

COMMERZ REAL 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

*hausInvest*

Der Offene Immobilienfonds



**aktuell**

*hausInvest* – im Einklang mit der Zukunft

Marketing-Anzeige

# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021/2022 konnte der *hausInvest* seinen kontinuierlichen Wertzuwachs fortsetzen und das Geschäftsjahr zum 31. März 2022 mit einer Rendite von 2,6 Prozent<sup>1</sup> abschließen. Der Fonds erzielte damit 0,6 Prozent mehr als im Jahr davor (2 Prozent<sup>1</sup>).



Ein Fondsvermögen von mehr als 17 Milliarden Euro und rund 3.700 Mieter in 153 Immobilien machen *hausInvest* laut der unabhängigen Ratingagentur Scope zum branchenweit zweitgrößten Offenen Immobilienfonds in Deutschland.<sup>2</sup> Als überdurchschnittlich bewertet die Ratingagentur vor allem die starke regionale Diversifikation, die hohe Lagequalität, die junge Altersstruktur und die granulare Mieterstruktur der *hausInvest*-Immobilien. Insgesamt vergibt Scope im Juni 2022 für den Fonds das Rating a (AIF)<sup>3</sup> und bestätigt damit das gute Rating des Vorjahres.<sup>4</sup> *hausInvest* behauptet sich damit innerhalb der höchsten Notenstufe innerhalb der Gewerbefonds für Privatanleger.

Am 7. April 2022 feierte der Offene Immobilienfonds *hausInvest* sein 50. Jubiläum und das würdigen wir mit einer großen Kampagne unter dem Motto „Zukunftsmusik“. Der Fonds hat sich seit 1972 zu einer echten Erfolgsgeschichte entwickelt. 50 Jahre *hausInvest* bedeuten 50 Jahre Expertise, 50 Jahre echte Werte und 50 Jahre verantwortungsvolles Fondsmanagement. Hinter uns liegt eine spannende und bewegte Zeit, die uns zu dem gemacht hat, was wir heute sind: echte Pioniere mit einem klaren Blick nach vorn.

Weitere Details zum abgeschlossenen Geschäftsjahr lesen Sie im Jahresbericht 2021/2022. Unter diesem Link (<https://jahresbericht.hausinvest.de/>) steht Ihnen der Bericht mit vielen zusätzlichen Inhalten zum Download zur Verfügung.

**Wir freuen uns, dass Sie Teil von *hausInvest* sind!**

Ihr

Mario Schüttauf



Mehr erfahren im Podcast

Kennen Sie schon unseren Commerz Real Podcast COMtalk? Die dritte Staffel dreht sich um Megatrends und bietet viele spannende Perspektiven – zum Beispiel auf das aktuelle Thema „Das Büro der Zukunft“.



[commerzreal.com/unternehmen/podcast](https://commerzreal.com/unternehmen/podcast)



Jetzt informieren unter [www.hausinvest.de/50Jahre](https://www.hausinvest.de/50Jahre)

<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/9a6f0d87-d41f-4fe7-82e9-eda6a4cac7ad>, Stand 9. Juni 2022.

<sup>3</sup> Scope Analysis GmbH hat im Rahmen einer Marktstudie (Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2022; bewertet wurden insgesamt 17 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-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/9a6f0d87-d41f-4fe7-82e9-eda6a4cac7ad>, Stand 9. Juni 2022. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

<sup>4</sup> Scope 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-bestatigt-das-fondsrating-des-hausinvest-mit-a-aif/167703>, Stand 9. Juni 2021. Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

# Das Portfolio im Überblick

## 153 Immobilien in 58 Städten

Das Immobilienvermögen von über 17 Milliarden Euro war zum 30. Juni 2022 auf 153 Fondsobjekte, über 18 Länder und 58 Städte verteilt. 80,2 Prozent des Bestandes befinden sich innerhalb Europas, davon 43,5 Prozent in Deutschland. Der Anlageschwerpunkt im stabilen europäischen Markt wird durch wirtschaftsstarke Regionen in den USA und Asien-Pazifik komplettiert. Die breite Immobilienstreuung ist eine essenzielle Komponente der sicherheitsorientierten Anlagestrategie. Sie sorgt dafür, dass der Fonds unabhängiger von den konjunkturellen Schwankungen in Einzelmärkten ist.

