

QUARTERLY

Q1/22 | 50 Jahre *hausInvest*
Marketing-Anzeige

50 Jahre *hausInvest*: Ein Blick zurück nach vorn

hausInvest feiert 2022 sein 50-jähriges Jubiläum! Mit der Auflage eines der ersten deutschen Offenen Immobilienfonds am 7. April 1972 haben wir den Grundstein für unsere mittlerweile ein halbes Jahrhundert andauernde Erfolgsgeschichte gelegt. Mit dem Fokus auf Qualitätsimmobilien, Flexibilität und Weitblick ist es gelungen, in guten wie in schwierigen Zeiten eine hohe Wertbeständigkeit und einen konstanten positiven Track Record zu erzielen.¹ Stets hat sich *hausInvest* als verlässlicher Stabilitätsanker erwiesen.



Ein Blick auf die Zahlen macht das deutlich: Seit dem Abschluss des allerersten Geschäftsjahres ist die Zahl der Anleger von 750 bis heute auf rund eine Million gewachsen. Das Fondsvolumen legte im gleichen Zeitraum von umgerechnet 53 Millionen Euro auf 17 Milliarden Euro zu. Damit ist das Fonds-Flaggschiff der Commerz Real inzwischen längst zu einem der größten Offenen Immobilienfonds Europas avanciert.

Seit dem Start ist es *hausInvest* gelungen, auch längere und schwere Krisen zu meistern und jedes Jahr eine positive Rendite zu erwirtschaften.¹ Im Durchschnitt lag der jährliche Wertzuwachs bei 5,4 Prozent.¹ Insgesamt konnte *hausInvest* in den 50 Jahren seines Bestehens eine Rendite von knapp 1.170 Prozent erzielen.¹ Die Rendite liegt per 31. März 2022 bei 2,6 Prozent.¹

Diese Erfolgsgeschichte war jedoch alles andere als ein Selbstläufer. Schließlich waren die vergangenen Jahrzehnte nicht frei von Wirtschaftskrisen. Angefangen von den beiden Ölkrisen der 1970er Jahre über den Börsencrash am „Schwarzen Montag“, den 19. Oktober 1987, bis hin zum Zweiten Golfkrieg Anfang der 1990er Jahre. Hinzu kamen das Platzen der



Mario Schüttauf
Fondsmanager des
hausInvest, Commerz Real

INHALT

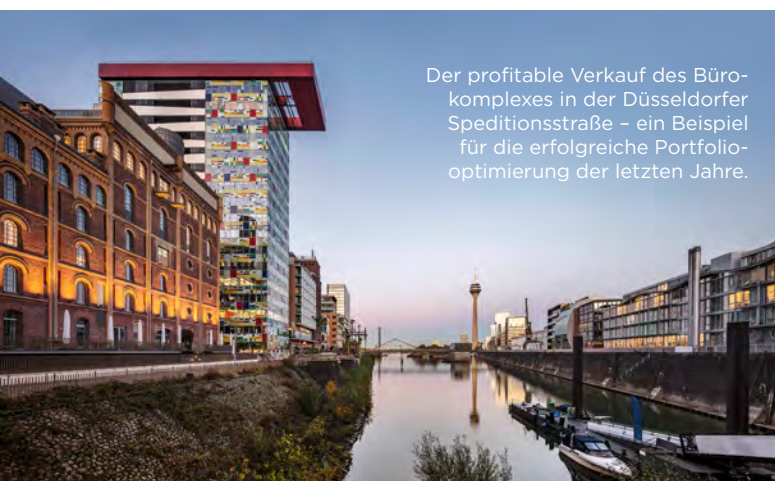
50 Jahre <i>hausInvest</i> : Ein Blick zurück nach vorn.....	1
<i>hausInvest</i> : Vorteile auf einen Blick – von Scope bestätigt.....	3
Der adidas-Flagship-Store – Zusammenspiel aus Design und Nachhaltigkeit.....	4
Büro, Wohnen, Handel, Hotel – Wo stehen die Assetklassen des <i>hausInvest</i> nach zwei Jahren Pandemie?	5
Aktuelle Fragen und Antworten	7
Allgemeine Informationen zum Fonds	10

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.** Zur Renditeentwicklung von *hausInvest* siehe auch Kapitel III „Wichtige Hinweise“.

Dotcom-Blase im Jahr 2000, die drastischen Folgen des 11. September 2001, die Subprime-Krise 2007 oder die Euro-Schuldenkrise ab 2010. Die letzten Jahre waren gezeichnet von einer Niedrigzinsphase, dem Brexit sowie der noch andauernden Corona-Krise.

Unbeirrt davon konnte *hausInvest* seine Wachstumsgeschichte immer weiter fortsetzen. Zu den wichtigsten Meilensteinen in der Fondsgeschichte zählte 1983 das mit einem Nettomittelzufluss von 85 Millionen Euro bis dahin beste Absatzergebnis seit dem Start. 1995 tätigte der Fonds mit dem Kauf des Milton & Shire House in London die erste Investition im Ausland. Im Laufe der kommenden Jahre wurde das Portfolio durch Zukäufe in weiteren Märkten immer internationaler. Anfang der 2000er Jahre übertraf das Fondsvolumen erstmals die Marke von 10 Milliarden Euro. Gleichzeitig stieg *hausInvest* mit einem Marktanteil von 14 Prozent zum größten Offenen Immobilienfonds Europas auf.

