

Fondsinformation

Status Quo und Ausblick 2025: Warum hausInvest auch im aktuellen Marktumfeld stabil ist

„Es ist nicht die erste Immobilienkrise, und es wird nicht die letzte sein, die wir erleben. Die Branche ist seit mehr als vier Jahrzehnten krisenerprobt. Unser Fonds hausInvest hat über das Gesamtportfolio aufgrund seiner hohen Diversifikation keine signifikanten Abwertungen erfahren.“

Henning Koch, CEO Commerz Real AG

Februar 2025

hausInvest ist 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 – sobald die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen wurden – 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.²

Herausforderndes Marktumfeld mit positiver Tendenz

Das herausfordernde Marktumfeld für offene Immobilienpublikumsfonds wie hausInvest bleibt vorerst bestehen. Gleichzeitig zeichnet sich die Trendwende am Markt immer deutlicher ab. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat seit Anfang Juni 2024 ihre Leitzinsen in fünf Schritten um je 25 Basispunkte gesenkt. Seit Ende Januar 2025 steht der Einlagensatz jetzt bei 2,75 Prozent. Wir gehen davon aus, dass die Notenbanker die Zinsen in den kommenden Monaten weiter senken werden. Diese Erwartung der weiteren Zinsentwicklung deckt sich mit den Prognosen der Commerzbank, die bis zur Jahresmitte weitere drei Zinsschritte der EZB erwartet.³ Sinkende Zinsen an den Kapitalmärkten führen zur Stabilisierung und zu einer Bodenbildung am Immobilienmarkt, die in Deutschland bereits spürbar ist. Ein

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

² 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.

³ Commerzbank Wochenausblick vom 31. Januar 2025. Quelle: <https://www.commerzbank.de/portal/de/privatkunden/sparen-anlegen/wissen/anlageideen/aktuelle-markteinschaetzung/markteinschaetzung-wochenausblick.html>. **Zukunftsbezogene Aussagen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.**

weiteres positives Signal: Der Verband deutscher Pfandbriefbanken verzeichnete schon in den ersten neun Monaten 2024 einen leichten Anstieg der vergebenen Immobilienkredite.⁴ Der Immobilienmarkt steht vor einem neuen Zyklus mit Chancen zur Wertsteigerung von Immobilien. 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 Bruttoliquidität⁵ von mehr als 1,7 Milliarden Euro (Stand 31. Januar 2025) gut darauf vorbereitet.

Was spricht für hausInvest?

hausInvest bringt gute Voraussetzungen mit, um in diesem veränderten und herausfordernden Marktumfeld abermals seine Resilienz und Zukunftsstärke unter Beweis stellen zu können. Der Fonds hat das Kalenderjahr 2024 mit einer Rendite von 2,2 Prozent⁶ abgeschlossen. Mit Stand vom 31. Januar 2025 liegt die Einjahresrendite bei 2 Prozent⁶, womit hausInvest mit dem dritten Platz eine starke Position im Wettbewerb einnimmt.⁷ 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 hebt in ihrer Analyse vom Juni 2024 die gute Lagequalität der hausInvest Immobilien hervor. Gemessen am anteiligen Verkehrswert liegen zum Ratingstichtag rund 85 Prozent der Immobilien in sogenannten A-Lagen. Die geringe Mieterkonzentration und der hohe Anteil von Mehrmieter-Objekten kommen als positive Aspekte hinzu. Eine sehr gute Bewertung erhält hausInvest auch bezüglich seiner regionalen Diversifikation.⁸

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 mit 93,2 Prozent⁹ weiterhin auf einem hohen Niveau. Beigetragen hat dazu ein erneut positives Vermietungsgeschäft im zweiten Halbjahr 2024. hausInvest konnte Vertragsverlängerungen mit teils erheblichen Mietpreissteigerungen abschließen, insbesondere bei qualitativ sehr hochwertigen Flächen. Der Fonds weist mit mehr als 4.000 Mietern eine sehr granulare Mieterstruktur auf, verbunden mit einer breiten Streuung über unterschiedliche Nutzungsarten, Laufzeiten und Endfälligkeiten. Das Vermietungsmanagement zeichnet sich 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 innovativer Lösungsansätze wie beispielsweise der Kombination von behördlichen oder medizinischen Nutzungen in innerstädtischen Shopping-Centern.

