

Fondsinformation

Status quo und Ausblick 2025 (Update 2. Halbjahr): hausInvest überzeugt durch Kontinuität im Asset Management

Juli 2025

„Trotz der anhaltenden Herausforderungen am Immobilienmarkt gelingt es hausInvest, seinen jahrzehntelangen Erfolgskurs zu wahren. Dass die sorgfältige Diversifikation sowie der Fokus auf Top-Immobilien in guten und sehr guten Lagen als Strategie aufgehen, bestätigt uns das erneut gute Scope-Rating und die seit 53 Jahren positive Rendite.¹“

Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest

hausInvest bleibt auch im aktuellen Marktumfeld stabil und resilient und schafft die Voraussetzungen für künftiges Wachstum. Dies vor allem durch

- **die gute Qualität des Immobilienportfolios mit**
 - ausgewogener Risikostreuung über alle Nutzungsarten,
 - granularen Mehrmieterkonzepten und
 - wertgesicherten² Mieterträgen,
- **ein agiles Asset Management, das fortlaufend das Portfolio optimiert, verjüngt und modernisiert,**
- **ein vorausschauendes Finanzierungsmanagement mit einer vergleichsweise niedrigen Fremdfinanzierungsquote bei einer komfortablen Liquiditätsausstattung und**
- **eine Zukunftsstrategie, die die Weiterentwicklung des Produkts in Richtung erneuerbarer Energien zum Nutzen der Anleger vorantreibt – sobald rechtlich zulässig.**

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.

Weitgehend unverändertes Marktumfeld mit positiven Lichtblicken

Das herausfordernde Marktumfeld für offene Immobilienpublikumsfonds wie hausInvest bleibt weiterhin bestehen. Gleichzeitig baut sich die erwartete Trendwende am Markt weiter auf. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat von Anfang Juni 2024 bis Anfang Juni 2025 ihre Leitzinsen in acht Schritten gesenkt. Seitdem steht der Einlagensatz bei aktuell 2 Prozent. Angesichts der erwarteten Inflationsrate von 1,9 Prozent im Juli im Euroraum geht der Markt davon aus, dass ein weiterer Zinsschritt der EZB unmittelbar erfolgen dürfte. Diese Erwartung der weiteren Zinsentwicklung deckt sich mit den Prognosen der Commerzbank, die für Juli weitere positive Signale der EZB annimmt.³ Sinkende Zinsen an den Kapitalmärkten führen zur Stabilisierung und zu einer Bodenbildung am Immobilienmarkt, die in Deutschland bereits spürbar ist. Ein weiteres positives Signal: Der Verband deutscher Pfandbriefbanken verzeichnete schon im ersten Quartal 2025 einen deutlichen Anstieg der vergebenen Immobilienkredite gegenüber dem Vorjahresquartal.⁴ Der Immobilienmarkt steht vor einem neuen Zyklus mit Chancen zur Wertsteigerung von Immobilien.

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt. **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

² Die Mieteinnahmen sind in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert, zum Beispiel über Staffelmieten, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren.

³ Commerzbank Wochenausblick vom 27. Juni 2025. Quelle: <https://commerzbank.bluematrix.com/links2/html/2e9b4aca-0429-4d05-998e-d83f4d5ed04b>. **Zukunftsbezogene Aussagen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.**

⁴ vdp-Pressemittteilung vom 22. Mai 2025. Quelle: <https://www.pfandbrief.de/reger-start-in-das-jahr-2025-vdp-institute-vergeben-deutlich-mehr-immobiliendarlehen/>

Bis dahin bietet sich ein attraktiver Einstiegspunkt für Immobilieninvestitionen: Antizyklische Investments werden in diesem Jahr voraussichtlich verstärkt zu sehen sein. Daran wollen wir mit hausInvest partizipieren und sind mit einer Bruttoliquidität von rund 1,9 Milliarden Euro (Stand 30. Juni 2025) gut darauf vorbereitet.