Schritt für Schritt wurde die Expansion weiter fortgesetzt. 2004 gelang der Markteinstieg in den USA und 2018 erklärte die Ratingagentur Scope *hausInvest* zum aktivsten Käufer offener Immobilienfonds.² Ein Jahr später führte *hausInvest* seine bis dahin größte Transaktion durch: Den Kauf des „Millennium-Portfolios“ mit 49 Immobilien in deutschen Premiulagen. Schließlich erfüllt *hausInvest* 2021 als einer der ersten Immobilienfonds in Deutschland die Anforderungen an ein Finanzprodukt mit Nachhaltigkeitsmerkmalen gemäß Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.



Der profitable Verkauf des Bürokomplexes in der Düsseldorfer Speditionsstraße – ein Beispiel für die erfolgreiche Portfoliooptimierung der letzten Jahre.

Zentrale Basis dieser positiven Entwicklung ist der Fokus auf hochwertige Immobilien vor allem in Top-Lagen, die sich auch in schwierigeren Zeiten als besonders robust erweisen. Zudem spielt die breite Diversifikation von *hausInvest* eine entscheidende Rolle, um Schwankungen in unterschiedlichen Märkten auszugleichen. So liegt der geografische Schwerpunkt auf wirtschaftlich prosperierende Metropolen in Deutschland, Europa, den USA sowie selektiv ergänzend auf den Wachstumsmärkten Asien/Pazifik.

Hinzu kommt eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten, von hochwertigen Gewerbeimmobilien und Bürogebäuden über Hotels und Einkaufszentren bis hin zu Wohnimmobilien. So kann der Fonds etwaige Herausforderungen in einigen Bereichen mit stabilen Erträgen aus anderen abfedern. Insgesamt besitzt *hausInvest* heute ein breit gefächertes Portfolio von 153 Immobilien in 18 Ländern und 57 Städten mit 3.700 Mietern über eine Vielzahl von Nutzungsarten hinweg.



hausInvest kauft primär in Top-Lagen ein: Bockenheimer Landstraße, Frankfurt am Main.

Um profitabel für die Anleger zu bleiben, plant das Fondsmanagement vorausschauend und passt die Strategie und das Portfolio kontinuierlich an. Jüngstes Beispiel dafür ist der rechtzeitige Fokus auf die steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Außerdem wurde früh begonnen, bei Büroimmobilien auf Mehrmieterkonzepte aus diversen Branchen umzustellen, um resistenter gegenüber einzelnen Mietausfällen zu sein.

Sollte das Nutzungskonzept einer Immobilie trotz allem nicht mehr tragfähig sein, bietet die hohe Qualität des Standortes eine hervorragende Grundlage, um mit einer neuen Nutzung den Wert zu sichern. Dies kann sowohl durch ein neues Konzept als auch durch einen Verkauf realisiert werden. Ein Beispiel dafür ist das Shopping-Center „Forum City Mülheim“, das aktuell von seiner bisherigen Ausrichtung auf Einzelhandel zu einer zukunftsweisenden Kombination aus Gesundheit und Einzelhandel repositioniert wird – wir hatten im vergangenen „Quarterly“ ausführlich darüber berichtet.

Auch in Zukunft stehen die Zeichen auf Wachstum. Unseren Erwartungen zufolge wird die Nachfrage nach urbanen Immobilien weiter steigen und damit auch die Preise für Wohn- und Gewerbeobjekte. In diesem Umfeld wird *hausInvest* seine Entwicklung weiter fortsetzen und sich neuen Herausforderungen stellen. Im Kern steht auch künftig das Ziel, in Immobilien zu investieren, um für die Anleger eine solide Rendite zu erzielen. Darüber hinaus möchten wir gemäß unserem Leitmotiv „Wir gestalten nachhaltige Lebenswelten, die begeistern – Erfolg durch Verantwortung“ die Immobilienwirtschaft nachhaltig zum Positiven verändern.

² Scope Analysis: „Investitionen offener Immobilienfonds: Deutschland zurück an der Spitze“, 28.05.2018; <https://www.scopeanalysis.com/ScopeAnalysis-Api/api/downloadstudy?id=9e46adc0-c317-4451-bbe5-0b662845ca3c>

hausInvest: Vorteile auf einen Blick – von Scope bestätigt¹

hausInvest aus dem Hause der Commerz Real ist ein Offener Immobilienpublikumsfonds (Sondervermögen) mit einer breit diversifizierten Anlagestrategie und einem 50-jährigem erfolgreichen Track Record. Im Juni 2021 hat die Ratingagentur Scope ihr Fondsrating für hausInvest mit a (AIF) bestätigt¹ und dabei die folgenden Kriterien positiv – auch im Vergleich zum Wettbewerb – hervorgehoben – die Daten beziehen sich jeweils auf den Stichtag 31.12.2020:

■ Starke regionale Diversifikation:

Der Fonds weist innerhalb der Peergroup der von Scope bewerteten offenen Immobilienfonds einen sehr hohen geografischen Diversifizierungsgrad auf. Dies wirkt sich stabilisierend auf das Gesamtportfolio aus und trägt erheblich zur Vermeidung von Klumpenrisiken bei.