⁴ vdp-Pressemitteilung vom 28. November 2024. Quelle: https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20241128_Finanzierung.html

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

⁶ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

⁷ Quelle: Renditen über Morningstar und Kurse über Onvista, Stand: 7. Februar 2025. OIF ab 500 Millionen Fondsvolumen, sortiert nach 1-Jahres-Renditen.

⁸ 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“, Stand 4. Juni 2024. Quellen: scopeexplorer.com/Gesamtmarktstudie_2024 sowie scopeexplorer.com/dasfondsrating-des-hausinvest. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

⁹ Stand: 31. Dezember 2024.

Unabhängig davon plant das Fondsmanagement von hausInvest zurzeit erstmals, gezielt das Thema Logistik in die Fondsallokation aufzunehmen. Aktuell beträgt der Anteil am Fondsvolumen etwa 3 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.¹⁰

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 den letzten Jahren waren zum Teil sehr deutliche Zinsschwankungen bei der Liquiditätsverzinsung einerseits und der Darlehensverzinsung andererseits zu verzeichnen. Umso mehr zahlt sich das vorausschauende Finanzierungsmanagement von hausInvest aus. Dessen Ziel ist es, die Waage so auszubalancieren, dass Anleger möglichst direkt von den Erträgen aus dem Immobilienportfolio profitieren können.

hausInvest weist zum 31. Januar 2025 eine vergleichsweise niedrige Fremdfinanzierungsquote von rund 19,7 Prozent auf. Damit ist das Risiko steigender Finanzierungskosten für das Gesamtportfolio überschaubar. Die Bruttoliquidität beträgt zum gleichen Stichtag über 1,7 Milliarden Euro, was etwa 10,7 Prozent des Fondsvolumens entspricht.

3. Wertgesicherte Mieterträge, erfolgreiche Vermietungen und langfristige 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 3. Quartal 2024 wiesen die 34 Vertragsverlängerungen in den Segmenten Büro und Handel beispielsweise einen durchschnittlichen Anstieg der jeweiligen Effektivmiete¹¹ um 13,5 Prozent auf. Der Fonds konnte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2024/2025 zudem eine weitere Steigerung im Vermietungsmanagement (Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen) gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielen: Insgesamt wurden 136.000 Quadratmeter Fläche vermietet, was einer Steigerung von 20.000 Quadratmetern beziehungsweise 17 Prozent entspricht.¹²

Die Anzahl der Gesamtvermietungen blieb mit 386 innerhalb eines Geschäftshalbjahres konstant hoch.¹³ Aus diesen Vermietungen werden über die gesamte Laufzeit der Verträge Mieteinnahmen in Höhe von 562 Millionen Euro erwartet. Die Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge über alle Nutzungsarten lag zum Ende des Geschäftshalbjahrs bei 7,2 Jahren. Über 30 Prozent der Verträge liefen noch mindestens zehn Jahre, was die Stabilität der Mieteinnahmen und somit des Fonds untermauert.

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.¹⁴ Zuletzt erzielte der Fonds zum 31. Januar 2025 eine jährliche Rendite von 2 Prozent – und im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre waren es 2,3 Prozent.¹⁴ Für den 10-Jahreszeitraum ist das ein besseres Ergebnis als bei diversen anderen Anlageformen wie etwa vielen 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 zwar „mündelsicher“, aber deshalb längst nicht vor Bewertungsverlusten geschützt sind: Die Kurse deutscher Bundesanleihen mit zehnjähriger Laufzeit brachen damals um mehr als 20 Prozent ein.¹⁵

¹⁰ Interview mit Henning Koch in der „Immobilien-Zeitung“ vom 30. Januar 2025.

