



## Ganz entspannt mit *hausInvest*

Wer sich in diesen wirtschaftlich turbulenten Zeiten nach einem Blick auf den Depotauszug beruhigt zurücklehnen kann, hat offenbar einiges richtig gemacht. Das ist insbesondere dann wahrscheinlich, wenn das Anlageportfolio um Anteile von *hausInvest* bereichert wurde. 2012 feiert der Fonds sein 40-jähriges Bestehen – eine Erfolgsgeschichte, denn mit Beständigkeit im Qualitätsanspruch und Beweglichkeit in der Investmentstrategie hat *hausInvest* seinen Anlegern stets eine positive Rendite beschert. Auch im Jubiläumsjahr kann sich die Wertentwicklung weiterhin sehen lassen: Zum 31. Oktober 2012 belief sich die Jahresrendite auf 2,5 Prozent.<sup>1</sup>

Zu den elementaren Stärken von *hausInvest* gehören, neben einem effizienten Liquiditätsmanagement, vor allem die aktive Steuerung und die konsequente Diversifizierung des Immobilienportfolios. Mit seinen 117 Objekten in weltweit 67 Städten und 18 Ländern verfügt der Fonds nicht nur über eine breite geografische Streuung, sondern auch über einen Mix aus Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Logistikimmobilien.

Bereits zur Fondauflegung im Jahr 1972 war *hausInvest* konservativ ausgerichtet, und so ist es bis heute geblieben: Um das Vermögen seiner Anteilseigner

gewinnbringend und solide zu investieren, setzt der Fonds auf hochwertige Immobilien in Top-Lagen, Standorte mit hoher Wirtschaftskraft und langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Partnern verschiedenster Branchen.

In den vergangenen vierzig Jahren stellten Marktentwicklungen und neue Gesetze den Fonds immer wieder vor besondere Herausforderungen. Dass *hausInvest* stets zu den Führernden seiner Branche zählte, belegt den fortwährenden Erfolg trotz des stetigen Wandels im Geschäftsumfeld. Die nächste Veränderung lässt nicht lange auf sich warten: Zum 1. Januar 2013 erfolgt die Umstellung der Vertragsbedingungen auf das neue Anlegerschutzgesetz. Das Regelungswerk stärkt den langfristigen Charakter von Investments in Offene Immobilienfonds. Zudem wird damit einmal mehr dem gestiegenen Sicherheitsbedürfnis der Anleger Rechnung getragen. Auf den folgenden Seiten lesen Sie im Interview mit Erich Seeger, Mitglied des Vorstands der Commerz Real, warum Sie auch Ihre künftige Depotentwicklung entspannt verfolgen können.

<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.



# Im Gespräch mit...



... Erich Seeger, Mitglied des Vorstands  
der Commerz Real AG

**Herr Seeger,**  
**im Frühjahr 2010 wurde erstmals das Diskussionspapier des Bundesfinanzministeriums zum Anlegerschutzgesetz bekannt und gut ein Jahr später das neue Gesetz verabschiedet. Neben den neuen Regeln für den Kapitalmarkt umfasst das Gesetz auch die Neuregulierung deutscher Offener Immobilienfonds. Spätestens zum 1. Januar 2013 müssen alle Fondsgesellschaften ihre Vertragsbedingungen entsprechend anpassen. Was bedeuten die neuen Regelungen für den *hausInvest*?**

Der Markt der Offenen Immobilienfonds hat bekanntermaßen in den vergangenen Jahren eine Konsolidierungsphase bewältigt, die nun spätestens mit Inkrafttreten des neuen Regelwerks abgeschlossen sein wird. Wir halten die neuen Regelungen des Gesetzgebers für absolut richtig und begrüßenswert. Mit den Maßnahmen wird die Branche insgesamt stabilisiert und der langfristige Charakter dieser Anlageform noch einmal deutlich betont. Sie bieten Privatanlegern in Zukunft einen noch weitreichenderen Schutz. Unserem *hausInvest*-Management erleichtern die Neuregelungen insbesondere die Arbeit in der Liquiditätssteuerung. Dies schafft mehr Planungssicherheit, da durch die Einführung von Haltefristen vor allem Großanleger künftig daran gehindert werden, ihre Gelder sozusagen auf einen Schlag aus dem Fonds

abzuziehen. Eines möchte ich an dieser Stelle allerdings festhalten: Der klassische Privatanleger, der mit kleinen bis mittleren Beträgen im *hausInvest* investiert ist, bleibt weiter ausreichend flexibel.

## **Was ändert sich konkret für den *hausInvest* und seine Anleger?**

Bezüglich der Neuregelungen herrscht nun erst einmal Klarheit: *hausInvest* bleibt wie bisher für unsere Anleger grundsätzlich börsentäglich verfügbar. In Zukunft können Anteile im Rahmen der Freibetragsregelung in Höhe von bis zu 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr und Anleger jederzeit

aus dem Fonds entnommen werden. Das heißt, Anleger können über Anteile im Wert von bis zu 60.000 Euro im Kalenderjahr frei verfügen. Ausschließlich für Summen, die über diese Freibeträge hinaus gehen, müssen in Zukunft gesetzlich definierte Fristen beachtet werden.

## **Was müssen Anleger, die jetzt in den *hausInvest* investieren möchten, berücksichtigen?**

Zunächst einmal gilt für alle Anleger, die vor dem 1. Januar 2013 in den Fonds investiert haben, ein sogenannter Bestandsschutz. Das bedeutet: Die für alle Neuanleger ab diesem Zeitpunkt festgelegte 24-monatige Mindesthaltefrist gilt für „Altanleger“ bereits als erfüllt. Wer davon noch profitieren möchte, sollte also rechtzeitig investieren oder das Depot aufstocken. Sowohl für Bestands- als auch für Neuanleger, die in voller Höhe über Anteile oberhalb der geltenden Freibeträge von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr verfügen möchten, gilt künftig eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Die Kündigungsoption kann in diesen Fällen bereits während der Mindesthaltefrist gezogen werden, so dass der gekündigte Anlagebetrag direkt nach Ablauf der 24-monatigen Mindesthaltefrist zur freien Verfügung steht.

In der Praxis heißt das schlichtweg: Die Mehrzahl unserer Anleger ist mit kleinen bis mittleren Beträgen im *hausInvest* investiert. Hinsichtlich der bisher gewohnten Verfügbarkeit wird sich – ohne Halte- oder Kündigungsfristen beachten zu müssen – also nichts ändern.

Ausführliche Informationen zum Anlegerschutzgesetz finden Sie auf den Sonderseiten dieser Ausgabe

**Unabhängig von den Vorbereitungen auf die neuen Regularien, waren Sie mit dem *hausInvest* in den letzten Monaten sicher auch weiterhin im Tagesgeschäft tätig. Auf welchen Themen lag hier besonders der Fokus?**

Richtig. Seit vier Jahrzehnten stellen veränderte Marktgegebenheiten aber auch neue Gesetze den Fonds immer wieder vor neue Herausforderungen. Dabei verliert unser Fondsmanagement jedoch keineswegs seine eigentlichen Ziele aus den Augen: Das heißt, den ertragsstarken Immobilienbestand kontinuierlich weiterzuentwickeln und je nach Marktsituation das ausgewogene Verhältnis zwischen Immobilien und Liquidität im Fonds auszusteuern. Gerade in den letzten Monaten hat das Management wiederholt bewiesen, dass bei einer aktiven Portfoliosteuerung nicht nur der Ankauf hochwertiger Gewerbeimmobilien, sondern auch die vorteilhafte Veräußerung von Bestandsobjekten eine große Rolle spielt. Neben lukrativen Verkäufen in London und Wien ist das jüngste Beispiel für eine äußerst erfolgreiche Transaktion die im August erfolgte Veräußerung unserer vier kanadischen Shopping-Center-Beteiligungen. Dabei wurde ein beachtlicher Gewinn für *hausInvest* und seine Anleger erzielt.

Der Verkaufspreis lag bei 508 Millionen Kanadischen Dollar. Durch den Verkauf konnten wir eine Wertsteigerung der Objekte von mehr als 64 Prozent über die gesamte Haltedauer realisieren. Das veräußerte Portfolio mit einer Gesamtfläche von rund 220.000 m<sup>2</sup> besteht aus vier Shopping-Centern in Halifax, Québec, Montréal und Victoria. Im Jahr 2004 hatten wir eine 50-prozentige Beteiligung an den Immobilien erworben. Regelmäßige Investitionen in die Modernisierung der Einkaufszentren haben sich dabei bezahlt gemacht: Die Objekte haben mit durchschnittlich 8 Prozent Eigenkapitalverzinsung jährlich einen attraktiven Beitrag zur Fondsperformance des *hausInvest* geleistet.

**Auch nach den Objekt-Verkäufen der vergangenen Monate zählt der *hausInvest* mit aktuell 117 Bestandsimmobilien nach wie vor zu den größten Fonds der Branche. Wo liegen aktuell die Schwerpunkte im Bestandsmanagement?**

Die Verkäufe dienen auf der einen Seite natürlich der kontinuierlichen Optimierung des Portfolios. Gleichzeitig sind sie für mich aber auch Beweis dafür, dass wir im

Bereich des Mietflächenmanagements in den letzten Jahren Einiges richtig gemacht haben. Wir investieren viel in die Pflege der Beziehungen zu unseren knapp 3.000 Mieter. Denn zufriedene Mieter sind auch treue Mieter. Auch wenn unser Asset-Management stets bestrebt ist, die Bedürfnisse der Mieter frühzeitig zu erkennen, können wir es nicht immer verhindern, dass vereinzelte Mieter unsere Gebäude auch einmal verlassen. Und genau hierin liegt auch eine Chance: Häufig gelingt es uns, in diesen Fällen die Mietflächen grundlegend zu modernisieren, für potenzielle Anschlussmieter attraktiver zu gestalten und auf diese Weise Wertsteigerungen für die gesamte Immobilie zu realisieren. Dies trägt maßgeblich dazu bei, dass wir bei unseren Verkaufstransaktionen Preise erzielen, die zum Teil deutlich über dem letzten Verkehrswert liegen.

Auch auf der Vermietungsseite konnten wir in den letzten Wochen Erfolge vermelden: So gelang es uns beispielsweise in der Wiener Büroimmobilie „Optimum“ rund 12.000 m<sup>2</sup> Fläche an die Stadt Wien und den österreichischen Automobilclub ÖAMTC langfristig zu vermieten. Das „Optimum“ ist damit nun fast wieder voll vermietet. Die kürzlich abgeschlossene Neuvermietung an einen Logistikdienstleister mit 6.000 m<sup>2</sup> in Hoofddorp, unweit von Amsterdam, stärkt zusätzlich das niederländische *hausInvest*-Portfolio. Die aktuelle Vermietungsquote von rund 91 Prozent liegt damit auf einem ordentlichen Niveau. Hier gibt es in jedem Fall noch Potenzial nach oben, weshalb wir uns damit auch noch nicht zufrieden geben.

**Kommen wir abschließend noch einmal zum Thema Neuregulierung. Ist der *hausInvest* – auch unter den neuen Rahmenbedingungen – gut gerüstet?**

Davon bin ich überzeugt. Die klaren Weichen hierfür hatten wir bereits gestellt – durch unsere auf lange Sicht konservative und qualitätsorientierte Fondsstrategie. Hier setzen wir auf unsere 40-jährige Erfahrung. Neben unserer ausgewiesenen Managementqualität bauen wir insbesondere auf unser starkes Vertriebsnetz. Ich rechne fest damit, dass durch die hohe Volatilität an den Finanzmärkten und die damit einhergehende Verunsicherung die Nachfrage nach Sachwerten weiter steigen wird. Anleger bevorzugen transparente und verständliche Anlagen, wie den *hausInvest*, mit dem sie entspannt und solide in Immobilien investieren können.

## Änderungen durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) ab 1. Januar 2013\*

Ab 1. Januar 2013 gelten für *hausInvest*-Anteile neue Rückgaberegelungen. Aber auch dann bleibt *hausInvest* im Rahmen der gesetzlichen Neuregelungen **grundsätzlich börsentätiglich verfügbar**.

Grundsätzlich gilt für *hausInvest*-Anteile ab 1. Januar 2013 eine Mindesthalte- und eine Kündigungsfrist. Diese kommt für den Anleger jedoch ausschließlich für Anteilrückgaben von mehr als 30.000 € im Kalenderhalbjahr zur Anwendung. Für **Beträge bis 30.000 € gilt pro Kalenderhalbjahr und je Anleger eine Freibetragsregelung** – so dass Anteile im Rahmen des Freibetrags ohne Einhaltung von Fristen wie bisher zurückgegeben werden können.

Für Anleger, die mit kleinen bis mittleren Beträgen in *hausInvest* investiert sind, bleibt hinsichtlich der Verfügbarkeit im Vergleich zu heute also alles beim Alten. Aber auch für Anleger, die größere Beträge in *hausInvest* angelegt haben, schafft der dann geltende Freibetrag ausreichend Flexibilität.

Thema	Auslegung der gesetzlichen Regelung	Praxisbeispiel
<b>Verfügbarkeit</b>	<p>Wie ist <i>hausInvest</i> in Zukunft verfügbar?</p> <p>Fonds wie <i>hausInvest</i>, die ihre Immobilien in Zukunft quartalsweise bewerten lassen, dürfen Anteile börsentätiglich ausgeben und zurücknehmen.</p> <p><i>hausInvest</i> ist und bleibt – im Rahmen der gesetzlichen Neuregelungen – für den Anleger auch weiterhin grundsätzlich börsentätiglich verfügbar.</p>	
<b>Anlegerbegriff</b>	<p>Wer ist Anleger?</p> <p>Alle Kundengruppen nach dem Wertpapierhandelsgesetz (Privatkunden, professionelle Kunden sowie geeignete Gegenparteien) sind Anleger</p> <p>Jede natürliche und juristische Person sowie z. B. Ehegatten oder Erbengemeinschaften sind jeweils als ein Anleger zu behandeln.</p>	<p>Ein Ehepaar hat ein Gemeinschaftsdepot mit <i>hausInvest</i>. Zusätzlich haben der Ehemann und die Ehefrau jeweils beide noch ein eigenes Einzeldepot mit <i>hausInvest</i>-Anteilen. In diesem Fall können die Ehepartner den Freibetrag von 30.000 € insgesamt drei Mal pro Kalenderhalbjahr nutzen.</p>
<b>Rückgaben</b>	<p><b>FiFo-Prinzip</b></p> <p>Bei der Rückgabe von Anteilen gilt das FiFo-Prinzip (First in, first out)</p> <p>Anteile, die zuerst gekauft worden sind, werden auch zuerst wieder verkauft</p>	
Rückgaben bis 90.000 €	<p>In aller Regel empfiehlt sich die Auszahlung von Teilbeträgen innerhalb der Freibetragsregelung.</p> <p>Je Anleger gilt der Freibetrag von 30.000 € einmal im Kalenderhalbjahr (Januar–Juni sowie Juli–Dezember)</p> <p>Wenn allerdings ein Betrag über 30.000 € <b>in einer Summe zu einem Stichtag</b> verfügt werden muss, ist eine Anteilstündigung (unter Einhaltung von Mindesthalte- und Kündigungsfrist) erforderlich (siehe unter Thema Rückgaben von mehr als 90.000 €).</p>	<p>Ein Anleger kann über <i>hausInvest</i>-Anteile von bis zu 90.000 € innerhalb von zwölf Monaten verfügen, wenn er die Rückgaben über drei Kalenderhalbjahre verteilt.</p> <p>Rückgabebeispiel: 30.000 € im Juni 2014, 30.000 € im Juli 2014, 30.000 € im Januar 2015 (entspricht 90.000 € in 8 Monaten)</p>
<p><b>Fazit:</b> Die Freibetragsregelung schafft auch bei höheren Anlagebeträgen bis zu 90.000 € ausreichend Flexibilität, um bei Bedarf in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen über den kompletten Bestand verfügen zu können.</p>		

\* Die Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich in der Praxis bei der Umsetzung des Gesetzes ergeben, hat der Bankenverband mit dem Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) und der BaFin abgestimmt, um eine einheitliche Umsetzungspraxis zu gewährleisten. Die hier aufgeführten Fragen und Antworten sowie die daraus abgeleiteten Praxisbeispiele basieren darauf.

Thema	Auslegung der gesetzlichen Regelung	Praxisbeispiel
<b>Rückgaben</b>	<p>Rückgaben von mehr als 90.000 € im Rahmen der gesetzlichen <b>Kündigungsfrist</b> (12 Monate) unter Einhaltung der gesetzlichen <b>Mindesthaltefrist</b> (24 Monate)</p> <p><b>Altbestand:</b> Für Anteile, die bis zum 31. Dezember 2012 erworben worden sind</p>	<p>24-monatige Mindesthaltefrist gilt für „Altbestände“ als erfüllt (Bestandsschutz)</p> <p>Kündigung des Anlagebetrags bedarf 12-monatiger Kündigungsfrist</p> <p>Kündigung ist unwiderruflich</p>
	<b>Fazit:</b> Wer neu in <i>hausInvest</i> investieren will bzw. seine Anteile weiter aufstocken möchte, der sollte das nach Möglichkeit bis zum 31. Dezember 2012 tun. Denn für diese Anteile gilt Bestandsschutz und damit gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten bereits als erfüllt.	<p>Ein Anleger hat am 14. November 2012 <i>hausInvest</i>-Anteile gekauft. Zum 30. September 2013 beträgt sein Gesamtbestand 95.000 €. Für die Rückzahlung eines Darlehens möchte er über den Gesamtbetrag nun schnellstmöglich verfügen. Unter Abgabe einer unwiderruflichen Kündigungserklärung ist das mit einer Frist von 12 Monaten möglich.</p>
<p>Rückgaben von mehr als 90.000 € im Rahmen der gesetzlichen <b>Kündigungsfrist</b> (12 Monate) unter Einhaltung der gesetzlichen <b>Mindesthaltefrist</b> (24 Monate)</p> <p><b>Neubestand:</b> Für Anteile, die ab dem 1. Januar 2013 erworben worden sind</p>	<p>Anteile müssen vor dem Verkauf mindestens 24 Monate gehalten werden (Mindesthaltefrist)</p> <p>12-monatige Kündigungsfrist muss eingehalten werden</p> <p>Kündigung kann bereits während der 24-monatigen Mindesthaltefrist erfolgen</p> <p>Kündigung ist unwiderruflich</p>	<p>Ein Anleger hat am 9. August 2013 <i>hausInvest</i>-Anteile gekauft. Zum 17. Mai 2014 beträgt sein Gesamtbestand 150.000 €. Der Anleger will über den Gesamtbetrag schnellstmöglich verfügen, da unvorhergesehene Ereignisse dies erforderlich machen. Die Mindesthaltefrist (24 Monate) ist für die Anteile erst am 10. August 2015 erfüllt. Der Anleger kann die Kündigungsfrist von 12 Monaten bereits in Gang setzen und die Kündigung des Gesamtbestandes frühestens zum 10. August 2015 schriftlich erklären. Der Gesamtbestand wird dann am 10. August 2015 ausgezahlt.</p>
	<b>Fazit:</b> Wer über hohe Anlagebeträge zu einem Stichtag in Summe verfügen muss, für den ist eine Anteilskündigung (unter Einhaltung von Mindesthalte- und Kündigungsfrist) erforderlich. Ansonsten lohnt sich fast immer die Auszahlung von Teilbeträgen innerhalb der Freibetragsregelung.	
<b>Nachweis der Einhaltung von Freibeträgen und Fristen</b>	<p>Nachweis über die Einhaltung des <b>Freibetrags</b> (bei Rückgaben bis 30.000 € im Kalenderhalbjahr je Anleger)</p>	<p>Anleger muss eine Kundenerklärung (Formular) abgeben, in der er bestätigt, dass er insgesamt im Kalenderhalbjahr <i>hausInvest</i>-Anteile im Gegenwert von max. 30.000 € zurückgibt</p> <p>Depotführende Stelle prüft lediglich für Depots im eigenen Hause, ob Freibetrag eingehalten wird</p>
<b>Nachweis über die Einhaltung des Freibetrags</b> (bei Rückgaben bis 30.000 € im Kalenderhalbjahr je Anleger) bei <b>Auszahlplänen</b>	<p>Depotführende Stelle prüft lediglich für Depots im eigenen Hause, ob Freibetrag eingehalten wird</p> <p>Anleger muss Kundenerklärung (Formular) abgeben, in der er bestätigt, dass er insgesamt im Kalenderhalbjahr <i>hausInvest</i>-Anteile im Gegenwert von max. 30.000 € zurückgibt</p>	<p>Ein Anleger hat zwei verschiedene Depots bei verschiedenen Geldinstituten. In beiden Depots liegen <i>hausInvest</i>-Anteile. Der Anleger möchte am 3. März 2014 aus Depot A <i>hausInvest</i>-Anteile im Gegenwert von 30.000 € im Rahmen der Freibetragsregelung verkaufen. Er muss dann im Formular bestätigen, dass er im Kalenderhalbjahr (1.1.2014–30.6.2014) insgesamt den Freibetrag nicht überschritten hat (d. h. nicht bereits schon aus einem anderen Depot <i>hausInvest</i>-Anteile verkauft hat).</p>
<b>Nachweis über die Einhaltung der 24-monatigen Mindesthaltefrist</b> (bei Rückgaben außerhalb des Freibetrags)	<p>Anleger muss Mindesthaltefrist nachweisen</p> <p>Depotführende Stelle prüft Einhaltung der Mindesthaltefrist</p>	<p>Ein Anleger hat einen <i>hausInvest</i>-Auszahlplan und lässt sich regelmäßig monatlich 500 € auszahlen. In dem Fall muss er nur einmal mittels Formular erklären, dass er den Freibetrag im Kalenderhalbjahr einhält. Eine monatliche Erklärung ist nicht notwendig.</p>
<b>Kündigung</b>	<p>Kündigung der Anteile (außerhalb der Freibetragsregelung)</p>	<p>Anteilrückgaben außerhalb der Freibetragsregelung müssen mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden</p> <p>Kündigung kann bereits während der 24-monatigen Mindesthaltefrist erfolgen</p> <p>Kündigung ist unwiderruflich</p>
	<b>Fazit:</b> Eine einmal ausgesprochene Kündigung der Anteile ist unwiderruflich. Gekündigte Anteile werden im Depot gesperrt und wären auch im Rahmen der Freibetragsregelung nicht mehr börsentäglich verfügbar. Lediglich nicht gekündigte Teilbeträge können zwischenzeitlich verfügt werden. Selbst mit dem potenziellen Einverständnis der Kapitalanlagegesellschaft kann eine Kündigung nicht zurückgenommen werden. Kündigungen sollten deshalb wohlüberlegt sein.	<p>Ein Anleger entscheidet am 13. Oktober 2013 <i>hausInvest</i>-Anteile im Wert von 150.000 € zu verkaufen. Er kündigt die Anteile unter Einhaltung der 12-monatigen Kündigungsfrist schriftlich zum 14. Oktober 2014. Im Januar 2014 entscheidet der Anleger, dass er die <i>hausInvest</i>-Anteile doch nicht vollständig verkaufen möchte, weil er nicht das ganze Geld benötigt und sich <i>hausInvest</i> zudem, wie bisher auch, stabil entwickelt. Der Anleger möchte die Kündigung zurückziehen. Dies ist jedoch nicht möglich. Der Anleger bekommt den Gesamtbestand zum 14. Oktober 2014 ausgezahlt.</p>

# Auf einen Blick



## Die Chancen des **hausInvest**

- Seit Fondauflegung jedes Jahr positive Anlageergebnisse (keine Gewähr für die Zukunft)
- Solide Erträge bei geringem Risiko
- Breit gestreutes Gewerbeimmobilienportfolio sowohl nach Ländern, Größenklassen, Hauptnutzungsarten als auch Mieterbranchen
- Hohe Vermietungsquote
- Steuerliche Vorteile durch den steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers; kann künftig Änderungen unterworfen sein)
- Flexible Geldanlage mit grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit
- Einstieg bereits mit geringen Anlagebeträgen möglich
- Gute Bewertung durch neutrale Ratings (Details unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de))

## Die Risiken des **hausInvest**

- Wertveränderungen der im Fonds befindlichen Immobilien führen zu Schwankungen des Anteilspreises
- Liquiditätsanlagen können Kursschwankungen unterliegen
- Risiken einer Immobilienanlage wie z.B. Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Rest-Währungsrisiko
- Grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen\*; vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Ausnahmefall bis hin zur geordneten Auflösung des Fonds mit Veräußerung der Vermögenswerte und anschließender Auszahlung möglich
- Mögliche (steuer-)rechtliche Änderungen

\* Ab 1.1.2013 gilt: Anleger können **hausInvest**-Anteile von bis zu 30.000 € im Kalenderhalbjahr (entspricht bis zu 90.000 € innerhalb von 12 Monaten verteilt auf drei Kalenderhalbjahre) börsentäglich zurückgeben. Lediglich für darüber hinausgehende Summen sind Fristen einzuhalten: Neuanlagen unterliegen einer 24-monatigen Mindesthaltefrist. Zudem gilt eine 12-monatige Kündigungsfrist. Die Kündigung kann während der Mindesthaltefrist erfolgen und ist unwiderruflich.

Stand 31.10.2012	Quelle: Commerz Real
ISIN/WKN	DE0009807016/980701
Fondsvermögen <sup>1</sup>	9.338,9 Mio. €
Grundvermögen <sup>2</sup>	11.624,7 Mio. €
Bruttoliquidität <sup>3</sup>	1.224,7 Mio. €
Fondsobjekte	117
Immobilienstreuung über	18 Länder/67 Städte
Vermietungsquote <sup>4</sup>	89,3 %
Ausschüttung je Anteil	1,75 €
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg im Privatvermögen <sup>5</sup>	60,9 %
Regelmäßiger Ausgabeaufschlag	5,0 %
Verwaltungsvergütung	max. 1,0 % p. a.
Depotbankvergütung <sup>6</sup>	max. 0,025 % p. a.
TER (Gesamtkostenquote) <sup>5</sup>	0,92 %

Wertentwicklung (31.10.2007–31.10.2012)	für den Anleger (netto) <sup>7</sup>	der Anteilpreise (brutto) <sup>8</sup>
31.10.2007–31.10.2008	0,4 %	5,5 %
31.10.2008–31.10.2009	4,2 %	4,2 %
31.10.2009–31.10.2010	3,0 %	3,0 %
31.10.2010–31.10.2011	2,7 %	2,7 %
31.10.2011–31.10.2012	2,5 %	2,5 %
3 Jahre		8,5 %
5 Jahre		19,2 %
Seit Fondauflegung 7.4.1972		924,2 %

<sup>1</sup> Nettofondsvermögen (ohne Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

<sup>2</sup> Inklusive unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Objekte sowie in Grundstücksgesellschaften gehaltene Immobilien.

<sup>3</sup> Bankguthaben und Termingelder sowie Wertpapiere (100 Prozent des Kurswertes).

<sup>4</sup> Per 30.9.2012

<sup>5</sup> Zum Geschäftsjahresende per 31.3.2012

<sup>6</sup> Depotbank ist die Commerzbank AG.

<sup>7</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>8</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Ausführliche Informationen finden Sie in den aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten, im Verkaufsprospekt sowie in den Wesentlichen Anlegerinformationen des Fonds, die Sie kostenlos in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei uns erhalten. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) herunterladen. Diese Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlegerempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung.