■ Hohe Lagequalität:

hausInvest verfügt über eine sehr gute Lagequalität. Gemessen am anteiligen Verkehrswert lagen 83,9 Prozent der Immobilien in sogenannten A-Lagen, während der Durchschnitt der Vergleichsgruppe bei 69,2 Prozent notierte.

■ Junge Altersstruktur:

Die Altersstruktur des Immobilienportfolios ist im Branchenvergleich überdurchschnittlich jung. 34,4 Prozent der Objekte wiesen ein wirtschaftliches Alter von unter fünf Jahren auf, branchenweit sind es 19,3 Prozent. Dies kann sich positiv auf die Stabilität und Performance auswirken, unter anderem da es bei älteren Objekten oft zu erhöhten Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen kommen kann.

■ Granulare Mieterstruktur:

Die fünf größten Mieter des hausInvest vereinten 11 Prozent der Mieteinnahmen auf sich. Die größten zehn lagen bei 16 Prozent. Die Durchschnittswerte der Vergleichsgruppe lagen in diesem Kriterium bei 13 Prozent beziehungsweise 20 Prozent. Je diversifizierter die Mieterstruktur ist, desto geringer ist tendenziell die Gefahr von starken und dauerhaften Einbrüchen durch Mietausfälle und Leerstände.

■ Sicherheitsorientierte Liquiditätsanlage:

Der Fonds wies zum 31.12.2020 eine Gesamtliquidität von 2,6 Mrd. Euro exklusive Beteiligungen auf. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von rund 15,8 Prozent. Werden die Beteiligungen berücksichtigt, so stieg die Liquiditätsquote auf 17,9 Prozent. Die Liquidität des Fonds bestand zum Stichtag vollständig aus Bankguthaben. Aufgrund dieser Liquiditätsstruktur erhielt der Fonds eine sehr gute Bewertung, da das Risiko aus der Liquiditätsanlage als extrem niedrig eingeschätzt wird.



¹Scope Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2021) bewertet wurden insgesamt 15 Offene Immobilienfonds hausInvest mit a (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestaetigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/167703>, Stand 09.06.2021. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.



BÖRSENSTRASSE – Frankfurt am Main

Neben Chancen birgt eine Investition in hausInvest auch Risiken. Eine Übersicht der wesentlichen Risiken ist auf Seite 10 dargestellt.

Der adidas-Flagship-Store – Zusammenspiel aus Design und Nachhaltigkeit

Im Dezember 2021 hat adidas seinen neuen Flagship-Store in unserem Objekt an der Tauentzienstraße 15 in Berlin eröffnet. Der Store steht ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit, das Motto lautet „Renew Berlin“: Mit ansprechender Neugestaltung und innovativen Raumkonzepten geht adidas hiermit neue Wege. Der interaktive Flagship-Store präsentiert sich als leuchtendes Beispiel dafür, wie Shopping in Zukunft funktioniert.



GREEN LAB – alte Produkte können neu gestaltet werden.

„Grüne“ Architektur

Der neue Store ist weit mehr als ein einfaches Einzelhandelsgeschäft. Im Inneren warten unterschiedliche Attraktionen auf die Kundinnen und Kunden. Die 1.400 Quadratmeter Fläche sind gespickt mit Eyecatchern, beispielsweise mit einer 17 Meter langen Skulptur aus 300 Kilogramm recyceltem Kunststoff und weiteren künstlerischen Elementen aus wiederverwertbaren Materialien. Das moderne Flächenkonzept überzeugt mit offenen Räumen, die für den Wohlfühlfaktor beim Shopping sorgen. Die Gestaltung mit Biophilic-Elementen – also einem Design mit dem Leitmotiv „Liebe zum Lebendigen“ – durch Topfpflanzen, Pflanzenvitrinen zur Luftreinigung, natürliche Materialien und organische Strukturen wertet das Einkaufserlebnis weiter auf. Der Nachhaltigkeitsanspruch prägt das gesamte Design – selbst die Bodenbeläge sind aus recyceltem Material und auch alte Möbel wurden neu verarbeitet.

Pioniere auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit zieht sich wie ein roter Faden durch den Flagship-Store und geht weit über das innovative Designkonzept hinaus. So hat dort der erste adidas-Sneaker-Reinigungsservice eröffnet, wo getragene Sneaker wieder aufpoliert werden können. Ähnliches passiert an den Werkplätzen im sogenannten Green Lab. Mit frischen Farben und Veränderungen am Design können Kundinnen und Kunden ihren gebrauchten Schuhen zu neuem Glanz verhelfen. Ganz getreu seinem Motto „Renew Berlin“ will

adidas mit diesen Ideen dazu anregen und beitragen, den Lebenszyklus der eigenen Produkte zu verlängern. In puncto Nachhaltigkeit rangiert der adidas-Flagship-Store damit auf einem Spitzenplatz.

Außerdem setzt adidas auf Regionalität. In Kooperationen mit lokalen Communitys und Sportvereinen veranstaltet adidas Informationsabende und Workshops. Darüber hinaus haben lokale Künstlerinnen und Künstler die Designs für den integrierten „Berlin Local Shop“ entworfen, der Produkte mit Schriftzügen mit Bezug zur Hauptstadt anbietet.

Interaktiver Einkauf

Um den Ansprüchen der Kundinnen und Kunden im digitalen Zeitalter gerecht zu werden, finden sich im adidas-Flagship-Store mehrere digitale Features: Über Projektionen und Bildschirme sind Produktinformationen visuell für das Erfassen auf einen Blick aufbereitet. An 72 interaktiven Touchpoints wird das Einkaufen zum personalisierten Erlebnis – dort lassen sich die gewünschten Produkte mit der adidas-App einscannen. So können Kundinnen und Kunden deren Verfügbarkeit selbst überprüfen und die gewünschte Größe per Klick bestellen.

Der gemeinsame Schritt in die Zukunft

Schon seit Jahrzehnten zählt adidas zu den erfolgreichsten Sportmarken überhaupt. Jetzt besticht sie nicht nur als modischer Trendsetter, sondern definiert neue Standards für einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Einzelhandel. Das 1992 erbaute Premiumobjekt an der Tauentzienstraße wurde 2014 renoviert und befindet sich seit 2019 im Portfolio des Fonds *hausInvest*. 2021 hat adidas den Mietvertrag vorzeitig um zwölf Jahre bis 2032 verlängert. Das Unternehmen adidas und *hausInvest* werden auch in Zukunft gemeinsam auf die Verwirklichung nachhaltiger und qualitativ hochwertiger Ideen hinarbeiten.



Erster Sneaker-Service in Deutschland – Lebenszyklus des Sneakers verlängern, statt neu kaufen.

Büro, Wohnen, Handel, Hotel – Wo stehen die Assetklassen des *hausInvest* nach zwei Jahren Pandemie?

Externe Schocks wie Finanzkrisen, Pandemien oder internationale Konflikte verändern das Koordinatensystem für Kapitalanleger. Auch im Immobiliensektor. Wer unter veränderten Vorzeichen weiterhin attraktive Renditen erzielen will, muss in der Lage sein, flexibel zu reagieren und kommende Entwicklungen zu antizipieren. Als Voraussetzung dafür verfügen Commerz Real und das Fondsmanagement des *hausInvest* über erfahrene Experten in allen relevanten Nutzungsarten. So konnte das Management im Zuge der Corona-Pandemie vorausschauend seine Investment- und Portfoliostruktur anpassen, um für die Anleger weiter attraktive Renditen zu erwirtschaften. Es beobachtet auch die geopolitische Lage in Europa sehr aufmerksam und wird gegebenenfalls Maßnahmen ergreifen.

Büro: Weiter hohe Nachfrage, neue Anforderungen an die Flächen

Corona wird sich über die Dauer der Pandemie hinaus auf die Büronutzung auswirken. Es ist abzusehen, dass die Arbeitnehmer dauerhaft mehr Zeit als vor der Pandemie zu Hause und weniger im Büro arbeiten werden. Trotzdem ist kein Einbruch bei der Flächennachfrage insgesamt zu erwarten. Diese Einschätzung, der wir uns anschließen, vertreten verschiedene Experten, unter anderem aus dem Institut der Deutschen Wirtschaft.³ Wir gehen für das laufende Jahr von stabilen bis leicht steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten aus. Büroimmobilien werden deshalb weiterhin das größte Gewicht im *hausInvest*-Portfolio haben, und ihre Allokation wird sich parallel mit dem Fondsvolumen entwickeln.

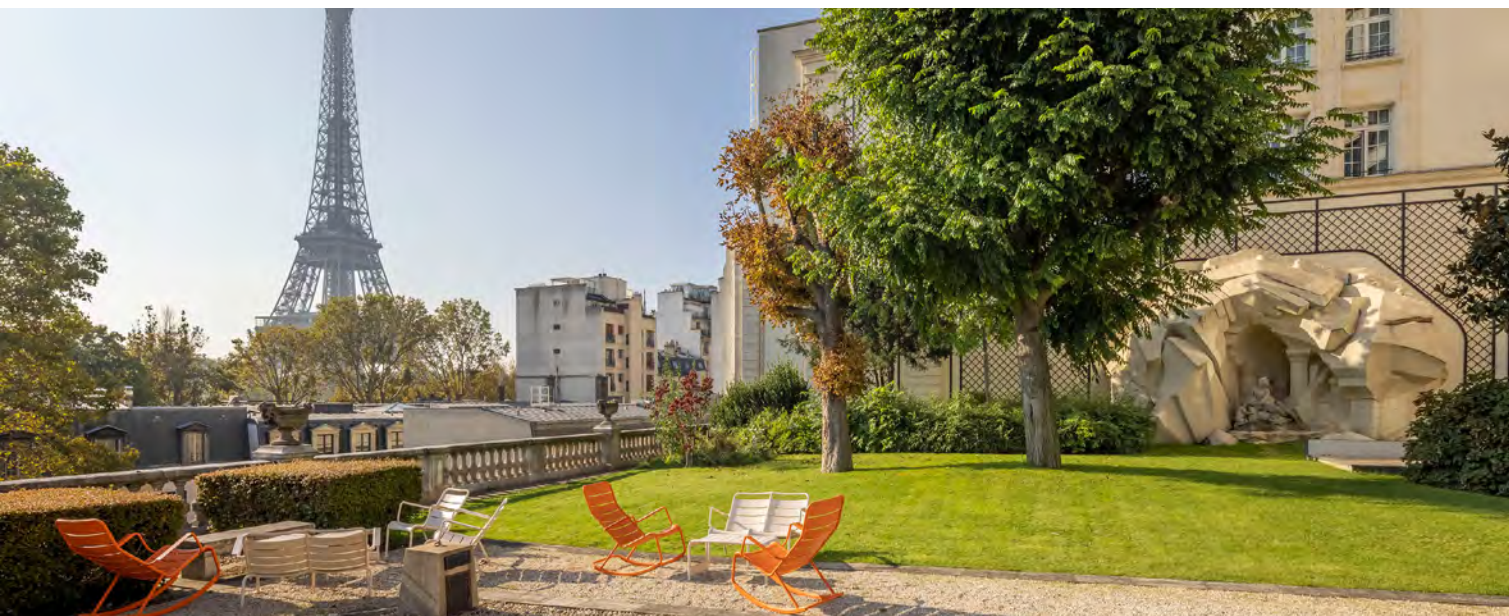
Allerdings verändern sich die Anforderungen der Mieter an die Büroflächen, denen das Management bei Ankauf und Bewirtschaftung Rechnung tragen muss. Während sich in Zukunft weniger Mitarbeiter gleichzeitig im Büro aufhalten dürften, steigt die Fläche pro Schreibtisch, nachdem sie in den vergangenen Jahren gesunken war. Zunehmend erwarten die Unternehmen eine kleinteiligere Aufteilung der Büros und mehr Interaktionsflächen. Zudem wachsen die Ansprüche an die technische Gebäudeausstattung und insbesondere an die digitale Infrastruktur. Sie erlaubt es den Firmen, ihre Prozesse aufrecht zu erhalten, auch wenn sich ein großer Teil der Mitarbeiter im Homeoffice befindet, und ermöglicht es ihnen, ihre Flächen effizienter zu bewirtschaften und Vorgaben für die Nachhaltigkeit ihrer Geschäftstätigkeit zu erfüllen.

Neben der Flexibilität der Raumaufteilung und der digitalen Infrastruktur werden auch Qualität und Lage zunehmend wichtiger werden. Beim Erwerb und bei der Entwicklung von Büroobjekten im Bestand wird das Fonds- und Assetmanagement des *hausInvest* auf diese Kriterien noch größeres Gewicht legen als bislang.

Wohnen: Weiterer Aufwärtsdruck auf Preise und Mieten

Während der Pandemie haben die Menschen erheblich mehr Zeit zu Hause verbracht als davor. Wir erwarten, dass das auch in Zukunft der Fall sein wird. Zum einen dürfte sich der Trend zum Homeoffice fortsetzen, zum anderen ist das Bewusstsein für die Bedeutung der eigenen vier Wän-

³ Institut der Deutschen Wirtschaft, IW-Kurzbericht Nr. 6, 05.02.2021; https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2021/IW-Kurzbericht_2021-Bueroflaechenabbau.pdf



PLACE D'IENA, Paris – Einzigartiger Blick von der Dachterrasse.



ONE FORTY WEST, Frankfurt am Main - In der Meliá Lounge ist der Skylineblick garantiert.

de gestiegen. Das wird den seit vielen Jahren anhaltenden Trend zu mehr Wohnfläche pro Kopf stützen und verstärken und weiteren Aufwärtsdruck auf Kaufpreise und Mieten ausüben. Die wachsende Verbreitung von Homeoffice wird insbesondere die Speckgürtel der Großstädte attraktiver machen, da die Entfernung zum Büro weniger wichtig wird.

Zuwanderung dürfte die Wohnnachfrage zusätzlich erhöhen. Wir gehen davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft schneller von den Folgen der Pandemie erholen wird als viele andere Länder. In der Folge werden mehr ausländische Arbeitskräfte nach Deutschland kommen. Eine zunehmende Zahl von Flüchtlingen aus Krisengebieten könnte den Bedarf an Wohnraum noch weiter erhöhen.

hausInvest wird aufgrund dieser Entwicklungen seine Allokation in das Wohnsegment deutlich erhöhen. Per Ende Januar machten Wohnimmobilien 7,5 Prozent des Fondsvermögens aus. Mittelfristig sollen bis zu 30 Prozent des Fondsvolumens von zuletzt rund 16,5 Milliarden Euro in den Erwerb von Wohnungen fließen. Damit soll die Zahl der Wohneinheiten im Portfolio von zuletzt rund 1.600 auf etwa 10.000 steigen. Der Schwerpunkt soll auf bezahlbarem Wohnen liegen, zum Teil werden wir auch in geförderte Wohnungen investieren. Das stützt unsere auf Stabilität ausgerichtete Strategie, denn Wohnimmobilien sind verhältnismäßig unempfindlich gegenüber externen Schocks und sorgen für zuverlässige Cashflows.

Einzelhandel: neue Ideen für gemischte Nutzungen

Die Konkurrenz durch den Onlinehandel lässt im Einzelhandel die Flächennachfrage schrumpfen und die Ladenlokale tendenziell kleinteiliger werden. Das übt Druck auf die Mieten aus, während zugleich die Anforderungen an die Ausstattung und damit die Kosten für die Eigentümer steigen.

Vor allem sinkt die Nachfrage nach großen Flächen über mehrere Etagen. Das Fondsmanagement treibt deshalb neue Konzepte mit gemischten Nutzungen voran. Dazu gehören Nutzungen durch Online-Händler, die in den Städten zunehmend Flächen für ihre Last-Mile-Logistik benötigen. In die innerstädtischen Kaufhof-Warenhäuser, von denen wir im Jahr 2019 zehn gemeinsam mit Signa erworben haben, ziehen zunehmend Angebote wie Carsharing oder Click-and-Collect ein. Ein anderes Beispiel ist die Umwandlung ehemaliger Einzelhandelslokale in Flächen für Gesundheitsdienstleistungen. So haben wir eine Etage des Einkaufszentrums „Forum City“ in Mülheim zum „Forum Medikum“ umgewidmet, in dem sich Arztpraxen, Radiologen und Apotheken befinden.

Darüber hinaus werden wir den Einzelhandelsanteil im Fonds sukzessive reduzieren.

Hotel: Economy-Segment erholt sich schneller

Wir erwarten, dass die globalen Hotelmärkte ab 2023 – spätestens aber im Jahr 2024 – wieder das Vor-Corona-Niveau erreichen werden. Das Economy-Segment, auf dem der Schwerpunkt unseres Hotelportfolios liegt, war weniger stark von der Krise betroffen und dürfte sich auch schneller erholen als die höherpreisigen Segmente. Das gleiche gilt für Markenhotels, in die wir ausschließlich investieren, gegenüber der Privathotellerie. Besonderes Augenmerk legen wir zudem auf die Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit.

Immobilien sind eine Anlageklasse, die sich durch große Stabilität und Krisenresistenz auszeichnet. Um auch bei Veränderungen des Umfelds attraktive Cashflows erwirtschaften zu können, beobachtet das Management des *hausInvest* alle relevanten ökonomischen und politischen Entwicklungen genau und passt seine Anlagepolitik gegebenenfalls an.

Aktuelle Fragen und Antworten

Allgemeine Fragen zur Rendite/Performance, Finanzierung, zu Bewertungen und zum Markt generell

1. Wieso sollte ein Anleger *hausInvest*-Anteile kaufen?

Auch mit unserem Corona-bedingt justierten Renditeziel um die 2,0 Prozent⁴ bietet *hausInvest* seinen Anlegern weiterhin die Chance auf eine solide Rendite im aktuellen Niedrigzinsumfeld bei gleichzeitig hoher und mehrdimensionaler Diversifizierung. Als einer der ältesten und größten offenen Immobilienfonds Deutschlands verfügt *hausInvest* über ein qualitativ hochwertiges Portfolio, das quer über Märkte, Lagen, Altersklassen, Nutzungsarten und -konzepte sowie Mietverträge diversifiziert ist, und kann so punktuelle Marktverwerfungen sehr gut kompensieren. Davon profitieren unsere Anleger auch in der aktuellen Situation, in der Büro- und Wohnimmobilien oder der Handel mit Waren des täglichen Bedarfs weitaus weniger betroffen sind als andere Nutzungsarten.

Dass viele Anleger das auch so sehen, zeigen die nach wie vor positiven Mittelzuflüsse. So konnten wir auch im ersten Quartal 2022 einen dreistelligen Millionenbetrag netto an neuen Kundengeldern gewinnen. Das zeigt, welch hohes Vertrauen *hausInvest* weiterhin genießt.

2. Warum steht *hausInvest* als Offener Immobilienpublikumsfonds nach wie vor für neue Anleger offen?

Mit mehr als 150 Immobilien weltweit und rund 3.700 Mietern erreicht *hausInvest* ein Immobilienvermögen von 15,9 Milliarden Euro und ein Fondsvolumen von 17,2 Milliarden Euro. Er ist damit der zweitgrößte offene Immobilienpublikumsfonds. Die Größe des Portfolios verdeutlicht die breite Risikostreuung, die wir unseren Anlegern anbieten – und weiterhin anbieten möchten. Deshalb bleibt das Produkt offen für alle Anleger, die solide und breit diversifizierte Immobilieninvestments tätigen möchten.

3. Warum ist das Produkt gerade auch für Wealth-Management-Kunden interessant?

Bedingt durch die breite Streuung von *hausInvest* mit mehr als 150 Immobilien in verschiedenen Ländern, über 3.500 verschiedenen Mietverträgen und Laufzeiten sowie einer ausgewogenen Mischung der Nutzungsarten ist der von Experten gemanagte Fonds im Prinzip wie

eine eigene, sehr gut differenzierte und erfolgreiche Vermögensverwaltung für Immobilien. Gegenüber dem Direktinvestment oder der Ein-Objekt-Strategie reduzieren Wealth-Management-Clients damit nachhaltig das Risiko und nutzen zudem die Chancen verschiedener Märkte.

4. Die Fremdkapitalquote von *hausInvest* ist niedrig. Ist eine Erhöhung im Angesicht einer sich ändernden Zinspolitik geplant?

Eine Anpassung des Fremdkapitalanteils von *hausInvest* ist derzeit nicht geplant. Mit einer Eigenkapitalquote von aktuell etwa 85 Prozent investiert *hausInvest* sehr konservativ und wäre von möglicherweise höheren Zinsen kaum betroffen. Unsere Liquiditätsreserven in Höhe von etwa drei Milliarden Euro erlauben uns ausreichend Spielraum für attraktive und schnelle Ankäufe, sollten sich Opportunitäten bieten. Die Finanzierungsquote des Fonds liegt aktuell bei etwa 14 Prozent. Bis zum gesetzlich erlaubten Maximum von 30 Prozent besteht also ein ausreichend großer Puffer für eine etwaige Liquiditätsbeschaffung.