¹¹ 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.

¹² Die Gesamtvermietungsleistung lag im ersten Geschäftshalbjahr 2022/2023 zum Stichtag 30. September 2023 bei 116.000 Quadratmetern.

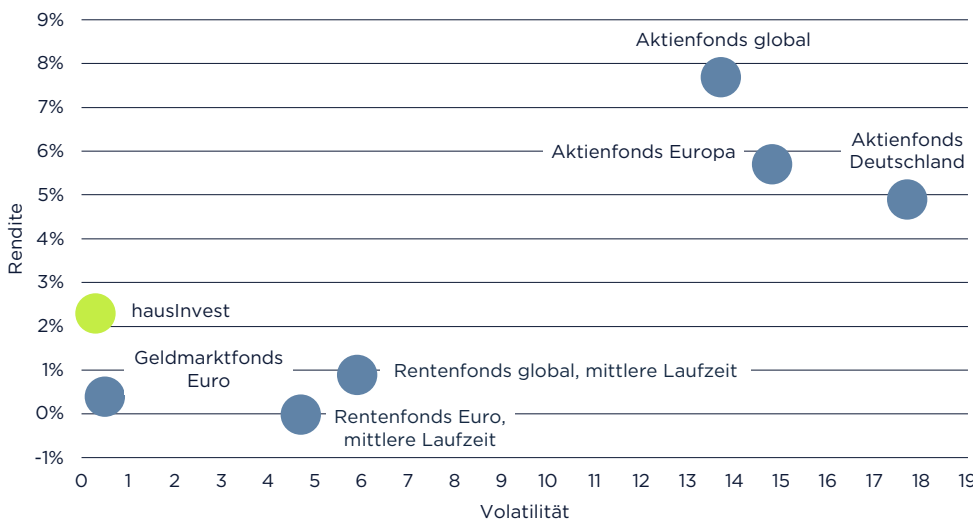
¹³ Die Anzahl an Vermietungen lag im ersten Geschäftshalbjahr 2022/2023 zum Stichtag 30. September 2023 bei 378.

¹⁴ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

¹⁵ Beispiel „Bundesrepublik Deutschland Anleihe von 2021 (15. August 2031)“ (ISIN: DE0001102564), Kurse über Comdirect, Kursverlauf vom 1. Januar 2022 bis Tiefstand am 2. März 2023.

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 2,67 Prozent¹⁶ 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 Prozent in den zurückliegenden zehn Jahren sogar leicht unter dem Niveau von europäischen Geldmarktfonds.¹⁷

Durchschnittliche 10-Jahres-Renditen und -Volatilitäten per Ende Januar 2025 verschiedener Anlageklassen im Vergleich.¹⁸ **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**



Durchschnittliche Renditen (10 Jahre) und Volatilitäten (10 Jahre) per Ende Januar 2025 verschiedener Anlageklassen im Vergleich.¹⁸

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	4,9 %	5,7 %	7,7 %	0,0 %	0,9 %	0,4 %	2,3 %
Volatilität	17,7	14,8	13,7	4,7	5,9	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.

¹⁶ Unverbindliche Beispielrechnung unter Zugrundelegung einer Rendite von 2,3 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.

¹⁷ Wertentwicklung auf einen Blick, Stand 31. Januar 2025. Quelle: https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Statistik/Wertentwicklung_auf_einen_Blick_2501.pdf, Abrufdatum: 25. Februar 2025.

¹⁸ Quelle: Commerz Real AG sowie BVI-Wertentwicklungsstatistik, https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Statistik/Wertentwicklung_auf_einen_Blick_2501.pdf, Einmalanlage, Euro-Basis, Stand: Stand: 31 Januar 2025, Abrufdatum: 25. Februar 2025. Wertentwicklung des hausInvest berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

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.

