

Information für Vertriebspartner

Stand 16.August 2010

Sehr geehrte Damen,
Sehr geehrte Herren,

mit dieser Information möchten wir Ihnen einen Bericht über die letzten Monate und unsere *hausInvest*-Fonds geben.

Differenzierte Betrachtung von Immobilienfonds erforderlich:

In der letzten Zeit erschienen des Öfteren Medienberichte bezüglich der mangelnden Attraktivität von Offenen Immobilienfonds. Bei vielen Anlegern und auch Beratern sorgt dies für eine teils starke Verunsicherung. Wünschenswert wäre hier eine deutlich differenziertere Betrachtung des Anlagesegments.

Dies hatte jüngst das Handelsblatt mit dem Artikel "Die 7 Besten" vom 4. August 2010 verdeutlicht. Es gibt zusammengefasst zwei Fragestellungen: Was zeichnet einen soliden, „offenen“ Offenen Immobilienfonds aus? Was sind die Kriterien für eine erfolgreiche Zukunft? Die Antworten

Fondsname	Rating Fonds	Rating Manager	Vol. in Mio. €	Immobilienwert in Mio. €	Ausgabeaufschlag	Durchschnittsrendite in %			jüngste Ausschüttung	davon einkommensteuerfrei	Vermietungsquote
						5 J. p.a.	3 J. p.a.	1 Jahr			
Grundbesitz Europa*	AA-	AA+	2 730	2 550	5,00%	5,59	4,48	5,14	1,75 €	70,0%	96,6%
Deka-Immobilien Global	A	AA+	2 858	2 500	5,26%	4,86	4,82	3,67	1,70 €	33,0%	95,7%
Grundbesitz Global*	A-	AA+	2 793	3 078	5,00%	4,83	3,61	2,91	1,30 €	64,0%	93,5%
Hausinvest Europe	A	AA	9 709	10 563	5,00%	4,45	4,87	3,42	1,75 €	67,0%	92,4%
Uni Immo Global	A	AAA	2 349	3 017	5,00%	4,11	3,93	2,43	1,40 €	42,6%	94,1%
Deka-Immobilien Europa	A	AA+	10 868	9 900	5,26%	4,10	4,16	3,43	1,53 €	49,0%	92,8%
Uni Immo Deutschland	A	AAA	6 461	5 229	5,00%	4,04	4,24	2,07	3,50 €	33,9%	96,0%

*Anteilskasse RCF für Privaten eger, **nach DV, also ohne Ausgabeaufschlag

Quelle: Lippert, Unternehmensgovernance, HD Recherche

lauteten: **Eine stabile Liquiditätsquote, ein starkes Vertriebsnetz, lange Mietvertragslaufzeiten und eine gute Portfoliostruktur (Streuung).** In Summe erfüllen die vier großen Anbieter mit Ihren Publikumsfonds diese Kriterien: DEKA, Union Investment, RREEF und die Commerz Real AG.

Stabilität und Kontinuität - Wie schaffen wir das in einer Zeit, wo negative Schlagzeilen über Offene Immobilienfonds die Presse prägten?

Diese Darstellung findet man in einer ausführlicheren Version in unserem neuen Rechenschaftsbericht vom 31. März 2010. Sie zeigt Folgendes: Auch der *hausInvest europa* ist nicht von Wertänderungen verschont geblieben. Frankreich, Österreich oder Portugal sind hierfür exemplarische Beispiele.

	DE	FR	GB	NL	BE	LU	IT	AT	PT	SE	FI	Gesamt
I. Immobilien												
Bruttoertrag	6,1%	5,8%	7,5%	8,5%	6,5%	2,9%	6,3%	5,8%	6,9%	6,7%	6,7%	6,6%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0%	-0,5%	-2,0%	-1,2%	-0,2%	-0,5%	-1,0%	-0,6%	-1,1%	-2,1%	-0,4%	-1,2%
Nettoertrag	5,1%	5,2%	5,5%	5,5%	6,3%	2,4%	5,3%	5,3%	5,8%	4,6%	6,3%	5,4%
Wertänderung	0,6%	-3,9%	1,1%	-1,3%	-0,2%	0,2%	0,4%	-3,1%	-2,9%	0,0%	-0,1%	-0,8%
Immobilienergebnis	5,7%	1,4%	6,6%	6,0%	6,1%	2,6%	5,7%	2,2%	2,9%	4,6%	6,1%	4,6%
Immobilienallokation in %*	19,3	24,6	24,5	10,8	1,7	2,2	7,1	1,3	2,0	5,4	1,1	100,0

Im gleichen Zug muss jedoch auf den Nettoertrag (Mieteinnahmen) dieser Länder geachtet werden. Es wird deutlich, dass die Mieteinnahmen den Wertberichtigungsbedarf einzelner Immobilien in diesen Ländern immer übertreffen und in Folge dessen kontinuierlich ein positives Immobilienergebnis erzielt werden konnte.

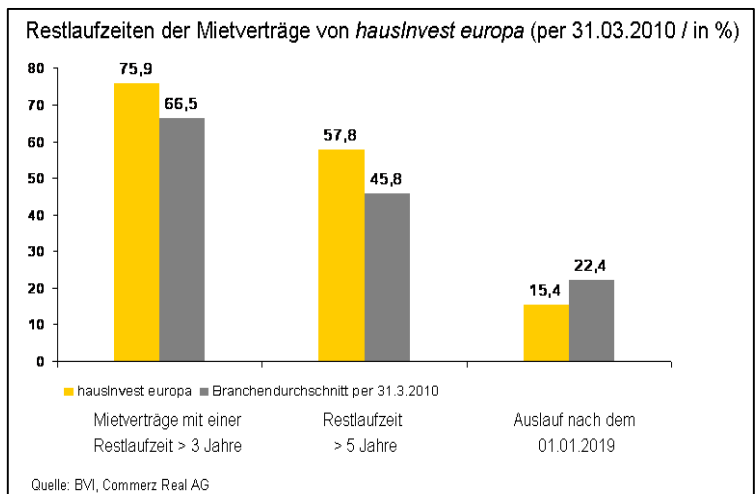
Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang Großbritannien. erinnert man sich an die permanent schlechte Presse und die Ängste, die über diesen Immobilienmarkt geschürt worden sind spricht das Ergebnis, dass unser Fonds dort erzielen konnte für sich.

Zusammengefasst lässt sich aus der Darstellung ein wesentlicher Aspekt erkennen: Wertänderungen der Immobilien sind ein Teil eines Offenen Immobilienfonds, sowohl Ab- als auch natürlich Aufwertungen.

Wesentlich wichtiger sind aber die laufenden Mieterträge. Solange ein Fonds steigende Einnahmen erzielt, können Wertänderungen bei den Immobilien kompensiert werden.

Ein weiterer Beleg für die Stabilität ist die **gute Portfoliostruktur**. Mit dem *hausInvest europa* sind wir per 31. Juli 2010 mit 106 Immobilien in 12 Ländern unterwegs. Nach der Fusion, im September 2010 mit dem *hausInvest global*, wird das

Fundament darüber hinaus weiter gestärkt. Per 31. Juli 2010 hätten wir als Beispiel im neuen *hausInvest*-Fonds: **125 Immobilien in 19 Ländern und 71 Städten** dieser Erde. Die breite Streuung ist wichtig, um Schwankungen auf einzelnen Märkten ausgleichen zu können und als Gesamtergebnis eine positive Performance auszuweisen.



Als vorletzter Punkt, am Beispiel der obigen vier Kriterien, wollen wir auch unsere Liquiditätssituation für Sie darstellen. Wir investieren unsere liquiden Mittel ausschließlich in Tages- und Termingelder mit einer Laufzeit von maximal einem Jahr. Hierdurch möchten wir dem konservativen Charakter eines Offenen Immobilienfonds Folge leisten. Der Anleger möchte ein Immobilieninvestment ohne Risiken auf der Liquiditätsseite und genau das bieten unsere Fonds. Auch die *hausInvest*-Fonds hatten im Zuge des "BMF-Entwurfs" Mittelabflüsse, jedoch zeigen sich besonders hier die Stärken, die sich aus einer breiten Vertriebsstruktur und der Zusammenarbeit mit einem großen Vertriebspartner mit breitem Filialnetz ergeben, sowie das vorausschauende Handeln unseres Portfoliomanagements. So konnte auch diese Verunsicherung gemeistert werden. Der *hausInvest europa* steht mit einer stabilen Liquiditätsquote von ~ 17 Prozent per 31. Juli 2010 nach wie vor auf einem starken Fundament. Wir haben zudem seit Mai 2010 für unsere Anleger Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 160 Mio. € erworben. **Im Gesamtjahr 2010 sind somit kumuliert schon mehr als 970 Mio. € in neue Objekte geflossen.** Diese werden in der Zukunft ihren positiven Beitrag zur Fondsperformance liefern.

Herzliche Grüße
Ihr Team vom Partnervertrieb Versicherungen & Kooperationsvertriebe