

Fondsinformation

Status quo und Ausblick 2026: hausInvest überzeugt durch Beständigkeit und vorausschauende Steuerung

Dezember 2025

„hausInvest macht einen echten Unterschied. Unser aktives Asset Management sorgte zwischen April und Juni 2025 für das beste Bürovermietungsquartal seit 2020 – ein echtes Wow-Ergebnis.“

Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest

hausInvest bleibt im aktuellen Marktumfeld stabil und schafft Voraussetzungen für künftiges Wachstum.

Dies gelingt vor allem durch

- **die unverändert hohe Qualität des Immobilienportfolios mit**
 - ausgewogener Risikostreuung über viele Nutzungsarten,
 - granularen Mehrmieterkonzepten und
 - wertgesicherten¹ Mieterträgen,
- **ein agiles Asset Management, das fortlaufend das Portfolio optimiert, verjüngt und modernisiert,**
- **ein vorausschauendes Finanzierungsmanagement mit vergleichsweise niedriger Fremdfinanzierungsquote bei komfortabler Liquiditätsausstattung und**
- **eine Zukunftsstrategie, die die Weiterentwicklung des Produkts in Richtung erneuerbarer Energien zum Nutzen der Anleger vorantreibt – und umsetzt, sobald die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.**

Damit steht hausInvest auch weiterhin für ein zukunftsfähiges Investment. Plus: Anleger profitieren bei hausInvest als offenem Immobilienfonds von der steuerlichen Teilfreistellung der Erträge in Höhe von 60 Prozent.

Weiterhin herausforderndes Marktumfeld mit Stabilisierungstendenzen

In vielen Teilsegmenten der Kapital- und Immobilienmärkte mehren sich die Anzeichen für die erwartete Trendwende, auch wenn das Umfeld für offene Immobilienpublikumsfonds wie hausInvest weiterhin herausfordernd bleibt. Die Europäische Zentralbank (EZB) hatte bis Juni 2025 die Leitzinsen in mehreren Schritten gesenkt, seither steht der Einlagensatz bei stabilen 2 Prozent p. a.. Angesichts einer erwarteten Inflationsrate im Euroraum, die nicht dauerhaft oberhalb der Marke von 2 Prozent liegen dürfte, ist weiterhin mit einem stabilen Leitzins von 2 Prozent p. a. zu rechnen. Diese Erwartung deckt sich mit den Prognosen der Commerzbank.² Stabile Zinsen auf einem niedrigeren Niveau führen zu einer Stabilisierung an den Immobilienmärkten, die in Deutschland bereits spürbar ist. Ein weiteres positives Signal: Der Verband deutscher Pfandbriefbanken verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2025 einen deutlichen Anstieg der vergebenen Immobilienkredite um 18 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.³ Der Immobilienmarkt steht vor einem neuen Zyklus mit Chancen zur Wertsteigerung von Immobilien.

Deshalb bietet sich jetzt ein attraktiver Einstiegspunkt für Immobilieninvestitionen: Antizyklische Investments werden im neuen Jahr voraussichtlich verstärkt zu sehen sein. Daran wollen wir mit hausInvest partizipieren und sind mit einer Bruttoliquidität von rund 2 Milliarden Euro (Stand 30. November 2025) gut darauf vorbereitet.

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

² Commerzbank Wochenausblick vom 28. November 2025. Quelle: <https://research.commerzbank.com/report/fd783e80-9668-4566-ab1a-ee0ecc6c17ac>. **Zukunftsbezogene Aussagen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.**

³ vdp-Pressmitteilung vom 20. November 2025. Quelle: <https://www.pfandbrief.de/nachfrage-nach-immobiliendarlehen-zieht-weiter-an-2/>

Was spricht für hausInvest?

hausInvest bringt gute Voraussetzungen mit, um in einem anhaltend volatilen Marktumfeld abermals seine Stärken unter Beweis stellen zu können. Der Fonds hat das erste Geschäftshalbjahr per 30. September 2025 mit einer soliden Einjahresrendite von 1,9 Prozent⁴ und einem Fondsvolumen von 15,5 Milliarden Euro abgeschlossen. hausInvest ist der zweitgrößte offene Immobilienfonds in Deutschland.⁵ Das Portfolio ist mit 160 Immobilien in 17 Ländern breit diversifiziert.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024/2025 erhielten die Anleger Mitte Juni eine Endausschüttung in Höhe von 0,78 Euro pro Anteil am hausInvest. Insgesamt hat der Fonds rund 284 Millionen Euro ausgeschüttet. Die Ausschüttungsrendite je Anteil belief sich damit auf etwa 1,8 Prozent. Mit der zuverlässigen Ausschüttungspolitik unterstreicht das Fondsmanagement die laufende Ertragskraft der Immobilien im hausInvest.