Seit seiner Erstauflage 1972 schüttet hausInvest jedes Jahr Fondserträge an seine Anleger aus und bestätigte auch in 2024 erneut die Kontinuität und Stabilität seiner Ausschüttungspolitik.

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.¹⁹ 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.

Dass offene Immobilienfonds grundsätzlich eine gute Beimischung im Portfolio darstellen, bestätigt auch Sonja Knorr, Fondsanalytistin 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 scheeren“. 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.²⁰

Ausblick: Immobilien und erneuerbare Energien gehören zusammen

hausInvest strebt an, die Stromversorgung der Fondsobjekte weitgehend durch eigene Erzeugung aus erneuerbaren Energien abzudecken, um den CO₂-Fußabdruck des Portfolios zu reduzieren.²¹ Dafür plant der Fonds, in den folgenden fünf Jahren bis zu eine Milliarde Euro in Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu investieren, sofern dafür die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Erfreulich war in diesem Zusammenhang die geplante Förderung von Investitionen von Investmentfonds in erneuerbare Energien und Infrastruktur, die Eingang in den Gesetzentwurf für ein „Zweites Zukunftsfinanzierungsgesetz“ der Ampelkoalition gefunden hat.²² Allerdings fiel das Gesetzesvorhaben zunächst dem vorzeitigen Ende der Regierungskoalition zum Opfer. Es besteht aber durchaus berechtigte Hoffnung, dass eine neue Bundesregierung diesen Faden wieder aufnimmt.

Dann könnten Anleger dreifach profitieren: Erstens könnte sich die Klimabilanz von hausInvest nochmals deutlich verbessern, zweitens könnte bei entsprechender Einspeisung und Vermarktung der Stromproduktion die Ertragsbasis nochmals verbreitert und diversifiziert werden, und drittens könnte der selbst produzierte Strom Mietern zu günstigeren Konditionen angeboten werden, was wiederum die Attraktivität der Immobilien für potenzielle Nutzer erhöhen und sich positiv auf die Bewertungen auswirken kann. Auf der Objektebene hat hausInvest auch bereits ohne diese Gesetzesinitiative damit begonnen, die Kombination aus Immobilie und erneuerbaren Energien umzusetzen beziehungsweise in der Planung zu berücksichtigen. Dies geschieht bei einigen Projektentwicklungen beispielsweise durch Photovoltaikanlagen auf Dach und Fassade (z.B. beim Projekt „Schäfergasse“ in Frankfurt am Main). Ein besonders spannendes Beispiel ist auch das geplante Wasserkraftwerk im Projekt „Eisbachviertel am Tucherpark“ in München.

¹⁹ **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

²⁰ „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.

²¹ 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.

²² 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

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 Fondsgesellschaft²³
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 % der Erträge für Privatanleger steuerfrei²⁴

Risiken von hausInvest:

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage, zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und zwölfmonatige Kündigungsfrist²³
- 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 (31.01.2015 – 31.01.2025)	für den Anleger (netto) ²⁵	der Anteilspreise (brutto) ²⁶
31.01.2015 – 31.01.2016	-2,3 % ²⁷	2,6 %
31.01.2016 – 31.01.2017	2,0 %	2,0 %
31.01.2017 – 31.01.2018	2,8 %	2,8 %
31.01.2018 – 31.01.2019	2,2 %	2,2 %
31.01.2019 – 31.01.2020	2,5 %	2,5 %
31.01.2020 – 31.01.2021	1,9 %	1,9 %
31.01.2021 – 31.01.2022	2,2 %	2,2 %
31.01.2022 – 31.01.2023	2,3 %	2,3 %
31.01.2023 – 31.01.2024	2,4 %	2,4 %
31.01.2024 – 31.01.2025	2,0 %	2,0 %

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.

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

²⁶ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

²⁷ Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de