



hausInvest

Marketing-Anzeige

# Aktuell

## Offen für Morgen

COMMERZ REAL 

Ein Fonds der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

seit über 53 Jahren steht hausInvest für erfolgreiches, aktives Asset Management. Wir verwalten Immobilien nicht nur, wir gestalten sie aktiv. Das bedeutet: Unsere Asset Manager entwickeln zukunftsfähige Nutzungskonzepte für moderne Arbeits-, Wohn- und Lebensräume und wählen Mieter mit Bedacht und dem Ziel, dass sie nicht nur die Immobilie, sondern ganze Stadtviertel sinnvoll bereichern. Denn nur zufriedene Mieter und langfristige Mietverträge sorgen für stabile Mieteinnahmen und Erträge im hausInvest – und damit für nachhaltige Renditen für Sie als Anlegerin oder Anleger.

Dass dieser Ansatz funktioniert, zeigt sich darin, dass wir im ersten Geschäftshalbjahr 282 Vermietungen mit einem Volumen von rund 296 Millionen Euro abschließen konnten. Mit insgesamt 137.000 Quadratmetern Fläche liegt unser erfolgreiches Vermietungsmanagement auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahreszeitraum.<sup>1</sup> Und auch die weiteren Zahlen geben uns recht: So beendet hausInvest das Geschäftshalbjahr am 30. September 2025 mit einer Einjahresrendite von 1,9 Prozent<sup>2</sup> und einem Fondsvolumen von mehr als 15 Milliarden Euro. Das Portfolio ist mit 160 Immobilien in 17 Ländern diversifiziert, und unsere rund 4.100 Mieter aus unterschiedlichsten Branchen sorgen in unseren Fondsimmobilien für breite Streuung und Stabilität.<sup>3</sup>

In dieser Ausgabe unseres AKTUELL werfen wir einen Blick auf aktuelle Vermietungserfolge in Warschau und Seattle und laden Sie ein, die „Kulinarik des hausInvest“ zu erleben: Top-Gastronomen als zufriedene Mieter, die unsere Immobilien mit viel Leben und gutem Geschmack füllen.

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:



hausInvest macht einen echten Unterschied. Unser aktives Asset Management sorgte zwischen April und Juni 2025 für das beste Bürovermietungsquartal seit 2020 – ein echtes Wow-Ergebnis.“

**Mario Schüttauf, Fondsmanager hausInvest**



<sup>1</sup> Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen.

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

<sup>3</sup> Stand: 30. September 2025.



# Full House in Warschau

## Neues aus dem Portfolio

Polens Volkswirtschaft hat im vergangenen Jahr deutlich besser performt als der EU-Durchschnitt und dürfte sich auch 2025 mit einem prognostizierten Wirtschaftswachstum von etwa 3,4 Prozent<sup>1</sup> weiter gut entwickeln. Auch bei hausInvest spüren wir diese Dynamik: Die Nachfrage nach Büroimmobilien in der Hauptstadt Warschau steigt. Ein wirtschaftlicher Beleg für den Erfolg: Alle 28 Etagen unseres vielfach ausgezeichneten Büroensembles „Widok Towers“ sind vollständig vermietet. Eine bunte Mischung an Mietern aus verschiedenen Gewerken und Branchen bringt in den beiden 95 Meter hohen Zwillings-türmen Leben in die Immobilie und sorgt für stabile Mietein-nahmen in unserem Portfolio.

Auch das „Tulipan House“ erhält Zuwachs. Zu den Mietern zählt schon seit 2023 unter anderem der Mokotów High School Campus der Thames British School, einer internationalen Privatschule. Jetzt werden die WSB Merito Universities, die größte private Universitätsgruppe Polens, das Bildungsangebot in der Immobilie mit der Eröffnung eines neuen Campus auf rund 1.300 Quadratmetern erweitern und bereichern. Und auch von unserem Bürokomplex „Millennium Park“ gibt es gute Nachrichten: Dieser wurde von uns modernisiert und an die aktuellen Qualitätsstandards des Büromarktes angepasst. Alleiniger Mieter ist die Bank Millennium S.A., die sich die knapp 18.900 Quadratmeter bis Ende 2030 gesichert hat.



