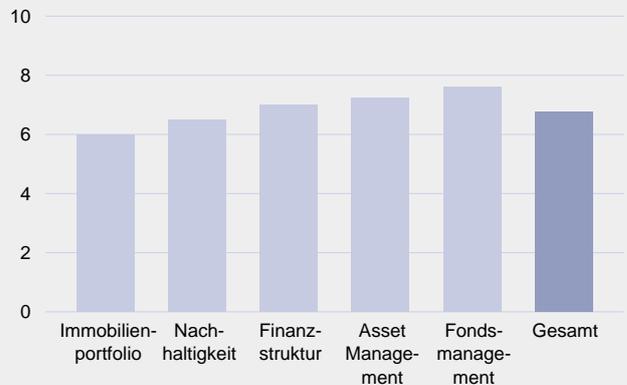


## Ratingergebnis

Rating	a <sub>AIF</sub>
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	11.06.2025
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2024
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	ja

## Rating Scorecard



## Analysten

Stephanie Lebert	Lead Analyst	s.lebert@scopeanalysis.com
Sonja Knorr	Backup Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Stephanie Lebert	Lead Analyst Management Rating	s.lebert@scopeanalysis.com
Sonja Knorr	Backup Analyst Management Rating	s.knorr@scopeanalysis.com

## Ratingbegründung

Scope bestätigt das Fondsrating des hausInvest mit a- (AIF)

Die Risikoparameter des Fonds haben sich nur marginal verschlechtert. Hervorzuheben ist die gute Lagequalität der Immobilien, der hohe geografische Diversifikationsgrad, die geringe Mieterkonzentration und der hohe Anteil von Multi-Tenant-Objekten. Die Performance des Produktes ist im Vorjahresvergleich stabil und befindet sich oberhalb des Branchendurchschnitts.

### Fondsstrategie

Die Commerz Real verwaltet schwerpunktmäßig ihr Flaggschiffprodukt hausInvest, welches im Immobilienbereich den Schwerpunkt der Assets under Management ausmacht. Der Fonds investiert in Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien, Immobilien-Projektentwicklungen und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften hauptsächlich in Europa und außerhalb von Europa sind bis zu 40% möglich. Wenn die gesetzliche Grundlage es erlaubt, plant das Fondsmanagement auch Investitionen in erneuerbare Energien-Anlagen in Deutschland mit opportunistischer Beimischung im Euroraum zu tätigen. Dies soll vor dem Hintergrund sowohl der Erhöhung der Diversifikation als auch der Erreichung der Unabhängigkeit der Energieversorgung des hausInvest und seiner Mieter gesehen werden.

Mit einem Nettofondsvermögen von 16,4 Mrd. Euro zum 31.12.2024 stellt das Produkt auch weiterhin den zweitgrößten Fonds der Branche. Seit dem Jahr 2023 gingen Mittelzuflüsse offener Immobilienpublikumsfonds aufgrund der gestiegenen Attraktivität von alternativen Zinsanlagen branchenweit zurück beziehungsweise nahmen Rückgaben von Fondsanteilen zu. Auch der hausInvest konnte sich dieser veränderten Marktsituation nicht entziehen. Das Nettomittelaufkommen lag im Berichtszeitraum 2024 bei rund -973 Mio. Euro. Das Fondsmanagement hat diese Rückflüsse bisher aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen, besonders aufgrund der erfolgten Verkäufe gut bedienen können.



Seit dem 10.03.2021 erfüllt der hausInvest die Transparenzanforderungen gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor als sogenannter Artikel 8-Fonds. Der hausInvest ist ein Finanzprodukt, welches ökologische und/ oder soziale Merkmale bewirbt. Im Rahmen der Förderung der ökologischen und/ oder sozialen Merkmale wird ein Mindestanteil in Höhe von 5% des Verkehrswertes der Fondsimmobilen an nachhaltigen Investitionen angestrebt, die einen Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten. Laut Angaben des Asset Managers sind 9,9% des Immobilienvermögens zum 31.12.2024 SFDR-konform. Die Taxonomie-Quote wird zum 31.12.2024 ebenfalls mit 9,9% angegeben. Darüber hinaus möchte hausInvest bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen und wird, Angabe gemäß, dazu die Treibhausgas-Emissionen, die durch hausInvest Immobilien verursacht werden, durch selbstinitiierte Maßnahmen laufend portfolioübergreifend bis 2050 auf Net Zero reduzieren.

