

*hausInvest*

Marketing-Anzeige

**Aktuell**

Offen für Morgen

BAHNHOF POTSDAMER

COMMERZ REAL 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

nach zahlreichen Herausforderungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten insbesondere in den Jahren 2022 und 2023 herrscht wieder verhaltener Optimismus. Auch das hausInvest Fondsmanagement schaut positiv und motiviert in die Zukunft. Und die Zahlen geben uns Recht: hausInvest beendete das Geschäftshalbjahr am 30. September 2024 mit einer Einjahresrendite von 2,3 Prozent<sup>1</sup> und einem Fondsvolumen von mehr als 16 Milliarden Euro.

Seit über 52 Jahren steht hausInvest für vorausschauendes Management und erwirtschaftet jedes Jahr positive Renditen. Das Portfolio ist zum Ende des Geschäftshalbjahres mit 164 Immobilien in 18 Ländern diversifiziert. Unsere rund 4.200 Mieter aus unterschiedlichsten Branchen und die 14 Hauptnutzungsarten unserer Fondsimmobilen sorgen für eine breite Streuung und damit für Stabilität.

Insbesondere in Zeiten von eher geringen Transaktionsmöglichkeiten ist ein aktives Fonds- und Assetmanagement essenziell. Wir steigern den Wert unserer hausInvest Immobilien durch kontinuierliche Weiterentwicklung und sinnvolle Gestaltung. Denn dies ist die Basis für ein erfolgreiches Vermietungsmanagement, welches sich sowohl an der weiterhin auf hohem Niveau liegenden Vermietungsquote von 93,6 Prozent<sup>2</sup> als auch an den zahlreichen Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen über insgesamt rund 136.000 Quadratmeter Fläche im ersten Geschäftshalbjahr zeigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das einer Steigerung von circa 17 Prozent und belegt unsere Managementkompetenz für Wertschöpfung durch Vermietung und Wertschöpfung durch Entwicklung.<sup>3</sup>

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:



In der aktuellen Marktlage mit geringen Transaktionsmöglichkeiten ist es wichtiger denn je, sich aktiv mit dem Bestandsportfolio zu beschäftigen. Dafür setzen wir uns intensiv mit unseren Gebäuden und Mietern auseinander.“

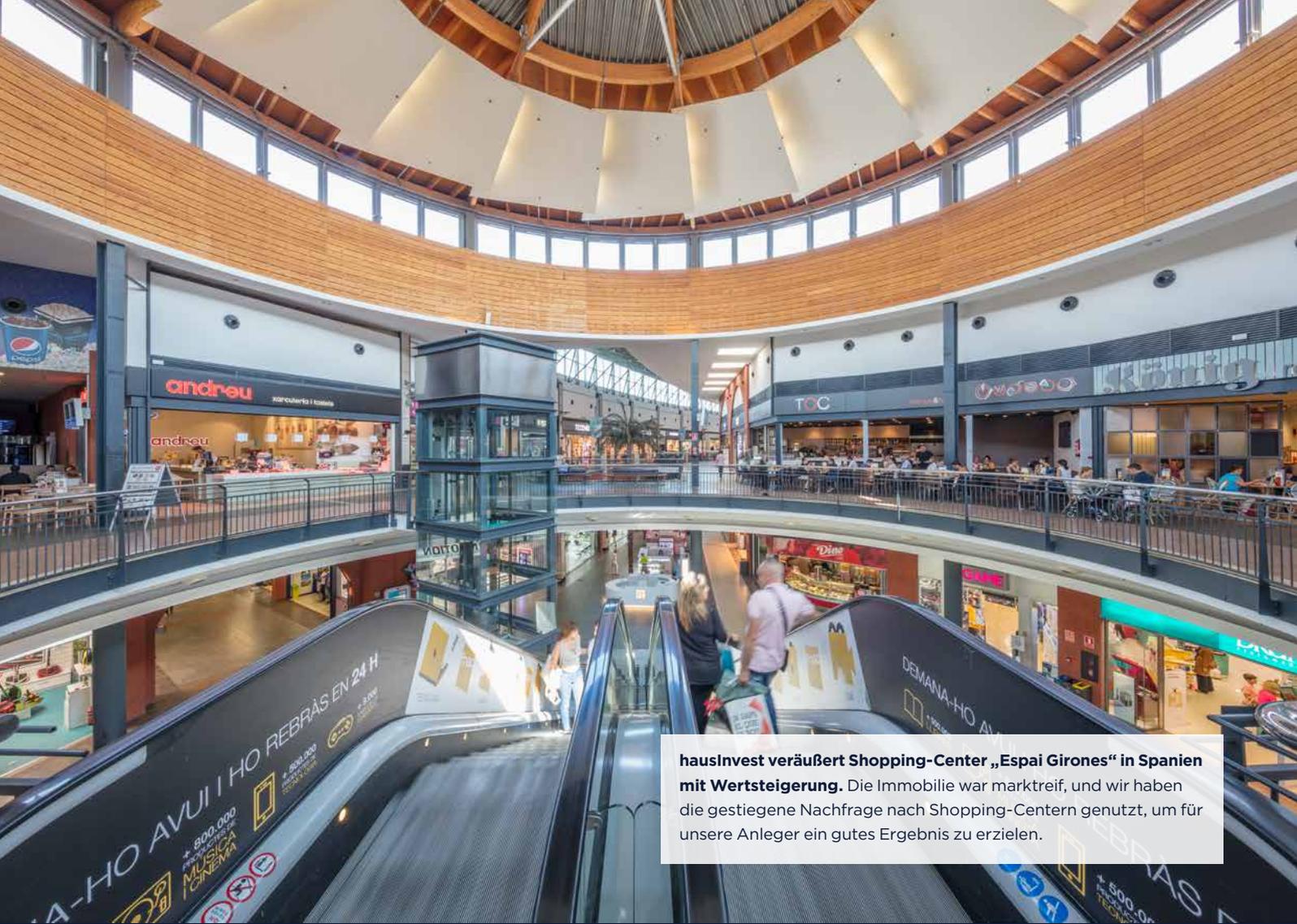
**Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest**

<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> Stand: 30. September 2024.

<sup>3</sup> Im Zeitraum 1. April bis 30. September 2023 lag die Anzahl an Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen bei 116.000 m<sup>2</sup>.





**hausInvest veräußert Shopping-Center „Espai Girones“ in Spanien mit Wertsteigerung.** Die Immobilie war marktreif, und wir haben die gestiegene Nachfrage nach Shopping-Centern genutzt, um für unsere Anleger ein gutes Ergebnis zu erzielen.

# Das Management macht den Unterschied

## Neues aus dem Portfolio

Im Oktober 2024 veräußerte hausInvest das Shopping-Center „Espai Girones“, das seit fast 20 Jahren fester Bestandteil des Einzelhandelsportfolios war. Der Verkaufspreis lag bei etwa 168,2 Millionen Euro und bewegte sich damit rund 25 Prozent über dem Ankaufspreis von 2005. Die Wertsteigerung ist auf die Verbindung zum benachbarten Fachmarktzentrum zurückzuführen, was Besucherfrequenz und Vermietungserfolg steigerte: Mit Primark und Alcampo wurden zwei bedeutende Ankermieter gewonnen. Besucherzahlen, Umsatz und Flächenproduktivität im 40.000 Quadratmeter großen Center mit 105 Geschäften sind inzwischen wieder auf Vor-Corona-Niveau oder darüber.



# Weniger verwalten. Mehr gestalten.

## Wertschöpfung durch Vermietung

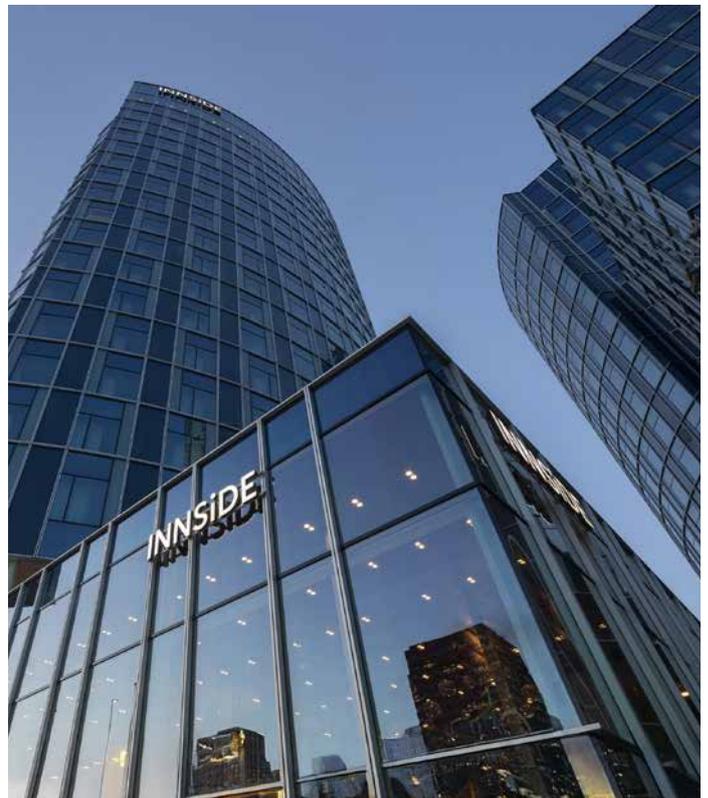
hausInvest kann auf ein sehr erfolgreiches erstes Geschäftshalbjahr im Bereich Vermietung zurückblicken. Insgesamt belief sich der voraussichtliche Wert aller Mietvertragsverlängerungen und Neuabschlüsse, bezogen auf deren gesamte Laufzeit, auf rund 562 Mio. Euro. Dies entspricht einer beachtlichen Steigerung von über 150 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, in dem der Wert noch bei 223 Mio. Euro lag. Insbesondere Büroflächen sind und bleiben dabei ein entscheidender Erfolgsfaktor unseres Portfolios. Dies setzt jedoch voraus, dass sowohl die Lage als auch die Qualität der Immobilien überzeugen. Ein Beispiel für diese erfolgreiche Strategie ist die Verlängerung des Mietvertrags über mehr als 4.000 Quadratmeter im „Etoile Saint Honoré“ in Paris mit dem französischen Pflegedienstleister Clariane.



## Wertschöpfung durch Entwicklung

### Aktives Management zahlt sich aus

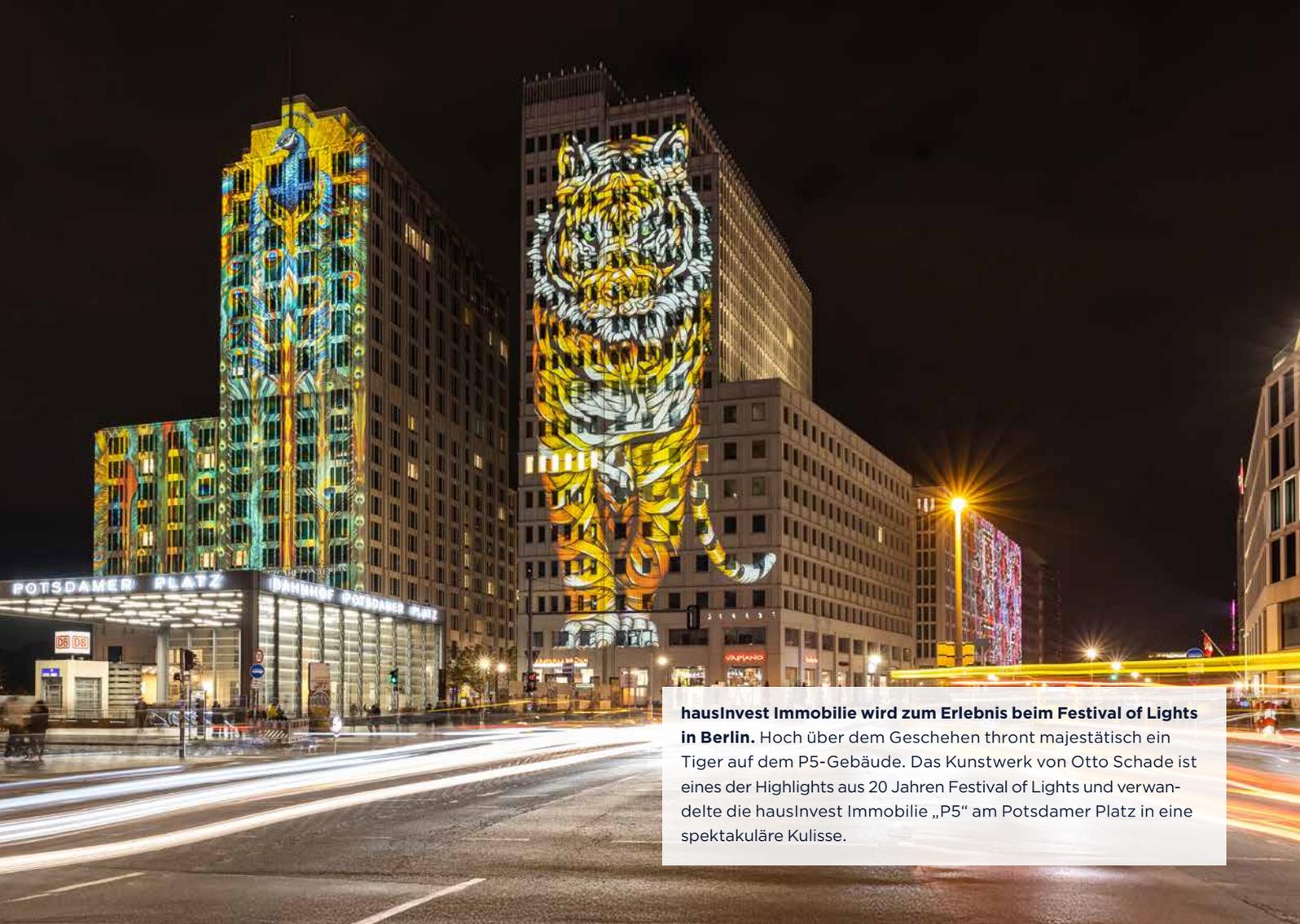
Das Projekt „2Amsterdam“ verdeutlicht das Potenzial zur Wertsteigerung durch aktives Management. 2015 kaufte hausInvest die Immobilie für 106 Mio. Euro mit Mieteinnahmen von 7,9 Mio. Euro jährlich und einem einzigen Mieter. Zwischen 2018 und 2021 wurde das Gebäude mit Investitionen von 102 Mio. Euro<sup>1</sup> grundlegend umgestaltet. Die BREEAM- und Smart-Score-Zertifikate<sup>2</sup> bestätigen das „2Amsterdam“ als Vorbild für moderne Nachhaltigkeit. Das neue Konzept ermöglichte eine Mehrfachvermietung, womit die Mieteinnahmen auf 16,6 Mio. Euro verdoppelt wurden und der Verkaufswert auf 324 Mio. Euro stieg.



Besonderer Fokus beim Umbau wurde auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und smarte Technologien gelegt.

<sup>1</sup> Zusätzlich wurde der in 2018 aus dem Verkauf des alten Parkhauses erzielte Erlös in Höhe von 18 Mio. Euro investiert.

<sup>2</sup> Nähere Informationen unter [hausinvest.de/de/wissen/hinter-den-kulissen/smart-building-2amsterdam/](https://hausinvest.de/de/wissen/hinter-den-kulissen/smart-building-2amsterdam/).



**hausInvest Immobilie wird zum Erlebnis beim Festival of Lights in Berlin.** Hoch über dem Geschehen thront majestätisch ein Tiger auf dem P5-Gebäude. Das Kunstwerk von Otto Schade ist eines der Highlights aus 20 Jahren Festival of Lights und verwandelte die hausInvest Immobilie „P5“ am Potsdamer Platz in eine spektakuläre Kulisse.

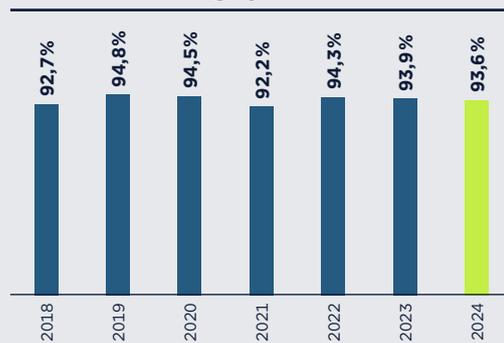
**hausInvest Immobilie wird zum Erlebnis beim Festival of Lights in Berlin.**

Die Hauptstadt wurde im Oktober dieses Jahres zur strahlenden Weltbühne für beeindruckende Lichtkunst. Über zehn Nächte hinweg verwandelten sich historische Monumente, weltberühmte Gebäude und belebte Plätze in leuchtende Kunstwerke, die die Stadt in einem neuen, magischen Licht erstrahlen ließen. Zehn besondere Orte im Herzen Berlins, darunter auch die hausInvest Immobilie „P5“ am Potsdamer Platz, durften Teil dieses einzigartigen Lichterspektakels werden. Der 18-stöckige Turm des „P5“ erhebt sich majestätisch über die Stadt und bietet von der Dachterrasse aus

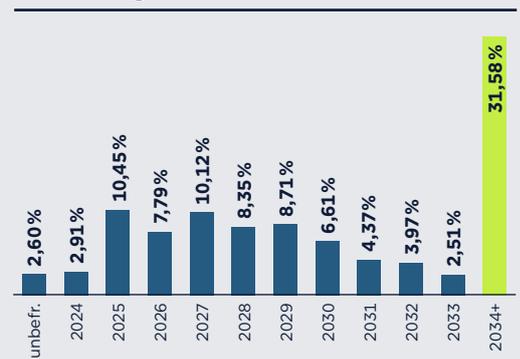
einen atemberaubenden Panoramablick auf die Skyline, den Tiergarten und das Regierungsviertel. In den Festivalnächten präsentierte sich das „P5“ von einer neuen, faszinierenden Seite – als gigantische Leinwand für aufwendige Lichtprojektionen, die das Gebäude in ein leuchtendes Kunstwerk verwandelten. Die Projektionen machten das „P5“ zu einem zentralen Highlight der Lichtinszenierungen, das nicht nur Berliner, sondern auch internationale Besucher in seinen Bann zog.

Unser aktiver Gestaltungsansatz ermöglicht es uns, unsere Immobilien kontinuierlich attraktiv zu halten und dadurch Mieter und Nutzer langfristig an uns zu binden. Dies ist die Basis für eine stabile Vermietungsquote. Langfristig stabile Mieteinnahmen tragen wiederum zur finanziellen Stabilität des Fonds bei, was letztlich auch unseren Anlegern zugutekommt.

**Stabile Vermietungsquote**



**Mietvertragslaufzeiten**



BVI-Portfolio = ohne Objekte im Projektstatus und Neubau-Projektentwicklungen | jeweils 30. September

Quelle: Commerz Real | Stand: 30. September 2024

## 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. Oktober 2024

Quelle: Commerz Real AG

ISIN/WKN	DE0009807016/980701
<b>Fondsvermögen<sup>3</sup></b>	<b>16.535,4 Mio. EUR</b>
<b>Grundvermögen<sup>4</sup></b>	<b>17.787,4 Mio. EUR</b>
<b>Bruttoliquidität<sup>5</sup></b>	<b>1.968,9 Mio. EUR</b>
Fondsobjekte	163
Immobilienstreuung über	17 Länder/56 Städte
Vermietungsquote <sup>6</sup>	93,6%
<b>Ausschüttung je Anteil (17. Juni 2024)</b>	<b>0,71 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 (31.10.2014–31.10.2024)	für den Anleger (netto) <sup>10</sup>	der Anteilepreise (brutto) <sup>11</sup>
31.10.2014–31.10.2015	-2,0% <sup>12</sup>	2,9%
31.10.2015–31.10.2016	2,2%	2,2%
31.10.2016–31.10.2017	2,4%	2,4%
31.10.2017–31.10.2018	2,0%	2,0%
31.10.2018–31.10.2019	2,4%	2,4%
31.10.2019–31.10.2020	2,1%	2,1%
31.10.2020–31.10.2021	1,9%	1,9%
31.10.2021–31.10.2022	2,3%	2,3%
31.10.2022–31.10.2023	2,6%	2,6%
31.10.2023–31.10.2024	2,2%	2,2%
3 Jahre		7,3%
5 Jahre		11,7%
Seit Fondsauflegung 07.04.1972		1.249,6%

<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 30. September 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 % 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>11</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

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