5. In den Bereichen Einzelhandel und Hotel ist das Exposure im Wettbewerbsvergleich relativ hoch. Plant *hausInvest*, in diesen Segmenten die Anteile im Portfolio anzupassen?

Zunächst einmal: Alle Shopping-Center und alle Hotels sind inzwischen wieder geöffnet und verzeichnen wieder steigende Umsätze.

Es liegt in der Natur eines so breit diversifizierten Fonds wie *hausInvest*, dass einzelne Nutzungsarten eine bessere Performance liefern als andere. Letztlich entscheidend ist das erzielte Gesamtergebnis und das minimierte Risiko durch diese breite Streuung. Dieses liegt bei *hausInvest* mit 2,6 Prozent Einjahresrendite² zum 31. März 2022 auf einem sehr guten Niveau. Im Hotelbereich rechnen wir mit einer Erholung in 2022 bis 2023. Aufgrund unseres langfristigen Anlagehorizonts wäre daher eine Abkehr von Hotelimmobilien ein strategischer Fehler.

Der Bereich Einzelhandel, wo der Fonds mit 27 Prozent investiert ist, hatte dagegen bereits vor Corona in Teilen mit schwierigen Trends im Konsumverhalten zu kämpfen. Daher arbeiten wir seit einigen Jahren Hand in Hand

⁴ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Aussagen zur Zielrendite sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.** Zur Renditeentwicklung von *hausInvest* siehe auch Kapitel III „Wichtige Hinweise“.

mit unseren Partnern und Mietern an kreativen, flexiblen und nachhaltigen Lösungen, wie wir unser Einzelhandelsportfolio als Ganzes optimal positionieren können. Das reicht von strategischen Neuvermietungen über Umbaumaßnahmen bis hin zu gezielten Verkäufen. Der Anteil von Non-Food-Retail (derzeit 15 Prozent) wird zwar perspektivisch tendenziell sinken, dafür werden aber die Quoten für Nahversorgung und Waren des täglichen Bedarfs (derzeit 8 Prozent) sowie für Gesundheits- und medizinische Nutzungen (derzeit 5 Prozent) ausgebaut, um langfristigen Trends im Konsumverhalten und der Lebensweise der Menschen zu begegnen. Gerade in der Krise hat der Bereich Nahversorgung seine Resilienz und Attraktivität bewiesen. Auch in Zukunft werden wir das Portfolio permanent analysieren und auf die Trends im Konsumverhalten reagieren. Überstürzte Entscheidungen und im schlimmsten Fall Verkäufe unter Wert verbieten sich dabei jedoch. Vielmehr braucht es vorausschauendes, aktives Assetmanagement mit innovativen Ideen und tiefer fachlicher Expertise.

6. Warum setzt *hausInvest* nach wie vor auch auf die Nutzungsart Hotel? Wird sich dies nach der Corona-Krisenerfahrung ändern?

Der Hotelimmobilienbereich hat über lange Jahre konstant mit überdurchschnittlichen Ergebnissen bei Miet- und Wertentwicklung zur Performance von *hausInvest* beigetragen. Das Segment wird von langfristigen Trends gestützt und wird nach der pandemiebedingten Zwangspause – alle Hotels im *hausInvest* sind inzwischen wie-

der geöffnet – schnell auf den strukturellen Wachstumspfad zurückkehren. Das Touristen- und Reiseaufkommen steigt seit Jahrzehnten dynamisch an, und es sind nach der endgültigen Aufhebung der Reisebeschränkungen starke Aufholeffekte zu erwarten. *hausInvest* wird entsprechend auch zukünftig auf Hotelimmobilien setzen, sofern sie über eine nachhaltig attraktive Mikrolage und ein stimmiges Betreiberkonzept verfügen. Im Übrigen hat *hausInvest* bereits früh begonnen, sich aus dem Bereich der Business-Hotels, die sich fast ausschließlich auf Geschäftsreisende stützen, mehr und mehr zurückzuziehen, weil die Zahl der Geschäftsreisen bereits seit Langem rückläufig ist.

7. Wie bewertet das Fondsmanagement den Homeoffice-Trend und wie wirkt er sich auf die Büroimmobilien aus?

Wir gehen davon aus, dass mobiles Arbeiten feste Büroarbeitsplätze nicht ersetzen, sondern ergänzen wird. Entscheidend ist allerdings, dass der stationäre Arbeitsplatz attraktiv ist. Neben der zentralen Lage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr spielen eine moderne Ausstattung sowie die flexible Flächenaufteilung eine wichtige Rolle. Wenn dies der Fall ist, wie im *hausInvest* gegeben, steht einer erfolgreichen Koexistenz der beiden Arbeitsmodelle nichts im Wege. Dies ist aktuell bereits in den Niederlanden und den skandinavischen Ländern zu sehen, die jeweils über Büroimmobilienmärkte mit hohen Heimarbeitsquoten verfügen.



ALOHILANI RESORT WAIKIKI BEACH, Honolulu, USA.

8. Welchen Stellenwert sieht das Fondsmanagement mittel- bis langfristig für die Nutzungsart Wohnen?

Die Nutzungsart Wohnen wird zukünftig einen noch höheren Stellenwert bei *hausInvest* einnehmen. Mittel- bis langfristig streben wir einen Anteil von bis zu 30 Prozent am Gesamtportfolio an. Derzeit liegt er bei etwa 6 Prozent.

9. Wieso ist *hausInvest* kaum in Nischen wie Rechenzentren oder Fachmarktzentren investiert?

Nischennutzungen sind sehr wohl im Portfolio. Grundsätzlich gilt aber: *hausInvest* verfolgt eine Core-Anlagestrategie, das heißt, er investiert in ausgewählten innerstädtischen und nachgefragten Lagen der Metropolen und wachsenden Mittelstädte. Sogenannte Nischennutzungen können eine gute Beimischung sein, wenn sie in diesen Lagen zur Diversifizierung und Quartiersbelebung beitragen, beispielsweise Kunst- und Kultureinrichtungen. Dazu gehören auch innerstädtische Rechenzentren wie aktuell im Tucherpark in München. Fachmarktzentren befinden sich dagegen in der Regel nicht in Core-Lagen und stehen somit nicht im Fokus unserer Investmentstrategie.



Diamaltpark, München – Wohnen im Grünen.

10. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 ist das Förderpaket Effizienzhaus 55 abgelaufen. Was bedeutet das für *hausInvest*?

Seit dem 01. Februar 2022 können Neubauprojekte nicht mehr die KfW55-Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und die Förderbank KfW erhalten. Neubauprojekte, deren Anträge bis zum 31. Januar 2022 eingereicht wurden, profitieren allerdings dennoch von der Förderung. Als aktiv gemanagter Immobilienfonds haben wir auf diese Änderung frühzeitig reagiert

und etwaige Bauvorhaben rechtzeitig angestoßen. Bauprojekte, die wir nach dem 01. Februar 2022 anstreben, werden zwar nicht mehr von der Förderung profitieren können, was aber den gesamten Immobilienmarkt und damit auch Konkurrenzprodukte betrifft. Durch breite Diversifizierung und sorgfältige Evaluierung unserer Entscheidungen werden wir nach wie vor wettbewerbsfähig bleiben und unabhängig von der KfW55-Förderung Projekte entwickeln können.

11. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat kürzlich vor möglichen Preiskorrekturen an den Immobilienmärkten gewarnt. Wie stehen Sie zu dieser Einschätzung mit Blick auf das eigene Portfolio?

Die BaFin bezieht sich überwiegend auf den privaten Eigentumswohnungs- und Häusermarkt, wo eine Tendenz zu Preisen zu beobachten ist, die sich vom Fundamentaltwert entkoppelt haben. Im gewerblichen Investmentmarkt sind aber keine solchen Übertreibungen erkennbar. Die Einstandspreise für größere Wohnanlagen sind weiterhin renditebringend. Die großen institutionellen Investoren und Fondsanbieter sind solide finanziert, so dass auch bei einem Zinsanstieg auf der Finanzierungsseite keine größeren Probleme zu erwarten sind. Für Wohnanlagen in urbanen Gebieten mit guter Infrastruktur und hohem energetischem Standard sehen wir darum kein erhöhtes Marktrisiko.

Allgemeine Informationen zum Fonds

III. 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.

Wertentwicklung

Die frühere Wertentwicklung lässt sich nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung (31.03.2012 - 31.03.2022)	für den Anleger (netto) ⁵	der Anteils- preise (brutto) ⁶
31.03.2012 - 31.03.2013	-2,3% ⁵	2,6%
31.03.2013 - 31.03.2014	2,5%	2,5%
31.03.2014 - 31.03.2015	2,5%	2,5%
31.03.2015 - 31.03.2016	2,5%	2,5%
31.03.2016 - 31.03.2017	2,1%	2,1%
31.03.2017 - 31.03.2018	2,1%	2,1%
31.03.2018 - 31.03.2019	2,0%	2,0%
31.03.2019 - 31.03.2020	2,2%	2,2%
31.03.2020 - 31.03.2021	2,0%	2,0%
31.03.2021 - 31.03.2022	2,6%	2,6%

Wertentwicklung für verschiedene Anlagezeiträume⁶

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	Seit Auflage
hausInvest	2,6%	6,9%	11,3%	25,4%	1.167,3%

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die Wesentlichen Anlegerinformationen 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 <https://pflichtunterlagen.hausinvest.de> herunterladen. Näheres zu Chancen und Risiken des *hausInvest* finden Sie auch unter <https://hausinvest.de/chancen-risiken>. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter <https://hausinvest.de/anlegerrechte/>.

2. Risiken

Die Risiken von *hausInvest*:

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage wie 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 Kündigungsfrist⁷
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilsrücknahme 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 in den Wesentlichen Anlegerinformationen des *hausInvest*.

⁵ Bei der Modellrechnung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im 1. 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.

⁶ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Anstelle des Ausgabeaufschlags fällt beim Erwerb über die Commerzbank AG ein Ertragsanteil - orientiert am Ausgabeaufschlag - an, der einmalig beim Kauf durch die Commerzbank AG vereinnahmt wird.

⁷ Der in den Anlagebedingungen von *hausInvest* festgelegten Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 Prozent. Bei einem Kauf über die Commerzbank AG wird anstelle dieses Ausgabeaufschlags ein Ertragsanteil, orientiert am Ausgabeaufschlag, von aktuell 3 Prozent berechnet.



COMMERZ REAL

Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden