

Fondsinformation

Scope bestätigt hausInvest Rating von a- (AIF)

27. Juni 2024

hausInvest aus dem Hause der Commerz Real ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds mit einer breit diversifizierten Anlagestrategie und einem über 50-jährigen Track-Record.

Trotz gestiegener Herausforderungen für offene Immobilienfonds hat die Ratingagentur Scope das Fondsrating für hausInvest von a- (AIF) bestätigt (Datenstichtag: 31. Dezember 2023).¹ Der Fonds behauptete sich damit wiederum gut in der Gruppe der von Scope bewerteten Privatanlegerfonds. Von den insgesamt 21 analysierten offenen Immobilien-Publikumsfonds wurden 11 Wettbewerbsprodukte herabgestuft.

Überdurchschnittliche Qualität des Immobilienportfolios

hausInvest weist Scope zufolge nach wie vor im Vergleich der untersuchten Fonds eine „leicht überdurchschnittliche Beurteilung seines Immobilienportfolios“ auf. Sehr gute Bewertungen erhielt der Fonds dabei insbesondere bezüglich seiner regionalen Diversifikation und der Lagequalität. Auch das Risiko aus Vermietungen an Alleinmieter und aus der Mieterkonzentration resultierende Risiken wurden als gering eingestuft.

Scope hob die Vermietungskompetenz der Commerz Real positiv hervor. Sie stellt sich dabei insbesondere durch die Nähe zu den Objekten als sehr hoch dar. Es werden marktspezifische Vermietungskonzepte für jedes Objekt erarbeitet, die vor dem Hintergrund einer Fokussierung von Multi-Tenant-Strukturen und innovativen Lösungsansätzen wie beispielsweise der Kombination von behördlichen oder medizinischen Nutzungen in innerstädtischen Shopping-Centern als werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen positiv in die Bewertung eingeflossen sind.

Ebenfalls positiv bewertete Scope, dass der Fonds seinen strategischen Investmentsschwerpunkt im Rahmen der avisierten Allokationsbandbreiten weitestgehend umsetzt und strategisch verstärkt auf das Thema bezahlbares Wohnen setzt. Gemessen am Verkehrswertvolumen hat das Wohnimmobilienportfolio im Berichtszeitraum einen Anteil von 6,1 % erreicht. Durch den Ankauf von Projektentwicklungen, die sich noch in der Fertigstellung befinden, wird der Wohnanteil unter Berücksichtigung dieser mittelfristig auf ca. 6,9 % steigen. Zudem entfallen bei hausInvest gemäß Scope ein signifikanter Anteil der Mieteinnahmen auf öffentliche Mieter bzw. staatliche Institutionen und auf weitere von Scope als sehr risikoarm eingestufte Branchen wie Nahversorgung oder Wohnungsmieter.

Dadurch Risiken besser beherrschbar

Die von Scope positiv bewertete Qualität des Portfolios und die Fokussierung auf gute und sehr gute Lagen sorgt für Stabilität und Resilienz im Fonds. Dadurch sind auch Risiken, zum Beispiel im Bürosegment, besser beherrschbar:

Vervielfältiger: Weil hausInvest sehr gut positionierte Premiumobjekte im Bestand hält, wiegt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte Vervielfältiger im Bürosegment von 23,6, welcher leicht über der Vergleichsgruppe (20,4) liegt, für das Fondsmanagement nicht so schwer. Marktexperten wie das Immobilienberatungsunternehmen JLL sehen bei solch hochwertigen Immobilien generell eine positive Entwicklung mit steigenden Mieten². Anders ist dies bei Immobilien in sogenannten B-Lagen: Dort sieht Scope ein höheres Risiko hinsichtlich der langfristigen Vermiet- und Vermarktbarkeit. Im Portfolio von hausInvest machen derartige Objekte jedoch lediglich 5,1 % aus, was weniger ist als der Schnitt der offenen Immobilienfonds (7,4 %).

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 JLL Büromarktüberblick Q1 2024, Stand: 20.4.2024. Quelle: <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buromarktueberblick>.