## Nachhaltigkeit

hausInvest zählt seit dem 10. März 2021 zu den Offenen Immobilienfonds in Deutschland, die bei der Auswahl der Immobilien und deren Bewirtschaftung ökologische und/oder soziale Merkmale im Sinne des Artikels 8 der Offenlegungsverordnung verfolgen.<sup>1</sup> Wir haben uns verpflichtet, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unseres Portfolios nachhaltig zu reduzieren und so einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele, die eine Begrenzung der menschengemachten globalen Erwärmung vorsehen, zu leisten. Langfristig ist es unser Ziel, die Treibhausgasemissionen unseres Portfolios von circa 44 kg pro Quadratmeter (Stand 2019)<sup>2</sup> bis zum Jahr 2050 auf circa 14 kg pro Quadratmeter zu reduzieren.<sup>3</sup>



Das „Charles Square Center“ in Prag (links) und „Speditionsstraße 15“ in Düsseldorf (rechts) – zwei erfolgreiche Verkäufe.

## Schlaumachen und mitreden: Begriffe für die Zukunft

<b>ESG</b>	Abkürzung für die drei wichtigsten Bereiche einer nachhaltigen Entwicklung auf Basis des Pariser Klimaabkommens der UNO, steht für Environmental, Social und Governance.
<b>Environmental</b>	Umweltbezogene Kriterien wie z. B. Klimaneutralität, Schonung natürlicher Ressourcen, Schutz von Gewässern und Artenvielfalt.
<b>Social</b>	Soziale Kriterien wie z. B. Beachtung der Arbeitsbedingungen oder Förderung einer Geschlechter- und Altersgerechtigkeit.
<b>Governance</b>	Kriterien für das Verhalten eines Managements oder einer Regierung wie z. B. Einhaltung von Regeln („Compliance“), Risikoüberwachung oder Bekämpfung bzw. Verhinderung von Korruption.
<b>Offenlegungsverordnung</b>	EU-Regelung: Wo Finanzdienstleister in ihren Strategien, Prozessen und Produkten eine Nachhaltigkeit gemäß ESG-Kriterien beanspruchen, müssen sie seit dem 10. März 2021 die entsprechenden Fakten offenlegen – z. B. auf ihrer Webseite, in Prospekten und Jahresberichten.
<b>Smart Building</b>	Gebäude, dessen gesamte technische Ausstattung digital vernetzt ist und damit eine vollständige, zentrale Steuerung und Kontrolle aller entsprechenden Geräte und Funktionen erlaubt.
<b>Smart Grid</b>	Digitales Netzwerk, z. B. zur Steuerung und Überwachung aller Geräte und Funktionen eines Smart-Buildings.

<sup>1</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

<sup>2</sup> Für das Kalenderjahr 2021 ergibt sich ein Wert von circa 31 kg pro Quadratmeter. Aufgrund von coronabedingten Nutzungseinschränkungen einiger Flächen und Objekte stellt dieser Wert keinen nachhaltigen Reduktionswert unter Volllastung der Objekte dar.

<sup>3</sup> Gemeint ist hier der Ausdruck CO<sub>2</sub>-Äquivalent, der neben dem Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) weitere Treibhausgase wie Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O) oder Fluorkohlenwasserstoffe (FKW) berücksichtigt. Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text jedoch der Term CO<sub>2</sub> verwendet.

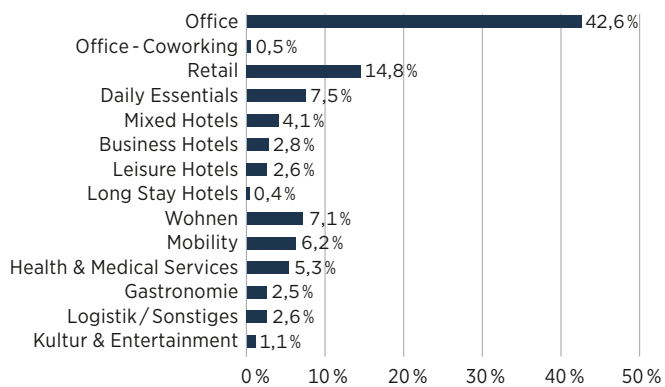
## Modernes Portfolio

Wesentliches Ziel ist es, den modernen und ertragsstarken Immobilienbestand dauerhaft zu erhalten und fortlaufend zu optimieren. Das Portfolio von *hausinvest* ist überdurchschnittlich jung: Per 30. Juni 2022 waren 56 Prozent der Immobilien jünger als 15 Jahre. Aufgrund der hohen Qualität der Immobilien konnten wir auch im vergangenen Geschäftsjahr mit Erfolg zahlreiche Mietverträge neu abschließen oder frühzeitig verlängern. Auch Objekte älteren Baujahres halten wir weiterhin für unsere Mieter attraktiv und zeitgemäß, indem diese im Bedarfsfall revitalisiert und zukunftsfähig gemacht werden.

## Breiter Immobilienmix

Neben der breiten regionalen Streuung an bedeutenden Wirtschaftsstandorten setzt *hausinvest* auch auf eine ausgewogene Mischung der Nutzungsarten von hochwertigen und ertragsstarken Immobilien: Büroobjekte, Shopping-Center, Hotels und Wohnen. Die *hausinvest*-Immobilien beherbergen rund 3.700 Mieter aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen. Dadurch wird der Fonds zusätzlich weniger von der Entwicklung einzelner Wirtschaftszweige beeinflusst. Die detaillierte Verteilung per 30. Juni 2022 ist in der Grafik „Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen“ dargestellt.

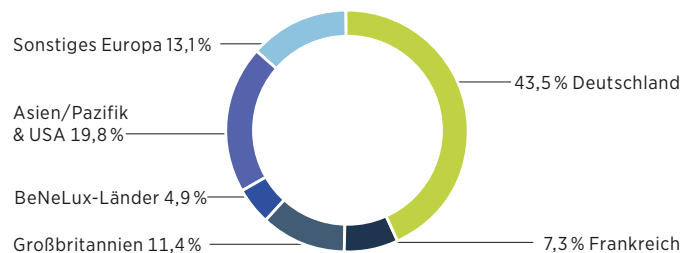
### Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen<sup>1, 2</sup>



<sup>1</sup> Nach Nutzfläche (anteilig, bezogen auf die Beteiligungsquote).

<sup>2</sup> Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Hauptnutzungsarten finden Sie unter <https://hausinvest.de/immobilien/portfolio/>  
Stand: 30. Juni 2022

### Geografische Verteilung der Fondsimmobilen<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Inkl. unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Liegenschaften sowie in Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien.  
Stand: 30. Juni 2022



Die Neubau-Immobilien „Eliseneck“ und „Krystallpalast Areal“ in Leipzig werden den Wohnanteil im Portfolio erweitern.

# Neues aus dem Portfolio

Anfang Juni 2022 wurde die Büroimmobilie „1900 N Street“ in Washington D. C. erworben. Sie befindet sich im sogenannten „Golden Triangle“, dem Kern des Washingtoner Central Business District. Das Objekt wurde 2019 fertiggestellt und umfasst 25.500 Quadratmeter Mietfläche. Ein gelungener Einstieg für *hausInvest* in den Washingtoner Markt mit einer Immobilie, die sich zudem durch ihre markante Architektur auszeichnet. Die Blickachsen in den Eckbüros sowie die spezielle Aussicht von der Dachterrasse machen den besonderen Charakter des Gebäudes aus. Auch die auffällig roten Stahlträger sowie das säulenlose, dreistöckige Foyer sorgen für eine starke Präsenz im Stadtbild.

Zur Erweiterung des Wohnanteils im *hausInvest* wurde ein Portfolio mit vier Neubau-Wohnanlagen vom Projektentwickler Quarterback Immobilien erworben: „Wohnen am Kulturgleis“ in Dresden, „Wohnen am Mönchsberg“ in Jena sowie „Krystallpalast-Areal“ und „Eliseneck“ in Leipzig. Nach Fertigstellung der Objekte wird es etwa 650 Wohnungen, ein Hotel mit 282 Zimmern sowie rund 20.000 Quadratmeter Gewerbefläche umfassen. Die modernen Wohnanlagen und gemischt genutzten Quartiere befinden sich in sehr guten Lagen, so dass eine hohe Mieternachfrage zu erwarten ist. Gleichzeitig steht bezahlbarer Wohnraum für das soziale Langzeit-Investment.

## Ausblick

Auch nach einem halben Jahrhundert stehen die Zeichen von *hausInvest* weiterhin auf Wachstum. Marktprognosen zufolge wird die Nachfrage nach urbanen Immobilien weiter steigen – und damit auch die Preise für Wohn- und Gewerbeobjekte.<sup>1</sup> In diesem Umfeld wird *hausInvest* alles dafür tun, um seine Erfolgsgeschichte weiter fortzusetzen und sich neuen Herausforderungen stellen. Darüber hinaus möchten wir gemäß unserem Leitmotiv „Wir gestalten nachhaltige Lebenswelten, die begeistern – Erfolg durch Verantwor-



Erfolgreiches Vermietungsmanagement in Belfast: Im „Victoria Square“ Center entsteht ein neuer Flagship-Store für Designer-Kleidung.

„positive Akzente für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft setzen. Ein wichtiger Beitrag dazu sind auch unsere verstärkten Investments in Wohnimmobilien, die dafür sorgen, dass *hausInvest* weiterhin breit diversifiziert und damit stabil bleibt. Mittel- bis langfristig streben wir einen Anteil von 20 bis 30 Prozent am Gesamtportfolio an, davon 20 bis 40 Prozent im Bereich gefördertes sowie bezahlbares Wohnen.

Globale Megatrends prägen unsere Gesellschaft: Digitalisierung, Mobilität, Nachhaltigkeit, Urbanisierung und Gesundheit. Sie werden unser Leben nachhaltig verändern. Wir sehen darin die Chance für Investments, um neue Lebenswelten zu gestalten. Denn Zukunftsfähigkeit bedeutet für *hausInvest* vor allem eins: beständige Erneuerung.

<sup>1</sup>Quelle: Deutschland Major Report Quartiere 2021 | CBRE.



Ein neues Highlight im Portfolio: das „1900 N Street“ in Washington, D. C.

## 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 Fondsgesellschaft<sup>1</sup>
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei<sup>2</sup>

## 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 Kündigungsfrist<sup>1</sup>
- 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 in den Wesentlichen Anlegerinformationen des *hausInvest*.

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. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter <https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise>. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter <https://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.

## *hausInvest* im Überblick

Stand 30. Juni 2022	Quelle: Commerz Real
ISIN/WKN	DE0009807016/980701
Fondsvermögen <sup>3</sup>	17.229,9 Mio EUR
Grundvermögen <sup>4</sup>	16.931,9 Mio EUR
Bruttoliquidität <sup>5</sup>	2.264,6 Mio EUR
Fondsobjekte	153
Immobilienstreuung über	18 Länder / 58 Städte
Vermietungsquote	93,7%
Ausschüttung je Anteil (20. Juni 2022)	0,65 EUR
Ausgabeaufschlag	5%
Verwaltungsvergütung	0,8% (max. 1% p. a.)
Verwahrstellenvergütung <sup>6</sup>	0,021% (max. 0,025% p. a.)
Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2021 / 2022 <sup>7</sup>	0,84%
Geschätzte Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2022 / 2023 <sup>8</sup>	0,84%

## Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung (30.06.2012 – 30.06.2022)	für den Anleger (netto) <sup>9</sup>	der Anteilpreise (brutto) <sup>10</sup>
30.06.2012 – 30.06.2013	-2,3% <sup>11</sup>	2,5%
30.06.2013 – 30.06.2014	2,2%	2,2%
30.06.2014 – 30.06.2015	3,1%	3,1%
30.06.2015 – 30.06.2016	2,3%	2,3%
30.06.2016 – 30.06.2017	1,8%	1,8%
30.06.2017 – 30.06.2018	2,5%	2,5%
30.06.2018 – 30.06.2019	2,0%	2,0%
30.06.2019 – 30.06.2020	2,3%	2,3%
30.06.2020 – 30.06.2021	1,8%	1,8%
30.06.2021 – 30.06.2022	2,4%	2,4%

<sup>1</sup> 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 Euro pro Kalenderhalbjahr überschritten wird. Die Rückgabe ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

<sup>2</sup> Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG besteht ggf. im Rahmen der persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80-prozentige Teilfreistellung geltend zu machen. Wir verweisen dazu auf die Publikation zur bewertungstäglichen Auslandsimmobilienquote.

<sup>3</sup> Nettofondsvermögen (Bruttofondsvermögen abzgl. Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

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

<sup>5</sup> Bankguthaben und Termingelder sowie Wertpapiere (100 Prozent des Kurswertes).

<sup>6</sup> Verwahrstelle ist die BNP PARIBAS Securities Services S. C. A. Zweigniederlassung Frankfurt, Frankfurt am Main.

<sup>7</sup> Enthält alle Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften), die dem Fondsvermögen im Geschäftsjahr 2021/2022 per 31. März 2022 belastet wurden. (TER)

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5 Prozent 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.

<sup>10</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

<sup>11</sup> Enthält 5 Prozent Ausgabeaufschlag.