<sup>1</sup> Quelle: [vpbank.com/de/vpfundsolutions/news/2025/warum-polen-europas-naechste-grosse-immobilienchance-ist](https://vpbank.com/de/vpfundsolutions/news/2025/warum-polen-europas-naechste-grosse-immobilienchance-ist) Stand: 29. April 2025.

# Spitzengastronomie trifft Spitzens Lage.

## Immobilien, die den Geschmack der Mieter treffen.

Wo zieht es die Spitzengastronomie hin, wenn sie neue Standorte sucht? Dorthin, wo Lage, Publikum und Potenzial stimmen – in die Objekte von hausInvest. Es gilt: 1A-Lage trifft 1A-Klientel. Ein Paradebeispiel: das [friedas](#) im Frankfurter „Omniturm“ – raffinierte, aber bodenständige Küche für Young Professionals und Kosmopoliten. „Das friedas ist mit seinem gastronomischen Angebot, Service, Eventmanagement und Catering ein echtes Asset für den Omniturm“, sagt das hausInvest Fondsmanagement. Eine abgestimmte Gastronomie ist hier mehr als Verpflegung, sie steigert Aufenthaltsqualität, Image und Wert. So begeistert auch das [OBEN](#) im eleganten Frankfurter „One Forty West“ oder das Restaurant und die Skybar des „Meliá Frankfurt City“. Beides hausInvest Objekte in Bestlage, bei denen hochwertige Gastronomieangebote einen echten Mehrwert liefern – nicht nur kulinarisch, sondern als Beitrag zu Community, Events und Lebensqualität im Quartier.



