiterer Bestandsmieter hat eine zusätzliche Fläche von rund 385 m² angemietet. Die Nachfrage im Neuvermietungs Bereich ist nach wie vor sehr gering, so dass weiterhin mit einer längeren Vermarktungszeit der Mietflächen gerechnet werden muss.

Aktuell finden Überlegungen zur Repositionierung des Einzelhandels im Objekt statt. Für die Büroflächen sind wir in viel versprechenden Mietvertragverhandlungen, um den Leerstand weiter abzubauen.

Der Markt ist sehr schwierig. Da es wenig Nachfrage im Flächensegment zwischen 500 – 1.000 m² gibt, wird die Realisierbarkeit einer Teilung der Leerstandsfläche überprüft, um auch kleinere Flächensegmente bedienen zu können.

Die Renovierung der vom Vermieter zurückgegebenen Flächen und die Neukonzeption der Eingangshalle wurden abgeschlossen. Derzeit führen wir Vermietungsgespräche mit einem Mietinteressenten, der Interesse am Großteil der noch verfügbaren Fläche hat.

Herausforderungen des Vermietungsmanagements

Gebäude mit einem Leerstand von über 33 %		Großbritannien	Niederlande
			
Nr.		61	62
Objektname		Comet	ten-thirty
PLZ/Ort		Harlow	1185 MC Amstelveen
Straße		Essex CM 20 2DF 20–22 Edinburgh Way	Burgemeester Rijnderslaan 10–30
Leerstand bezogen auf das Gebäude	in %	100,0	100,0
Leerstand bezogen auf den Fonds	in %	0,4	1,1
Bemerkung		Der Leerstand ist durch die Insolvenz des alleinigen Mieters Comet im Herbst letzten Jahres bedingt. Die Mietflächen im Objekt befinden sich derzeit aktiv in der Vermarktung.	Das Marktumfeld am Standort gestaltet sich weiterhin sehr schwierig. Aufgrund der geringen Nachfrage nach größeren Flächen gehen wir von einer längeren Leerstandszeit aus. Verschiedene alternative Nutzungskonzepte werden nach wie vor geprüft.

	Luxemburg	Italien	Portugal	Japan	
					
	71	78	85	95	111
	Nortel-Orion Buildings	Président A	Edison Park Center	Montijo Retail Park	Kamiyacho Building
	2132 WT Hoofddorp	2540 Luxemburg	20099 Sesto San Giovanni	2870–100 Alfonsoeiro-Montijo	Tokio
	Siriusdreef 30–72	Avenue John F. Kennedy/ Rue Albert Borschette	Viale Tommaso Edison 110A/110B	Estrada do Pau Queimado	1-11-9 Azabudai, Minato-ku
	48,0	53,5	62,0	100,0	36,6
	0,1	0,3	0,4	0,2	0,2
	<p>Der Büromarkt Hoofddorp im Südwesten von Amsterdam ist durch ein sehr hohes Flächenangebot geprägt. Dennoch ist uns eine großflächige Vermietung im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, die den Leerstand in der zweiten Jahreshälfte signifikant auf circa 30 % senken wird.</p>	<p>Die Leerstandsrate beträgt bereits zum 1. Juli 2013 noch 47 %. Wir sind zuversichtlich, dass auch die restlichen 4.870 m² Büroflächen noch im laufenden Geschäftsjahr vermietet werden.</p>	<p>Der Büromarkt in Mailand ist auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Situation in Italien weiterhin angespannt. Anmietungen sind daher derzeit eher durch Restrukturierungen und Budgetersparnisse getrieben. Wir haben gegenwärtig Interessenten, die zusammen rund 10.000 – 11.000 m² suchen. Auf Grund dessen sind wir zuversichtlich, im 2. Halbjahr einen erheblichen Teil der leerstehenden Flächen vermieten zu können.</p>	<p>Bisher waren wir an den Kaufvertrag mit dem Entwickler gebunden, durch den der Entwickler jeder Vermietung zustimmen musste. Dies stand jeglichen Vermietungsaktivitäten im Weg. Seit Mai 2012 können wir eigenständig vermieten. Zusammen mit unserer vor Ort vernetzten Managementgesellschaft sind wir zuversichtlich, im derzeit schwierigen Marktumfeld noch dieses Jahr die ersten Vermietungserfolge zu erzielen.</p>	<p>Nach wie vor ist die Vermietungsaktivität in Tokio verhalten. Mit einem Bestandsmieter wird derzeit die Anschlussvermietung diskutiert (5,00 % der Gesamtfläche).</p>

