

# Gut Beraten

**Breit diversifiziert**

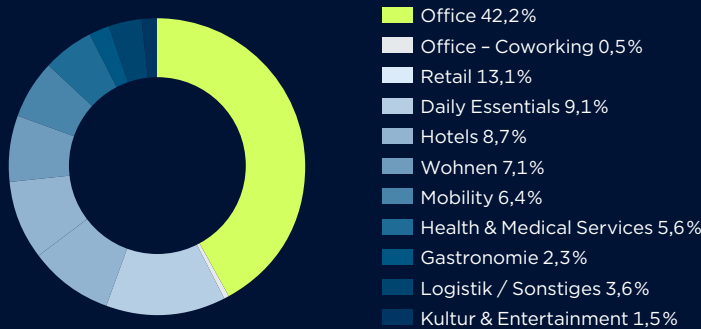
16 Mrd. Euro Fondsvolumen, 162 Immobilien, 56 Städte, 17 Länder, 4.100 Mieter.

**hausInvest Newsletter**

Jetzt kostenlos abonnieren und keine News mehr verpassen.



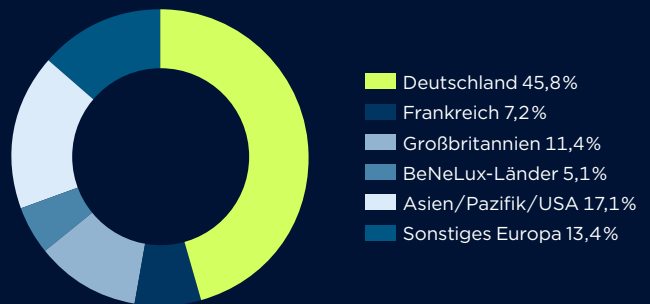
**Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilien<sup>1</sup>**  
nach Nutzfläche<sup>2</sup>, Stand: 31. Dezember 2024



<sup>1</sup> Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Hauptnutzungsarten finden Sie unter [hausinvest.de/immobilien/portfolio/](https://hausinvest.de/immobilien/portfolio/).

<sup>2</sup> Anteilig, bezogen auf die Beteiligungsquote.

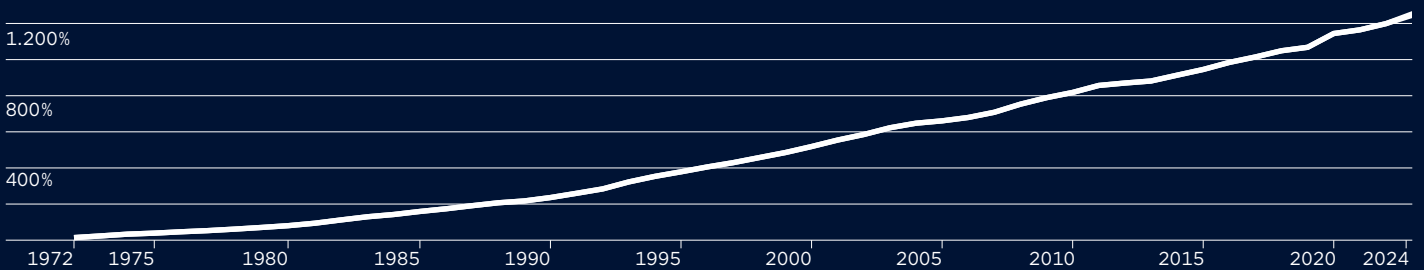
**Geografische Verteilung der Fondsimmobilien<sup>3</sup>**  
Stand: 31. Dezember 2024



<sup>3</sup> Inkl. unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Liegenschaften sowie in Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.

**Stabile Wertentwicklung<sup>4</sup> und Krisenresistenz<sup>5</sup>**

**Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.** Betrachtungszeitraum 07.04.1972 bis 31.12.2024



Quelle: Commerz Real AG

<sup>4</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>5</sup> Entwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

# Jedes Jahr im Plus<sup>1</sup>

Schon mit kleinen Beträgen Vermögen aufbauen:  
als Einmalanlage oder Sparplan.



Das Fondsvolumen von über 16 Milliarden Euro ist breit über verschiedene Immobilienmärkte, Wirtschaftsregionen und Nutzungsarten gestreut und damit **unabhängiger von Schwankungen**.



Das Fundament beruht auf einer starken, weitgehend krisenresistenten Anlageklasse: Immobilien. Dank ihres realen Eigenwerts sind sie **unabhängig von Spekulationen an der Börse**.



Der Fonds erzielt **seit über 52 Jahren eine stabile Rendite<sup>1</sup>**:

**Durchschnittliche Jahresrendite**  
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Zeitraum	Fondsrendite <sup>1</sup>
Durchschnitt 5 Jahre	2,2%
Durchschnitt 10 Jahre	2,3%
Durchschnitt 52 Jahre	5,1%



**a-** AIF  
**Offene Immobilienfonds**

Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen der Marktstudie „Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2024“ hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Commerz Real AG. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Das laufende Geschäftsjahr beginnt jeweils am 1. April und endet am 31. März jedes Jahres. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>2</sup> Rumpfgeschäftsjahr: 7.4.1972 - 31.3.1973

<sup>3</sup> Bewertet wurden insgesamt 21 offene Immobilienfonds. Quellen: [https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope\\_Offene\\_Immobilienfonds\\_Gesamtmarktstudie\\_2024.pdf](https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2024.pdf) sowie <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fonds-rating-deshausinvest-mit-a-aif/317184> | Stand 4. Juni 2024. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

**Fondsentwicklung**  
Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.  
von 04/1972 bis 03/2024

Geschäftsjahr <sup>2</sup>	Fondsrendite <sup>1</sup>
2023/24	+2,2%
2022/23	+2,7%
2021/22	+2,6%
2020/21	+2,0%
2019/20	+2,2%
2018/19	+2,0%
2017/18	+2,1%
2016/17	+2,1%
2015/16	+2,5%
2014/15	+2,5%
2013/14	+2,5%
2012/13	+2,6%
2011/12	+2,6%
2010/11	+3,2%
2009/10	+3,6%
2008/09	+5,0%
2007/08	+7,0%
2006/07	+4,4%
2005/06	+2,0%
2004/05	+1,9%
2003/04	+3,5%
2002/03	+4,9%
2001/02	+6,3%
2000/01	+5,8%
1999/00	+5,0%
1998/99	+5,3%
1997/98	+4,8%
1996/97	+5,0%
1995/96	+5,8%
1994/95	+5,5%
1993/94	+7,5%
1992/93	+9,6%
1991/92	+8,8%
1990/91	+7,7%
1989/90	+6,7%
1988/89	+5,0%
1987/88	+5,0%
1986/87	+6,0%
1985/86	+6,9%
1984/85	+7,0%
1983/84	+6,3%
1982/83	+8,8%
1981/82	+10,2%
1980/81	+8,3%
1979/80	+7,0%
1978/79	+5,7%
1977/78	+6,0%
1976/77	+5,8%
1975/76	+5,1%
1974/75	+6,8%
1973/74	+8,8%
1972/73	+8,6%

# Entscheidend ist, was nach Steuern übrig bleibt!



Beispiel für eine Anlagesumme von 10.000 € mit einem Ertrag vor Steuern von 220 € (= 2,2% Rendite).<sup>1,2</sup>



## Renditevorteil von hausInvest gegenüber einer voll steuerpflichtigen Vergleichsanlage

hausInvest erwirtschaftet nach Steuern einen Vorteil gegenüber einer voll steuerpflichtigen Anlageform von 34,82 €<sup>1</sup> (= 0,4% p.a.).

Eine voll steuerpflichtige Vergleichsanlage müsste vor Steuern ein Ergebnis von **2,67%**<sup>1</sup> p.a. erwirtschaften, um nach Steuern das gleiche Ergebnis zu erzielen wie hausInvest.

## Neues aus dem Portfolio

Im Oktober wurde das voll vermietete Shopping-Center „Espai Girones“ aus dem hausInvest Portfolio für etwa 168,2 Millionen Euro an Lighthouse Properties veräußert. Der Verkaufspreis bewegte sich damit rund ein Viertel über dem Ankaufspreis von 2005. „Die Immobilie war marktreif, und wir haben die gestiegene Nachfrage nach Shopping-Centern genutzt, um für unsere Anleger ein gutes Ergebnis zu erzielen“, freut sich Mario Schüttauf, Fondsmanager des hausInvest. Inzwischen bewegen sich Besucher- und Umsatzzahlen sowie Flächenproduktivität auch wieder auf Vor-Corona-Niveau oder darüber.

Im November vermeldete hausInvest den Verkauf des Hotels „Onyado Nono Kyoto“ in Japan. Das Hotel befindet sich im Zentrum der ehemaligen Kaiserstadt und Millionenmetropole Kyoto und war vier Jahre im Bestand des offenen Immobilienfonds. Damit verabschiedet sich hausInvest zunächst einmal aus Japan. „Wir haben die wirtschaftlich gute Lage des Hotels und die lange Restlaufzeit des Pachtvertrages für einen planmäßigen Verkauf zu guten Konditionen genutzt“, so Mario Schüttauf.

Im Dezember erzielte hausInvest gleich mehrere bedeutende Vermietungserfolge in europäischen Metropolen. Das US-amerikanische Unternehmen Preply verlegt sein europäisches



„B97“, Barcelona

Hauptquartier in das „B97“ in Barcelona und bezieht dort drei Etagen mit insgesamt rund 4.150 Quadratmetern Bürofläche. Auch in Paris gab es zwei erfolgreiche Vermietungen: Die internationale Unternehmensberatung Bain & Company erweitert ihre Flächen in der hausInvest Büroimmobilie „Espace Kléber“ auf rund 5.700 Quadratmeter. Zudem zieht die internationale Kanzlei Signature Litigation in das Gebäude „Étoile Saint Honoré“ auf knapp 1.500 Quadratmeter. Damit sind beide Immobilien zu rund 97 Prozent vermietet.

<sup>1</sup> Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 2,2% p.a. und eines Abgeltungssteuersatzes von 26,38% inklusive Solidaritätszuschlag bei kompletter Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

<sup>2</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



## Chancen von hausInvest

- Bequem und einfach in solide Immobiliensachwerte investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen (Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft)
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Fondsgesellschaft<sup>1</sup>
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60% der Erträge für Privatanleger steuerfrei<sup>2</sup>

## Risiken von hausInvest

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungsicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist<sup>1</sup>
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds
- Die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden

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

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des hausInvest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter [hausinvest.de/de/downloads/](https://hausinvest.de/de/downloads/) herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter [hausinvest.de/rechtliche-hinweise](https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise). Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter [hausinvest.de/anlegerrechte/](https://hausinvest.de/anlegerrechte/). Diese Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

**Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland  
[hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com) | [hausinvest.de](https://hausinvest.de)

## Stand 31. Dezember 2024

Quelle: Commerz Real AG

ISIN/WKN	DE0009807016/980701
<b>Fondsvermögen<sup>3</sup></b>	<b>16.396,2 Mio. EUR</b>
<b>Grundvermögen<sup>4</sup></b>	<b>17.907,1 Mio. EUR</b>
<b>Bruttoliquidität<sup>5</sup></b>	<b>2.032,4 Mio. EUR</b>
Fondsobjekte	162
Immobilienstreuung über	17 Länder/56 Städte
Vermietungsquote	93,2%
<b>Ausschüttung je Anteil (17. Juni 2024)</b>	<b>0,71 EUR</b>
<b>Zwischenausschüttung je Anteil (15. Dezember 2023)</b>	<b>0,15 EUR</b>
Ausgabeaufschlag	5,0%
Verwaltungsvergütung	0,8% (max. 1,0% p.a.)
Verwahrstellenvergütung <sup>6</sup>	0,021% (max. 0,025% p.a.)
Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2023/2024 <sup>7</sup>	0,84%
Geschätzte Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2024/2025 <sup>8</sup>	0,84%

## Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung (31.12.2014 - 31.12.2024)	für den Anleger (netto) <sup>9</sup>	der Anteilpreise (brutto) <sup>10</sup>
31.12.2014 - 31.12.2015	-2,3% <sup>11</sup>	2,6%
31.12.2015 - 31.12.2016	2,2%	2,2%
31.12.2016 - 31.12.2017	2,7%	2,7%
31.12.2017 - 31.12.2018	2,1%	2,1%
31.12.2018 - 31.12.2019	2,5%	2,5%
31.12.2019 - 31.12.2020	2,0%	2,0%
31.12.2020 - 31.12.2021	2,1%	2,1%
31.12.2021 - 31.12.2022	2,4%	2,4%
31.12.2022 - 31.12.2023	2,2%	2,2%
31.12.2023 - 31.12.2024	2,2%	2,2%
3 Jahre		7,0%
5 Jahre		11,3%
Seit Fondsauflegung 07.04.1972		1.254,5%

<sup>1</sup> Für die ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist. Für die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile sind diese Fristen nur zu beachten, sofern die Freibetragsgrenze von 30.000 € pro Kalenderhalbjahr überschritten wird. Die Rückgabe ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

<sup>2</sup> Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG besteht ggf. im Rahmen der persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80%ige Teilfreistellung geltend zu machen. Wir verweisen dazu auf die Publikation zur bewertungstäglichen Auslandsimmobilienquote.

<sup>3</sup> Nettofondsvermögen (Bruttofondsvermögen abzgl. Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

<sup>4</sup> Inklusive unbebaute Grundstücke, im Bau befindliche Objekte sowie in Immobilien-gesellschaften gehaltene Immobilien.

<sup>5</sup> Bankguthaben und Termingelder sowie Wertpapiere (100% des Kurswertes).

<sup>6</sup> Verwahrstelle ist die BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main.

<sup>7</sup> Enthält alle Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften), die dem Fondsvermögen im Geschäftsjahr 2023/2024 per 31. März 2024 belastet wurden (TER).

<sup>8</sup> Enthält die geschätzten Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften). Diese Kostenschätzung erfüllt nicht die Anforderungen an einen aufsichtsrechtlich vorgeschriebenen Kostenausweis nach MiFID, den Sie rechtzeitig vor Auftragsausführung erhalten werden.

<sup>9</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 € und 5% Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

<sup>10</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>11</sup> Enthält 5% Ausgabeaufschlag.