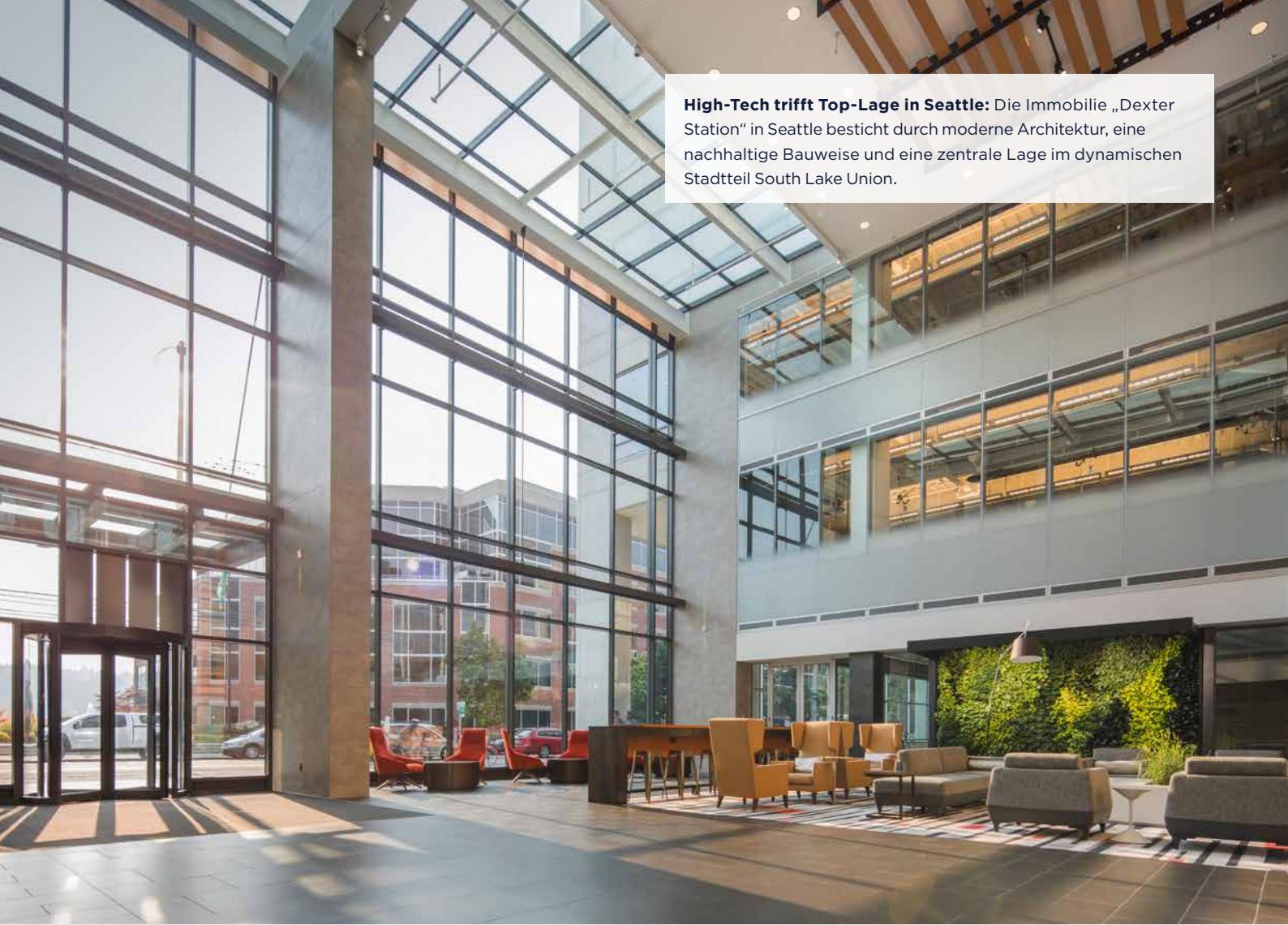
## Wo Genuss zum Standortfaktor wird

### hausInvest steht nicht nur für Luxusgastronomie.

Nicht nur Fine Dining findet bei uns im Fonds ein Zuhause. Unsere Immobilien bieten auch Raum für junge, kreative Gastro-Konzepte, die mit Persönlichkeit, Authentizität und sozialem Mehrwert überzeugen. In Münchens „Nymphenburger Höfen“ bringt [La Burrita](#) authentisches Taqueria-Feeling in ein modernes Umfeld, und in der „Theresienhöhe“ backt das soziale Start-up [Kuchentratsch](#) mit Omas und Opas. Auch international setzt man auf Immobilien von hausInvest: In Chicago eröffnete Sternekoch Curtis Duffy sein Restaurant [Ever](#) in der Fondsimmobilie „1330 West Fulton“ – mitten in einem dynamisch wachsenden Stadtteil. Und im vibrierenden Herzen von Miami, in der „800 Lincoln Road“, finden Genießer einen kulinarischen Fixpunkt: das stilische [MILA](#), welches mit

modern-mediterraner Küche und einem Küchenchef glänzt, der auf ganze 26 Michelin-Sterne in seiner Karriere zurückblickt. Alles Beispiele, die zeigen, dass hausInvest Standorte ein klarer Wettbewerbsvorteil für Gastronomen sind, die nicht nur servieren, sondern inszenieren wollen. Was alle verbindet? Erstklassige Lagen, lebendige Quartiere, starke Mieterstrukturen – und ein Publikum, das Qualität zu schätzen weiß. Bei unseren Immobilien sorgt also ein passgenaues gastronomisches Angebot, das sich harmonisch ins Umfeld einfügt, für echten Mehrwert.





**High-Tech trifft Top-Lage in Seattle:** Die Immobilie „Dexter Station“ in Seattle besticht durch moderne Architektur, eine nachhaltige Bauweise und eine zentrale Lage im dynamischen Stadtteil South Lake Union.

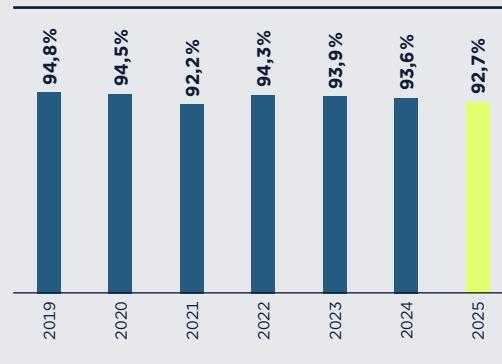
### Gefragt. Und nachgefragt. Büroimmobilien im hausInvest

Die hausInvest Immobilie „Dexter Station“ in Seattle gehört seit 2017 zum Portfolio des Fonds. Die Highlights des vor zehn Jahren erbauten Objekts sind eine 3-stöckige Lobby, High-Tech-Konferenzräume, ein Fitnesscenter sowie ein beeindruckendes Panorama auf den Lake Union und die Skyline von Seattle. Ein Ausblick, der auch beim Hauptmieter, dem Technologiekonzern Meta, gut ankommt: Meta verlängerte und erweiterte seinen Mietvertrag über mehr als 30.000 Quadratmeter bis 2036 und trägt so dazu bei, langfristig stabile Erträge im hausInvest zu erzielen.

Trotz Homeoffice und steigender Umbaukosten aufgrund von energetischen Sanierungen bleibt das Büro ein gefragtes Asset. Wer wie hausInvest in Qualität, Lage und Spezialisierung investiert, stellt die Weichen für die nächsten Jahre und für ein zukunftsorientiertes Portfolio. Gerade klassische Büromieter wie beispielsweise Berater, Kanzleien und Banken legen verstärkt Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Repräsentativität – und sind bereit, für hochwertige Flächen in zentralen Lagen höhere Mieten zu akzeptieren.

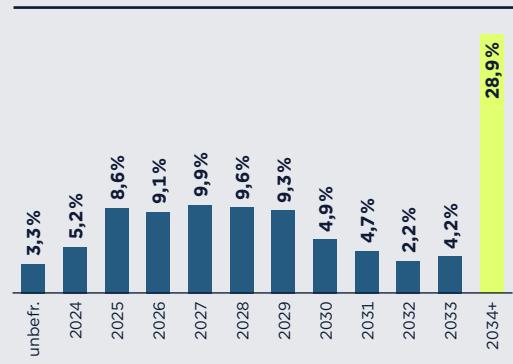
Unser aktiver Gestaltungsansatz ermöglicht es uns, unsere Immobilien kontinuierlich attraktiv zu halten und dadurch Mieter und Nutzer langfristig an uns zu binden. Dies ist die Basis für eine stabile Vermietungsquote. Langfristig stabile Mieteinnahmen tragen wiederum zur finanziellen Stabilität des Fonds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

#### Stabile Vermietungsquote



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

#### Mietvertragslaufzeiten



Quelle: Commerz Real | Stand: 30. September 2025

# Auf einen Blick

## 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 Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltezeit 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/](http://hausinvest.de/de/downloads/) herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter [hausinvest.de/rechtliche-hinweise](http://hausinvest.de/rechtliche-hinweise). Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter [hausinvest.de/anlegerrechte](http://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.

## Stand 31. Oktober 2025

Quelle: Commerz Real AG

ISIN/WKN	DE0009807016/980701
<b>Fondsvermögen<sup>3</sup></b>	<b>15.428,1 Mio. EUR</b>
<b>Grundvermögen<sup>4</sup></b>	<b>17.215,3 Mio. EUR</b>
<b>Bruttoliquidität<sup>5</sup></b>	<b>1.918,4 Mio. EUR</b>
Fondsobjekte	160
Immobilienstreuung über	17 Länder/55 Städte
Vermietungsquote <sup>6</sup>	92,7%
<b>Ausschüttung je Anteil (16. Juni 2025)</b>	<b>0,78 EUR</b>
Ausgabeaufschlag	5,0%
Verwaltungsvergütung	0,8% (max. 1,0% p.a.)
Verwahrstellenvergütung <sup>7</sup>	0,021% (max. 0,025% p.a.)
Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2024/2025 <sup>8</sup>	0,84%
Geschätzte Gesamtkostenquote für Geschäftsjahr 2025/2026 <sup>9</sup>	0,84%

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

Wertentwicklung (31.10.2015–31.10.2025)	für den Anleger (netto) <sup>10</sup>	der Anteilpreise (brutto) <sup>11</sup>
31.10.2015–31.10.2016	-2,6% <sup>12</sup>	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%
31.10.2024–31.10.2025	1,8%	1,8%
3 Jahre		6,8%
5 Jahre		11,4%
Seit Fondsaufliegung 07.04.1972		1.274,1%

<sup>1</sup> Für die ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile gilt eine 24-monatige Mindesthaltezeit 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 verweisen dazu auf die Publikation zur bewertungstäglichen Auslandsimmobilienquote.

<sup>3</sup> Nettofondsvermögen (Bruttotonfondsvermögen 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 2025.

<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 2024/2025 per 31. März 2025 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.

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