

Fondsinformation

Wohnsegment im hausInvest: Qualität sorgt für Stabilität

27. Juni 2024

Das Wohnsegment im hausInvest stellt sich trotz allgemein gestiegener Herausforderungen weiterhin als stabilisierender Faktor im Fondsportfolio dar. Grund dafür sind in erster Linie die guten und sehr guten Lagen und Qualität der Objekte sowie der Fokus auf bezahlbares Wohnen. Diesen Aspekt bewertet auch die Ratingagentur Scope in ihrem aktuellen Rating von hausInvest als „positiv“.¹

Gemessen am Verkehrswertvolumen hat das Wohnimmobilienportfolio zum 31. Mai 2024 einen Anteil von 6,9 % erreicht. Per 31. März 2024 lag die Vermietungsquote des Wohnportfolios im hausInvest bei 99,9 %. Auch die Ratingagentur Scope stellt in ihrem aktuellen Rating von hausInvest die Vermietungskompetenz der Commerz Real „insbesondere durch die Nähe zu den Objekten als sehr hoch“ heraus.¹ In Zahlen: Allein 2023 konnte die Vermietungsleistung im Wohnsegment gegenüber dem Vorjahr um knapp ein Drittel von etwa 23.300 auf etwa 30.800 Quadratmeter gesteigert werden. Die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge wuchs von 287 auf 403. Auch das erste Quartal 2024 macht zuversichtlich: So konnten etwa 7.400 Quadratmeter Wohnraum neu vermietet oder verlängert werden. Das ist etwa doppelt so viel wie jeweils in den Quartalen davor (Q4/2023: etwa 3.400 Quadratmeter, Q3/2023: etwa 3.500 Quadratmeter).

Bei Neubauten investiert hausInvest generell nur in aussichtsreiche Wohnprojekte an attraktiven Standorten. Aktuelle Beispiele sind die Projektentwicklungen in Jena (Wohnen am Mönchsberg) und Heidelberg. Anfang 2024 wurde in der dortigen Bahnstadt die Wohnanlage „Kopernikushof“ fertiggestellt. 70 der 98 Wohneinheiten sind frei finanziert, 28 werden einkommensorientiert gefördert.

Neben dem Neubau investiert der Fonds verstärkt in die Erschließung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der nachhaltigen und zukunftsorientierten Transformation des Bestandes. Ein Beispiel ist die Schäfergasse 33 in Frankfurt am Main. In Zusammenarbeit mit der Stadt Frankfurt und der Caritas wird das Gebäude in ein Vorzeigeobjekt für soziale und ökologische Nachhaltigkeit umgewandelt. Das Projekt im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ soll die Lebensbedingungen in dem Stadtteil verbessern. Geplant sind Sozialwohnungen, eine rollstuhlgerechte Wohngemeinschaft sowie Beratungsangebote und ein Begegnungscafé der Caritas. Umweltfreundliche Maßnahmen wie eine Solarfassade, Photovoltaikanlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünung sind ebenfalls vorgesehen. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, mit dem Rückbau wurde im April 2024 begonnen. Unlängst hat das Projekt den RealGreen Award 2024 der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF e.V.) erhalten.²

Aufgrund der hohen Qualität des Portfolios geht das Fondsmanagement von hausInvest nicht von signifikanten Wertänderungen aus.

Wichtige Hinweise:

Änderungen aufgrund der sich verändernden Lage in den einzelnen Märkten vorbehalten. Die Annahmen und Bewertungen, insbesondere zukunftsgerichtete Aussagen, Annahmen und Prognosen, geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden können. Es besteht kein Anspruch auf eine Aktualisierung der zukunftsgerichteten Aussagen, Annahmen und Prognosen bei Erlangung neuer Informationen.

¹ 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“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/reports/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2024/138>, und [Scope bestätigt das Fondsrating des hausInvest mit a- \(AIF\) - ScopeExplorer](#), Stand jeweils 4. Juni 2024. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

² Quelle: <https://www.realgreenaward.de/static/files/RealGreen%20Award%20-%20Gewinner%202024%20Long%20Version.pdf>, Seite 18ff „Bürogebäude wird zu bezahlbarem und energieeffizientem Wohnraum“.

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 Fondsgesellschaft³
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 % der Erträge für Privatanleger steuerfrei⁴

Risiken von hausInvest:

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage, zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und zwölfmonatige Kündigungsfrist³
- 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.

Wertentwicklung

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung (30.04.2014 - 30.04.2024)	für den Anleger (netto) ⁵	der Anteilspreise (brutto) ⁶
31.05.2014 - 31.05.2015	-2,0 % ⁷	2,9 %
31.05.2015 - 31.05.2016	2,2 %	2,2 %
31.05.2016 - 31.05.2017	2,0 %	2,0 %
31.05.2017 - 31.05.2018	2,5 %	2,5 %
31.05.2018 - 31.05.2019	1,9 %	1,9 %
31.05.2019 - 31.05.2020	2,4 %	2,4 %
31.05.2020 - 31.05.2021	1,8 %	1,8 %
31.05.2021 - 31.05.2022	2,3 %	2,3 %
31.05.2022 - 31.05.2023	3,1 %	3,1 %
31.05.2023 - 31.05.2024	2,0 %	2,0 %

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt von hausInvest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- bzw. 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 herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter hausinvest.de/rechtliche-hinweise. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter hausinvest.de/anlegerrechte/. Diese Unterlage 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

⁷ Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de