Fondsinformation
Scope bestätigt hausInvest Rating von a- (AIF)

11. Juni 2025

hausInvest aus dem Hause der Commerz Real ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds mit einer breit diversifizierten Anlagestrategie und einem über 50-jährigen Track-Record. Laut der unabhängigen Ratingagentur Scope ist hausInvest weiterhin der branchenweit zweitgrößte offene Immobilienfonds in Deutschland.[1]

Trotz verschiedener Herausforderungen für offene Immobilienfonds hat die Ratingagentur Scope das Fondsrating für hausInvest von a- (AIF) erneut bestätigt (Datenstichtag: 31. Dezember 2024).[2] Der Fonds behauptet sich damit wieder gut in der Gruppe der von Scope bewerteten Privatanlegerfonds und liegt mit seinem Rating deutlich über dem Branchendurchschnitt von bbb (AIF). Innerhalb der letzten 15 Jahre bewegte sich das Scope-Rating für hausInvest regelmäßig jeweils im oberen Bereich auf der Rating-Skala für AIF (Alternative Investmentfonds) zwischen A- und A+.

Von den insgesamt 22 analysierten offenen Immobilien-Publikumsfonds wurden zwölf Wettbewerbsprodukte herabgestuft, während bei zehn das Rating stabil blieb.

Überdurchschnittliche Qualität des Immobilienportfolios

hausInvest weist Scope zufolge im Vergleich zu den anderen Fonds eine „leicht überdurchschnittliche Beurteilung seines Immobilienportfolios“ auf. Sehr gute Bewertungen erhielt der Fonds dabei insbesondere bezüglich seiner geografischen 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 intensive eigene Objektbetreuung als sehr hoch dar. Es werden marktspezifische Vermietungskonzepte für jedes Objekt erarbeitet, die vor dem Hintergrund einer Fokussierung auf 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 macht sich im Rating bemerkbar, dass „rund 20 Prozent der Mieteinnahmen auf öffentliche Mieter bzw. staatliche Institutionen und weitere von Scope als sehr risikoarm eingestufte Branchen wie Wohnungsmieter entfallen.“ [2]

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: hausInvest hält sehr gut positionierte „Trophy Assets“ im Bestand, also Büroimmobilien in erstklassigen Lagen mit guter Infrastruktur, hoher Nachfrage und langfristiger Wertstabilität. Daher wiegt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte Vervielfältiger im Bürosegment von 21,6, welcher leicht über der Vergleichsgruppe (19,4) liegt, für das Fondsmanagement nicht so schwer. Marktexperten wie das Immobilienberatungsunternehmen JLL

[1] Stand: 11. Juni 2025. Quelle: https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf.

[2] Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2025; bewertet wurden insgesamt 22 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“, Quellen: https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf sowie https://www.scopeexplorer.com/files/download/?name=aif.AifDocumentFile/bytes/filename/mimetype/10._Rating-ISINDE0009807016_-_hausInvest.pdf, Stand: 11. Juni 2025. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

sehen bei solch hochwertigen Immobilien generell eine positive Entwicklung mit steigenden Mieten.[3] 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 6 % aus, was weniger ist als der Schnitt der offenen Immobilienfonds (7 %).

US-Büroallokation: Die USA bleiben ein strategisch wichtiger Baustein für jedes global diversifizierte Immobilienportfolio. Dies gilt auch für Büroimmobilien. Der Anteil der US-Büroimmobilien am gesamten Office-Portfolio beträgt zum 31. März 2025 rund 14,2 Prozent.[4] Zwar sieht Scope den Markt aktuell als angespannt an mit zum Teil deutlich gestiegenen Leerständen. Allerdings spiegeln sich diese Herausforderungen im US-Büroportfolio von hausInvest nicht wider. Die Vermietungsquote liegt zum Geschäftsjahresende mit 93,5 % weiterhin auf hohem Niveau, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt circa 13 Jahre.

Objektgrößenstruktur: Zwar liegt der Anteil von Immobilien mit einem Verkehrswert von mehr als 200 Millionen Euro bei hausInvest mit 48,9 % deutlich über dem Branchenschnitt von 17,8 %. 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 hervorgehobene Multi-Tenant-Strukturen sowie die Diversifizierung nach Nutzungsarten, Mietern und Mietlaufzeiten innerhalb der Objekte ebenfalls reduziert.

Weiterhin positive Renditeerwartung

Scope würdigt die Performance von hausInvest, die im Vorjahresvergleich stabil ist und sich oberhalb des Branchendurchschnitts befindet, sowohl bei der Einjahresperformance als auch bezüglich der drei- beziehungsweise fünfjährigen Performance. Die Einjahresrendite des Fonds lag zum Datenstichtag 31. Dezember 2024 bei 2,24 % p.a.[5] und damit über dem Vergleichsgruppen-Durchschnitt der Europafonds von 0,99 % (p.a.). Zum 30. April 2025 sank die Rendite leicht auf 2 % p.a.[5], allerdings jene der Vergleichsgruppe deutlich stärker auf -1,1 % (p.a.). Scope rechnet für hausInvest auch für das Gesamtjahr 2025 aufgrund der Portfolioallokation mit einer Rendite über dem Durchschnitt der Vergleichsgruppe. Für die Branche insgesamt rechnet Scope einerseits mit einer leicht negativen Wertänderungsrendite, andererseits mit einer konstanten Brutto- und Nettomietrendite und für 2025 mit einer im Gesamtbild konstanten bis leicht sinkenden Gesamtfondsperformance. Vorhandene freie Liquidität kann zukünftig, sobald rechtlich zulässig, auch für Investitionen in Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energie genutzt werden, was die Diversifikation des Fonds positiv beeinflussen sollte.

Das Fondsmanagement von hausInvest strebt langfristig eine Zielrendite im Bereich von 3,5 % p.a.[6] an.

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

Scope hat zudem am 11. Juni 2025 das Asset-Management-Rating der Commerz Real im Immobiliensegment mit AA (AMR) erneut bestätigt.[7] Damit wird dem Unternehmen weiterhin eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset-Management von Immobilienprodukten bescheinigt, besonders im Büro- und Hotelbereich und hinsichtlich der hervorragenden technischen Expertise. Positiv bewertet wird ebenfalls die ausgezeichnete operative Asset-Management-Leistung, die Ausdruck der sehr hohen Vermietungskompetenz ist. Die Vermietungsquote des hausInvest liegt zum 31. Dezember 2024 mit 93,6 % stabil auf dem Vorjahresniveau und oberhalb des Branchendurchschnitts (92,3 %). Die Gesellschaft hat darüber hinaus einen langjährigen Track-Record im Bereich der erneuerbaren Energien, was künftig Synergien bei der Investitionserweiterung für offene Immobilienfonds ermöglicht.

---

[3] JLL Büromarktüberblick Q1 2025, Stand: 17. April 2025. Quelle: https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/bueromarktbericht.

[4] Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien. Weitere Informationen unter hausinvest.de/Immobilien/Portfolio.

[5] Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

[6] Bezogen auf den 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.**

[7] 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-aktuelle-amr-der-commerz-real-im-segment-immobilien-mit-aaamr/178917, Stand: 11. Juni 2025. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

Fondsinformation · Stand: 11. Juni 2025 · Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

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[8]
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei[9]

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 Kündigungsfrist[8]
- 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 (31.05.2015 – 31.05.2025)	für den Anleger (netto)[10]	der Anteilspreise (brutto)[11]
31.05.2015 – 31.05.2016	-2,6 % [12]	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 %
31.05.2024 – 31.05.2025	1,8 %	1,8 %

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/ 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.

[8] 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.

[9] 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.

[10] 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.

[11] Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

[12] Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de