



hausInvest – Präzises Management für ein erfolgreiches Investment

Das Management eines Offenen Immobilienfonds besteht aus verschiedenen Komponenten. Zur Steuerung stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung. Wie bei einem Uhrwerk, das nur dann richtig arbeitet, wenn alle Teile genau aufeinander abgestimmt sind, kann auch ein Fonds nur dauerhaft erfolgreich sein, wenn die einzelnen Komponenten präzise ineinandergreifen und damit im Ganzen harmonisieren. Bei *hausInvest* ist dabei vom Immobilieneinkauf und der anschließenden aktiven Verwaltung des Portfolios über Finanzierungsthemen und Steuerfragen bis hin zum Verkauf von Immobilien von Anfang an der Blick auf die Details wichtig. Dadurch werden die Grundlagen für den späteren Erfolg gelegt. Und auch während des kontinuierlichen Managementprozesses werden immer wieder verschiedene Stellschrauben justiert, damit am Ende die Rendite stimmt.

Neben dem täglichen Geschäft rund um die Immobilie gehört das Liquiditätsmanagement zu den grundlegenden Aufgabenfeldern des Fondsmanagements. *hausInvest* ist einer der größten Offenen Immobilienfonds Europas. Das Vermögen der Anleger ist zum überwiegenden Teil in hochwertigen Gewerbeimmobilien investiert. Doch nicht alle Anlegergelder werden für den Ankauf renditestarker Immobilien verwendet. *hausInvest* strebt langfristig einen strategischen Anteil von 15 % liquider Mittel an – vor allem damit Anleger bei Bedarf jederzeit über ihr Ersparnis verfügen können.

Wie die Liquiditätsquote gesteuert werden kann und was das Fondsmanagement unternimmt, um durch eine ausgewogene Balance zwischen Immobilien- und Liquiditätsportfolio ein stabiles Investment zu schaffen, lesen Sie auf den nächsten Seiten.



Professionelles Liquiditätsmanagement – kontinuierlich jede

Im Rahmen der ganzheitlichen Steuerung eines Offenen Immobilienfonds kommt dem Liquiditätsmanagement eine besondere Bedeutung zu. Es umfasst die Steuerung von Mittelbewegungen ebenso wie die ertrags- und gleichzeitig sicherheitsorientierte Anlage der liquiden Mittel. Bei einem großen Fonds wie *hausInvest* können Tag für Tag mehrere Millionen Euro hin und her fließen. Diese Größenordnungen machen deutlich, dass ein professionelles Liquiditätsmanagement unverzichtbar ist – und zwar kontinuierlich jeden Tag.

Mehr als 400.000 Kunden haben in *hausInvest* investiert. Täglich kommen Anleger hinzu, und auch bereits bestehende Kunden kaufen neue Anteile. Im Gegenzug ist es vollkommen normal, dass *hausInvest*-Anteile verkauft werden, weil Anleger über ihr angespartes Guthaben verfügen möchten. Je nach Anlegerverhalten überwiegen dabei entweder Mittelzuflüsse oder zeitweise auch Mittelabflüsse.

Die gesetzliche Mindestliquidität für Offene Immobilienfonds liegt bei 5%. *hausInvest* strebt langfristig eine weit darüber hinaus gehende strategische Liquiditätsquote von 15% an. Dadurch können der Kapitalbedarf des Fonds gedeckt, Anteilscheinrückgaben bedient und gleichzeitig günstige Investitionschancen genutzt werden. Je nach Umfang der Mittelbewegungen schwankt die

Liquiditätsquote um diesen strategischen Wert nach oben oder unten. Um die aktuelle Quote permanent an die strategische anzupassen, können verschiedene Stellschrauben bedient werden. Wie bei der Feinjustierung eines Uhrwerks kommt es dabei neben der Erfahrung und dem klassischen „Handwerkszeug“ vor allem auf die richtige Dosierung der einzelnen Maßnahmen an.

Stellschraube: Kapitalanlage

Für Anleger ist *hausInvest* grundsätzlich flexibel verfügbar. Aus diesem Grund können täglich entweder Mittelabflüsse oder Mittelzuflüsse überwiegen. Fließt mehr neue Liquidität in den Fonds, wird diese im ersten Schritt sicherheitsorientiert und gleichzeitig kurzfristig verfügbar angelegt. Dieser Liquiditätspuffer sorgt dafür, dass auch bei Anteilscheinrückgaben der Anleger die erforderlichen Gelder jederzeit verfügbar sind.

Liquidität steigt: Bankguthaben aufbauen

Wenn Anleger über einen längeren Zeitraum verstärkt in *hausInvest* investieren, steigt die Liquiditätsquote. Im Normalfall kann der Fonds durch die kurzfristige Anlage dieser Gelder vergleichsweise nur geringe Zinsen erzielen. Deshalb werden die liquiden Mittel üblicherweise in Immobilien umgeschichtet. Je nach den wirtschaftlichen

Stellschrauben des *hausInvest*-Fondsmanagements



Finanzierung

Immobilien

Steuerfreie Erträge

Liquidität

Anlegerstruktur

Vertriebsstruktur

Steuerpflichtige Erträge

Um für *hausInvest* stabile Erträge zu erzielen, verfügt das Fondsmanagement über verschiedene Stellschrauben. Eine wichtige Steuerungskomponente ist das Liquiditätsmanagement.

Rahmenbedingungen sind aber auch andere Szenarien denkbar. Wenn abzusehen ist, dass die erhöhten Mittelzuflüsse ein vorübergehendes Phänomen bleiben und bereits erkennbar wird, dass in der Zukunft wieder größere Summen aus dem Fondsvermögen abfließen können, besteht kein akuter Bedarf für eine Umschichtung. Auch bei einer guten Liquiditätsverzinsung aufgrund vergleichsweise attraktiver Geldmarktzinsen kann es sinnvoll sein, die Liquiditätsquote hoch zu halten. In solchen Fällen kommt es vor allem darauf an, die liquiden Mittel sicherheitsorientiert und dabei rentabel in Termin- und Festgeldern anzulegen, um für *hausInvest* im besten Fall eine überdurchschnittliche Liquiditätsverzinsung zu erzielen.

Liquidität sinkt: Bankguthaben abbauen

Die liquiden Mittel legt das *hausInvest*-Fondsmanagement vor allem kurzfristig verfügbar an. Zum 31. Dezember 2010 war fast das gesamte Geldvermögen in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von maximal zwölf Monaten investiert. Die geringe Laufzeit ist Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie des *hausInvest*. Dadurch profitiert der Fonds einerseits unmittelbar von steigenden Zinsen. Auf der anderen Seite wird damit sichergestellt, dass die Mittel kurzfristig bei den Banken

abgerufen werden können. Weil die liquiden Mittel zudem bei verschiedenen Kreditinstituten angelegt sind, hat das Management bei Mittelabflüssen die Möglichkeit, auch höhere Summen für Anteilscheinrückgaben zur Verfügung zu stellen.

Zusammensetzung der Fondsliquidität (per 31. Dezember 2010)

Art	Mio. €
Bankguthaben	1.529,5
Geldmarktinstrumente	0,0
Investmentanteile	0,0
Wertpapiere	0,0
Summe	1.529,5

Die liquiden Mittel des *hausInvest* sind konservativ und nahezu ausschließlich in Tages- und Termingeldern mit Laufzeiten von bis zu zwölf Monaten angelegt.

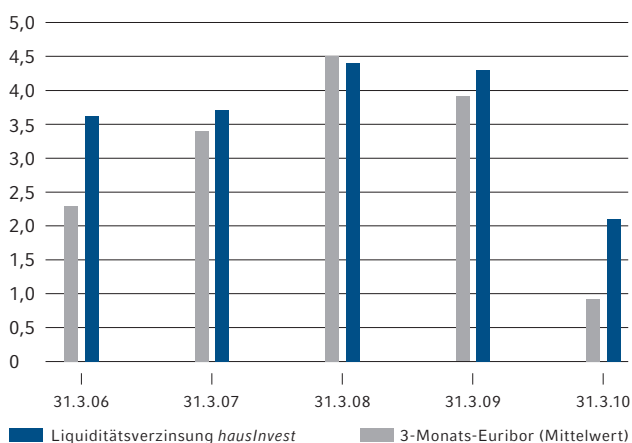
Stellschraube: Finanzierung

Offene Immobilienfonds haben grundsätzlich die Möglichkeit, Fremdkapital in gesetzlich definierten Grenzen aufzunehmen. Dabei ist die Entscheidung zur Kreditaufnahme keine pauschale Marschrichtung. Vielmehr muss bei der Bedienung dieser Steuerungskomponente das „ob“ und „wie“ immer wieder neu diskutiert werden. Im Rahmen der direkten Liquiditätssteuerung muss über eine Fremdfinanzierung nur dann nachgedacht werden, wenn überwiegend Mittelabflüsse vorherrschen und die Liquiditätsquote über einen längeren Zeitraum sinkt. Die direkte Steuerung der Liquiditätsquote ist in der Regel aber nicht das vordergründige Ziel einer Fremdfinanzierung. Deshalb kommen je nachdem welche Absicht hinter einer Kreditaufnahme steht, kurzfristige und langfristige Kreditstrukturen in Frage.

Kurzfristige Kreditaufnahme

Um bei Mittelrückflüssen verhältnismäßig schnell zusätzliche Liquidität für Anteilscheinrückgaben zur Verfügung stellen zu können, dürfen Offenen Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zu maximal 10 % des Sondervermögens aufnehmen. So können vorübergehend zusätzliche Liquiditätsreserven geschaffen werden, um die Liquiditätsquote zu stärken. Eine solche Finanzierung darf maximal ein Jahr laufen und kann daher nur zeitlich begrenzt und punktuell eingesetzt werden.

Vergleich Liquiditätsverzinsung *hausInvest* mit 3-Monats-Euribor Index (31. März 2006–31. März 2010) in %



Quelle: Bloomberg, Commerz Real

Erfolgreiches Liquiditätsmanagement heißt auch, die bestmöglichen Konditionen bei der Anlage am Kapitalmarkt zu erzielen. Im Fall von *hausInvest* lag die Liquiditätsverzinsung in den letzten Geschäftsjahren in der Regel über dem Vergleichswert.

Professionelles Liquiditätsmanagement – kontinuierlich jede

Exkurs: Langfristige Kreditaufnahme

Die langfristige Kreditaufnahme dient nicht der Bereitstellung zusätzlicher liquider Mittel, sondern folgt einem anderen Ziel: Wenn Immobilien gekauft werden, kann ein Teil des Kaufpreises über lang laufende Kredite finanziert werden. Dadurch können Kapitalstrukturen optimal genutzt und mögliche Fremdwährungspositionen – zum Beispiel bei Investments in Großbritannien – abgesichert werden. Eine gut ausbalancierte und strukturierte Fremdfinanzierungsquote hat positive steuerliche Auswirkungen auf die Erträge eines Offenen Immobilienfonds und trägt damit zur Renditeoptimierung für den Anleger bei. Zu diesem Zweck können Offene Immobilienfonds Fremdkapital bis zur Höhe von maximal 50 % des Immobilienvermögens aufnehmen. Inwieweit dieser Spielraum tatsächlich ausgenutzt wird, entscheidet das Fondsmanagement. Eine konservative und ausgewogene Finanzierungsquote ist im Sinne des ganzheitlichen Liquiditätsmanagements von Bedeutung. Denn indirekt schafft diese die Voraussetzung für eine erfolgreiche Liquiditätssteuerung – und zwar dann, wenn bei andauernden Mittelzuflüssen die Anlegergelder gewinnbringend in Immobilien investiert werden sollen.

Das *hausInvest*-Management verfolgt auch bei der Kreditaufnahme eine sicherheitsorientierte Strategie. Die Aufnahme von Fremdkapital ist beim *hausInvest* grundsätzlich auf eine strategische Größe von maximal 30 % des Immobilienvermögens beschränkt. Per 31. Dezember 2010 lag die Fremdfinanzierungsquote bei konservativen 26,0 %. Die verschiedenen langfristigen Kredite sind ausgewogen strukturiert und laufen in der Zukunft zu unterschiedlichen Zeitpunkten aus – somit verringert sich auch die Fremdfinanzierungsquote in relativ gleichmäßigen Abständen. Das eröffnet dem Fondsmanagement Spielraum innerhalb der Liquiditätssteuerung bei Mittelzuflüssen. Wegen der gut strukturierten Fremdfinanzierungsquote kann im *hausInvest* bei Immobilienzukäufen zu jeder Zeit ein Teil des Kaufpreises über Kredite finanziert werden, ohne die Finanzierungsquote zu stark anzuheben. Die richtige Ausbalancierung der Fremdfinanzierungsquote trägt also auch dazu bei, dass zugeflossene Anlegergelder bestmöglich in Immobilien investiert werden können.

Ertragsstarke Immobilieninvestitionen stärken das Immobilienportfolio des *hausInvest* langfristig.



„Logicpark“, Kelsterbach, Erwerb 2009, Ankaufsrendite: 7,2 %.



„New Babylon“, Den Haag, Erwerb: 2010, Ankaufsrendite: 6,1 %.



„Die Mitte“, Berlin, Erwerb: 2009, Ankaufsrendite 6,0 %.



„Mann Island“, Liverpool, Erwerb: 2009, Ankaufsrendite: 6,6 %.



„Swing Life Science Center“, Erwerb: 2009, Ankaufsrendite: 6,9 %.

Stellschraube: Immobilientransaktionen

Insbesondere der An- und Verkauf von Immobilien ist eine entscheidende Steuerungskomponente, um das Gefüge zwischen Immobilien- und Liquiditätsportfolio richtig auszubalancieren. Je nach Liquiditätssituation werden ertragsstarke Immobilien gekauft oder einzelne Fondsobjekte veräußert. Beides geschieht immer unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit. So werden An- und Verkäufe nur dann getätigt, wenn sich dadurch der Bestand insgesamt langfristig optimieren lässt. Ein solch aktives Portfoliomanagement ist nur unter bestimmten Grundvoraussetzungen möglich: Im Immobilienankauf verfügt die Commerz Real über eine Vielzahl von Spezialisten, die durch ihre Marktkenntnis und gute Vernetzung vor Ort jederzeit in der Lage sind, passende Qualitätsimmobilien für *hausInvest* zu finden. Hochwertige Gewerbeobjekte an gefragten Standorten mit lang laufenden Mietverträgen sind zudem eine wichtige Voraussetzung, wenn Immobilien veräußert werden sollen. Zusätzlich sorgt die marktnahe Bewertung der Fondsobjekte dafür, dass diese jederzeit verkauft werden können.

Liquidität steigt: Immobilien einkaufen

Im Normalfall werden zufließende Mittel langfristig zum Ausbau und zur Optimierung des *hausInvest*-Immobilienportfolios genutzt. Aufgrund der breit gestreuten Anlagestrategie kann das Fondsmanagement in vielen unterschiedlichen Regionen in Europa und weltweit investieren – und damit genau die Immobilien erwerben, die im Moment das beste Ertragspotenzial bei hoher Sicherheit versprechen. Immobilien können dabei einerseits komplett mit zugeflossenen Geldern eingekauft werden, was die Liquiditätsquote entsprechend senkt. Andererseits kann mit Hilfe der langfristigen Fremdfinanzierung die

Immobilieninvestition auch so gestaltet werden, dass bei der Umschichtung der Liquidität zusätzliche Ertragspotenziale gehoben werden. Neue, erstklassige Objekte mit hohen Ankaufsrenditen stärken den *hausInvest*-Immobilienbestand dauerhaft.

Liquidität sinkt: Immobilien verkaufen

Wenn der Verkauf einer Immobilie langfristig sinnvoll für *hausInvest* ist, kommt diese Option in Frage. Durch einen vorteilhaften Immobilienverkauf können Gewinne realisiert, das Portfolio optimiert und möglicherweise fällig werdende Kapitalverpflichtungen abgelöst werden. Zusätzlich wird Liquidität geschaffen, mit der bei Bedarf Anteilscheinrückgaben von Anlegern bedient werden können. Damit die Immobilien im Bestand jederzeit handelbar sind, müssen zwei grundsätzliche Voraussetzungen erfüllt sein: Zu allererst sind marktnahe Verkehrswerte entscheidend. Die *hausInvest*-Immobilien werden in der Regel einmal jährlich von unabhängigen Sachverständigen bewertet. Die Bewertung des Immobilienportfolios ist aufgrund der dabei getroffenen konservativen Annahmen marktnah. Ein Verkauf von Objekten kann zudem nur dann sinnvoll für *hausInvest* sein, wenn bereits in der Vergangenheit Vorkehrungen getroffen und Rückstellungen gebildet wurden. Wird beim Immobilienverkauf nämlich ein Gewinn erzielt, muss dieser versteuert werden. Die Steuer schmälert den Gewinn. Aus diesem Grund bildet das Fondsmanagement konsequent Rückstellungen für die mögliche Gewinnbesteuerung auf Fondsebene. Die Rückstellungsquote für die so genannten Capital Gains Taxes (Veräußerungsgewinnsteuer) beträgt im *hausInvest* nahezu 100 %. Damit wird sichergestellt, dass der Fonds und seine Anleger tatsächlich von Gewinnen bei Immobilienverkäufen profitieren können, und ein Verkauf dadurch auf allen Ebenen Wirkung zeigt.

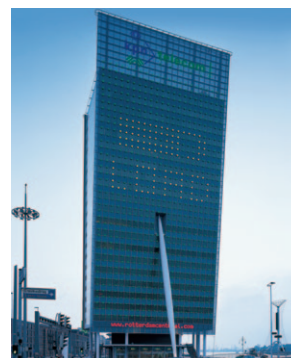
Zur langfristigen Optimierung des Portfolios und zur Ausbalancierung des Gleichgewichts zwischen Immobilien und Liquidität können Gebäude veräußert werden.



„Office Depot“, Großostheim, Erwerb 2008/Verkauf 2010.



„SouthCentre Mall“, Calgary, Erwerb 2004/Verkauf 2010.



„KPN-Gebäude“, Rotterdam, Erwerb 1998/Verkauf 2010.

Je konservativer desto besser

Die unterschiedlichen Stellschrauben des Liquiditätsmanagements können je nach Rahmenbedingungen gleichzeitig bedient werden – wobei erst das Zusammenspiel die Liquiditätsquote richtig austariert. Hierbei wird einmal mehr deutlich, dass für den Erfolg eines Offenen Immobilienfonds eine über alle Teilbereiche langfristig sicherheitsorientierte Strategie entscheidend ist. Sie schafft die Voraussetzungen dafür, in jeder Situation flexibel handeln zu können und so die Perspektiven für die Zukunft zu schaffen. Aktuell sprach dazu mit Mario Schüttauf. Er ist Fondsmanager des *hausInvest*.



Mario Schüttauf ist Fondsmanager des *hausInvest*.

Herr Schüttauf, das Management eines Offenen Immobilienfonds konzentriert sich augenscheinlich auf das Geschäft rund um die Immobilie. Aber auch die Liquiditätssteuerung spielt eine wichtige Rolle.

Richtig. *hausInvest* ist als Offener Immobilienfonds eine Anlage mit langfristigem Horizont. Dennoch können Anleger grundsätzlich flexibel über ihr Guthaben verfügen. Täglich kaufen und verkaufen sie ihre Anteile. Und natürlich kann man sich nicht darauf verlassen, dass immer gerade so viele neue Gelder hinzukommen, wie aus dem Fonds fließen. Deshalb ist die Liquiditätssteuerung eine wichtige Managementaufgabe. Weil kontinuierlich Gelder hin und her fließen, schwankt die Liquiditätsquote natürlich kurzfristig. Langfristig orientieren wir uns bei *hausInvest* aber an einer strategischen Zielquote von 15 %.

Liquiditätsmanagement geschieht also kontinuierlich jeden Tag?

Genau. Wir sorgen zunächst permanent dafür, dass zusätzliche Anlegergelder kurzfristig zu den bestmöglichen Konditionen in Tages- und Termingelder angelegt werden. Denn nur, wenn sich neben den Immobilien im Fonds auch die Liquidität gut verzinst, können wir für *hausInvest* eine insgesamt stabile Rendite erzielen. Wir sind dabei wirklich erfolgreich. In den vergangenen Geschäftsjahren lag unsere Liquiditätsverzinsung in der Regel über der des Marktes. Außerdem analysieren wir die Mittelzu- und -abflüsse im *hausInvest* täglich und prognostizieren die künftigen Mittelbewegungen. So entsteht eine solide Datenbasis, die uns besser planen lässt.

Bei *hausInvest* gab es in der Vergangenheit Geschäftsjahre in denen die Mittelzuflüsse überwogen haben, aber auch Zeiten, in denen hauptsächlich Gelder aus dem Fonds herausgeflossen sind. Was ist schwieriger zu bewältigen?

hausInvest bewegt sich als Offener Immobilienfonds mitten im Markt. Der Fonds wird von den externen Rahmenbedingungen beeinflusst. Daher ist es ganz natürlich, dass es je nach Anlegerverhalten Zeiten mit mehr Mittelzuflüssen oder auch mehr Abflüssen gibt. Im Geschäftsjahr 2008/2009 hatten wir unterm Strich überwiegend Mittelabflüsse. Im darauffolgenden Jahr war es genau umgekehrt. Eine Welle starker Mittelzuflüsse ist tendenziell schwieriger abzufangen. Hält dieses Phänomen länger an, müssen wir die zufließenden Gelder verhältnismäßig schnell in gute Immobilien investieren. Das Kapital über einen längeren Zeitraum in Tages- und Termingeldern anzulegen ist nur dann profitabel, wenn die Kapitalmarktzinsen relativ hoch sind wie etwa 2007/2008. Auf lange Sicht sind Immobilienzukäufe wichtiger. Erstklassige Immobilien findet man aber nicht an jeder Ecke. Das kann zur Herausforderung werden, der wir uns aber gerne stellen. Durch unser gut strukturiertes und am Markt vernetztes Akquisitionsteam können wir relativ schnell passende Immobilien für den Fonds finden.

Und welche Optionen haben Sie bei Mittelabflüssen?

Auch bei länger andauernden Mittelabflüssen sind wir flexibel. Weil wir die Liquidität gleichzeitig rentabel und kurzfristig anlegen, können Bankguthaben jederzeit zur Verfügung gestellt werden, um Rückgabewünsche

zu bedienen. Außerdem könnten wir über kurzfristige Kredite vorübergehend zusätzliches Kapital schaffen. Darüber hinaus haben wir natürlich auch die Möglichkeit, Immobilien zu veräußern. Aber wie bei Immobilieneinkäufen gilt auch hier: Verkauft wird nur, wenn das auch aus wirtschaftlicher Sicht Sinn macht.

Welche Voraussetzungen müssen denn erfüllt sein, damit Sie in jeder Situation flexibel handeln können?

Wir denken langfristig und handeln vorausschauend, um auf vorübergehende Effekte richtig reagieren zu können. Wir bauen vor und richten den Fonds auf allen Ebenen konservativ aus. Im Endeffekt kommt es immer darauf an, dass die einzelnen Teilbereiche in ihrer Summe perfekt zusammenwirken. Der Blick auf die Details ist wichtig. Dabei müssen jedoch immer auch die Auswirkungen auf das große Ganze im Hinterkopf bleiben. Nur dann kann die tägliche Arbeit insgesamt ihre Wirkung entfalten, und nur dann funktioniert das Produkt *hausInvest*.

Können Sie die Vorteile der konservativen Ausrichtung anhand eines Beispiels kurz näher erläutern?

Natürlich. Nehmen wir unsere Immobilie „Klara Zenith“ in Schweden. Das Büro- und Einzelhandelsobjekt in bester Innenstadtlage von Stockholm ist mittlerweile seit sieben Jahren im *hausInvest*-Bestand. