

Fondsinformation

Information anlässlich des Urteils vom Landgericht Nürnberg-Fürth zum „Unilmmo: Wohnen ZBI“ vom 21. Februar 2025

Februar 2025

- Urteil gegen ZBI nicht rechtskräftig, Berufung durch ZBI eingelegt
- Verfahren zur Bestimmung des Risikoindicators europaweit standardisiert, genau vorgegeben und wird weiter von uns so angewendet
- hausInvest bleibt geeignetes Produkt zur Anlage und zum Vermögensaufbau von Anlegern, die einen langfristigen Anlagehorizont verfolgen
- Zeitnahe Umstellung auf monatliche Bewertung der Immobilien wird geprüft

Am 21. Februar 2025 hat das Landgericht Nürnberg-Fürth einer Klage der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg gegen die ZBI Fondsmanagement GmbH (ZBI) stattgegeben. Danach darf der Fondsanbieter gegenüber Anlegern nicht mehr das Basisinformationsblatt (BiB) verwenden, in dem der offene Immobilienfonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“ mit einem Risikoindikator von 2 oder 3 bewertet wird. Die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg ist der Ansicht, dass der Risikoindikator 6 zutreffend sei. Anlageprodukte mit dem Risikoindikator 6 gelten als Produkte mit „erhöhtem Kapitalverlustrisiko“. In diese Kategorie fallen beispielsweise Derivate.

Das Urteil betrifft ausschließlich den Fonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“ und ist noch nicht rechtskräftig. Die Beklagte hat laut Medienberichten inzwischen Berufung beim Oberlandesgericht Nürnberg eingelegt.

hausInvest ist unverändert ein geeignetes Produkt zur Anlage und zum Vermögensaufbau von Anlegern, die einen langfristigen Anlagehorizont verfolgen. Davon sind wir aus folgenden Gründen überzeugt:

1. Offene Immobilienfonds haben sich in der Vergangenheit im Vergleich zu vielen anderen Anlageprodukten und Assetklassen nachweislich als stabil und wenig volatil erwiesen.¹ So konnte beispielsweise hausInvest für seine Anleger seit 1972 in jedem einzelnen Jahr eine positive Wertentwicklung erzielen. Die Einjahresrendite des Fonds lag zum 31. Januar 2025 bei 2,0 Prozent².

Somit bleiben offene Immobilienfonds grundsätzlich ein geeignetes Anlageinstrument für Privatanleger mit langfristigem Anlagehorizont. Sie sind pauschal keine Produkte mit erhöhtem Kapitalverlustrisiko der Risikoklasse 6 wie beispielsweise Derivate. Jenen steht die genannte langjährige Stabilität und Kontinuität offener Immobilienfonds diametral gegenüber, und der Risikoindikator 6 würde somit unserer Auffassung zufolge dem Fonds nicht gerecht.

- hausInvest hat auch in den Zeiten der Zinserhöhungen zwischen 2022 und 2023 eine stabile Entwicklung gezeigt. Zwischen Anfang 2023 und Anfang 2025 stieg der Rücknahmepreis von rund 42 auf rund 44 Euro.³ Darüber hinaus profitierte der Anleger von attraktiven Ausschüttungen.

¹ Vgl. z.B. monatliche „Wertentwicklung auf einen Blick“ des BVI, https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/Statistik/Wertentwicklung_auf_einen_Blick_2501.pdf, abgerufen am 26. Februar 2025.

² Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

³ **Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

- hausInvest weist derzeit (Stand 31. Januar 2025) eine Bruttoliquiditätsquote von 10,7 Prozent des Fondsvermögens auf. Zudem liegt die Fremdfinanzierungsquote bei soliden 19,7 Prozent.
 - Die Objektverkäufe der letzten zwölf Monate bestätigten die von den unabhängigen Gutachtern ermittelten Verkehrswerte.
2. Das Verfahren zur Bestimmung des Risikoindikators ist europaweit standardisiert, genau vorgegeben und wird von uns so angewendet. Grundlage ist die PRIIPs-Verordnung der Europäischen Union von 2014, sowie die dazu gehörende Delegierte Verordnung (insbesondere Anhang II Nr. 2 in Verbindung mit Nr. 9 bis 15). Die Berechnung des Risikoindikators erfolgt anhand der täglichen ausschüttungsbereinigten Anteilspreise des Fonds in den vergangenen fünf Jahren. Die tägliche Anteilswertberechnung wiederum basiert im Wesentlichen auf den regelmäßigen gutachterlichen Immobilienbewertungen.

hausInvest ist mit dem Risikoindikator 2 eingestuft. Der Urteilsbegründung ist zu entnehmen, dass bei einer mindestens monatlichen Bewertung des Immobilienbestandes ein Risikoindikator unter 6 möglich sei. Für den Fall, dass das Urteil a) rechtskräftig wird und b) auch auf den hausInvest anzuwenden wäre, streben wir die Umstellung der Bewertung der Immobilien im Portfolio auf einer monatlichen Basis an. Derzeit lassen wir die Immobilien des hausInvest vierteljährlich bewerten.

Wir werden die weitere Entwicklung in diesem Fall auch in Zukunft – im engen Austausch mit dem Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) und der BaFin – weiterhin genau verfolgen und Sie informieren.

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 Fondsgesellschaft⁴
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 % der Erträge für Privatanleger steuerfrei⁵

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 Kündigungsfrist⁴
- 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) ⁶	der Anteilspreise (brutto) ⁷
31.01.2015 - 31.01.2016	-2,3 % ⁸	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/.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

⁸ Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de