Offene Immobilienfonds müssen sich dynamisch an veränderte Bedingungen anpassen – und genau das tun wir mit hausInvest. Mit einer langfristig ausgerichteten Portfoliostrategie und einem vorausschauendem Asset Management bleibt der Fonds zukunftsfähig. Für die beiden innovativen Prestigeobjekte im Münchner Tucherpark und am Alexanderplatz in Berlin wurde die Commerz Real im November mit einem begehrten Scope Award ausgezeichnet, und zwar mit dem Special Award „Innovation Real Estate“.⁶ Die Kombination aus „technologischem Fortschritt, Nachhaltigkeit und zukunftsweisender Strategie“, die in den beiden hausInvest Projekten zum Ausdruck kommt, mache Commerz Real zu einem „Innovationsführer im Bereich Immobilien“, so die Jury der renommierten Ratingagentur Scope.

Die Gesamteinschätzung zu hausInvest stützt sich auf folgende Punkte:

1. Core-Objekte in guten Lagen. Fondsqualität durch externe Prüfung bestätigt.

Die Rating-Agentur Scope hat im Juni 2025 das Fondsrating für hausInvest von a- (AIF) erneut bestätigt.⁷ Gewürdigt wird die Performance des Fonds, die im Vorjahresvergleich stabil ist und sich oberhalb des Branchendurchschnitts befindet, sowohl bei der Einjahres-Performance als auch bezüglich der drei- beziehungsweise fünfjährigen Performance. Besonders positiv hervorgehoben werden die sehr gute Lagequalität der hausInvest Immobilien, der hohe geografische Diversifikationsgrad sowie die geringe Mieterkonzentration und der hohe Anteil von Multi-Tenant-Objekten.

Bei den Immobilien handelt es sich zum Großteil um Premium-Objekte in innerstädtischen Lagen wie das Hybridhochhaus „Omniturm“ inmitten des Bankenviertels in Frankfurt am Main, die Hamburger Geschäftshäuser am Neuen Wall 44 und 63, die Büroimmobilie „P5“ in Berlin am Potsdamer Platz und die „Neue Direktion“ am Konrad-Adenauer-Ufer 3 in Köln. Prominent gelegen ist ebenfalls der im Bau befindliche Komplex „The Berlinian“ am Berliner Alexanderplatz, wo bis 2027 das bestehende Warenhaus weiterentwickelt wird. Zudem entsteht ein Hochhaus mit etwa 146 Metern Höhe und rund 30.000 Quadratmetern flexibler Bürofläche. Auch international bietet hausInvest viele Top-Lagen: vom Pariser „Place d'Iéna“ nahe der Seine und dem Eiffelturm, über das „Westfield London“, Europas größtes Shopping-Center, und „100 Pearl“ in Manhattans Financial District in New York City bis zum „Alohilani Resort Waikiki Beach“, das keine 100 Meter vom berühmtesten Strand Hawaiis entfernt liegt.

2. Starkes Vermietungsmanagement sichert hohe Vermietungsquote

Aufgrund dieser Qualität und eines aktiven Vermietungsmanagements liegt die Vermietungsquote mit 92,7 Prozent⁸ weiterhin auf einem hohen Niveau. Dazu mehr unter Punkt 5.

⁴ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

⁵ Stand: 11. Juni 2025. Quelle: https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf.

⁶ Scope Fund Analysis GmbH hat die Commerz Real mit dem Scope Award „Innovation – Real Estate“ ausgezeichnet. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-awards-fur-die-besten-fonds-anlagegesellschaften-und-zertifikateanbieter/111276>; Stand 20. November 2025. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

⁷ 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“, Stand: 11. Juni 2025. 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. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

⁸ Stand: 30. September 2025.

Insgesamt haben die Mietverträge eine durchschnittliche Restlaufzeit von 6,8 Jahren, etwa 30 Prozent sogar noch mindestens zehn Jahre.

Der Fonds weist mit rund 4.100 Mietern eine sehr granulare Mieterstruktur auf, verbunden mit einer breiten Streuung über 13 Hauptnutzungsarten, Laufzeiten und Endfälligkeiten. Das Vermietungsmanagement zeichnet sich laut Scope-Rating⁹ insbesondere durch eine intensive Betreuung der Objekte und Nutzer aus. Das Fondsmanagement erarbeitet marktspezifische Vermietungskonzepte für jedes Objekt. Diese fließen als werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen positiv in die Bewertung ein, vor dem Hintergrund einer Fokussierung auf Mehrmieter-Strukturen und flexible Lösungsansätze wie beispielsweise der Kombination von behördlichen oder medizinischen Nutzungen in innerstädtischen Shopping-Centern, die sich aus veränderten Nutzergewohnheiten ergeben.

