

hausInvest

Marketing-Anzeige

Aktuell

Offen für Morgen

COMMERZ REAL 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

das Jahr 2023 war geprägt von zahlreichen Herausforderungen und ungünstigen Rahmenbedingungen: hohe Zinsen, nur langsam sinkende Inflation, stagnierende Immobilienmärkte und eine weiterhin unsichere geopolitische Lage. hausInvest konnte dennoch zum Ende des Geschäftshalbjahrs am 30. September 2023 eine Einjahresrendite von 2,5 Prozent¹ erzielen. Zum 31. Dezember 2023 beendete der Fonds das Jahr mit einer Rendite von 2,2 Prozent¹. Mit einem Fondsvolumen von mehr als 17 Milliarden Euro und über 150 Immobilien in 18 Ländern steht hausInvest weiterhin für Stabilität bei der mittel- bis langfristigen Geldanlage.

Unsere Kompetenz ist auch bewiesen durch das erfolgreiche Vermietungsmanagement im ersten Geschäftshalbjahr. Durch eine breite Diversifikation über 14 Hauptnutzungsarten und rund 4.000 Mieter mit heterogener Struktur werden Klumpenrisiken vermieden. Die daraus resultierende hohe Widerstandsfähigkeit des Fonds überzeugt auch im andauernden schwierigen Umfeld. Dies zeigt sich sowohl an der weiterhin auf hohem Niveau liegenden Vermietungsquote von 93,6 Prozent² als auch an 378 Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen im ersten Geschäftshalbjahr. Diese Anzahl konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um circa 58 Prozent gesteigert werden und belegt die hohe Attraktivität des hausInvest Portfolios.³

hausInvest nutzte mit einer Zwischenausschüttung am 15. Dezember 2023 in Höhe von 0,15 Euro je Anteil die Gelegenheit, seine Anleger an dem erfolgreichen ersten Geschäftshalbjahr teilhaben zu lassen. Wir blicken trotz aller Herausforderungen optimistisch in die Zukunft und streben mittelfristig (3 bis 5 Jahre) eine Rendite im Durchschnitt von 3 – 4 Prozent p.a.¹ an.

Ihnen, liebe Anlegerin und Anleger, danken wir für Ihr Vertrauen. Wir freuen uns, dass Sie Teil von hausInvest sind!

Ihr

Mario Schüttauf

Jetzt unseren **Newsletter** abonnieren und keine wichtigen Informationen mehr verpassen:



„hausInvest steht für ein gesamt-
heitliches und langfristiges
Konzept, das mit Immobilien
Zukunftschancen für Menschen
und deren Visionen eröffnet.“

Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest

¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). **Die frühere Wertentwicklung und Aussagen zur Zielrendite lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen.**

² Stand: 31. Dezember 2023.

³ Im Zeitraum 1. April bis 30. September 2022 lag die Anzahl an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen bei 240.



Absolut zentral gelegen und logistisch perfekt angebunden wird das Hochhaus mit seinen modernen Büroflächen und vielfältigen Nutzungen das neue Highlight in Berlins Mitte.

Gute Lage für hausInvest

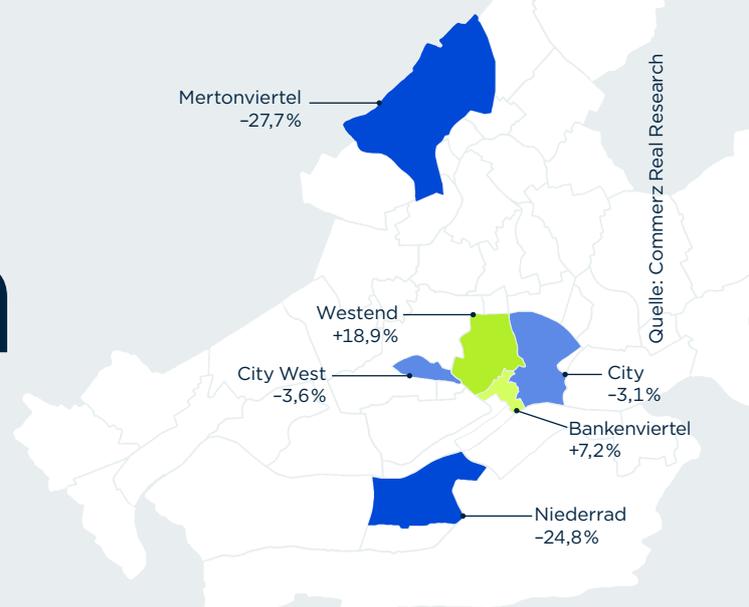
Neues aus dem Portfolio

hausInvest konnte sich im Sommer 2023 mit der „Projektentwicklung am Alex“ in Berlin ein weiteres Prestigeobjekt sichern. Die Bauarbeiten am Alexanderplatz gehen planmäßig voran. Der 134 Meter hohe Turm wird etwa 30.000 Quadratmeter flexibel nutzbare Bürofläche mit Blick über Berlin umfassen. Hinzu kommen mehr als 7.000 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen, die unterschiedliche Erlebnisbereiche einer Großstadt an einem Ort vereinen sollen. 1.000 Quadratmeter wurden dem Land Berlin für eine gemeinwohlorientierte Gewerbenutzung zugesichert. Neben der einzigartigen Lage begeistert auch das Nachhaltigkeitskonzept, welches bereits in der Bauphase Berücksichtigung findet.



Offen und großzügig gehalten, sollen die Räume mit moderner und intelligenter Technik ausgestattet sein.

Mieten entzweien sich



Mietwachstum in Frankfurt für Büromieten seit 2019

Lage, Lage, Lage. Seit jeher eines der Erfolgsrezepte für Immobilien. Auch wenn diese Formel etwas in die Jahre gekommen zu sein scheint, so hat sie doch nichts an ihrer Aussagekraft verloren. Gerade in Zeiten von Unsicherheit und Veränderung zeichnen sich A-Lagen durch Wertstabilität und solide Mietpreise aus. Obenstehende Darstellung verdeutlicht diese Entwicklung am Beispiel der Büromieten in Frankfurt am Main. So sind die Mieten seit 2019 in den A-Lagen für Büros weitgehend konstant geblieben (City, City West) oder sogar teils deutlich angestiegen (Bankenviertel, Westend). In B- oder C-Lagen hingegen sind die Büromieten im Gegensatz dazu signifikant gefallen (Niederrad, Mertonviertel).



Das „Westend Windows“ – im aufstrebenden Westend Frankfurts in unmittelbarer Nähe zur Alten Oper.



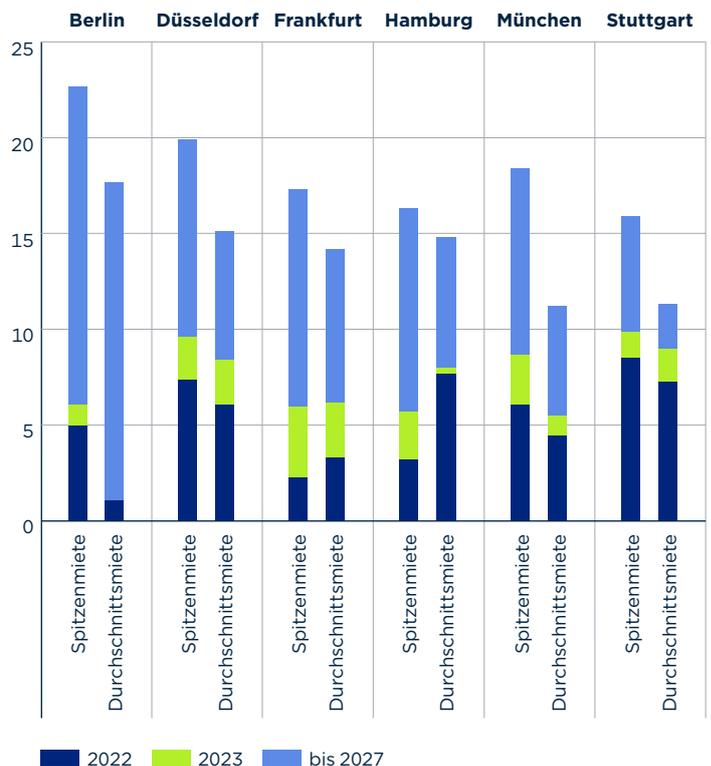
Der „Omniturm“, der dem Frankfurter Bankenviertel seinen Schwung verleiht.

A wie Attraktivität

Nebenstehendes Diagramm zeigt die Prognose zum Mietwachstum in deutschen Städten bis zum Jahr 2027 in Prozent. Das erwartete Wachstum der Spitzenmieten ist dabei in allen Städten deutlich höher als das Wachstum der Durchschnittsmieten. Auch hier spielt die A-Lage eine tragende Rolle für die Attraktivität einer Immobilie und den damit verbundenen Vermietungserfolg. Deshalb setzt hausInvest auch in Zukunft auf hochklassige Immobilien an den begehrtesten Standorten, denn „Wir bei hausInvest sind Lagefetischisten“, sagt Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest.

Status Quo und Prognose zum Mietwachstum

in % p. a.



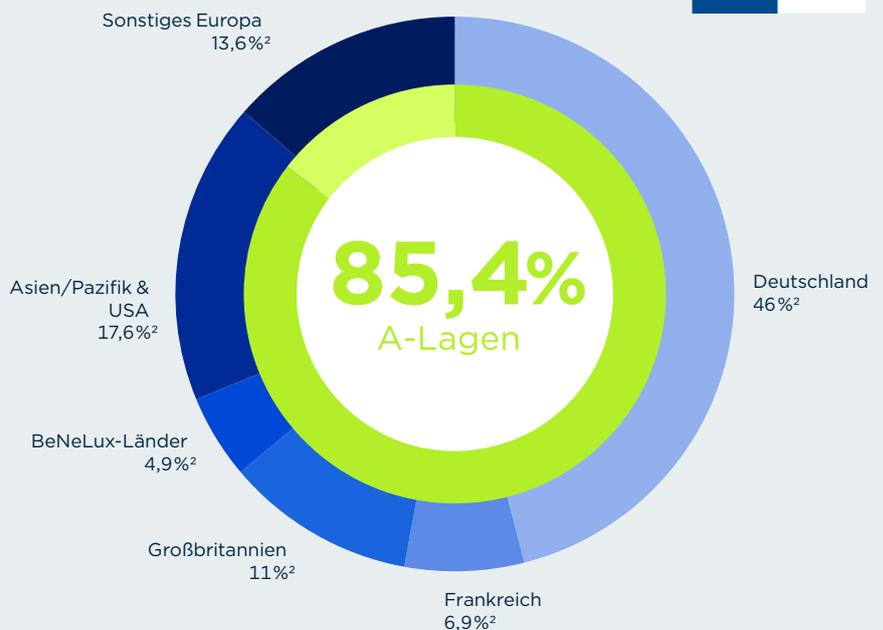
Quelle: PMA | Mietentwicklung ab 2022, Prognose ab 2023, Stand: 31. Oktober 2023. **Zukunftsbezogene Aussagen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.**



Nach dem Erwerb wurde das imposante Gebäude „Place d’Iéna“ aufwendig renoviert und aufgewertet. Die Mühe hat sich gelohnt: Seit 2017 sind sämtliche Büroflächen des Gebäudes erfolgreich vermietet.

Fokus auf Top-Lagen

hausInvest investiert überdurchschnittlich in internationale A-Lagen. Dies ist ein elementar wichtiger Anker für die Stabilität des Fonds, denn Premiumlagen sind auch in schwächeren Marktphasen gefragt und sorgen für stabile Mieteinnahmen. Auch Externe bestätigen uns das. Laut der unabhängigen Ratingagentur Scope weist hausInvest eine überdurchschnittliche Qualität seines Immobilienportfolios auf.¹ Sehr gute Bewertungen erhält der Fonds insbesondere bezüglich seiner regionalen Diversifikation und der Lagequalität der Objekte.¹ Ein erfolgreiches Beispiel ist unser Portfolio in Paris und insbesondere das „Place d’Iéna“ im Central Business District Paris. Die Büroimmobilie mit Blick auf den Eiffelturm liegt nur wenige Gehminuten vom Triumphbogen, der Seine und der U-Bahn entfernt. Das „Place d’Iéna“ befindet sich bereits seit 2002 im hausInvest Bestand und ist unter anderem an APPLE FRANCE vermietet.



¹ Scope Fund Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2023; bewertet wurden insgesamt 20 offene Immobilienfonds) hausInvest mit a- (AIF) eingestuft. Damit bewegt sich der Fonds weiterhin auf der Ratingstufe „gute Bewertung“. Quelle: OIF Gesamtmarktstudie 2023 (scopegroup.com), Stand 6. Juni 2023. **Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.**

² Inkl. unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Liegenschaften sowie in Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien. Stand 31. Dezember 2023.

Die 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 Fondsgesellschaft¹
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60% der Erträge für Privatanleger steuerfrei²

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 Währungsicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist¹
- 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.

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des hausInvest, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter hausinvest.de/de/downloads/ herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter hausinvest.de/rechtliche-hinweise. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter hausinvest.de/anlegerrechte. Diese Broschüre 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.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest@commerzreal.com | hausinvest.de

Stand 31. Dezember 2023

Quelle: Commerz Real AG

ISIN/WKN	DE0009807016/980701
Fondsvermögen³	17.272,2 Mio. EUR
Grundvermögen⁴	18.049,1 Mio. EUR
Bruttoliquidität⁵	2.226,2 Mio. EUR
Fondsobjekte	156
Immobilienstreuung über	18 Länder/58 Städte
Vermietungsquote ⁶	93,6%
Ausschüttung je Anteil (19. Juni 2023)	0,65 EUR
Zwischenausschüttung je Anteil (15. Dezember 2023)	0,15 EUR
Ausgabeaufschlag	5%
Verwaltungsvergütung	0,8% (max. 1% p.a.)
Verwahrstellenvergütung ⁷	0,021% (max. 0,025% p.a.)
Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2022/2023 ⁸	0,84%
Geschätzte Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2023/2024 ⁹	0,84%

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung (31.12.2013–31.12.2023)	für den Anleger (netto) ¹⁰	der Anteilepreise (brutto) ¹¹
31.12.2013–31.12.2014	-2,4% ¹²	2,5%
31.12.2014–31.12.2015	2,6%	2,6%
31.12.2015–31.12.2016	2,2%	2,2%
31.12.2016–31.12.2017	2,7%	2,7%
31.12.2017–31.12.2018	2,1%	2,1%
31.12.2018–31.12.2019	2,5%	2,5%
31.12.2019–31.12.2020	2,0%	2,0%
31.12.2020–31.12.2021	2,1%	2,1%
31.12.2021–31.12.2022	2,4%	2,4%
31.12.2022–31.12.2023	2,2%	2,2%
3 Jahre		6,8%
5 Jahre		11,7%
Seit Fondsauflegung 07.04.1972		1.224,9%

¹ 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.

² Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG besteht ggf. im Rahmen der persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80%ige Teilfreistellung geltend zu machen. Wir weisen dazu auf die Publikation zur bewertungstäglichen Auslandsimmobilienquote.

³ Nettofondsvermögen (Bruttofondsvermögen abzgl. Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

⁴ Inklusive unbebaute Grundstücke, im Bau befindliche Objekte sowie in Immobilien-gesellschaften gehaltene Immobilien.

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

⁶ Per 31. Dezember 2023.

⁷ Verwahrstelle ist die BNP Paribas S. A. Niederlassung Deutschland, Senckenberganlage 19, 60325 Frankfurt am Main.

⁸ Enthält alle Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften), die dem Fondsvermögen im Geschäftsjahr 2022/2023 per 31. März 2023 belastet wurden (TER).

⁹ Enthält die geschätzten Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften). Diese Kostenschätzung erfüllt nicht die Anforderungen an einen aufsichtsrechtlich vorgeschriebenen Kostenausweis nach MiFID, den Sie rechtzeitig vor Auftragsausführung erhalten werden.

¹⁰ 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.

¹¹ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

¹² Enthält 5% Ausgabeaufschlag.