#### Analysebasis & Asset Manager

Die Basis dieses Ratings bilden eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein Interview mit dem Fondsmanagement.

Die das Produkt verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Commerz Real Investmentgesellschaft mbH ist als Tochter der Commerz Real AG ein am deutschen Markt etablierter Anbieter mit über fünfzigjähriger Erfahrung im Segment der offenen Immobilienfonds. Sie zählt zu den mittelgroßen europäischen Immobilien Asset Managern. Das Unternehmen zeichnet sich durch eine sehr hohe Qualität im Investment- und Risikomanagement aus und verfügt über eine solide Finanzstruktur. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über einen langjährigen Track Record im Bereich Erneuerbarer Energien, was künftig Synergien bei einer Investitionserweiterung für offene Immobilienfonds ermöglicht.

Scope hat am 11.06.2025 das Asset Management Rating der Commerz Real AG im Immobiliensegment mit AA (AMR) bestätigt. Damit wird dem Unternehmen weiterhin eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilienprodukten bescheinigt.

#### Marktlage

Steigende Zinsen und hohe Inflationsraten führten in den Jahren 2022 und 2023 zu einem Einbruch des Immobilien-Transaktionsmarktes, welcher sich aktuell zwar leicht erholt, jedoch weiterhin nur eingeschränkt funktioniert. Kombiniert mit weiteren Unsicherheitsfaktoren wie den sich wandelnden Nutzeranforderungen an die Gebäude, vor allem hinsichtlich ESG und des künftigen Büroflächenbedarfs, sowie den politischen und konjunkturellen Entwicklungen erhöhen sich die Risiken in vielen Segmenten weiter. Leerfallende Flächen und sinkende Mieten sind die unmittelbaren Auswirkungen, mit denen vor allem Objekte abseits der A-Lagen zu kämpfen haben. Scope geht davon aus, dass besonders dem Bürosektor weitere Herausforderungen bezüglich der Vermietung und auch hinsichtlich der Bewertung bevorstehen.

Bei Mietern zeigt sich in der Tendenz ein sinkender Flächenbedarf im Bürosektor. Dies resultiert aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und einem Umdenken hinsichtlich der Flächennutzung. Ein höheres Maß flexibler Arbeit verändert die Anforderungen an die Gestaltung der Büroflächen vieler Unternehmen. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund von Mitarbeiterbindung und Unternehmensidentifikation werden Gebäude an erstklassigen Lagen, die über eine gute ÖPNV-Anbindung, flexible Nutzungskonzepte, hervorragende technische Voraussetzungen und hohe Nachhaltigkeitsstandards verfügen, geringere Risiken bezüglich eines potenziellen Leerstands aufweisen als Gebäude, die diese Kriterien nicht oder nur teilweise erfüllen. Von den vorgenannten Faktoren werden daher besonders die Lage und die ESG-Kriterien künftig wieder beziehungsweise noch stärker in den Fokus von Investoren, Asset Managern und vor allem Mietern rücken. ESG-Ertüchtigungen im Bestand rücken aktuell zwar aufgrund der herausfordernden Liquiditätssituation oft in den Hintergrund, werden aber aus Sicht von Scope in den Verkaufsprozessen eingepreist. Auch wird der Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO<sub>2</sub>-Bepreisung und zum Teil stark gestiegenen Mieter-Incentives aktuell deutlich herausfordernder. Darüber hinaus könnten mögliche Mieterinsolvenzen die Asset Manager vor zusätzliche Herausforderungen stellen. Fonds, die in der aktuellen Marktlage vermehrt Bestandsobjekte vor Ablauf der geplanten Haltedauer oder mit Abschlägen veräußern müssen, drohen negative Effekte auf den Fondsanteilpreis. Auch die Finanzierungssituation spielt dabei eine nicht unerhebliche Rolle. Zum einen, da das Liquiditätsergebnis, welches im Fonds ankommt, unter anderem von der Höhe der noch zu tilgenden Restschuld abhängt und zum anderen aufgrund der Tatsache, dass sich die Konditionen der Finanzierung generell und auch deren grundsätzliche Verfügbarkeit verschlechtert haben.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen stellen zum Teil eine

weitere Herausforderung dar. Diese werden sukzessive in die Fonds übernommen, wobei die vollständige Vermietung der Objekte meist erst nach deren Fertigstellung erfolgt. Außerdem ist Liquidität für die noch in der Zukunft liegenden Zahlungsverpflichtungen notwendig, was entsprechend in der Liquiditätsplanung berücksichtigt werden muss. ESG-seitig weisen diese Objekte hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile im Vergleich zu Bestandsimmobilien auf.

Der hausInvest hat aktuell 28 Projektentwicklungen mit einem kumulierten Volumen von ca. 2,5 Mrd. Euro im Portfolio, womit bei den laufenden Projektentwicklungen ein Liquiditätsbedarf von rund 650 Mio. Euro für die nächsten 24 Monate besteht, was bereits in der Liquiditätsplanung berücksichtigt ist.

#### Immobilienportfolio

Der Europaanteil (ex. Deutschland) des Fonds macht zum Ratingstichtag rund 40% des Immobilienvermögens aus, was den europäischen Investmentfokus des hausInvest unterstreicht. Gemessen am Verkehrswertvolumen stellen Büroimmobilien mit einem Anteil von 61,0% die Hauptnutzungsart dar. Zweitwichtigste Nutzungsart ist das Einzelhandelssegment, ein Anteil von 20,2% entfällt auf Shopping Center. Gemessen am Verkehrswertvolumen erreicht das Wohnimmobilienportfolio, welches weiter ausgebaut werden soll, im Berichtszeitraum einen Anteil von 5,6%. Scope bewertet positiv, dass der Fonds seinen strategischen Investmentschwerpunkt im Rahmen der avisierten Allokationsbandbreiten weitestgehend umsetzt.

Das Immobilienvermögen des Fonds belief sich per 31.12.2024 auf 17,9 Mrd. Euro, verteilt auf 162 Objekte bei 130 Bestandimmobilien, vier Grundstücke und 28 Projektentwicklungen. Dies stellt eine Reduktion um rund 142 Mio. Euro bzw. rund 1% gegenüber dem Wert zum 31.12.2023 dar.

Die Vermietungskompetenz der Commerz Real stellt sich dabei insbesondere durch die intensive eigene Objektbetreuung als sehr hoch dar. Es werden marktspezifische Vermietungskonzepte für jedes Objekt erarbeitet, die vor dem Hintergrund einer Fokussierung von Multi Tenant-Strukturen und innovativen Lösungsansätzen wie beispielsweise der Kombination von behördlichen oder medizinischen Nutzungen in innerstädtischen Shopping Centern als werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen positiv in die Bewertung eingeflossen sind.

Das Transaktionsvolumen des hausInvest lag im Jahr 2024 bei rund 412 Mio. Euro, das auf folgende vier Verkäufe entfällt: Paternoster Square in London; Onyado Hotel in Kyoto, Japan; Einkaufszentrum Espai in Girona, Spanien und Hotel Adina in Hamburg. Der Verkauf des 2002 fertiggestellten und vollvermieteten Büro- und Geschäftshaus Paternoster Square erfolgte opportunistisch und vor dem Hintergrund der Gewinnmitnahme und mündete in einem sehr guten Ergebnis für die Anleger. Nach 20 Jahren Haltezeit hat sich das Fondsmanagement von dem spanischen Shopping Center „Espai Girones,“ getrennt. Der Verkaufspreis lag bei rund 168 Mio. Euro und bewegt sich damit über dem Ankaufspreis 2005 von etwa 128 Mio. Euro, was aus Sicht von Scope in der aktuellen Marktphase eine sehr gute operative Asset Management-Leistung darstellt. Mit dem Verkauf des im Jahr 2020 erworbenen „Onyado Nono Kyoto“ erfolgte die Desinvestition in Japan. Laut dem Fondsmanagement wurde die wirtschaftlich gute Lage des Hotels und die lange Restlaufzeit des Pachtvertrages für den Verkauf genutzt. Dieser Verkauf erfolgte nicht vor dem Hintergrund von Gewinnmitnahmen, sondern im Zuge der Portfoliooptimierung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich Japan anders als Europa noch in einem Marktumfeld steigender Zinsen befindet, was zukünftig sinkende Immobilienverkaufspreise nicht unwahrscheinlich erscheinen lässt. Der Verkauf des 2017 eröffneten Adina Apartment Hotel in Hamburg erfolgte vor dem Hintergrund von Gewinnmitnahmen und mündete in einem sehr guten Ergebnis für die Anleger.

Gemäß der Aussage des Fondsmanagements ist ein weiterer Abverkauf von nicht strategischen Objekten geplant im Zuge der weiteren Zinssenkungen im Jahr 2025. Aktuell befinden sich mehrere Immobilien im Verkaufsprozess bzw. sind aktuell in der Vorbereitung, um den Handlungsspielraum zu erhöhen.

Die Risikoparameter des Immobilienportfolios des hausInvest haben sich im Vergleich zum Vorjahr nur marginal verschlechtert. Der Fonds weist damit jedoch nach wie vor eine leicht überdurchschnittliche Beurteilung seines Immobilienportfolios auf.

Sehr gute Bewertungen erhält der Fonds bezüglich seiner regionalen Diversifikation und der Lagequalität seines Immobilienportfolios. Auch das Risiko aus Vermietungen an Alleinmieter und aus der Mieterkonzentration resultierende Risiken werden als gering eingestuft. Die Vermietungsquote des hausInvest lag zum Stichtag auf dem Vorjahresniveau von 93,6%. Sie liegt damit nun leicht über dem Bereich des nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitts von 92,3%.

Schwächer schneidet der Fonds hingegen bezüglich seiner Objektgrößenstruktur ab. Der Anteil von Immobilien mit Verkehrswerten von über 200 Mio. Euro liegt mit 48,9% deutlich über dem Branchenschnitt von 17,8%. In dem für den Fonds

bedeutendsten Segment Büro weist der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte Vervielfältiger des Fonds mit 21,6 einen leicht ungünstigeren Vervielfältiger als die Vergleichsgruppe (19,4) auf, wobei das Produkt sehr gut positionierte Trophy Assets im Bestand hält.

Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 28,2% auf solche Objekte. Diese Objekte unterlagen und unterliegen aus Sicht von Scope teilweise noch einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko im Segment der offenen Immobilienfonds.

Insgesamt verfügt der Fonds über einen Anteil von 6,0% an Büroimmobilien in B-Lagen oder schlechter. Der Durchschnitt der offenen Immobilienfonds liegt diesbezüglich bei 7,0%. Für diese Immobilien sieht Scope ein höheres Risiko hinsichtlich der langfristigen Vermiet- und Vermarktbarkeit.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 13,8 (Einzelhandel) und 31,8 (Wohnen). In dem für den Fonds bedeutendsten Segment Büro weist der Fonds mit 21,6 einen ungünstigeren Vervielfältiger als die Vergleichsgruppe (19,4 bei einer Bandbreite von 14,0 bis 23,7) auf.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser, die Unterhaltungs- und Freizeitbranche als auch das Baugewerbe sowie die Automobilindustrie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 26% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der hausInvest hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von rund 24%. Positiv wird bewertet, dass rund 20% der Mieteinnahmen auf öffentliche Mieter bzw. Staatliche Institutionen und weitere auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuften Branchen wie Wohnungsmieter entfallen. Der Durchschnitt der Fonds kommt auf 14%.

Indexierte Mietverträge bieten grundsätzlich die Möglichkeit, sich gegen steigende Inflationsraten abzusichern. Mieterhöhungen sind jedoch nur in dem Umfang umsetzbar, in dem die Mieter diese auch wirtschaftlich tragen können. Nach Angaben des Asset Managers sind im Portfolio des Fonds rund 51,9% der Nettosollmieten an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelt (Durchschnitt der Peergroup: 67,3%). Für 41,4% der Mieteinnahmen beträgt die Indexierung 100% der Veränderung bezogen auf den Referenzwert.

#### Finanzstruktur

Die Bewertung der Finanzstruktur liegt leicht unter dem Branchendurchschnitt. Die im Branchenvergleich überdurchschnittlichen offenen Fremdwährungspositionen von 1,79% in Verbindung mit den überwiegend kurzfristigen Kreditlaufzeiten und Zinsbindungsfristen wirken belastend auf die Bewertung der Finanzstruktur. Die Kreditquote ist mit 18,7% leicht über dem Branchendurchschnitt von 17,9%. Zum 30.04.2025 hat sich die Kreditquote deutlich auf 21,6% erhöht. Offene Immobilienpublikumsfonds sind mit einer regulatorisch auf maximal 30% begrenzten Kreditquote jedoch im Vergleich anderer Immobilienanlagen vergleichsweise konservativ positioniert.

#### Nachhaltigkeit

Im Gesamtbild fällt die Bewertung der Nachhaltigkeit im Branchenvergleich durchschnittlich aus. Die Energieverbräuche sowie die jährliche Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter werden als wichtigste Kennzahlen über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen. Der Endenergieverbrauch des Fonds liegt mit 182 kWh/qm/Jahr (Wohnimmobilien 117; Gewerbeimmobilien: 187 kWh/qm/Jahr) leicht über dem Branchendurchschnitt über alle Nutzungsarten, der bei 177 kWh/qm/Jahr liegt (Wohnimmobilien: 106; Gewerbeimmobilien: 181 kWh/qm/Jahr). Für 20,1% der Daten bezogen auf die Nutzfläche des Fonds wurde eine Hochrechnung auf Basis teilweise vorhandener Ist-Daten zum Endenergieverbrauch durchgeführt.

CO<sub>2</sub>-Emissionen werden als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Für 100,0% der Nutzfläche des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert, zu denen Angaben vorlagen, liegt bei 24 kg/qm/Jahr für Wohnimmobilien beziehungsweise bei 28 kg/qm/Jahr für Gewerbeimmobilien. Der gewichtete Durchschnitt über alle Nutzungsarten lag bei 28 kg/qm/Jahr. Dies liegt im Bereich des Branchendurchschnitts der Wohn- (23 kg/qm/Jahr) und unter dem Branchendurchschnitt der Gewerbeimmobilien (41 kg/qm/Jahr). Der gewichtete Durchschnitt über alle Nutzungsarten lag bei der Vergleichsgruppe bei 41 kg/qm/Jahr. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte noch einschränkt.



#### Performance

Die nach BVI-Methode gemessene Ein-Jahresperformance des Fonds lag im Jahr 2024 bei 2,24% und blieb somit konstant im Vorjahresvergleich. Im Peergroup-Vergleich liegt die Performance des Fonds deutlich oberhalb des Branchendurchschnitts von -1,35% der offenen Immobilienfonds. Im längerfristigen Vergleich über drei Jahre von 2,27% p.a. bzw. Fünf Jahre von 2,17% p.a. liegt der Fonds sowohl über drei als auch über fünf Jahre über dem Branchendurchschnitt (0,66% p.a. bzw. 1,40% p.a.). Betrachtet man die Peergroup der Europafonds liegt der hausInvest bezüglich der drei- beziehungsweise fünfjährigen Performance ebenfalls über den Branchendurchschnitten von 1,75% p.a. beziehungsweise 1,85% p.a. Im Peergroupvergleich der Europafonds (Peergroup-Durchschnitt Europafonds: 0,99%) liegt die Performance des Fonds auf dem zweiten Rang. Zum 30.04.2025 sank die BVI-Rendite leicht auf 2,0% und bezogen auf die ersten vier Monate des Jahres 2025 lag die Performance bei 0,2%.

Gemäß der Aussage des Fondsmanagements liegt die angestrebte Performance für den hausInvest für das Kalenderjahr 2025 im Bereich von 2%. Die Ausschüttung im Jahr 2025 wurde erhöht und die Ausschüttungsrendite wird vom Fondsmanagement mit ca. 1,8% angegeben. Scope rechnet einerseits mit einer leicht negativen Wertänderungsrendite, andererseits mit einer konstanten Brutto- und Nettomietrendite und für 2025 mit einer im Gesamtbild konstanten bis leicht sinkenden Gesamtfondsperformance. Aufgrund der vorhandenen Portfolioallokation rechnet Scope für den hausInvest weiterhin mit einer Rendite oberhalb des Durchschnitts der offenen Immobilienfonds. Zukünftig gegebenenfalls notwendig werdende Objektverkäufe auf niedrigem Marktniveau zur Schaffung von Liquidität können das Produkt belasten. Vorhandene freie Liquidität kann zukünftig für Investitionen in erneuerbare Energieanlagen genutzt werden, was die Diversifikation des Fonds positiv beeinflussen könnte.

Für den Fonds wurden Angaben der Commerz Real zufolge vollständige Steuerrückstellungen für Capital Gains Tax (CGT-Rückstellungen) auf Einzelobjektebene gebildet. Performancerisiken, die sich aus noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope leicht erhöht. Allerdings stehen gemäß der Aussage des Asset Managers Objekte im Fokus, die vollständig mit Eigenkapital finanziert sind, und die sich bereits länger im Portfolio befinden, was darauf bezogene Performancerisiken aus möglichen Verkäufen reduziert.

Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH Kündigungsvolumina der Anleger vor, die mit den eingeleiteten Maßnahmen bedient werden können. Laut den Angaben des Fondsmanagements sind die eingegangenen Kündigungen der Anleger, die bis Ende des Monats April 2026 wirksam werden, vergleichsweise gering. Detailangaben zu den Kündigungen lagen Scope nicht vor. Laut dem Fondsmanagement wird im Jahr 2025 eine Liquidität von mindestens 11% vorgehalten, um flexibel reagieren zu können. Das Fondsmanagement sieht zum aktuellen Zeitpunkt kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den Fonds.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Das Transaktionsvolumen der Immobilienmärkte bewegt sich für viele Märkte immer noch auf einem reduzierten Niveau, das Finanzierungsumfeld ist herausfordernder geworden und notwendige Verkäufe zur Liquiditätsschaffung führen oft zu Bewertungsanpassungen der Immobilienportfolios. Nach Ansicht von Scope birgt dies grundsätzlich weitere Risiken für die Fonds. In welchem Zeitraum und in welcher Höhe weitere Anpassungen notwendig werden, ist aktuell nicht verlässlich prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2024. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen auch nach diesem Stichtag sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Anpassungen der Ratings vor.

## Ratingtreiber

### Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

#### Stärken

- erfahrener Asset Manager
- sehr hoher geografischer Diversifikationsgrad
- sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios
- risikoarme Liquiditätsanlage

#### Schwächen

- hoher Anteil großvolumiger Objekte kann in bestimmten Marktphasen zu Risiken im Liquidationsvorgang führen
- erhöhter Anteil Shopping-Center bzw. High Street Retail
- hohe Ankaufsvolumina in der Hochpreisphase des Marktes (2019 bis 2022)
- erhöhte Risiken aus den offenen Währungspositionen
- sehr hohes Risiko aufgrund der überwiegend kurzfristigen Kredit- und Zinsbindungslaufzeit

## Ratingveränderungstreiber

### Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

#### Chancen

- stärkere Diversifikation in den Wohnimmobilien-Sektor
- Verbesserung der Vermietungssituation

#### Risiken

- Mietvertragsabschlüsse auf geringerem Mietniveau können zur Reduktion der Mieteinnahmen führen
- möglicher Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- mögliche Mieterinsolvenzen
- erhöhte Anteilscheinrückgaben
- mögliche Abwertungen