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

	Deutschland	Groß- britannien	Niederlande	Frankreich	Österreich	Portugal
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	1.600.964	1.763.833	1.030.800	2.115.340	103.530	75.000
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	95.909	105.361	72.162	127.542	6.676	4.822
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	15.560,0	84.275,2	6.390,0	28.670,0	3.730,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ³	23,4	9.279,8	0,0	1.690,2	83,3	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-13.245,0	-5.568,7	-29.890,0	-14.380,0	0,0	-4.080,0
Sonstige negative Wertänderungen ³	-2.819,0	-11.529,0	-41,3	-850,0	-3.687,2	-99,9
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	2.315,0	78.706,6	-23.500,0	14.290,0	3.730,0	-4.080,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-2.795,6	-2.249,2	-41,3	840,2	-3.603,9	-99,9
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³	0,0	0,0	1.095,4	-22.197,7	0,0	1.664,5

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

	Deutschland	Groß- britannien	Frankreich	Österreich	Portugal	Italien
Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	361.244	359.064	616.090	40.360	131.700	108.630
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	23.184	22.377	38.382	2.269	9.595	7.610
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	1.580,3	0,0	0,0	239,8	0,0	0,0
Sonstige positive Wertänderungen ³	4,6	0,0	-1.051,9	0,0	-450,4	0,0
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	-3.027,0	-6.124,2	-4.952,8	-719,8	-3.930,0	-5.670,0
Sonstige negative Wertänderungen ³	-1.351,7	0,0	0,0	-691,7	0,0	-2.670,4
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	-1.446,7	-6.124,2	-4.952,8	-479,9	-3.930,0	-5.670,0
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	-1.347,1	0,0	-1.051,9	-691,7	-450,4	-2.670,4
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³	0,0	0,0	0,0	0,0	235,1	2.286,9

Informationen zu Wertänderungen im Berichtszeitraum

Liegenschaftsvermögen Portfolio ^{1,2}	
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ²	
Positive Wertänderungen lt. Gutachten ³	
Sonstige positive Wertänderungen ³	
Negative Wertänderungen lt. Gutachten ³	
Sonstige negative Wertänderungen ³	
Wertänderungen lt. Gutachten insgesamt ³	
Sonstige Wertänderungen insgesamt ³	
Sonstige Wertänderung aus Capital Gains Tax ³	

An unsere Anleger

Immobilienportfolio

Zahlen und Fakten

Sonstiges
BVI-Kennzahlen

in Mio. €

Italien	Japan	Schweden	Spanien	Türkei	Polen	Direktinvestment
673.210	115.434	367.329	145.600	181.600	113.500	8.286.140
46.036	5.236	26.730	10.167	17.333	7.654	525.628,3
0,0	0,0	0,0	0,0	8.600,0	340,0	147.565,2
0,0	0,0	0,0	1.687,9	0,0	0,0	12.764,6
-12.460,0	-1.437,8	-15.785,3	-2.500,0	0,0	0,0	-99.346,8
-1.125,0	0,0	-257,8	0,0	0,0	-122,6	-20.531,7
-12.460,0	-1.437,8	-15.785,3	-2.500,0	8.600,0	340,0	48.218,4
-1.125,0	0,0	-257,8	1.687,9	0,0	-122,6	-7.767,1
-794,4	0,0	2.186,9	-8,4	-1.335,6	-114,4	-19.503,7

in Mio. €

Polen	Luxemburg	Finnland	Belgien	Japan	Kanada	Südkorea
0,0	218.230	150.130	180.700	158.137	0,0	0,0
0,0	12.699	9.372	9.626	9.116	0,0	0,0
0,0	0,0	320,0	0,0	0,0	36.309,0	0,0
0,0	251,4	-6,0	0,0	0,0	8.928,9	0,0
0,0	-1.380,0	-7.830,0	-400,0	-26.232,4	0,0	-3.482,8
0,0	418,9	0,0	3.236,0	0,0	-1.205,6	-1.407,6
0,0	-1.380,0	-7.510,0	-400,0	-26.232,4	36.309,0	-3.482,8
0,0	670,3	-6,0	3.236,0	0,0	7.723,2	-1.407,6
0,0	-42,9	2,9	0,0	0,0	-12.415,9	184,7