3. Portfoliooptimierung und Stabilität bei US-Büroimmobilien

Im Rahmen der Portfoliooptimierung hat hausInvest im Berichtszeitraum zwei Objektverkäufe realisiert und dabei die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien in erstklassigen Lagen genutzt. Durch die Schärfung der Retail-Strategie stehen Shopping-Center zudem nicht mehr im Fokus von hausInvest. So wurden das südlich von Bergamo gelegene „Orio Center“ sowie das angrenzende NH-Hotel erfolgreich veräußert. Ein weiterer Verkauf betraf das Einkaufszentrum „Atlas Plaza“ in Miami mit rund 2.200 Quadratmetern im renommierten Miami Design District.

Der US-Büroimmobilienmarkt setzt seine konstante Stabilisierung nach Angaben des US-amerikanischen Immobilien dienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) weiter fort. Das Vermietungsvolumen steigt demnach weiter – im dritten Quartal um 6,5 Prozent –, während es kaum neue Projektentwicklungen gibt, sodass JLL mit einer längeren Phase sinkender Leerstandsquoten rechnet. Dazu trägt auch die weiter steigende Bürobelegung bei, die inzwischen wieder rund 80 Prozent beträgt.¹⁰ Trotz der nach wie vor vorhandenen politischen Unsicherheiten bewertet das Fondsmanagement die US-Büroallokation als weitgehend stabil. Unternehmen suchen verstärkt nach qualitativ hochwertigen Flächen in Top-Lagen.¹⁰ Flexible Nutzungen wie zum Beispiel durch Shared Desk oder Co-Working, also moderne Arbeitsformen ohne festen Arbeitsplatz beziehungsweise mit anderen Personen oder Unternehmen in Großraumbüros, gewinnen hierbei zunehmend an Bedeutung. Der Anteil der US-Büroimmobilien am gesamten Office-Portfolio des Fonds liegt Stand 30. Oktober 2025 bei 14,2 Prozent.¹¹ Die Ausrichtung des hausInvest in den USA auf hochwertige Büroflächen zusammen mit einer Vermietungsquote von 91,7 Prozent und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von mehr als zwölf Jahren, spricht für eine stabile Positionierung in den USA. Die US-Notenbank FED hat im September und Oktober 2025 erstmals seit Ende 2024 wieder Leitzinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte vorgenommen. Auch dies dürfte den US-Immobilienmarkt insgesamt stützen.

Generell ist eine hohe Objekt- und Lagequalität ein Garant für gute Vermiet- und Vermarktbarkeit, gerade in schwächeren Zyklusphasen.

4. Vorausschauendes Finanz- und Liquiditätsmanagement – vergleichsweise niedrige Fremdfinanzierungsquote

Die stabilen finanziellen Grundlagen und die kontinuierliche Anpassung des hausInvest Portfolios sorgen nicht nur für eine gesunde Liquidität, sondern auch für Resilienz gegenüber Marktveränderungen und Nettomittelabflüssen. In der Phase stark steigender Zinsen in den Jahren 2022/2023 hat sich das vorausschauende Finanzierungsmanagement von hausInvest ausgezahlt. Dessen Ziel war und ist es, die Waage zwischen Liquiditätsverzinsung einerseits und Darlehensverzinsung andererseits so auszubalancieren, dass Anleger möglichst direkt von den Erträgen aus dem Immobilienportfolio profitieren können. Auch im Scope-Rating⁹ wird auf die solide Finanzstruktur der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH eingegangen sowie die hohe Qualität im Investment- und Risikomanagement gewürdigt. Inzwischen ist das Zinsniveau in der Eurozone wieder signifikant gesunken, liegt aber noch immer noch auf einem höheren Niveau als in den Jahren vor 2022.

⁹ 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“, Stand: 11. Juni 2025. 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. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

¹⁰ JLL, U.S. Office Market Dynamics, Q3 2025, Quelle: <https://www.jll.com/en-us/insights/market-dynamics/us-office>. Stand: 25. November 2025.

¹¹ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien. Weitere Informationen unter <https://hausinvest.de/Immobilien/portfolio/>.

hausInvest weist zum 30. September 2025 eine vergleichsweise niedrige Fremdkapitalquote von 22,5 Prozent auf und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 30 Prozent. Das Risiko durch volatile Finanzierungskosten ist somit für das Gesamtportfolio überschaubar. Die Bruttoliquidität beträgt zum gleichen Stichtag rund 2 Milliarden Euro, was etwa 12,4 Prozent des Fondsvolumens entspricht.