## Fondsdaten (zum 31.12.2024)

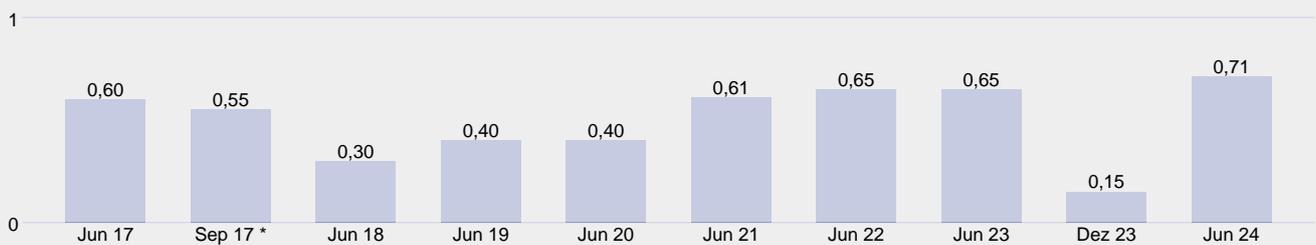
ISIN	DE0009807016	Auflage	02.04.1972
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Europa
Kategorie	Large Portfolios	Diversifikation	global
Nutzungsart	gemischt	Objektanzahl	162
Nettofondsvermögen	16.396,19 Mio. Euro	Immobilienbestand	17.907,15 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	2,24%	Wertentwicklung 5 Jahre	2,17%
Volatilität 5 Jahre	0,70%	Gesamtkostenquote	0,84% (31.03.2024)
Tracking Error	0,86	Verlustrisiko	0,13
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	93,60%
Liquiditätsquote	9,78% (11,86% inkl. Beteiligungen)	Fremdkapitalquote	18,7%
Einstufung nach MiFID	nachhaltiges Finanzprodukt		
Kapitalverwaltungsgesellschaft: Commerz Real Investmentgesellschaft mbH			

## Fondsprofil

Der hausInvest ist ein europäisch investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Die Anleger können Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgeben. Anteile, die davor erworben wurden, können bis zu einer Höhe von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr weiterhin börsentäglich zurückgegeben werden.

## Entwicklung Ausschüttungsbeträge

in EUR



\* Sonderausschüttung



## Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden ‚SFA‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von SFA verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von SFA stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird SFA gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

## Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Fund Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Dr. Lars Edler, Christian Werner.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Stephanie Lebert, Senior Director, Lead Analyst.

## Ratinghistorie

11.06.2025	Affirmation	a-AIF	06.06.2013	Affirmation	A
04.06.2024	Affirmation	a-AIF	25.05.2012	Affirmation	A
06.06.2023	Downgrade	a-AIF	18.05.2011	Affirmation	A
09.06.2022	Affirmation	aAIF	01.10.2010	Watchlist	neutraler Ausblick
09.06.2021	Affirmation	aAIF	11.05.2010	Downgrade	A
16.06.2020	Downgrade	aAIF	19.02.2009	Upgrade	AA
05.06.2019	Affirmation	a+AIF	08.05.2008	Downgrade	AA-
12.06.2018	Affirmation	a+AIF	08.05.2007	Upgrade	AA
20.06.2017	Affirmation	a+AIF	26.04.2006	Affirmation	A-
08.06.2016	Upgrade	a+AIF	13.04.2005	Downgrade	A-
11.06.2015	Affirmation	aAIF	15.09.2004	Initial	A+
11.06.2014	Affirmation	AAIF			

## Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Fund Analysis GmbH abrufbar unter [www.scopeexplorer.com](http://www.scopeexplorer.com).

Das Fonds-Rating wurde von SFA unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt.

Soweit SFA ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat ein Management-Rating bei SFA entgeltlich erworben.

## Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet: Prospekt, Webseite des Anbieters, Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds, Angeforderte Detailinformationen,



Datenlieferungen von externen Datenlieferanten, Interview mit der Asset Management Company, Presseberichte sowie sonstige öffentliche Informationen.

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

## Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter <https://www.scopeexplorer.com/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

## Haftungsausschluss

SFA erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. SFA haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von SFA, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von SFA nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie der durch SFA auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

## Kontakt

**Scope Fund Analysis GmbH**

**Lennéstraße 5**

**10785 Berlin**

**Telefon +49 30 27891-0**

**Fax +49 30 27891-100**

**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027**