Was spricht für hausInvest?

hausInvest bringt gute Voraussetzungen mit, um in diesem anhaltend volatilen Marktumfeld abermals seine Resilienz unter Beweis stellen zu können. Der Fonds hat das Geschäftsjahr 2024/2025 mit einer soliden Rendite von 2,1 Prozent⁵ und einem Fondsvolumen von 16,1 Milliarden Euro abgeschlossen. Laut der unabhängigen Ratingagentur Scope ist hausInvest weiterhin der branchenweit zweitgrößte offene Immobilienfonds in Deutschland.⁶ Das Portfolio ist mit 163 Immobilien in 17 Ländern breit diversifiziert.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr erhielten 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 beläuft sich damit auf etwa 1,8 Prozent. Mit der zuverlässigen Ausschüttungspolitik beweist 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 klaren Strategie, innovativen Konzepten für unsere Flächen und Immobilien und der angestrebten Integration von erneuerbaren Energien – sobald rechtlich zulässig – bleibt der Fonds zukunftsfähig.

Diese Einschätzung stützt sich auf folgende Punkte:

1. Core-Objekte in guten Lagen, granulare Mieterstruktur und breite Streuung

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 Ein-Jahresperformance 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 oftmals um Core-Objekte in Premium- und innerstädtischen Lagen. Einige von vielen Beispielen aus dem Fondsportfolio für herausragende Lagen sind im Herzen von Frankfurt am Main das Luxus-boutiquehotel „Kimpton Main Frankfurt“ und das Hybridhochhaus „Omniturm“, 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 die Projektentwicklung am Berliner Alexanderplatz, bei der aus den alten Flächen bis 2027 ein modernes Gebäude sowie ein Hochhaus mit etwa 130 Metern Höhe und rund 30.000 Quadratmetern flexibler Bürofläche wird. Auch international bietet hausInvest viele Top-Lagen: vom Pariser „Place d'Iéna“ nahe der Seine und dem Eiffelturm, dem „Westfield London“, Europas größtem Shopping-Center, über „100 Pearl“ im Financial District von Downtown-Manhattan, New York, bis zum „Alohilani Resort Waikiki Beach“, das keine 100 Meter vom berühmtesten Strand Hawaiis entfernt liegt.

Aufgrund dieser Qualität liegt die Vermietungsquote mit 93,1 Prozent⁸ weiterhin auf einem hohen Niveau. Beigetragen hat dazu ein erneut erfolgreiches Vermietungsmanagement. Ein Highlight im Geschäftsjahr 2024/2025 ist etwa der Pachtvertrag über die Dauer von 30 Jahren für das „Hilton Munich Park Hotel“ im Münchener Tucherpark im Eisbachviertel. Auch im Geschäftsjahr 2025/2026 kann hausInvest an die Vermietungserfolge anknüpfen: Im Mai erreichte der Fonds die Vollvermietung im „Palais am Jakobsplatz“ in München. Allein in den vergangenen Monaten

⁵ Stand: 31. März 2025. Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

⁶ Stand: 11. Juni 2025. Quelle: https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Offene_Immobilienfonds_Gesamtmarktstudie_2025.pdf.

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. Juni 2025.

wurden dort 3.300 Quadratmeter vermietet. Insgesamt bietet das Büro- und Geschäftshaus in der Münchner Altstadt etwa 5.000 Quadratmeter Nutzfläche.

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-Rating 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 innovative Lösungsansätze wie beispielsweise der Kombination von behördlichen oder medizinischen Nutzungen in innerstädtischen Shopping-Centern.

Unabhängig davon plant das Fondsmanagement von hausInvest zurzeit erstmals, gezielt das Thema Logistik in die Fondsallokation aufzunehmen. Zum 30. Juni 2025 beträgt der Anteil am Fondsvolumen 3,2 Prozent und soll langfristig auf 5 bis 10 Prozent steigen. Dabei ist es denkbar zum Beispiel ältere Hallen und Lagerflächen zu übernehmen, zu sanieren und etwa mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern auszustatten.⁹

Der US-Büroimmobilienmarkt erholt sich nach Angaben des Immobiliendienstleisters Savills wieder wegen wirtschaftlichen Wachstums und der zunehmenden Anwesenheitsquote in den Büros. Für das Schlussquartal des Jahres 2024 bedeutete dies einen nach-pandemischen Spitzenwert bei Vermietungen von hochwertigen Büroflächen.¹⁰ Trotz der nach wie vor vorhandenen politischen Unsicherheiten und strukturellen wirtschaftlichen Herausforderungen am US-Markt¹¹ bewertet das Fondsmanagement die US-Büroallokation als weitgehend stabil. Die Volatilität nimmt insbesondere für das hochwertige Segment zunehmend ab, da Unternehmen verstärkt nach qualitativ hochwertigen Flächen in Top-Lagen suchen, was zu einer steigenden Nachfrage und sinkenden Leerständen im Segment führt.¹² Die gezielte Ausrichtung des hausInvest auf hochwertige Büroflächen sowie der Anteil an US-Büroimmobilien von 14,2 Prozent im Fonds (Stand: 31. März 2025),¹³ zusammen mit einer Vermietungsquote von 93,5 Prozent und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von etwa 13 Jahren, spricht für eine resiliente Positionierung in den USA.

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

2. 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. In der aktuellen Phase mit im Vergleich zu den Vorjahren zwar ab 2022 deutlich gestiegenen Zinsen, die zuletzt jedoch wieder spürbar gesunken sind, zahlt sich das vorausschauende Finanzierungsmanagement von hausInvest aus. Dessen Ziel 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-Rating wird auf die solide Finanzstruktur der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH eingegangen sowie die hohe Qualität im Investment- und Risikomanagement gewürdigt.

hausInvest weist zum 30. Juni 2025 eine vergleichsweise niedrige Fremdkapitalquote von 22,78 Prozent auf und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 30 Prozent. Das Risiko durch steigende Finanzierungskosten ist somit für das Gesamtportfolio überschaubar. Die Bruttoliquidität beträgt zum gleichen Stichtag 1,9 Milliarden Euro, was etwa 11,98 Prozent des Fondsvolumens entspricht.

3. Wertgesicherte Mieterträge, erfolgreiche Vermietungen und langfristige Mietverträge

Beständigkeit heißt nicht Stillstand: hausInvest steht seit Auflage des Fonds für Stabilität, zeichnet sich jedoch auch durch seine zukunftsgerichtete Strategie aus. Dazu gehören neben erfolgreichen Vermietungen auch die kontinuier-

⁹ Interview mit Henning Koch in der „Immobilien-Zeitung“ vom 30. Januar 2025.

¹⁰ State of the U.S. Office Market, Q4 2024, Stand: Q4 2024, Quelle: <https://pdf.euro.savills.co.uk/usa/in-depth-reports/savills-srds-office-som-q4-2024.pdf>. Abrufdatum: 14. Mai 2025.

¹¹ Trumps Zölle und die Gefahr eines Handelskriegs, Stand: April 2025, Quelle: <https://www.deutschlandfunk.de/trump-zoelle-folgen-eu-deutschland-mexiko-kanada-china-100.html>.

¹² Büroimmobilien in den USA: Stabilisierung und höhere Präsenz, Stand: 28. April 2025. Quelle: <https://www.dfpa.info/maerkte-studien-news/buero-immobilien-in-den-usa-stabilisierung-und-hoehere-praesenz.html>.

¹³ Anteilig, bezogen auf Beteiligungsquote. Basis: Nutzfläche direkt und indirekt gehaltener Immobilien. Weitere Informationen unter <https://hausinvest.de/Immobilien/portfolio/>.

liche Pflege und Weiterentwicklung des Immobilienbestands. Ziel ist es, die Attraktivität der Flächen langfristig sicherzustellen und die Mieterbindung zu stärken.

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

Der Fonds konnte im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024/2025 eine weitere Steigerung im Vermietungsmanagement (Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielen: Insgesamt wurden 268.000 Quadratmeter Fläche vermietet, was einer Steigerung von 37.000 Quadratmetern beziehungsweise 16 Prozent entspricht.¹⁴

Die Anzahl der Gesamtvermietungen blieb mit 643 innerhalb des Geschäftsjahres konstant hoch.¹⁵ Aus diesen Vermietungen werden über die gesamte Laufzeit der Verträge Mieteinnahmen in Höhe von 916 Millionen Euro erwartet, gegenüber 498 Millionen Euro im Geschäftshalbjahr 2023/2024, wobei der starke Anstieg in erster Linie auf die Vermietung des Hotels „Hilton Munich Park“ im Tucherpark-Areal in München mit einer Laufzeit über 30 Jahre zurückzuführen ist.

Weitere Vermietungserfolge umfassen etwa die Europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA), die ihren Mietvertrag über 22.800 Quadratmeter im Bürokomplex „Neue Direktion“ in Köln um weitere 21 Jahre bis 2046 verlängert hat. Auch die vorzeitige Verlängerung einer internationalen Kanzlei im Bürohaus „P5“ am Potsdamer Platz in Berlin bis Ende 2030 sowie der neue Vertrag mit einer weiteren internationalen Kanzlei, beginnend im Juli, und weitere Verlängerungen und Neuvermietungen in Barcelona, Den Haag, Paris, Mühlheim und dem Shopping-Center „Westfield London“ bekräftigen die Asset- und Managementqualität im Fonds.

Insgesamt wurden 84.759 Quadratmeter im Bürosegment mit prognostizierten Erträgen von 241 Millionen Euro neu vermietet beziehungsweise verlängert. Im Bereich Handel, Gastronomie und sonstige Nutzungen wurden 106.604 Quadratmeter vermietet (179 Millionen Euro voraussichtliche Mieterträge), während das Hotel-Segment mit 47.043 Quadratmetern und erwarteten 445 Millionen Euro besonders stark performte. Auch das Wohnsegment leistete mit 29.887 Quadratmetern und rund 50 Millionen Euro prognostizierte Mieterträge einen stabilen Beitrag.

4. 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 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 2,07 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 Angaben des Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) mit 0,6 Prozent in den zurückliegenden zehn Jahren per Ende Mai etwa auf dem Niveau von europäischen Geldmarktfonds.¹⁹

¹⁴ Die Gesamtvermietungsleistung lag im Geschäftsjahr 2023/2024 zum Stichtag 31. März 2024 bei 231.000 Quadratmetern.

¹⁵ Die Anzahl an Vermietungen lag im Geschäftsjahr 2023/2024 zum Stichtag 31. März 2024 bei 694.

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

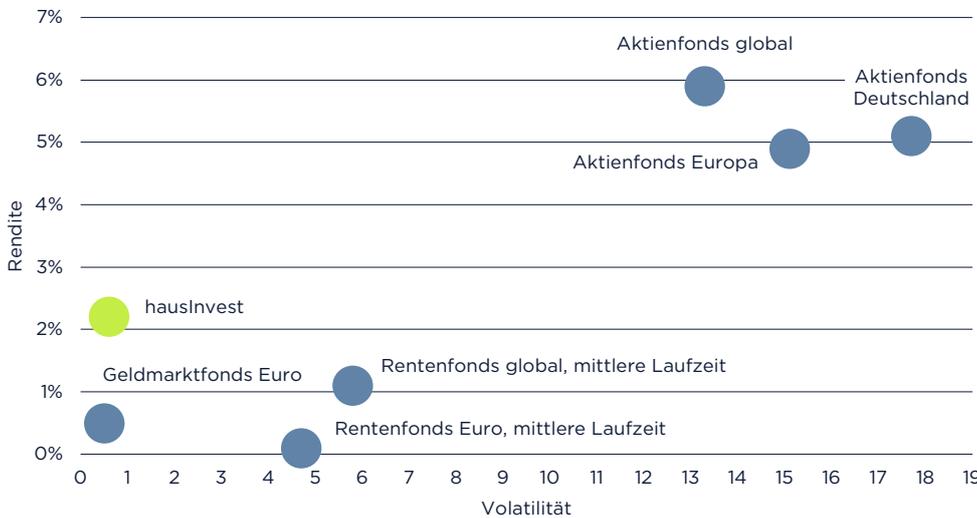
¹⁷ Beispiel „Bundesrepublik Deutschland Anleihe von 2021 (15.08.2031)“ (ISIN: DE0001102564), Kurse über Comdirect, Kursverlauf vom 1. Januar 2022 bis Tiefstand am 2. März 2023.

¹⁸ Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 1,7 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.

¹⁹ Wertentwicklung auf einen Blick, Stand 31. Mai 2025. Quelle: <https://www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/>, Abrufdatum: 27. Juni 2025.

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 Ende Mai 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 10 Jahre	5,1 %	4,9 %	5,9 %	0,1 %	1,1 %	0,5 %	2,2 %
Volatilität	17,7	15,1	13,3	4,7	5,8	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.

Wegen der dargestellten Situation des hausInvest als resilient aufgestellter Fonds in einem herausfordernden Marktumfeld strebt das Fondsmanagement 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.

Fazit: Weiterhin planbare Erträge

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

²⁰ Quelle: Commerz Real AG sowie BVI Wertentwicklungsstatistik, <https://www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/>, Einmalanlage, Euro-Basis, Stand: Stand: 31. Mai 2025, Abrufdatum: 27. Juni 2025. Wertentwicklung des hausInvest berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

²¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wie der 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.**

vergangenen 53 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.

Das bestätigte im Wesentlichen auch Sonja Knorr, Fondsanalytikerin bei der Rating-Agentur Scope, im Januar 2025 in einem Interview mit „Das Investment“: „Bezüglich etwaiger Abwertungen aufgrund notwendiger Verkäufe sollten „Anleger nicht alle Produkte über einen Kamm scheren“. Und weiter: „Trotz der momentanen Herausforderungen behalten offene Immobilienfonds ihre Berechtigung als Baustein in einem diversifizierten Depot – aber als Langfristinvestment und nicht als Tagesgeldersatz.“ Für Anleger gebe es nur wenige Möglichkeiten, mit überschaubaren Beträgen in Immobilien zu investieren – und die Fonds seien eine davon.²⁴

Ausblick: Immobilien und erneuerbare Energien gehören zusammen

hausInvest möchte bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen und wird dazu die Treibhausgas-Emissionen,²⁵ die durch hausInvest Immobilien verursacht werden, durch selbstinitiierte Maßnahmen laufend portfolioübergreifend bis 2050 auf Net Zero²⁶ reduzieren. Mit seiner Anlagestrategie fördert das Sondervermögen hausInvest für die Immobilien im hausInvest Portfolio das ökologische Merkmal der Reduktion von Treibhausgas-Emissionen.²⁴ Zusätzlich soll gemäß Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung²⁷ ein Mindestanteil von 5 Prozent in nachhaltige Investitionen getätigt werden. Wir investieren zum Beispiel in den Erwerb von Gebäuden mit der Energieausweisklasse A oder Zugehörigkeit zu den obersten 15 Prozent des regionalen Gebäudebestands. Auch beim Management der hausInvest Immobilien berücksichtigen wir ökologische Aspekte.²⁸ Dazu ist das Sammeln und Analysieren von Daten unerlässlich: Wir erfassen systematisch die Verbräuche der Immobilien und ermitteln daraus die CO₂e-Emissionen sowie weitere wesentliche Kennzahlen für das Immobilienportfolio.

hausInvest forciert den Ausbau erneuerbarer Energien innerhalb des Fondsportfolios. Wo möglich, soll der Energieverbrauch der Objekte künftig durch eigene Erzeugung gedeckt werden – etwa durch Photovoltaikanlagen, Geothermie oder perspektivisch auch Wasserkraft. Die Umsetzung erfolgt sowohl im Rahmen von Projektentwicklungen als auch im Bestand. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt Schäfergasse in Frankfurt am Main, bei dem Fassaden- und Dachflächen zur Stromproduktion genutzt werden sollen. Auch das geplante Wasserkraftwerk für den Tucherpark im Eisbachviertel in München zeigt, wie Energie- und Immobilienwirtschaft künftig stärker zusammengedacht werden können. In diesem Zusammenhang verfolgt hausInvest das Ziel, die Energieversorgung der Fondsobjekte perspektivisch weitgehend aus eigener, regenerativer Produktion zu decken – mit dem klaren Anspruch, den CO₂-Fußabdruck des gesamten Portfolios zu reduzieren. Voraussetzung dafür wären Anpassungen der regulatorischen Rahmenbedingungen.

Außerdem positiv auswirken könnten sich die Investitionsprogramme der neuen Bundesregierung, die den Wirtschaftsstandort Deutschland stärken sollen und Ende Juni beschlossen wurden. Das Investitionssofortprogramm ermöglicht Abschreibungen von Unternehmensinvestitionen von 30 Prozent pro Jahr. Das beschleunigte Verfahren soll nach der Zustimmung des Bundesrats am 11. Juli zwischen dem 1. Juli 2025 und dem 31. Dezember 2027 gelten und unmittelbar auf ganzer Breite allen Unternehmen helfen.²⁹

²³ Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

²⁴ „Offene Immobilienfonds sind ein Langfristinvestment – kein Tagesgeldersatz“, „Das Investment“, 23. Januar 2025, <https://www.dasinvestment.com/offene-immobilienfonds-kritik-scope-analystin-sonja-knorr/>, Abruf: 25. Februar 2025.

²⁵ Treibhausgas-Emissionen werden auch als CO₂e-Emissionen (gesprochen CO₂-Äquivalente) bezeichnet. CO₂e ist eine Methode und gleichzeitig eine Maßeinheit, um verschiedene Treibhausgase miteinander vergleichbar zu machen. Denn Kohlenstoffdioxid, Methan, Distickstoffmonoxid, bekannt als Lachgas, haben unterschiedlich starke Auswirkungen auf das Klima. Mit CO₂e werden alle diese Gase in eine gemeinsame Einheit umgerechnet, damit man ihre Gesamtwirkung besser verstehen kann.

²⁶ Net Zero beschreibt den Zustand, in dem nach allen technisch und wissenschaftlich möglichen Anstrengungen zur Verminderung des Treibhausgas-Ausstoßes rechnerisch keine Treibhausgas-Emissionen mehr aufgewiesen werden. Verbleibende unvermeidbare Emissionen dürfen ausschließlich durch CO₂-Entzugsmaßnahmen ausgeglichen werden (vgl. Net Zero Guidelines, veröffentlicht durch die Internationale Organisation für Normung (ISO) auf der UN Klimakonferenz 2022).

²⁷ Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen.

²⁸ hausInvest erfüllt die Anforderungen des Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert der Fonds ökologische Merkmale, indem er sich unter anderem das Ziel gesetzt hat, zur Reduzierung von CO₂e-Emissionen beizutragen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Artikel 8 EU-Offenlegungsverordnung) finden Sie unter <https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise/>.

²⁹ Pressemitteilung der Bundesregierung vom 26. Juni 2025, Quelle: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/kabinett-wachstumsbooster-2351752>, Abrufdatum: 27. Juni 2025.

Sollte dies gelingen, könnten Anleger in mehrfacher Hinsicht profitieren: durch eine verbesserte Klimabilanz des Portfolios, zusätzliche Ertragspotenziale aus der Einspeisung und Vermarktung des erzeugten Stroms sowie durch eine erhöhte Attraktivität der Objekte für Nutzer.

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 mit einer Gesamtnennleistung von rund 1,6 Gigawatt für private und institutionelle Investoren. 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 Fondsgesellschaft³⁰
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei³¹

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 Kündigungsfrist³⁰
- 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 (30.06.2015 – 30.06.2025)	für den Anleger (netto) ³²	der Anteilspreise (brutto) ³³
30.06.2015 – 30.06.2016	-2,5 % ³⁴	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 %
30.06.2024 – 30.06.2025	1,7 %	1,7 %

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.

³⁰ 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.

³¹ 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.

³² 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.

³³ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

³⁴ Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de