

Votum: Starker Kauf

hausInvest - Fonds

Stand: 13. März 2024 00:00 Uhr



Fakten

Fondsgesellschaft	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Fondstyp	Offener Immobilienfonds
Anlagesegment	Immobilien Europa
Managementtyp	Aktiv
Währung	EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
WKN / ISIN	980701 / DE0009807016
Produktgruppe	Offene Immobilienfonds
Fondsaufgabe	07.04.1972
Orderannahmezeit	Erfassung bis 16.00 Uhr, t+0=Geschäftstag, Valuta Geschäftstag +2
Sparplanfähig	Ja
VL-fähig	Nein



Commerzbank AG, Privat- und Unternehmenskunden, Anlage&Vorsorge

Eine Beschreibung der Risiken dieser Anlage finden Sie im Basisinformationsblatt (gesetzliche Pflichtinformation).

Bitte beachten Sie die wichtigen Hinweise am Ende des Dokuments.

Kennzahlen und Kosten

Kennzahlen per 13.05.2024

Wertentwicklung 1/3/5 Jahre in % ³	+2,06% / +7,13% / +11,86%
Volatilität (3 Jahre) ³	0,48%

Kosten

Ertragsanteil, orientiert am Ausgabeaufschlag ¹	3,00%, zusätzlich erhält der Vertrieb im Privatkundengeschäft eine interne Vergütung i.H.v. 1 % auf das Nettokaufvolumen
Verwaltungsvergütung	0,80%
Performanceabhängige Vergütung	-
Laufende Kosten ²	2,79%
Laufende Vertriebsprovision ⁴	30% der Verwaltungsvergütung. Der Vertrieb erhält im Privatkundengeschäft eine Anrechnung i.H.v. 0,76% des verwalteten hausInvest-Vermögens.

¹ Wird von der Commerzbank AG einmalig beim Kauf vereinnahmt

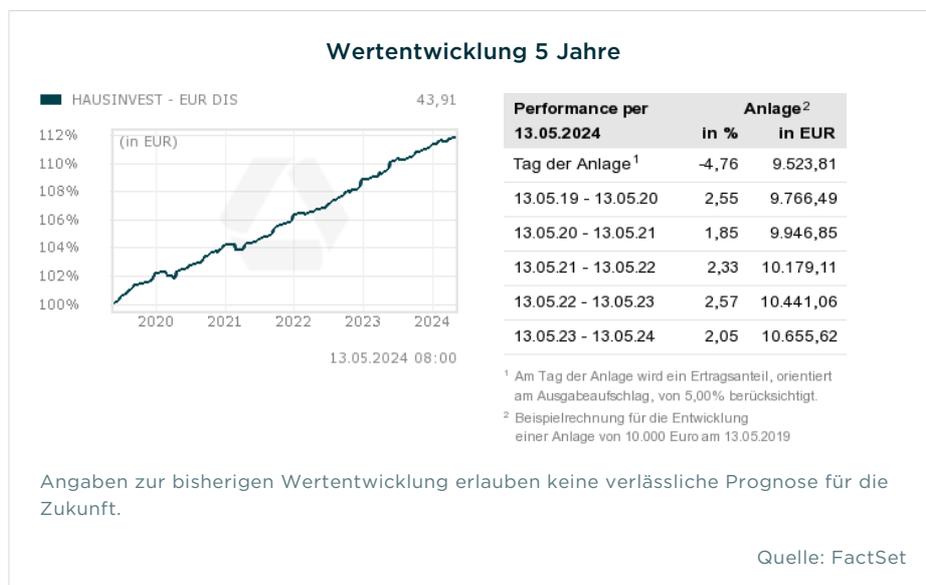
² Kosten, die nach Angabe der Fondsgesellschaft vom Fondsvermögen im Laufe des Jahres abgezogen werden

³ Quelle: FactSet, Wertentwicklung in EUR

⁴ Fließt an die Commerzbank AG

Auf einen Blick

Votum: Starker Kauf



Highlights

- **Zuverlässig seit über 5 Jahrzehnten** - Seit 1972 profitieren Anleger Jahr für Jahr von einer positiven Wertentwicklung*
- **Erfolgreiches Geschäftsjahr** - hausInvest beendet das Geschäftshalbjahr zum 30.09.23 mit einer guten Performance von 2,5% p.a.*
- **Hohe Stabilität** - Die breite Risikostreuung der Immobilien über diverse Länder, Standorte, Nutzungsarten sowie verschiedene Mieter bietet eine konservative und wertstabile Immobilienanlage

*Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

13.03.2024

Investmentansatz

Das Anlageziel des Fonds

Zielsetzung ist ein kontinuierlicher Wertzuwachs durch die Erzielung von regelmäßigen Erträgen aus Mieten und Zinsen sowie aus An- und Verkäufen von Immobilien.

Aktives Management

Der Offene Immobilienfonds hausInvest investiert in hochwertige Gewerbeimmobilien an wirtschaftsstarken und entwicklungsfähigen Standorten in Europa und weltweit. Bei der Auswahl der Immobilien steht neben der nachhaltigen Ertragskraft auch eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzungsart und Mietern (Branchen) im Vordergrund. Im Rahmen der Fondsstrategie wird ein aktives Portfoliomanagement betrieben, um die unterschiedlichen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten zu nutzen.

Laut aktueller Anlagestrategie beschränkt sich der außereuropäische Anteil auf die Regionen Asien/Pazifik & Nordamerika und bewegt sich zwischen 10-30 %.

Nachhaltigkeitsansatz

Bitte beachten Sie, dass die Anlagepolitik des hausInvest von Ihren persönlichen Nachhaltigkeits- und Ethikvorstellungen abweichen kann. Dies kann insbesondere die Investition in einzelne Unternehmen betreffen.

Im Rahmen seiner Anlagetätigkeit fördert hausInvest auf der Grundlage der Nachhaltigkeitsregelungen der Europäischen Union für Finanzprodukte (Verordnung (EU) 2019/2088, nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) die sogenannten ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“ (Environmental,

Social and Governance) und ist dabei insbesondere bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes zu leisten.

Im Rahmen der Liquiditätsanlage schließt die Gesellschaft es aus, dass Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenständen angelegt werden, welche die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen wesentliche Verstöße gegen diese Vorgaben bekannt geworden sind.

Das Immobilien-Sondervermögen möchte bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen und wird dazu die CO₂-Emissionen durch selbstinitiierte Maßnahmen laufend portfolioübergreifend reduzieren. Durchschnittlich strebt das Immobilien-Sondervermögen CO₂-Emissionen im Bereich von 14 kg CO₂/m² bis 2050 an.

Zu den Themen, an denen mit Hochdruck gearbeitet wird, gehören ein CO₂-neutraler Stromeinkauf, verschiedene Pilotprojekte zur ökologischen Optimierung der Objekte sowie ein nachhaltiges Property-Management.

Die Gesellschaft wird die Immobilien im Ankaufsprozess und bei der Verwaltung des Bestandes unter anderem anhand der folgenden Kriterien auswählen und kontinuierlich bewerten:

- Gebäudezertifizierung
- Energieausweis
- Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess
- Energy Audits
- Vorhandensein automatischer Messinstrumente („smart meter“)
- Umweltrisiken

Das Immobilien-Sondervermögen weist aktuell noch keine ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne von Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomieverordnung“) aus, wird aber im Rahmen der Förderung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale einen Mindestanteil in Höhe von 5% des Verkehrswertes der Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, an in diesem Sinne nachhaltigen Investitionen anstreben.

Weitergehende und detaillierte Informationen zum Nachhaltigkeitsansatz des Fonds können dem aktuellen Verkaufsprospekt entnommen werden

Unsere Einschätzung

Votum: Starker Kauf

Seit über 50 Jahren stabil durch alle Krisen

Immobilien sind ein fester Baustein einer ausgewogenen Vermögensstrategie. Sie stehen für Wertstabilität und entwickeln sich weitgehend unabhängig vom Aktien-, Renten- und Geldmarkt und bieten sich als gute Anlagealternative an.

Seit 1972 hat sich hausInvest zu einer echten Erfolgsgeschichte entwickelt und ist heute einer der größten offenen Immobilienfonds Europas. 51 Jahre hausInvest bedeuten 51 Jahre Expertise, 51 Jahre echte Werte und 51 Jahre verantwortungsvolles Fondsmanagement.

Je breiter - desto besser!

Zu einem breit aufgestellten Immobilienfonds gehören z. B. Büroimmobilien, Einzelhandelsobjekte wie Shoppingcenter, aber auch Wohnimmobilien oder Hotels. Durch Objekte in verschiedenen Ländern, Regionen und Branchen kann sich das Portfoliomanagement unterschiedliche Zyklen an den internationalen Immobilienmärkten zunutze machen. Diese Vielfalt stabilisiert den Fonds und stärkt seine Ertragskraft. Mit einer Streuung von 162* Objekten ist hausInvest breit diversifiziert, die Vermietungsquote beträgt zur Zeit 93,6%*.

*29.02.2024

Weitere Diversifizierung mit Wohnimmobilien

Bisher versammelten sich im hausInvest Portfolio hochwertige Büros, Hotels und Shoppingcenter. Nun werden sukzessive zusätzlich auch Wohnimmobilien erworben. Dabei liegt der Fokus auf bezahlbarem Wohnraum, inklusive öffentlich gefördertem Wohnbau.

hausInvest beendet Geschäftshalbjahr zum 30.09.23 mit guter Performance von 2,5% p.a.*

Das Geschäftshalbjahr konnte zum 30.09.23 mit einer sehr guten Wertentwicklung i.H.v. 2,5% p.a.* beendet werden. Das Fondsmanagement strebt mittelfristig eine Rendite im Durchschnitt von 3% p.a. bis 4% p.a. an und für das Geschäftsjahr 2024/2025 im Bereich von 2,5 %*.

Grundsätzlich orientiert sich die Bewertung der Immobilien an den nachhaltig erzielbaren Erträgen und ist somit vor starken kurzfristigen Schwankungen weitgehend geschützt. Damit unterscheiden sich Immobilien auch vom teilweise stimmungsgesteuerten Börsengeschehen.

* Stand 30.09.2023, berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

hausInvest als Basisinvestment

Mit einer aktuellen Liquiditätsquote i.H.v. 11,4%* und einer Fremdfinanzierungsquote von 16,02%* weist hausInvest auch in Krisenzeiten eine konservative Finanzstruktur auf und verfügt über einen großen Finanzierungsspielraum, um auch kurzfristig attraktive Investitionsoportunitäten wahrzunehmen. HausInvest ist unser Basisinvestment im Bereich der europäischen Immobilienfonds mit globaler Beimischung und der Anlageerfolg sollte sich in einem herausfordernden Marktumfeld weiter positiv und stabil entwickeln. Wir

empfehlen den Fonds Anlegern, die in offene Immobilienfonds investieren wollen und einen Anlagehorizont von mindestens 3 Jahren haben, zum Kauf.

*Stand 29.02.2024

Rechtlichen Rahmenbedingungen

Offene Immobilienfonds investieren mit langfristiger Ausrichtung in Immobilien. Um die Liquiditätssteuerung dieser Fonds zu vereinfachen, da Immobilien häufig nicht kurzfristig veräußerbar sind, wurden mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 21. Juli 2013 weitere gesetzliche Einschränkungen für die Rückgabe von Fondsanteilen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft eingeführt:

- Für die Anlage in Anteilen an offenen Immobilienfonds, die ab dem 21.07.2013 erworben werden, gilt eine Mindesthaltefrist von zwei Jahren.
- Anleger müssen ihren Wunsch zur Rückgabe von Anteilen mit einer Frist von 12 Monaten (Rückgabefrist) vorab unwiderruflich ankündigen (unwiderrufliche Rückgabeerklärung). Die Kündigung kann schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden.

Für alle bis zum 21.07.2013 erworbene Fondsanteile gab es einen bis auf weiteres zugesagten Bestandsschutz: Jeder Anleger kann in jedem Kalenderhalbjahr Anteile im Gegenwert von bis zu 30.000 Euro unabhängig von Mindesthaltefrist und Rückgabefrist jederzeit sofort zurückgeben. Die Rückgabe innerhalb der Freibetragsgrenzen ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

Kosteninformation

Die anfallenden Kosten beim Kauf (Ertragsanteil, orientiert am Ausgabeaufschlag bzw. Transaktionskosten) sowie die laufenden Fondskosten (z.B. Pauschalvergütung, performanceabhängige Vergütung, laufende Vertriebsprovisionen) entnehmen Sie diesem Dokument unter „Zahlen & Fakten“. Grundsätzlich wird der angegebene Ertragsanteil, orientiert am Ausgabeaufschlag erhoben. Er variiert jedoch in Abhängigkeit des gewählten Depotmodells. So fällt z.B. beim PremiumDepot und PremiumFondsDepot dieser Kostenbestandteil nicht an.

Eine auf die jeweilige Transaktion bezogene Aufstellung der Gesamtkosten („Kosteninformation vor Wertpapiergeschäft“) erhalten Sie rechtzeitig vor Auftragserteilung. Die „Kosteninformation vor Wertpapiergeschäft“ beinhaltet neben den beim Kauf und Verkauf anfallenden Kosten und den laufenden Fondskosten als Teil der Produktkosten auch zusätzliche Kostenbestandteile wie z.B. ein eventuelles Depot- bzw. Pauschalentgelt und Produktkosten sowie die Auswirkung der Gesamtkosten auf die Rendite der Anlage.

Chancen & Risiken



Chancen

- Bequem und einfach in solide Immobiliensachwerte investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentägliche Verfügbarkeit
- Steuerliche Vorteile durch den hohen steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers; kann künftig Änderungen unterworfen sein)



Risiken

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken
- Risiken einer Immobilienanlage wie z. B. Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und 12-monatige Kündigungsfrist
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilsrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds
- Die bis zum 21.7.2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22.7.2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden

Impressum, wichtige Hinweise

Impressum

Herausgeber:	Commerzbank AG, Privat- und Unternehmerkunden, Anlage&Vorsorge
Autor:	Christina Hülser, Fondsanalystin
Verantwortlich:	Jörg Schneider
Stand unserer Einschätzung:	13. März 2024

Wichtige Hinweise

Diese Information ist eine Marketingunterlage im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes, d.h. sie genügt nicht allen Anforderungen für Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und für die Commerzbank AG oder ihre Mitarbeiter besteht kein gesetzliches Verbot, vor Veröffentlichung der Information in den darin genannten Wertpapierprodukten zu handeln.

Adressat

Die hier wiedergegebenen Informationen und Wertungen („Informationen“) sind primär für Kunden in Deutschland bestimmt. Diese Informationen dürfen nicht in andere Länder, insbesondere nicht in die USA, eingeführt oder dort verbreitet werden.

Kein Angebot; keine Beratung

Diese Information dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung alleine ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

Informationsquelle; Aktualisierungsbedingungen

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für diese Ausarbeitung sind Informationen, welche die Commerzbank AG für zuverlässig erachtet. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung. Ob und in welchem zeitlichen Abstand eine Aktualisierung dieser Ausarbeitung erfolgt, ist vorab nicht festgelegt worden.

Prospekt

Den aktuellen veröffentlichten Emissions- oder Verkaufsprospekt erhalten Sie in jeder Commerzbank-Filiale.

Interessenkonflikt im Vertrieb

Die Commerzbank AG erhält für den Vertrieb des genannten Wertpapiers den Ausgabeaufschlag und / oder Vertriebs-/ Vertriebsfolgeprovisionen von der Fondsgesellschaft oder Emittentin bzw. erzielt als Emittentin oder Verkäuferin eigene Erträge.

Anteilklassen

Ein Investmentfonds kann verschiedene Anteilklassen umfassen. Unterscheidungsmerkmale sind insbesondere Währung, Ertragsverwendung, Mindestanlage, Anlegereigenschaften und Kosten. Für die Beratung eines Investmentfonds ist primär die für das Privatkundengeschäft bestimmte Anteilklasse vorgesehen. Bitte beachten Sie: Bei Vorhandensein mehrerer Anteilklassen beschränkt sich die Votierung der Commerzbank möglicherweise auf eine Anteilklasse, die im konkreten Einzelfall für einen bestimmten Anleger nicht die Kostengünstigste darstellt.

Auswirkung von Inflation

Grundsätzlich beeinflusst die Entwicklung der Inflationsrate Ihren Anlageerfolg. Ein daraus resultierender Kaufkraftverlust betrifft sowohl die erzielten Erträge als auch Ihr investiertes Kapital.

Darstellung von Wertentwicklungen

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung erlauben keine verlässliche Prognose für die Zukunft. Die Wertentwicklung kann durch Währungsschwankungen beeinflusst werden, wenn die Basiswährung des Wertpapiers / Index von EURO abweicht.

Votensystematik

Das Votum bezeichnet die zentrale, auf Markt- und Produktmerkmal begründete allgemeine Einschätzung der Commerzbank Anlageexperten zum jeweiligen Produkt. Das Votum stellt hingegen keine individuelle Anlageempfehlung dar. Weitere Informationen zu unserer Votensystematik finden Sie unter www.commerzbank.de/wphg.

Steuerlicher Hinweis für den Erwerb nicht börsengehandelter im Ausland aufgelegter Investmentfonds*

Bei einer Anlage >EUR 150.000 muss der jeweilige Anleger den Erwerb an diesen Investmentfonds grundsätzlich der deutschen Finanzverwaltung anzeigen (§138 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 AO). Bitte besprechen Sie die Meldepflicht mit Ihrem steuerlichen Berater.

Hintergrund: Der Gesetzgeber will hierdurch eine Aktualisierung und Verbesserung des steuerlich relevanten Datenbestands der Finanzbehörden erreichen. Beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) erfolgt hierfür eine zentrale Sammlung und Auswertung von Unterlagen über bestimmte steuerliche Auslandsbeziehungen.

*gilt grundsätzlich auch für inländische Investmentfonds, bei denen sich die Geschäftsleitung des gesetzlichen Vertreters (KVG) im Ausland befindet (§ 3 Absatz 2 InvStG).

Votenänderungen

Die Voten der Anlageexperten des Geschäftsfeldes Group Research der Commerzbank AG in den vergangenen 12 Monaten lauteten:

Votum	Geändert am
Starker Kauf	19. Mai 2015

hausInvest, WKN - 980701

Aufsichtsbehörden

Die Commerzbank AG unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt sowie der Europäischen Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main

©2024; Herausgeber: Commerzbank Aktiengesellschaft, Kaiserplatz, 60261 Frankfurt am Main

Diese Ausarbeitung oder Teile von ihr dürfen ohne Erlaubnis der Commerzbank weder reproduziert, noch weitergegeben werden.