

## 7 gute Gründe für hausInvest

- 1 – Weil es jetzt ganz besonders auf Substanz ankommt**
- Sachwertanlagen profitieren tendenziell langfristig von der Inflation (ca. 90% der Mieterträge sind wertgesichert<sup>1</sup>)
  - Die hausInvest Rendite<sup>2</sup> liegt seit Fondsaufgabe nahezu ununterbrochen oberhalb der Inflationsrate
  - rund 85% laut Ratingagentur Scope in Top-Lagen<sup>4</sup>
  - Vermietungsquote mit 94,2% weiterhin auf hohem Niveau
- 2 – Weil eine breite Streuung noch immer hohe Stabilität bietet**
- über 16 Mrd. EUR Fondsvolumen
  - 161 Immobilien in 18 Ländern
  - Breite Streuung über Nutzungsarten (z.B. Büro, Hotel, Shopping, Wohnen sowie Logistik und – sobald rechtlich zulässig – Erneuerbare Energien)
  - Granulare Mieterstruktur mit rund 4.000 Mietern aus unterschiedlichsten Branchen
- 3 – Weil sich Qualität langfristig immer auszahlt**
- Seit über 52 Jahren jedes Jahr im Plus<sup>2</sup> und immer offen<sup>2</sup>
  - Historische Schwankungsbreite in den letzten 10 Jahren auf dem Niveau von europäischen Geldmarktfonds<sup>3</sup>
  - Scope bewertet hausInvest mit a- (AIF) 2024<sup>4</sup>
- 4 – Weil exzellentes Management die Grundlage für eine positive Bewertung ist**
- Halten, Entwickeln und Bewirtschaften – dies ist die Aufgabe eines exzellenten Fondsmanagements. Das wirkt sich positiv auf die Immobilienbewertung aus.
  - Steigende Mieterträge können einen Ausgleich zu höheren Zinsen bieten und so möglichen Abwertungen durch höhere Zinsen entgegenwirken.
- 5 – Weil es sich sehr solide in Immobilien investieren lässt**
- Nur 18,17% Fremdkapital stehen 10,7% Bruttoliquidität gegenüber
  - 1,8 Mrd. EUR Bruttoliquidität fast ausschließlich in Tages- und Termingelder investiert
  - Fremdwährungsrisiko zu nahezu 100% abgesichert
- 6 – Weil Nachhaltigkeit in unserer Strategie fest verankert ist**
- Wir berücksichtigen im Immobilienmanagement nachhaltigkeitsrelevante Aspekte<sup>5</sup>
  - Ziel: Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Portfolio von ca. 44 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (2019) schrittweise auf 14 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2050
  - Wir schaffen aktiv neuen bezahlbaren und geförderten Wohnraum in Ballungsgebieten
  - Wir nehmen Investitionen in die gesundheitliche Infrastruktur vor
  - Nach Gesetzesänderung planen wir auch in Erneuerbare Energien als zusätzliche Assetklasse zu investieren

**7 – Weil der Fonds attraktive Chancen bietet**

- Mittel- bis langfristig strebt das Fondsmanagement eine Zielrendite im Bereich von 3,5% p.a.<sup>6</sup> an.
- 60% Teilfreistellung der Erträge bedeutet Bruttovergleichsrendite gegenüber voll steuerpflichtigen Anlagen i. H. v. 2,9%<sup>7</sup>

Soweit nicht anders angegeben, stammen Zahlen aus der Analyse und Auswertung eigener Daten mit dem Stand 30. Juni 2024.

<sup>1</sup> Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.

<sup>2</sup> Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.** Bei Investmentfonds bestehen grundsätzlich das Risiko der Rücknahmeaussetzung und die Möglichkeit, dass keine neuen Anteile mehr ausgegeben werden.

<sup>3</sup> Volatilität europäische Geldmarktfonds: 0,5 (Quelle: bvi.de, Stand 30. April 2024); Volatilität hausInvest: 0,3 (Quelle: Commerz Real AG, 31. März 2024).

<sup>4</sup> Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2024; bewertet wurden insgesamt 21 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“, Stand 4. Juni 2024. Quellen: scopeexplorer.com/Gesamtmarktstudie\_2024 sowie scopeexplorer.com/das-fondsrating-des-hausinvest. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

<sup>5</sup> hausInvest erfüllt die Anforderungen an Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert der Fonds ökologische Merkmale, in dem er sich unter anderem das Ziel gesetzt hat, zur Reduzierung von CO<sub>2</sub> beizutragen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Artikel 8 EU-Offenlegungsverordnung) finden Sie unter hausinvest.de/rechtlichehinweise.

<sup>6</sup> Bezogen auf den mittelfristigen (3 bis 5 Jahre) bis langfristigen (> 5 Jahre) Anlagehorizont des hausInvest. Anpassungen der Zielrendite können sich aufgrund von Veränderungen in den einzelnen Märkten oder infolge anderer Einflussfaktoren ergeben. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

<sup>7</sup> Unverbindliche Beispielerrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 2,4 Prozent p.a., 25 Prozent Kapitalertragsteuer und 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag. Berechnung unter Zugrundelegung der sofortigen Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einer Veräußerung der Anteile anfallen könnten.

## Wertentwicklung<sup>1</sup>

Stabilität seit 1972

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Stand: 30.06.2024, Betrachtungszeitraum: 07.04.1972 – 30.06.2024

Quelle: Commerz Real AG

<sup>1</sup> Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

## Nachsteuer-Renditen

im Vergleich

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

in %	hausInvest per 30.06.2024	voll steuerpflichtige Vergleichsanlage
Teilfreistellung	60 <sup>1</sup>	0
Anlage	2,4 <sup>2</sup>	2,9
Nachsteuer Rendite p.a. <sup>3</sup>	2,1	2,1

<sup>1</sup> Teilfreistellung nach § 20 Absatz 3 Satz 1 InvStG. Gemäß § 20 Absatz 5 InvStG ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrags nach § 7 GewStG die Teilfreistellung von 60 Prozent nur zur Hälfte zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>3</sup> Maximaler Steuersatz 25 Prozent Kapitalertragsteuer + 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag = 26,38 Prozent. Berechnung unter Zugrundelegung der sofortigen Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einer Veräußerung der Anteile anfallen könnten.



**Ausschüttung am 17.06.2024**

**0,71 EUR je Anteil**

**Zwischenausschüttung am 15.12.2023**

**0,15 EUR je Anteil**

# Auf einen Blick

## Chancen

- 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 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei<sup>2</sup>

## Risiken

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist<sup>3</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.

## Übersicht

ISIN/WKN DE0009807016/980701

<b>Fondsvermögen<sup>3</sup></b>	<b>16.836,0 Mio EUR</b>
<b>Grundvermögen<sup>4</sup></b>	<b>18.072,8 Mio EUR</b>
<b>Bruttoliquidität<sup>5</sup></b>	<b>1.799,3 Mio EUR</b>
Fondsobjekte	161
Immobilienstreuung über	18 Länder / 58 Städte
Vermietungsquote <sup>6</sup>	94,2%
<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%
Verwaltungsvergütung	0,8 % (max. 1%)
Verwahrstellenvergütung <sup>7</sup>	0,021 % (max. 0,025%)
Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2023/2024 <sup>8</sup>	0,84%
Geschätzte Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2024/2025 <sup>9</sup>	0,84%

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

in %

Wertentwicklung (30.06.2014–30.06.2024)	für den Anleger (netto) <sup>10</sup>	der Anteilspreise (brutto) <sup>11</sup>
30.06.2014–30.06.2015	-1,8 <sup>12</sup>	3,1
30.06.2015–30.06.2016	2,3	2,3
30.06.2016–30.06.2017	1,9	1,9
30.06.2017–30.06.2018	2,5	2,5
30.06.2018–30.06.2019	2,0	2,0
30.06.2019–30.06.2020	2,3	2,3
30.06.2020–30.06.2021	1,8	1,8
30.06.2021–30.06.2022	2,4	2,4
30.06.2022–30.06.2023	3,0	3,0
30.06.2023–30.06.2024	2,4	2,4

Stand: 30. Juni 2024

Quelle: Commerz Real AG

<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 Euro 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-prozentige 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 Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien.

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

<sup>6</sup> Vermietungsquote per 30. Juni 2024.

<sup>7</sup> Verwahrstelle ist die BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main.

<sup>8</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>9</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>10</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 Prozent Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

<sup>11</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>12</sup> Enthält 5 Prozent Ausgabeaufschlag.

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.de

**COMMERZ REAL** 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH