

Fondsinformation

Status Quo und Ausblick 2024

(Update 2. Halbjahr):

Warum hausInvest auch im aktuellen Marktumfeld stabil ist

„In der Immobilienbaisse wird deutlich, welche Fonds Qualität und Substanz haben. hausInvest zeigt sich seit 1972 resilient und nachhaltig stabil – weil wir offen für morgen sind.“

Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest

September 2024

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
 - wertgesicherten¹ Mieterträgen,
- ein agiles Assetmanagement, 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.

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.

Herausforderndes Marktumfeld mit positiver Tendenz

Das herausfordernde Marktumfeld für offene Immobilienpublikumsfonds wie hausInvest bleibt vorerst bestehen. Gleichzeitig zeichnet sich die erwartete Trendwende am Markt immer deutlicher ab: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat Anfang Juni ihre Leitzinsen um 25 Basispunkte gesenkt – und am 12. September um weitere 25 Basispunkte. Der Einlagensatz steht jetzt bei 3,5 Prozent. Wir gehen davon aus, dass die Notenbanker die Zinsen bis zum Jahresende weiter senken werden. Diese Erwartung der weiteren Zinsentwicklung deckt sich mit den Prognosen der Commerzbank.² Bei der Zinssenkung handelt es sich um die erste Senkung seit 2016. Sinkende Zinsen an den Kapitalmärkten führen zur Stabilisierung und zu einer Bodenbildung am Immobilienmarkt. Es gibt erste Anzeichen einer Markterholung. So berichtet das Handelsblatt, dass der Immobilientransaktionsmarkt wieder anspringt.³ Ein weiteres

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

² Commerzbank, Stand: 6. September 2024. Quelle: <https://www.commerzbank.de/konzern/newsroom/publikationen/240906-wif-zinssenkung-d.html>
Zukunftsbezogene Aussagen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.

³ Handelsblatt vom 6. September 2024: <https://www.handelsblatt.com/inside/energie-und-immobilien/immobilien-in-diese-objekte-stecken-immobilien-profis-aktuell-ihr-geld/100066453.html>

positives Signal: Der Verband deutscher Pfandbriefbanken verzeichnet einen Anstieg der vergebenen Immobilienkredite.⁴ Der Immobilienmarkt steht vor einem neuen Zyklus mit Chancen zur Wertsteigerung von Immobilien. Bis dahin bietet sich ein besonders attraktiver Einstiegspunkt für Immobilieninvestitionen. Antizyklische Investments werden voraussichtlich verstärkt im 2. Halbjahr 2024 und vor allem 2025 zu sehen sein. Daran wollen wir mit hausInvest partizipieren und sind mit einer Bruttoliquidität⁵ von etwa 1,8 Milliarden Euro (Stand 31. August 2024) gut darauf vorbereitet.

Was spricht für hausInvest?

hausInvest bringt gute Voraussetzungen mit, um in diesem veränderten und herausfordernden Marktumfeld abermals seine Resilienz unter Beweis stellen zu können. Das Fondsmanagement strebt mittel- bis langfristig eine Zielrendite im Bereich von 3,5 Prozent⁶ an. Aufgrund der vorhandenen Portfolioallokation rechnet die Rating-Agentur Scope für hausInvest im Kalenderjahr 2024 mit einer Rendite oberhalb des Durchschnitts der sogenannten Peergroup und bewertete den Fonds erneut mit dem Rating a- (AIF).⁷

Diese Einschätzung stützt sich auf folgende Punkte:

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

Die Rating-Agentur Scope hebt in ihrer Analyse vom Juni 2024 die gute Lagequalität der Immobilien, die geringe Mieterkonzentration und den hohen Anteil von Mehrmieter-Objekten hervor. Eine sehr gute Bewertung erhält hausInvest auch bezüglich seiner regionalen Diversifikation.⁷

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 der „OmniTurm“ im Herzen von Frankfurt am Main, die Hamburger Geschäftshäuser am Neuen Wall 44 und 63, das „Adidas-Haus“ in der Berliner Tauentzienstraße 15 und die „Neue Direktion“ am Konrad-Adenauer-Ufer 3 in Köln. Auch international bietet hausInvest viele Top-Lagen: vom Pariser „Place d'Iéna“ nahe der Seine und dem Eiffelturm, 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 Ende August 2024 mit 93,7 Prozent weiterhin auf einem hohen Niveau.

Beigetragen haben dazu 755 Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen im Geschäftsjahr 2023/2024. hausInvest weist mit circa 4.000 Mietern eine sehr granulare Mieterstruktur auf, verbunden mit einer breiten Streuung über unterschiedliche Nutzungsarten, Laufzeiten und Endfälligkeiten.

Scope hebt ausdrücklich die Vermietungskompetenz des Fondsmanagements positiv hervor, die sich insbesondere durch die Nähe zu den Objekten als sehr hoch darstellt. Das Fondsmanagement erarbeitet marktspezifische Vermietungskonzepte für jedes Objekt, die vor dem Hintergrund einer Fokussierung auf Mehrmieter-Strukturen und innovativer Lösungsansätze wie beispielsweise der Kombination von behördlichen oder medizinischen Nutzungen in innerstädtischen Shopping-Centern als werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen positiv in die Bewertung eingeflossen sind.⁷

Ebenfalls positiv bewertet Scope, dass der Fonds seinen strategischen Investmentsschwerpunkt im Rahmen der avisierten Allokationsbandbreiten weitestgehend umsetzt und strategisch verstärkt auf das Thema bezahlbares Wohnen setzt.⁷ Gemessen am Verkehrswertvolumen hat das Wohnimmobilienportfolio per 31. August 2024 bereits einen Anteil

⁴ Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 28. August 2024. Quelle: <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/finanzmarkt/deutsche-banken-erhoehen-immobilienkredite-fast-auf-2-jahres-hoch-19946875.html>

⁵ Bankguthaben und Termingelder, sowie Wertpapiere (100 % des Kurswertes).

⁶ 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.**

⁷ 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“.

Quellen: Marktstudie: <https://www.scopeexplorer.com/reports/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2024/138>, Stand: 4. Juni 2024. Fondsrating: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/317184>, Stand: 4. Juni 2024.

Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

von 6,9 Prozent erreicht. Durch die Übernahme von sich noch in der Fertigstellung befindlichen Projektentwicklungen in das Fondsportfolio wird der Anteil weiter steigen.

Trotz des Drucks auf den US-Büroimmobilienmarkt zeigt sich das hausInvest-Portfolio in den USA robust. Mit einem Vermietungsstand von 95,4 Prozent und einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von 14,1 Jahren zum Geschäftsjahresende am 31. März 2024 sind die Risiken gut beherrschbar.

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

2. Vorausschauendes Finanzierungsmanagement – vergleichsweise niedrige Fremdfinanzierungsquote

In der aktuellen Phase mit im Vergleich zu den Vorjahren zwar deutlich gestiegenen Zinsen, die zuletzt jedoch leicht 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.

hausInvest weist zum 30. Juni 2024 eine vergleichsweise niedrige Fremdkapitalquote von 18,17 Prozent auf. Damit ist das Risiko durch steigende Finanzierungskosten für das Gesamtportfolio überschaubar. Die Bruttoliquidität beträgt circa 1,8 Milliarden Euro (10,69 Prozent des Fondsvolumens). Ein hoher Anteil an variablen Darlehen in einem Umfeld tendenziell rückläufiger Zinsen bedeutet, dass rückläufigen Zinserträgen aus der Liquiditätsanlage geringere Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

3. Wertgesicherte Mieterträge, erfolgreiche Vermietungen und lange Mietverträge

Rund 90 Prozent der Mieterträge sind in gewissem Umfang in unterschiedlicher Ausgestaltung wertgesichert: entweder über Staffelmiete, Inflationsindexierung oder Punkteverfahren. Im Einzelhandel machen sich inflationsbedingt steigende Umsätze oftmals über Umsatzmietverträge bemerkbar. So konnte das Assetmanagement in jüngster Vergangenheit häufig Neuvermietungen oder Vertragsverlängerungen mit teils erheblichen Mietpreissteigerungen durchsetzen – insbesondere bei qualitativ sehr hochwertigen Flächen.

Im 1. Quartal 2024 wiesen die 33 Vertragsverlängerungen in den Segmenten Büro und Handel beispielsweise einen durchschnittlichen Anstieg der jeweiligen Effektivmiete⁸ um 7,5 Prozent auf. Bei den 26 Neuvermietungen in diesen Segmenten waren es im gleichen Zeitraum gar 38,4 Prozent. Der Fonds konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 zudem eine deutliche Steigerung im Vermietungsmanagement (Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielen. Insgesamt wurden 231.000 Quadratmeter Fläche vermietet, was einer Steigerung von 36.000 Quadratmetern beziehungsweise 18 Prozent entspricht.⁹

Die Anzahl der Gesamtvermietungen blieb mit 694 konstant hoch.¹⁰ Aus diesen Vermietungen werden über die gesamte Laufzeit der Verträge Mieteinnahmen in Höhe von 498 Millionen Euro erwartet, gegenüber 461 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2022/2023, was die Qualität der Immobilien bestätigt. Zu dem Vermietungserfolg im 1. Quartal 2024 trugen in erster Linie die Bereiche Büro, Handel und Gastronomie sowie Hotel bei. Im Bürosegment erhöhte sich die Vermietungsleistung gegenüber dem 1. Quartal 2023 um fast 50 Prozent von etwa 19.578 auf etwa 28.527 Quadratmeter und im Bereich Handel und Gastronomie von 17.944 auf 19.437 Quadratmeter. Das Plus von 18.023 Quadratmetern im Hotelsegment resultiert aus der Vertragsverlängerung im „Kimpton Hotel Monaco“ in Philadelphia. Bedeutende Neuvermietungen erfolgten beispielsweise im Bürokomplex „B97 Barcelona“ und „Tulipan House“ in Warschau mit jeweils rund 4.000 Quadratmetern.

⁸ Die Effektivmiete ist der Mietzins, den ein Mieter über die Festlaufzeit im Schnitt zahlt. Hierbei wird die vertraglich vereinbarte Büromiete um gewährte Mietanreize (Incentives) reduziert.

⁹ Die Gesamtvermietungsleistung lag im Geschäftsjahr 2022/2023 zum Stichtag 31. März 2023 bei 195.000 Quadratmetern.

¹⁰ Die Anzahl an Vermietungen lag im Geschäftsjahr 2022/2023 zum Stichtag 31. März 2023 bei 692.

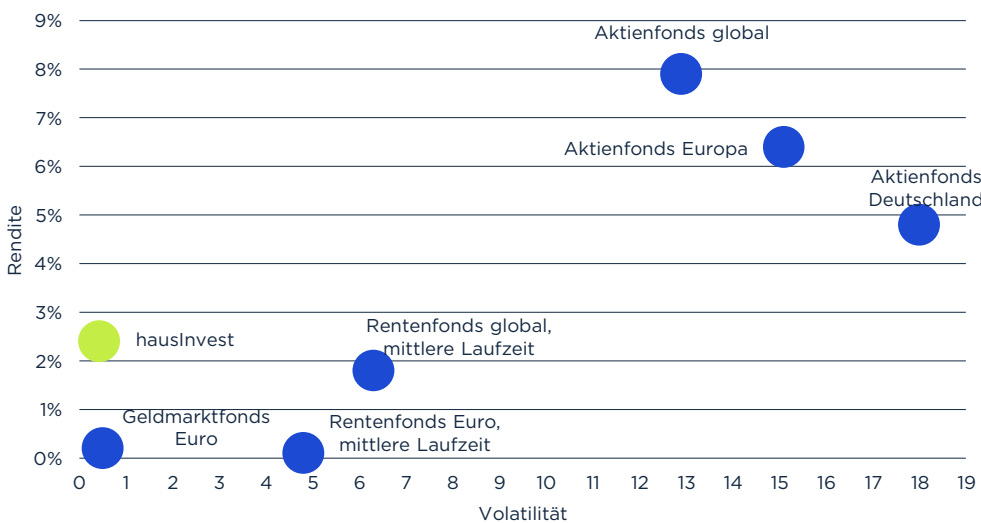
Diese Positiventwicklung setzt sich auch im 2. Quartal 2024 fort. Es konnten erneut einige großvolumige Abschlüsse erzielt werden: beispielsweise in den Büroimmobilien „Kléber“ in Paris und „1900 N Street“ in Washington, im Hybridhochhaus „OmniTurm“ in Frankfurt und im Shopping-Center „Westfield London“. Die in Q2 2024 abgeschlossenen Mietverträge und Mietvertragsverlängerungen führen insgesamt sowohl im Office- als auch im Shopping-Bereich zu höheren Jahresmieten (nominal und effektiv).

Für hausInvest zeichnen sich im aktuellen Geschäftsjahr 2024/2025 höhere Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ab.

4. Langfristig stabile Wertentwicklung bei niedriger Volatilität

Der offene Immobilienfonds hausInvest verzeichnet seit seiner Auflage im Jahr 1972 jedes Jahr eine positive Rendite und bietet somit eine stabile Wertentwicklung.¹¹ Zuletzt erzielte der Fonds zum 31. August 2024 eine jährliche Rendite von 2,3 Prozent – und im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre waren es 2,4 Prozent.¹¹ Über zehn Jahre ist das mehr als bei Anlagen wie globalen und europäischen Rentenfonds und das bei einer geringen Schwankungsbreite. 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 Rendite von 2,92¹² Prozent p. a. 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 mit 0,3 Prozentpunkten in den zurückliegenden zehn Jahren sogar leicht unter dem Niveau von europäischen Geldmarktfonds.¹³

Durchschnittliche 10-Jahres-Renditen und Volatilitäten verschiedener Anlageklassen im Vergleich.¹⁴ Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.



¹¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

¹² Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 2,4 Prozent p. a. und eines Abgeltungssteuersatzes 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.

¹³ Wertentwicklung auf einen Blick, Stand 30. April 2024.

Quelle: https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Statistik/Wertentwicklung_auf_einen_Blick_2404.pdf.

¹⁴ Quelle: BVI Wertentwicklungsstatistik, www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/, Einmalanlage, Euro-Basis, Stand: 31. Oktober 2023. Wertentwicklung des hausInvest berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

Durchschnittliche 10-Jahres-Renditen und Volatilitäten verschiedener Anlageklassen im Vergleich.¹⁴ 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	4,8 %	6,4 %	7,7 %	0,1 %	1,7 %	0,2 %	2,3 %
Volatilität	18,0	15,1	12,8	4,8	6,3	0,5	0,3

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

Ausschüttung Juni 2024

hausInvest schüttet seine erwirtschafteten Erträge in der Regel jährlich im Juni aus. Der Fonds kann darüber hinaus zum 15. September und zum 15. Dezember eines Jahres unterjährige Zwischenausschüttungen vornehmen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr beträgt die Gesamtausschüttung 0,86 Euro je hausInvest-Anteil, was einer Gesamtausschüttung von rund 336 Millionen Euro entspricht. Die Endausschüttung in Höhe von 0,71 Euro je Anteil, insgesamt rund 277 Millionen Euro, erfolgte am 17. Juni 2024. Eine Zwischenausschüttung in Höhe von 0,15 Euro je Anteil, insgesamt rund 59 Millionen Euro, erfolgte bereits am 15. Dezember 2023. Seit seiner Erstauflage 1972 schüttet hausInvest jedes Jahr Fondserträge an seine Anleger aus und bestätigt auch dieses Jahr erneut die Kontinuität und Stabilität seiner Ausschüttungspolitik.

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 vergangenen 52 Jahren auch weiterhin eine gute Wahl darstellen.¹⁵ 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.

Ausblick: hausInvest und erneuerbare Energien

hausInvest strebt an, die Stromversorgung der Fondsobjekte weitgehend durch eigene Erzeugung aus erneuerbaren Energien abzudecken, um den CO₂-Fußabdruck des Portfolios zu reduzieren.¹⁶ Dafür will der Fonds in den nächsten fünf Jahren bis zu 1 Milliarde Euro in Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien investieren, sobald dafür die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Erfreulich ist in diesem Zusammenhang die Vorlage eines Gesetzesentwurfes zur Förderung von Investitionen von Investmentfonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur durch das Bundesfinanzministerium (BMF), der mittlerweile in den Referentenentwurf für ein „Zweites Zukunftsfinanzierungsgesetz“ aufgegangen ist.¹⁷ Ziel ist es, privates Kapital in die Finanzierung von Infrastrukturprojekten zu lenken und dabei einen sicheren Rechtsrahmen zu schaffen. Der Entwurf sieht vor, dass Immobilienfonds in Aufdachanlagen und bis zu 15 Prozent in Infrastruktur-Projektgesellschaften investieren dürfen, wobei steuerrechtliche Regelungen angepasst

¹⁴ Quelle: BVI Wertentwicklungsstatistik, www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/, Einmalanlage, Euro-Basis, Stand: 31. Oktober 2023. Wertentwicklung des hausInvest berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

¹⁵ Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

¹⁶ Gemeint ist hier der Ausdruck CO₂-Äquivalent, der neben dem Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) weitere Treibhausgase wie Methan (CH₄), Lachgas (N₂O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW) berücksichtigt. Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text jedoch der Term CO₂ verwendet. Weitere Informationen sind dem Jahresbericht 2023/2024 zum 31. März 2024 und insbesondere dem Anhang „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019 / 2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 genannten Finanzprodukten“ zu entnehmen.

¹⁷ Referentenentwurf des Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetzes, Stand 27. August 2024. Quelle: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_VII/20_Legislaturperiode/2024-08-27-ZuFinG-II/O-Gesetz.html

werden. Zudem soll ein Level-Playing-Field – also Chancengleichheit – mit klassischen Energieunternehmen durch entsprechende Besteuerungsmaßnahmen geschaffen werden. Der Gesetzesentwurf wird vom Deutschen Fondsverband bvi positiv bewertet.¹⁸

Dann könnten Anleger doppelt profitieren: Erstens kann sich die Klimabilanz von hausInvest nochmals deutlich verbessern und zweitens könnte der selbst produzierte Strom Mietern zu günstigen Konditionen angeboten werden, was wiederum die Attraktivität der Immobilien für potenzielle Nutzer erhöhen und sich positiv auf die Bewertung auswirken kann.

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.

¹⁸ Thomas Richter (Hauptgeschäftsführer des deutschen Fondsverbands BVI) zum Entwurf des 2. Zukunftsfinanzierungsgesetzes, Stand: 23. August 2024. Quelle: <https://www.bvi.de/aktuelles/detail/bvi-zum-2-zukunfts-br-finanzierungsgesetz/> und BVI nimmt Stellung zum Zweiten Zukunftsfinanzierungsgesetz, Stand 16. September 2024. Quelle: https://direkt.bvi.de/index.php?id=5109&no_cache=1&tx_news_pi1%5Bnews%5D=18839&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&show=1.

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 Fondsgesellschaft¹⁹
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei²⁰

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 12-monatige Kündigungsfrist¹⁹
- 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 (31.08.2014 - 31.08.2024)	für den Anleger (netto) ²¹	der Anteilpreise (brutto) ²²
31.08.2014 - 31.08.2015	-2,1 % ²³	2,8 %
31.08.2015 - 31.08.2016	2,3 %	2,3 %
31.08.2016 - 31.08.2017	2,2 %	2,2 %
31.08.2017 - 31.08.2018	2,3 %	2,3 %
31.08.2018 - 31.08.2019	2,3 %	2,3 %
31.08.2019 - 31.08.2020	1,9 %	1,9 %
31.08.2020 - 31.08.2021	1,9 %	1,9 %
31.08.2021 - 31.08.2022	2,5 %	2,5 %
31.08.2022 - 31.08.2023	2,7 %	2,7 %
31.08.2023 - 31.08.2024	2,3 %	2,3 %

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt im Basisinformationsblatt von hausInvest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt) 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.

¹⁹ 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.

²⁰ 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.

²¹ 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.

²² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

²³ Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de