

*hausInvest*

Marketing-Anzeige

# Aktuell

Offen für Morgen

COMMERZ REAL 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH



# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

in der aktuellen Marktlage wird deutlich, welche Fonds Qualität und Substanz haben. Trotz nur langsam sinkender Zinsen und der unsicheren geopolitischen Lage kann das Fondsmanagement des hausInvest Spitzenmieten erzielen, die Vermietungsquote hochhalten, Bauvorhaben vorantreiben, selektiv Transaktionen tätigen und eine positive Rendite erzielen: hausInvest hat das Geschäftsjahr am 31. März 2024 mit einer Rendite von 2,2 %<sup>1</sup> beendet.

Besonders stolz ist das Fondsmanagement des hausInvest auf die Vermietungserfolge im vergangenen Jahr. In 2023 wurden 207.700 m<sup>2</sup> neu vermietet oder verlängert, etwa 25.400 m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge erhöhte sich von 623 auf 755, wobei der größte Anteil auf Mietverlängerungen entfiel. Zu den wichtigsten Neuvermietungen zählten großvolumige Abschlüsse in London, Paris und Berlin. Der Vermietungserfolg ist ein starkes Ergebnis und ein Beleg für die Attraktivität und Lagen der hausInvest Immobilien.

Im Juni 2024 dürfen sich Anleger über die Ausschüttung der hausInvest Fondserträge für das abgelaufene Geschäftsjahr freuen. Eine verlässliche Größe sind die Steuervorteile für alle hausInvest Anleger: 60 Prozent der Ausschüttung sind steuerfrei.<sup>2</sup> Und auch die **Wiederanlage** der Ausschüttung lohnt sich für Sie, um langfristig durch die Thesaurierung stärker vom Zinseffekt zu profitieren.

Ihnen, liebe Anlegerin und lieber 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:



Menschliche Bedürfnisse befinden sich im stetigen Wandel und die Grenzen des alltäglichen Lebens verschwimmen zunehmend. Dieser Entwicklung begegnen wir offen und reflektieren sie in den Nutzungskonzepten unserer Immobilien.“

**Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest**



<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> Teilfreistellung nach § 20 Absatz 3 Satz 1 InvStG. Gemäß § 20 Absatz 5 InvStG ist bei der Ermittlung des Gewerbeertrags nach § 7 GewStG die Teilfreistellung von 60 % nur zur Hälfte zu berücksichtigen.



Dank 265 Geschäften, 40 Restaurants und einer Verkaufsfläche so groß wie 25 Fußballfelder gilt das „Westfield London“ aktuell als größtes Einkaufszentrum Europas.

# Vermietungserfolg im hausInvest

## Neues aus dem Portfolio

Im „Westfield London“, einem 255.000 m<sup>2</sup> großen Shopping-Komplex aus dem hausInvest Portfolio, gelangen jüngst zahlreiche Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen auf über 19.000 m<sup>2</sup>. Eine der prominentesten Neuvermietungen ist der Samsung Experience Store, der auf 500 m<sup>2</sup> mit einem 10-Jahres-Vertrag eröffnete. Weitere Höhepunkte bilden die Eröffnung der zweiten Niederlassung der chinesischen Elektroauto-Marke BYD (Build Your Dreams), eine deutliche Flächenvergrößerung der japanischen Bekleidungs-Marke Uniqlo, die frühzeitige Verlängerung des Mietvertrags von Adidas sowie die Vermietung eines der Bürogebäude als neuen Großbritannien-Hauptsitz der internationalen Kinokette Vue. Darüberhinaus konnten im 2019 modernisierten Food Court bei vier Restaurants die Mietverträge verlängert werden. Eine erfolgreiche Perspektive, die nicht nur bei den rund 25 Mio. Besuchern pro Jahr gut ankommen sollte, sondern auch bei den Anlegern des hausInvest.





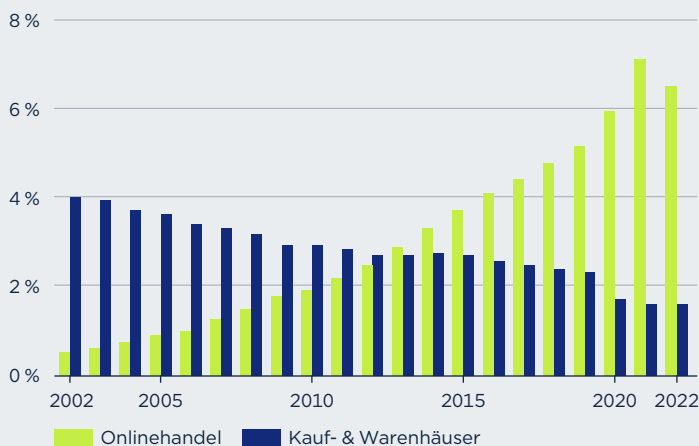
# Nutzung im Wandel

## Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit

Damit eine Immobilie dauerhaft stabile Mieterträge generiert, muss ihr Angebot beständig attraktiv sein und die Nutzer des Objekts immer wieder neu begeistern. Hierfür ist es essenziell, die Bedürfnisse der Menschen stetig zu analysieren und Immobilien und deren Nutzungskonzepte entsprechend anzupassen. Ein plakatives Beispiel für diesen Wandel ist das Einkaufsverhalten. Die Grafik zeigt, dass seit 2002 der Anteil des Onlinehandels am Einzelhandelsumsatz stark wächst, während sich der Anteil von Kauf- und Warenhäusern im gleichen Zeitraum mehr als halbiert. Hier sind Assetmanager mehr denn je gefragt, Shopping neu zu denken, um neue und relevante Einkaufserlebnisse zu erzeugen – denn nicht jedes Shopping-Erlebnis kann mit dem „Westfield London“ mithalten. Deshalb gilt es, Teile der Flächen im Rahmen eines zukunftsfähigen Mischnutzungskonzepts für an diesem Standort nachgefragte Nutzungsarten wie Wohnen, Logistik, Büro, Hotel oder **Gesundheit** umzugestalten.

## Marktentwicklung nach Vertriebsformen

Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland



HDE Zahlenspiegel 2023 i.V.m. IfH Köln (2023), Quelle: [einzelhandel.de/images/attachments/article/11331/HDE\\_Zahlenspiegel\\_2023.pdf](https://www.einzelhandel.de/images/attachments/article/11331/HDE_Zahlenspiegel_2023.pdf).

## Megatrend: Gesundheit. Mietertrend: steigend.

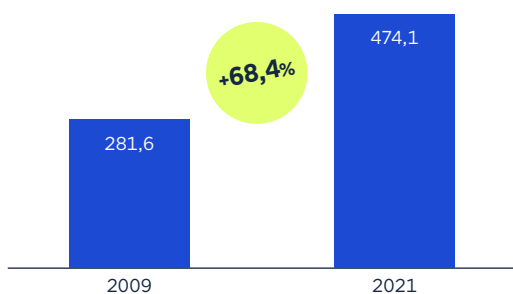
Die Gesundheitswirtschaft ist eine wachsende und zunehmend ausdifferenzierende Branche. Gesundheitsimmobilien sind dabei mehr als Arztpraxen, Apotheken, Krankenhäuser und Pflegeheime. Die Trends zu Fitness, Wellness und Beauty haben in den vergangenen Jahren einen regelrechten Boom erlebt. So benötigen die vielfältigsten Anbieter wie z. B. Physiotherapeuten, Massagepraxen aber auch Beratungsstellen oder spezialisierte Einzelhändler passende Flächen. Dies reflektieren die stetig steigenden Ausgaben für Gesundheit.

In der hausInvest Immobilie „Westend Windows“ sind seit 2022 knapp 1.500 m<sup>2</sup> Fläche an den visionären Co-Working Anbieter für Ärzte und Therapeuten Eterno vermietet. Eterno kann alle Fachbereiche von Allgemeinmedizin, Gynäkologie, Kardiologie, Chirurgie und Psychotherapie abdecken, um den Patienten eine gesamtheitliche Behandlung unter einem Dach bieten zu können.

Mehr über den gemeinsamen Weg von hausInvest und Eterno erfahren:

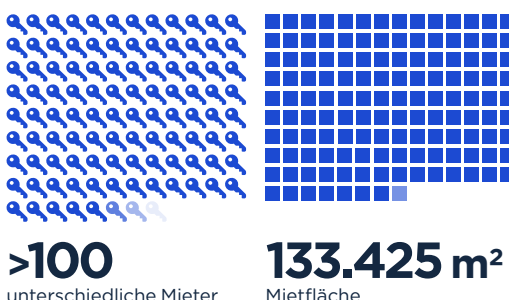


### Gesundheitsausgaben in Deutschland, in Mrd. €



Quelle: Statistisches Bundesamt/Destatis (2023).

### Gesundheitsimmobilien im hausInvest



Stand: 30. April 2024.



Das "Westend Windows" in Frankfurt erfüllt in Sachen äußerer Optik und Flexibilität höchste Ansprüche.



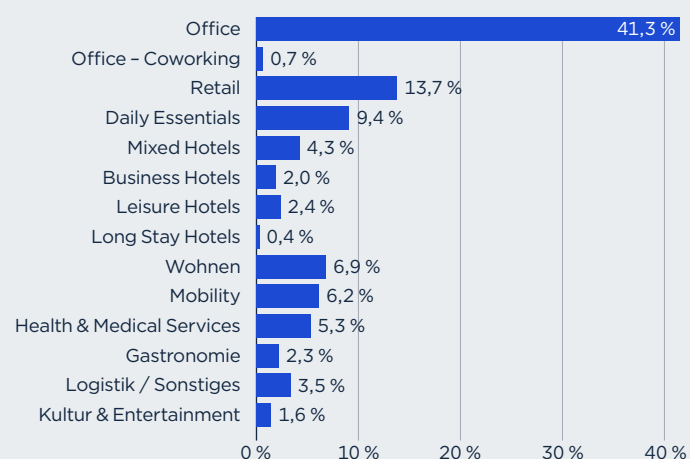
Das hausInvest Objekt „Forum City Mülheim“ ist das Zuhause für das neuartige „Forum Medikum“, das auf 52.000 m<sup>2</sup> Dienstleistungen in den Bereichen Medizin, Therapie und Pflege anbietet. So entsteht eine deutschlandweit einzigartige Kombination aus Shopping-Möglichkeiten, Freizeit- und Gastronomieangeboten sowie erstklassiger medizinischer Versorgung.

## Die Mischung macht's

### Immobilienportfolio mit Weitblick

Um den Erfolg von hausInvest langfristig zu sichern, wird bei der Zusammensetzung des Portfolios nichts dem Zufall überlassen. Die Fondsstrategie zielt beispielsweise darauf ab, den Anteil der Nutzungsart Retail/ Einzelhandel am Portfolio bis 2030 weiter zu reduzieren. Erhöht werden soll hingegen zum Beispiel der Anteil der Nutzungsart Gesundheit und Medizinleistungen.<sup>1</sup> Das „Forum Medikum“ in Mülheim zeigt eindrucksvoll, wie diese Umnutzung vorheriger Einzelhandelsflächen zu medizinischen Angeboten gestaltet werden kann. Auf Portfolioebene ist trotz öffentlicher Diskussionen um die Zukunft des Büros keine Reduzierung des Anteils der Nutzungsart Büro geplant. Stattdessen sind sogar leichte Erhöhungen beabsichtigt. Denn es zeigt sich, dass nachhaltige Büros in guten Lagen und mit hoher Flächenqualität – also die Büros, auf die das Fondsmanagement von hausInvest seit vielen Jahren setzt – auf eine stabile Nachfrage und steigende Mietniveaus treffen.<sup>2</sup>

### Hauptnutzungsarten der Fondsimmobilen nach Nutzfläche, Stand: 31. März 2024<sup>3</sup>



Weitere Informationen und Erläuterungen zu den Hauptnutzungsarten finden Sie unter [hausinvest.de/immobilien/portfolio/](https://hausinvest.de/immobilien/portfolio/).

<sup>1</sup> Die genannten Entwicklungen sind Annahmen und lassen keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Portfoliozusammensetzung 2030 zu.

<sup>2</sup> JLL Büromarktüberblick 3. Quartal 2023, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/buromarktueberblick>.

<sup>3</sup> Anteilig, bezogen auf die Beteiligungsquote.



## 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% der Erträge für Privatanleger steuerfrei<sup>2</sup>

## 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 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/](https://hausinvest.de/de/downloads/) herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter [hausinvest.de/rechtliche-hinweise](https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise). Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter [hausinvest.de/anlegerrechte](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.

**Commerz Real Investmentgesellschaft mbH**  
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland  
[hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com) | [hausinvest.de](https://hausinvest.de)

## Stand 31. März 2024

Quelle: Commerz Real AG

ISIN/WKN	DE0009807016/980701
<b>Fondsvermögen<sup>3</sup></b>	<b>17.104,0 Mio. EUR</b>
<b>Grundvermögen<sup>4</sup></b>	<b>18.118,8 Mio. EUR</b>
<b>Bruttoliquidität<sup>5</sup></b>	<b>1.967,6 Mio. EUR</b>
Fondsobjekte	162
Immobilienstreuung über	18 Länder/58 Städte
Vermietungsquote <sup>6</sup>	93,7%
<b>Ausschüttung je Anteil (19. Juni 2023)</b>	<b>0,65 EUR</b>
<b>Zwischenausschüttung je Anteil (15. Dezember 2023)</b>	<b>0,15 EUR</b>
Ausgabeaufschlag	5%
Verwaltungsvergütung	0,8% (max. 1% p.a.)
Verwahrstellenvergütung <sup>7</sup>	0,021% (max. 0,025% p.a.)
Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2023/2024 <sup>8</sup>	0,84%
Geschätzte Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2024/2025 <sup>9</sup>	0,84%

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

Wertentwicklung (31.03.2014 - 31.03.2024)	für den Anleger (netto) <sup>10</sup>	der Anteilpreise (brutto) <sup>11</sup>
31.03.2014 - 31.03.2015	-2,1% <sup>12</sup>	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%
31.03.2022 - 31.03.2023	2,7%	2,7%
31.03.2023 - 31.03.2024	2,2%	2,2%
3 Jahre		7,6%
5 Jahre		12,2%
Seit Fondsauflegung 07.04.1972		1.230,0%

<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 € 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%ige Teilfreistellung geltend zu machen. Wir weisen 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% des Kurswertes).

<sup>6</sup> Per 31. März 2024.

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

<sup>8</sup> Enthält alle Kosten (ohne Transaktionskosten, Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften), die dem Fondsvermögen im Geschäftsjahr 2023/2024 per 31. März 2024 belastet wurden (TER).

<sup>9</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>10</sup> Bei der Modellrechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 € und 5 % Ertragsanteil orientiert am Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann.

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

<sup>12</sup> Enthält 5 % Ausgabeaufschlag.