5. Wertgesicherte Mieterträge, erfolgreiche Vermietungen und langfristige Mietverträge

Beständigkeit heißt nicht Stillstand: hausInvest steht seit Auflage des Fonds für Stabilität. Dazu gehört neben erfolgreichen Vermietungen auch die kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung des Immobilienbestands. Ziel ist es, die Attraktivität der Flächen langfristig sicherzustellen und die Mieterbindung zu stärken.

hausInvest setzt auf Core-Immobilien in guten und sehr guten Lagen. Zum 30. November 2025 unterlagen rund 90 Prozent aller Mieteinnahmen über Staffelmiete, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren einer vertraglich fixierten Wertsicherung – eine entscheidende Grundlage für verlässliche Erträge und langfristige Stabilität.

Hinzu kommt eine starke Vermietungsleistung. Das Bürosegment erlebte im zweiten Quartal 2025 das beste Vermietungsquartal seit 2020. Hochwertige, flexible Büroflächen in zentralen Lagen bleiben trotz Homeoffice weiterhin nachgefragt. Insgesamt wurden im ersten Geschäftshalbjahr mit 59.000 Quadratmetern circa 28 Prozent mehr an Fläche neu vermietet beziehungsweise Mietverträge verlängert als im Vorjahreszeitraum. Daraus ergeben sich voraussichtliche Mieterträge von 159 Millionen Euro über die gesamte Laufzeit der Verträge. Das Marktumfeld zeigt weiterhin steigende Spitzenmieten in Top-Lagen, getrieben von hoher Nachfrage bei begrenztem Angebot. Der Anpassungsdruck aufgrund von verändertem Nutzerverhalten, Homeoffice und Umbaukosten verändert die Kalkulation und differenziert den Markt zunehmend: Für erstklassige, nachhaltig zertifizierte Objekte in sehr guten Lagen steigt die Nachfrage weiter, während Randlagen und veraltete Bestände unter wachsendem Nachvermietungsdruck stehen.¹²

Zu den Highlights im Geschäftshalbjahr zählen: In Warschau sind die „Widok Towers“ vollständig vermietet, und im „Tulipan House“ konnte WSB Merito Universities als neuer Mieter gewonnen werden. In Seattle verlängerte der Technologiekonzern Meta den Mietvertrag am Standort „Dexter Station“ um neun Jahre und erweiterte die Fläche auf rund 32.000 Quadratmeter. Im Frankfurter „Omniturm“ konnten rund 9.000 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet oder durch Vertragsverlängerungen gesichert werden. In München wurde im „Palais am Jakobsplatz“ die Vollvermietung erreicht, unter anderem mit OC&C, ABN Amro und Carpmals & Ransford LLP, ergänzt durch erfolgreiche Neuverhandlungen und marktgerechte Anpassungen. Insgesamt konnte das Bürosegment seine Jahresmieten sowohl nominal als auch effektiv steigern und spiegelt damit die Ausrichtung auf Qualität und Flexibilität im Portfolio wider.

Auch im zweitgrößten Segment Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten konnte hausInvest die Erfolge im Vermietungsmanagement aus dem Vorjahreszeitraum deutlich steigern und im Berichtszeitraum rund 54.000 Quadratmeter Fläche mit einem Gesamtvolumen von etwa 94 Millionen Euro vermieten.¹³ So konnten zum Beispiel im Shopping-Center „Westfield London“ gleich mehrere wichtige Neuvermietungen realisiert werden. Ab 2026 zieht mit Wake The Tiger auf rund 7.400 Quadratmetern Europas größtes immersives Kunsterlebnis ein, wo Kunstwerke für alle Sinne erlebbar werden, zum Beispiel durch multimediale 360-Grad-Installationen. Das Angebot wird durch SOJO Fix & Fit ergänzt, ein innovatives Fashion-Repair-Studio. Zudem gelang es, die traditionsreiche Marke GAP erfolgreich anzuschließen. Auch in Belfast setzt sich die positive Entwicklung fort. Im „Victoria Square“ eröffnete im Sommer 2025 mit dem ersten LEGO Store Nordirlands ein weiterer Frequenzbringer für die Innenstadt. In Deutschland belegen die Radtop-Gruppe mit ihrer radiologischen Praxis für Privatpatienten sowie das Valmedica Gesundheitszentrum als Neumietler des „Forum Medikum“ in Mülheim, dass die Neupositionierung des Standorts erfolgreich umgesetzt wird.

6. Aktuelle Bauprojekte in erfolgreicher Umsetzung

hausInvest ist sowohl im Neubau als auch bei Bestandsrevitalisierungen aktiv. Ein Highlight entsteht in der Bundeshauptstadt: Am Berliner Alexanderplatz nimmt derzeit der Komplex „The Berlinian“ Gestalt an und befindet sich bereits im fortgeschrittenen Bauzustand. Das Projekt ist Teil einer umfassenden Neugestaltung des Platzes, der durch mehrere Hochhausprojekte eine neue Skyline erhält. Mit der Zentral- und Landesbibliothek Berlin (ZLB) laufen Gespräche über eine Nutzung des Gebäudes. Ziel ist eine Mischnutzung mit Bibliotheks- und Einzelhandelsflächen, um einen lebendigen Treffpunkt zum Arbeiten, Entdecken und Verweilen zu entwickeln. Die bestehende Nutzungsver-

¹² Stand: 18. November 2025, Quelle: <https://www.jll.com/de-de/insights/marketdynamics/germany-office>.

¹³ Im Zeitraum 1. April bis 30. September 2024 wurden im Bereich Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungsarten 35.000 Quadratmeter und 77 Millionen Euro voraussichtliche Mieterträge über die gesamte Laufzeit erzielt.

Einbarung mit Galeria wurde bis Ende August 2026 verlängert, um einen reibungslosen Übergang und die Fortführung der Planungen zu ermöglichen.

Auch die Entwicklung im insgesamt 14 Hektar großen „Tucherpark“ im Eisbachviertel in München schreitet sichtbar voran und zeigt, wie bestehende Strukturen modernisiert und gleichzeitig in ein neues Stadtquartier integriert werden. Das Projekt gehört in der Dimension zu den größten in Deutschland und Europa und setzt Maßstäbe für Projekte in ähnlicher Größenordnung und Komplexität. Ein Masterplan, der gemeinsam mit Stadt, Investoren und der Bevölkerung erarbeitet wurde, sieht einen vielfältigen Nutzungsmix vor: Büroflächen, ca. 600 Wohnungen, Gastronomie sowie Kultur-, Sport- und Gesundheitsangebote. Nachhaltigkeit bleibt unter Wahrung der architektonischen und städtebaulichen Qualität des Areals das zentrale Thema der Planung.¹⁴

Alle Maßnahmen erfolgen unter Wahrung von Denkmal- und Ensembleschutz, um den historischen Charakter des Quartiers zu erhalten und gleichzeitig zukunftsfähige Nutzungen zu ermöglichen. Gerade Unternehmen aus dem IT-Umfeld interessieren sich für den Standort, zumal das ehemalige HVB-Rechenzentrum auf KI-Anforderungen hin modernisiert wird. Die Anlage soll eine Highspeed-Datenanbindung für die Nutzer des „Tucherparks“ liefern und die Abwärme zur Beheizung des Quartiers und angrenzender Stadtteile nutzen.

Im Juni 2025 feierte der „DC Tower 2“ in Wien Richtfest. Mit 175 Metern Höhe und 53 Stockwerken wird er zu einem prägenden Bestandteil der Skyline im aufstrebenden Quartier Donau City. Das voraussichtlich Ende 2026 fertiggestellte Hochhaus verfolgt einen Mixed-Use-Ansatz: Auf 30 Etagen entstehen moderne Büroflächen, ab 102 Metern Höhe bieten 314 Mietwohnungen durchdachte Grundrisse und umlaufende Loggien. Die Sockelzone wird durch Gastronomie- und Co-Working-Flächen ergänzt und trägt so zu einem lebendigen urbanen Umfeld bei, das Wohnen, Arbeiten und städtisches Leben verbindet.¹⁵

Die Fertigstellung für das neue Stadtquartier auf dem Areal des ehemaligen „Krystallpalasts“ in Leipzig ist für 2026 geplant. Auf rund 17.500 Quadratmetern Nutzfläche entstehen moderne Wohnflächen mit zum Teil barrierearmen Apartments sowie flexibel gestaltbare Büroeinheiten. Ergänzt wird das Ensemble mit circa 9.000 Quadratmetern für ein neues City-Hotel. Die geplanten und im Bau befindlichen Gebäude umrahmen einen öffentlich zugänglichen Innenhof und sollen ein offenes und lebendiges Quartier schaffen. Das Nachhaltigkeitskonzept umfasst eine hohe Energieeffizienz (KfW 55 EE), begrünte Retentionsdächer mit Regenwassermanagement, ein Natur-Areal mit bis zu 50 Baum- und Straucharten sowie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten. Mit dem Projekt wird der Wohnanteil von 7,7 Prozent am Fondsportfolio zum Berichtsstichtag gezielt gestärkt. Leipzig gilt als „Schwarmstadt“ mit hoher Anziehungskraft für junge Zuzügler und bietet damit ein dynamisches Marktumfeld.

7. Langfristig stabile Wertentwicklung bei niedriger Volatilität

hausInvest verzeichnet seit seiner Auflage im Jahr 1972 jedes Jahr eine positive Rendite und bietet somit eine stabile Wertentwicklung.¹⁶ Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre waren es 2,2 Prozent.¹⁶ Über zehn Jahre (31. Oktober 2015 bis 31. Oktober 2025) ist das mehr als bei Anlagen wie globalen und europäischen Rentenfonds – und das bei einer geringen Schwankungsbreite. Gerade die rapide Zinswende ab 2022 hat gezeigt, dass auch Staatsanleihen von Ländern mit höchster Bonität nicht vor Bewertungsverlusten geschützt sind: Die Kurse zahlreicher deutscher Bundesanleihen mit zehnjähriger Laufzeit brachen damals um mehr als 20 Prozent ein.¹⁷

Anleger profitieren bei hausInvest als offenem Immobilienfonds zudem von der steuerlichen Teilfreistellung der Erträge in Höhe von 60 Prozent. Eine voll steuerpflichtige Vergleichsanlage müsste vor Steuern eine jährliche Rendite von 2,31 Prozent¹⁸ erwirtschaften, um nach Steuern das gleiche Ergebnis zu erzielen wie hausInvest. Zugleich weist hausInvest im Vergleich zu höher rentierlichen Anlagealternativen wie europäischen beziehungsweise deutschen Aktienfonds eine deutlich geringere Schwankungsbreite auf (siehe folgende Abbildung und Tabelle). Diese lag nach

¹⁴ Stand: 18. November 2025, Quelle: <https://www.eisbachviertel.de/>.

¹⁵ Stand: 18. November 2025, Quelle: <https://www.sb-gruppe.at/aktuelle-projekte/wien/dc-tower-2>.

¹⁶ Stand: 30. September 2025. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

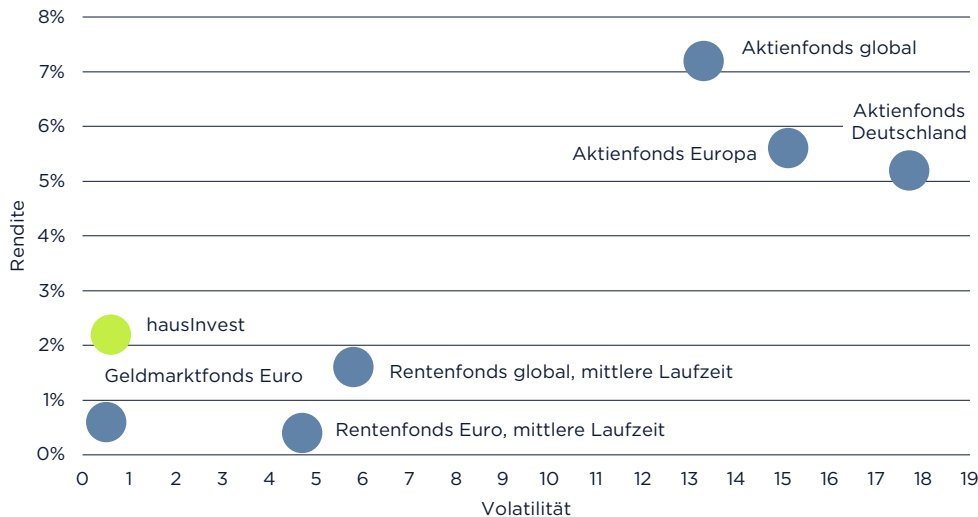
¹⁷ Beispiel „Bundesrepublik Deutschland Anleihe von 2021 (15.08.2031)“ (ISIN: DE0001102564), Kurse über Comdirect, Kursverlauf vom 1. Januar 2022 bis Tiefstand am 2. März 2023.

¹⁸ Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 1,9 Prozent p. a. und eines Abgeltungsteuersatzes von 26,38 Prozent inklusive Solidaritätszuschlag bei kompletter Wiederanlage der Ausschüttung. Ohne Berücksichtigung von steuerlichen Auswirkungen eventueller Mehr- oder Minderwerte, die bei einem Veräußerungszeitpunkt der Anteile anfallen könnten.

Angaben des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) mit 0,6 Prozent in den zurückliegenden zehn Jahren per Ende Oktober etwa auf dem Niveau von europäischen Geldmarktfonds.¹⁹

Durchschnittliche 10-Jahres-Renditen und Volatilitäten verschiedener Anlageklassen im Vergleich.²⁰

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



Durchschnittliche Renditen (10 Jahre) und Volatilitäten (10 Jahre) per Oktober 2025 verschiedener Anlageklassen im Vergleich.²⁰

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

	Aktienfonds Deutschland	Aktienfonds Europa	Aktienfonds global	Rentenfonds Euro, mittlere Laufzeit	Rentenfonds global, mittlere Laufzeit	Geldmarktfonds Euro	hausInvest
Rendite p. a. 10 Jahre	5,2 %	5,6 %	7,2 %	0,4 %	1,6 %	0,6 %	2,2 %
Volatilität	17,1	14,1	12,6	4,6	5,6	0,5	0,6

Wer im Hinblick auf das Verhältnis von Rendite und Risiko eine Investitionsmöglichkeit in Immobilien sucht, für den ist eine Anlage in offene Immobilienfonds wie hausInvest somit interessant.

hausInvest ist ein resilienter Fonds in einem herausfordernden Marktumfeld. Das Fondsmanagement strebt für das laufende Geschäftsjahr 2025/2026 eine Einjahresrendite im Bereich von 2 Prozent²¹ an. Die langfristige Zielrendite des hausInvest liegt im Bereich von 3,5 Prozent²² jährlich.

¹⁹ Wertentwicklung auf einen Blick, Stand 31. Oktober 2025. Quelle: <https://core-p-001.sitecorecontenthub.cloud/api/public/content/6c46ce2942f547499c37820bc0ed1a5b?v=ace2008f>

²⁰ Quelle: Commerz Real AG sowie Wertentwicklung auf einen Blick, Quelle: <https://core-p-001.sitecorecontenthub.cloud/api/public/content/6c46ce2942f547499c37820bc0ed1a5b?v=ace2008f>, Einmalanlage, Euro-Basis, Stand: Stand: 31. Oktober 2025, Wertentwicklung des hausInvest berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

²¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

²² 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.**

Fazit: Stabile Mieterträge bilden die Basis für Verlässlichkeit

In Summe gibt es auch in diesen herausfordernden Zeiten positive Effekte, die hausInvest für sich nutzen kann. Das Fondsmanagement sieht in den kommenden Monaten und Jahren die Chance, die Mieterträge weiter zu steigern: erstens dank der hohen Qualität des Portfolios und zweitens aufgrund der Ausgestaltung der Mietverträge.

hausInvest kann sich abermals als resiliente Kapitalanlage erweisen, die auch die aktuellen Herausforderungen meistert. Für Kapitalanleger, die auf Stabilität und positive Erträge bedacht sind, kann hausInvest wie bereits in den vergangenen mehr als 50 Jahren auch weiterhin eine gute Wahl darstellen.²³ Dies gilt sowohl für Bestandsanleger als auch für Anleger, die vor dem Hintergrund der hohen Volatilität an den Kapitalmärkten ihr Portfolio durch die Beimischung schwankungsarmer Immobilienfonds gerade jetzt weiter diversifizieren möchten.

Es hat in jüngerer Vergangenheit vermehrt Berichte von Konkurrenzprodukten gegeben, bei denen offenbar signifikante Wertberichtigungen sowie Verkäufe erforderlich waren. Diesbezüglich sollten Anleger jedoch nicht alle Produkte pauschal über einen Kamm scheren. Bei hausInvest waren per saldo keine nennenswerten Bewertungsanpassungen erforderlich und in den mehr als 50 Jahren gab es keine Aussetzung der Anteilrücknahme. Grundsätzlich behalten offene Immobilienfonds ihre Berechtigung als Baustein in einem diversifizierten Depot – und zwar als Langfristinvestment, nicht als Tagesgeldersatz.

Ausblick: Nachhaltigkeit, gesetzliche Veränderungen und Marktchance

Ein zentrales Thema in Deutschland ist auch im Jahr 2025 der Ausbau erneuerbarer Energien, der zunehmend an Dynamik gewinnt: Bereits rund 54 Prozent der Nettostromerzeugung stammen aus Wind- und Solarenergie, mit weiter steigender Tendenz.²⁴ Um die ehrgeizigen Ausbauziele bis 2030 zu erreichen, benötigt die deutsche Energiewirtschaft laut Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft Investitionen von etwa 721 Milliarden Euro jährlich – auch für Netze und Speicher.²⁵ McKinsey beziffert den Investitionsbedarf für die Wärmewende bis 2030 auf bis zu 430 Milliarden Euro.²⁶ Das Bundeskabinett hat am 10. September 2025 den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung privater Investitionen und des Finanzstandorts beschlossen.

Das geplante Standortfördergesetz (StoFöG) zielt darauf ab, stärkere Impulse für private Investitionen zu setzen. Dazu werden die Rahmenbedingungen für private Investitionen, insbesondere in Infrastruktur und erneuerbare Energien, verbessert und Unternehmen im Finanzmarktbereich von unnötiger Bürokratie entlastet. Anfang November 2025 hat die Bundesregierung den Gesetzentwurf in den Bundestag eingebracht; die erforderliche Stellungnahme des Bundesrats steht noch aus.²⁷

Die rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch das geplante StoFöG, können neue Möglichkeiten zur Investition in erneuerbare Energieanlagen eröffnen. Offene Immobilienfonds könnten bis zu 15 Prozent ihres Volumens in erneuerbare Energien und Infrastruktur investieren.²⁸ Bei einem Fondsvolumen von rund 15 Milliarden Euro entspräche dies für hausInvest über 2 Milliarden Euro. Der Fonds ist darauf vorbereitet und bereit, potenzielle Chancen in diesem neuen Segment zu nutzen. Die Diversität des Portfolios würde dadurch weiter gestärkt.

hausInvest konzentriert sich weiterhin auf seine zwei bewährten strategischen Schwerpunkte: Qualität und Stabilität im Portfolio. Dies gelingt durch Werterhalt beziehungsweise Wertsteigerung durch zum Beispiel energetische Sanierung von Bestandsimmobilien. Die Projekte, die derzeit in Entwicklung sind, stehen beispielhaft für den ganzheitlichen städtebaulichen Ansatz von hausInvest. Dabei geht es nicht allein um eine zukunftsfähige Immobilienentwicklung, sondern auch um die Schaffung lebendiger Quartiere, die wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Aspekte

²³ Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

²⁴ Renewables share slightly down in Germany in first half of 2025, but wind expansion gains steam | Clean Energy Wire, Stand: 15. Juli 2025, Quelle: <https://www.cleanenergywire.org/news/renewables-share-slightly-down-germany-first-half-2025-wind-expansion-gains-steam?>

²⁵ Investitionsbedarf Klimaschutz, Stand: 18. November 2025, Quelle: https://foes.de/publikationen/2025/2025_06_20_FOES_DNR_Investitionsbedarf.pdf?

²⁶ Wärmewende: Bis 2030 Investitionsbedarf von bis zu 430 Mrd. Euro | McKinsey, Stand: 18. November 2025, Quelle: <https://www.mckinsey.com/de/news/presse/2025-09-08-energiewende-index-waermewende?>

²⁷ Bundesfinanzministerium – Bundesregierung beschließt Standortfördergesetz: Impulse für mehr private Investitionen und neue Arbeitsplätze, Stand: 18. November 2025, Quelle: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2025/09/2025-09-10-standortfoerdergesetz-beschlossen.html> und Deutscher Bundestag – Entwurf für Standortfördergesetz eingebracht, Stand: 4. November 2025, Quelle: <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1119186>.

²⁸ Stand: 18. November 2025, Quelle: <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1119186>, S. 246.

gleichermaßen berücksichtigen. Die beiden Groß-Projekte „The Berlinian“ am Alexanderplatz und „Tucherpark“ in München stehen exakt für dieses Leitbild eines vernetzten Ökosystems.

Neben der notwendigen Energiewende bleiben als Herausforderung die Unsicherheiten einerseits um die Auswirkungen geopolitischer Verschiebungen und demografischer Veränderungen sowie andererseits um die Kapital- und Investmentmarktentwicklungen. Bei den Kapitalströmen zeigt sich ein Trend zu stärkerem „Investieren im eigenen Markt“: US-Investoren investieren in den USA, europäische zunehmend in Europa. Gleichzeitig suchen Kapitalgeber weltweit nach Stabilität – in einem Umfeld, in dem Finanzierung, Regulierung und Renditeanforderungen enger zusammenspielen als zuvor.

Wenn sich die Spielregeln und Rahmenbedingungen für Immobilienfonds verändern, zählt eines mehr denn je: strategische Weitsicht. hausInvest stellt die Weichen für die Zukunft, um mit seinem breit diversifizierten Portfolio auch weiterhin ein stabiles und attraktives Basisinvestment für mittel- bis langfristige Kapitalanlagen zu bleiben.

Die Commerz Real investiert schon seit 2005 vor allem über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaften in Solarenergie und seit 2016 auch in Windkraftanlagen und weitere Energieinfrastruktur-Segmente. Aktuell verwaltet das Unternehmen in Deutschland und Europa mehr als 55 Solarkraftwerke und über 40 On- und Offshore-Windparks für private und institutionelle Investoren und trägt somit einen Anteil zur Förderung der Energiewende bei. Somit verfügt das Unternehmen über die notwendige Expertise für Investitionen und den Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen.

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 Fondsgesellschaft²⁹
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei³⁰

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 eine 12-monatige Kündigungsfrist²⁹
- 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 (30.11.2015 – 30.11.2025)	für den Anleger (netto) ³¹	der Anteilspreise (brutto) ³²
30.11.2015 – 30.11.2016	-2,6 % ³³	2,3 %
30.11.2016 – 30.11.2017	2,5 %	2,5 %
30.11.2017 – 30.11.2018	2,0 %	2,0 %
30.11.2018 – 30.11.2019	2,1 %	2,1 %
30.11.2019 – 30.11.2020	2,2 %	2,2 %
30.11.2020 – 30.11.2021	2,0 %	2,0 %
30.11.2021 – 30.11.2022	2,3 %	2,3 %
30.11.2022 – 30.11.2023	2,6 %	2,6 %
30.11.2023 – 30.11.2024	2,3 %	2,3 %
30.11.2024 – 30.11.2025	1,9 %	1,9 %

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.

²⁹ 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.

³⁰ 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.

³¹ 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.

³² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

³³ Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de