US-Büroallokation: Die USA bleiben ein strategisch wichtiger Baustein für jedes global diversifizierte Immobilienportfolio. Dies gilt auch für Büroimmobilien, die im US-Portfolio von hausInvest aktuell einen Anteil von 11,6 % ausmachen. Zwar sieht Scope den Markt aktuell als angespannt an und rechnet mittelfristig mit steigenden Leerständen bei US-Büroimmobilien. Allerdings spiegeln sich diese Herausforderungen im US-Büroportfolio von hausInvest nicht wider. Die Vermietungsquote lag per 31. März 2024 bei 95,4 % und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei etwa 14,1 Jahren. Sowohl die Vermietungsquote als auch die durchschnittliche Restlaufzeit haben sich im Verlauf der letzten 15 Monate bis 31. März 2024 verbessert.

Objektgrößenstruktur: Zwar liegt der Anteil von Immobilien mit einem Verkehrswert von mehr als 200 Millionen Euro bei hausInvest mit 45,3 % deutlich über dem Branchenschnitt von 17,6 %. Hier verweist das Fondsmanagement darauf, dass der Fonds sehr gut positionierte Premiumobjekte im Bestand hält. Jene rufen nach Erfahrung des Fondsmanagements tendenziell höhere Kapitalwerte auf. Zudem wird das Risiko durch von Scope hervorgehobenen Multi-Tenant-Strukturen sowie die Diversifizierung nach Nutzungsarten, Mietern und Mietlaufzeiten innerhalb der Objekte ebenfalls reduziert.

Weiterhin positive Renditeerwartung

Die Einjahresrendite des Fonds lag zum Datenstichtag 31. Dezember 2023 bei 2,2 % p.a.³ und damit über dem Vergleichsgruppen-Durchschnitt der Europafonds von 1,8 % p.a.. Zum 30. April 2024 sank die Rendite leicht auf 2,1 % p.a.³, allerdings jene Vergleichsgruppe deutlich stärker auf 1,3 % p.a.. Scope rechnet für hausInvest auch für das Gesamtjahr 2024 aufgrund der Portfolioallokation mit einer Rendite über dem Durchschnitt der Vergleichsgruppe. Für die Branche insgesamt rechnet Scope einerseits mit einer sinkenden Wertänderungsrendite, andererseits mit einer Steigerung der Brutto- und der Nettomietrendite und für 2024 mit einer im Gesamtbild sinkenden Gesamtfondsperformance. Vorhandene freie Liquidität kann laut Scope zukünftig jedoch voraussichtlich für Investitionen in Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energie genutzt werden, was die Diversifikation des Fonds positiv beeinflussen sollte.

Das Fondsmanagement von hausInvest strebt mittel- bis langfristig eine Zielrendite im Bereich von 3,5 % p.a.⁴ an.

Commerz Real: Scope bestätigt Asset-Management-Rating im Segment Immobilien mit AA (AMR)

Scope hat zudem am 4. Juni 2024 das Asset-Management-Rating der Commerz Real AG im Immobiliensegment mit AA (AMR) bestätigt⁵. Damit wird dem Unternehmen weiterhin eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset-Management von Immobilienprodukten bescheinigt. Es zeichnet sich Scope zufolge durch eine sehr hohe Immobilienkompetenz sowie sein Investment- und Risikomanagement aus. Die Gesellschaft hat darüber hinaus einen langjährigen Track-Record im Bereich der erneuerbaren Energien, was künftig Synergien bei der Investitionserweiterung für offene Immobilienfonds ermöglicht.

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.

³ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Anstelle des Ausgabeaufschlags fällt beim Erwerb über die Commerzbank AG ein Ertragsanteil – orientiert am Ausgabeaufschlag – an, der einmalig beim Kauf durch die Commerzbank AG vereinbart wird. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

⁴ 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.**

⁵ Scope Fund Analysis GmbH bestätigt das Asset-Management-Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien mit AA (AMR). Damit wird der Commerz Real AG im Segment Immobilien eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset-Management von Immobilienprodukten bescheinigt. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-asset-management-rating-der-commerz-real-ag-im-segment-immobilien-mit-aa-amr/317219>, Stand: 4. Juni 2024. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

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 Fondsgesellschaft⁶
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 % der Erträge für Privatanleger steuerfrei⁷

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 Kündigungsfrist⁶
- 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) ⁸	der Anteilspreise (brutto) ⁹
31.05.2014 - 31.05.2015	-2,0 % ¹⁰	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.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

¹⁰ Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de