Umrechnungskurse zum 31.03.2013

Britisches Pfund (GBP)
1 € = 0,84580 GBPSchwedische Kronen (SEK)
1 € = 8,2862 SEKSingapur Dollar (SGD)
1 € = 1,59002 SGDJapanische Yen (JPY)
1 € = 120,3200 JPYKoreanische Wong (KRW)
1 € = 1.419,77302 KRWKanadische Dollar (CAD)
1 € = 1,3013 CAD

in Mio. €

Singapur	Tschechien	Beteiligungen	Gesamt
588.483	232.120	3.144.886	11.431.026
30.462	15.169	189.861,3	715.489,6
3.195,9	10.704,8	52.349,8	199.915,1
0,0	0,0	7.676,4	20.441,0
0,0	-5.700,0	-69.449,0	-168.795,8
-13.616,0	-516,6	-17.804,6	-38.336,3
3.195,9	5.004,8	-17.099,2	31.119,2
-13.616,0	-516,6	-10.128,2	-17.895,3
0,0	1.311,6	-8.437,6	-27.941,3

¹ Im Bau befindliche Liegenschaften werden zum Bodenwert zzgl. aktiverter Baukosten berücksichtigt.² Zum Fremdwährungskurs 31. März 2013.³ Auf Basis des durchschnittlichen Fremdwährungskurses.

Gremien

Kapitalanlagegesellschaft

Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0
E-Mail info@commerzreal.com

Amtsgericht Wiesbaden HRB 8440

Gegründet 25. März 1992

Gezeichnetes Kapital 5,2 Mio. €
Eingezahltes Kapital 5,2 Mio. €
Haftendes Eigenkapital 21,7 Mio. €
Stand 31. Dezember 2012

Geschäftsführung

Dr. Andreas Muschter (ab 1. Januar 2013 Sprecher)¹
Michael Bücken, Sprecher (bis 31. Dezember 2012)²
Dr. Frank Henes³
Roland Holschuh (ab 15. Mai 2012)⁴
Hans-Joachim Kühl (bis 14. Mai 2012)⁵
Dr. Eduardo Moran (ab 1. Juni 2013)⁶
Erich Seeger⁷

¹ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, stellvertretender Vorsitzender des Gesellschafterausschusses der ILV Immobilien-Leasing Verwaltungsgesellschaft Düsseldorf mbH, Düsseldorf, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

² Bis 31. Dezember 2012 Sprecher des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft, Wiesbaden sowie Mitglied des Präsidiums des ZIA Zentraler Immobilien-Ausschuss e.V., Berlin.

³ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn. Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden, Mitglied der Geschäftsführung der Commerz Real Mobilienleasing GmbH, Düsseldorf sowie Mitglied der Geschäftsführung der CR Asset GmbH, Grünwald.

⁴ Seit 15. Mai 2012 Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

⁵ Bis 14. Mai 2012 Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

⁶ Seit 1. Juni 2013 Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie Mitglied des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

⁷ Mitglied des Vorstandes der Commerz Real AG, Eschborn, sowie Vorsitzender des Aufsichtsrates der Commerz Real Spezialfondsgesellschaft mbH, Wiesbaden.

Gesellschafter

Commerz Real AG, Eschborn
(Konzerngesellschaft der Commerzbank AG)

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

Depotbank

Commerzbank AG, Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 32000
Haftendes Eigenkapital nach § 10 KWG 27.918 Mio. €
Stand 31. Dezember 2012

Aufsichtsrat

Martin Zielke^{1,2,3}, Vorsitzender (ab 16. August 2012)

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Jochen Klösge^{1,2,3}, Vorsitzender (bis 15. August 2012)

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Bonacker³ stellvertretender Vorsitzender (ab 19. Juni 2012)

Bereichsvorstand GM-DS der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Martin Zielke³, Stellvertretender Vorsitzender (bis 19. Juni 2012)

Mitglied des Vorstandes der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Dr. Thomas Bley^{1,2,3} (bis 19. Juni 2012)

Mitglied des Vorstandes der Hypothekbank Frankfurt AG, Eschborn

Martin Fishedick

Bereichsvorstand Corporate Banking der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Michael Mandel^{1,2,3}

Bereichsvorstand Privat- und Geschäftskunden der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Joachim Plesser⁴

ehemaliges Mitglied des Vorstandes der Hypothekbank Frankfurt AG, in Ruhestand

Dirk Schuster^{1,2} (ab 12. Dezember 2012)

Chief Credit Officer Group Credit Risk Management – Private Customers der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

Christian Weber^{1,2} (19. Juni bis 11. Dezember 2012)

Chief Credit Officer Group Credit Risk Management – Central and Eastern Europe der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

¹ Mitglied des Grundstücks-Anlageausschusses.

² Mitglied des Wertpapier-Anlageausschusses.

³ Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums

⁴ Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied gemäß § 6 Abs. 2a Satz 1 InvG.

Wiesbaden, im Juni 2013



Dr. Andreas Muschter (Sprecher)



Dr. Frank Henes



Roland Holschuh



Erich Seeger



Dr. Eduardo Moran

Sachverständigenausschuss

Dipl.-Kfm., Dipl.-Ing. Timo Bärwolf

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Münster

Dipl.-Kfm. Stefan Bröner MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Betriebswirt BdH Uwe Ditt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mainz

Dipl.-Ing. Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Ing. Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Ermittlung von Marktwerten, Hamburg

Dr.-Ing. Günter Schäffler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten von Grundstücken und Gebäuden, Baukostenplanung und Baukostenkontrolle, Stuttgart

Dipl.-Ing. Michael Schlarb MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Essen

Dipl.-Ing. Prof. Jürgen Simon

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover

Dipl.-Ing. Klaus Thelen

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gladbeck

Sachverständige für Bewertung vor Erwerb

Dr.-Ing. Klaus P. Keunecke

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Dipl.-Kfm. Horst Rittershaus

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (TGA), Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 1702, Düsseldorf

Wirtschaftsprüfer

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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. Diese ursprünglich als Selbstverpflichtung der Investmentbranche geschaffenen Regelungen sind zwischenzeitlich überarbeitet worden und gliedern sich nunmehr in zwei Teile: Teil I der BVI-Wohlverhaltensregeln beansprucht aufgrund der „Allgemeinverbindlichkeitserklärung“ der Bundesanstalt der Finanzdienstleistungsaufsicht vom 20. Januar 2010 für Kapitalanlagegesellschaften und Investmentaktiengesellschaften unmittelbare Wirkung. Teil II der BVI-Wohlverhaltensregeln bleibt als Selbstregulierung der Investmentbranche weiterhin bestehen. Der aktuelle Text der BVI-Wohlverhaltensregeln kann unter www.bvi.de eingesehen werden.

www.bvi.de

Die BVI-Wohlverhaltensregeln (Teil I und II) werden von der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH konsequent im Rahmen der Verwaltung des *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 der Fonds zusätzlich auch durch externe Spezialisten (u. a. 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.

www.hausinvest.de

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 Jahr pro Objekt durch einen unabhängigen Sachverständigenausschuss, der aus öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen besteht, 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 5 Prozent des Fondsvermögens halten. Aufgrund einer Selbstverpflichtung liegt die tatsächliche Liquiditätsgrenze des *hausInvest* bei mindestens 10 Prozent. 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 Vertragsbedingungen). In besonderen Fällen ist das Fondsmanagement sogar dazu verpflichtet.

Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge beziehungsweise steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Impressum

Herausgeber

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0
Telefax 0611 7105-5189

Vorbehalt bei Zukunftsaussagen

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

Konzept, Design und Text

3st kommunikation GmbH, Mainz

Satz

Grafik + Design Gaby Dutschke

Fotos

Geschäftsführung

Hartmut Nägele, Düsseldorf

Titel, Imagestrecke und Fondsmanager

Marcus Pietrek, Düsseldorf

Sonstige

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Produktion

Ariel Druck- u. Verlagsgesellschaft mbH, Kronberg

Druck

Franz Kuthal GmbH & Co. KG,
Mainaschaff

Papier

400g/m², 170 g/m², 135 g/m²
Scheufelen heaven 42

Glossar

ANLAGEERFOLG IM GESCHÄFTSJAHR Wertentwicklung eines Anteils in € bzw. in % im Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der Ausschüttung.

ANTEILWERT Der Wert eines Anteils errechnet sich aus dem Wert des Fondsvermögens dividiert durch die Gesamtzahl der ausgegebenen Anteile.

AUSSCHÜTTUNG Meist werden bei Investmentfonds die ordentlichen und ggf. außerordentlichen Erträge einmal jährlich vom Fondsverwalter an den Anleger in Form einer Ausschüttung weitergegeben.

BVI-METHODE Methode zur Berechnung der Wertentwicklung von Investmentfonds.

DOPPELBESTEUERUNGSABKOMMEN Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) werden zwischen einzelnen Ländern abgeschlossen und dienen der Vermeidung der doppelten Besteuerung des gleichen Sachverhalts im grenzüberschreitenden Kapitalverkehr.

ERBBAURECHT Begründet das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu nutzen.

IMMOBILIENGEWINN Der gesetzlich im Investmentsteuergesetz nicht geregelte Immobiliengewinn bezeichnet den Teil des Gewinns aus der Veräußerung oder der Rückgabe von Investmentanteilen, der auf Mieterträge sowie realisierte und unrealisierte Wertsteigerungen in ausländischen Immobilien entfällt, für die Deutschland nach DBA-Regelungen kein Besteuerungsrecht zusteht.

LIQUIDITÄTSQUOTE Die Liquiditätsquote eines Fonds bezeichnet den Bestand der kurzfristig zur Verfügung stehenden Barmittel.

PROJEKTENTWICKLUNG Neue Immobilien, die sich in der Planung oder Bauphase befinden, werden als Projektentwicklung bezeichnet. In Eigenverantwortung oder mit Projektentwicklungspartnern zu erstellende Gebäude.

SONDERVERMÖGEN Das bei der Investmentgesellschaft gegen Ausgabe von Anteilscheinen eingelegte Kapital und die damit angeschafften Vermögensgegenstände bilden ein Sondervermögen. Das Sondervermögen muss von dem eigenen Vermögen der Investmentgesellschaft getrennt gehalten werden. Das Sondervermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft.

GESAMTKOSTENQUOTE (TER) Die Kapitalanlagegesellschaft legt im Jahresbericht die bei der Verwaltung des Sondervermögens innerhalb des vorangegangenen Geschäftsjahres zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offen.

VERKEHRSWERT Der Wert jeder Fondsimmoblie wird regelmäßig, mindestens ein Mal jährlich, von einem unabhängigen Sachverständigen-Gremium ermittelt und bildet die Grundlage für die Ermittlung des Fondsvermögens. Der Verkehrswert basiert auf dem nachhaltig erzielbaren Mietertrag, der mit einem Faktor multipliziert wird, der Lage, Ausstattung, Alter und Zustand der Immobilie berücksichtigt.

VERMIETUNGSQUOTE Prozentuales Verhältnis der vermieteten Bestände zum Gesamtbestand, wobei bei der Quote nach Ertrag die Leerstände mit dem Wert der gutachterlichen Miete berücksichtigt werden.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG Liste der Wertpapiere und sonstiger Gegenstände des Fondsvermögens an einem bestimmten Stichtag. Eine solche Vermögensaufstellung enthält der Jahresbericht einer Investmentgesellschaft.

VERWALTUNGSVERGÜTUNG Die Investmentgesellschaft erhält für ihre Management- und Verwaltungsleistung einen festgelegten Prozentsatz des Fondsvermögens als Verwaltungsgebühr.

WIEDERANLAGE Sofern ein Anleger auf die jährliche Ausschüttung nicht angewiesen ist, empfiehlt sich die Wiederanlage der Erträge zum Beispiel im Rahmen von Investment-Sparprogrammen, für die die Gesellschaften Wiederanlage-Rabatte bis hin zum Nulltarif gewähren. Für die jährlichen Erträge werden dann immer neue Anteile oder Bruchteile von Anteilen erworben, die ihrerseits Erträge abwerfen, die erneut angelegt werden.

ZWISCHENGEWINN Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und somit beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden.



COMMERZ REAL 
Commerzbank Gruppe

**Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH**
Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden
Telefon 0611 7105-0
Telefax 0611 7105-5189

info@commerzreal.com
www.hausinvest.de

CRI 1001
8500/00/24
AM-Gruppe 231 CGI 01
BB 5 100 738 9
DEVK 72701
W&W W 0370

06/2013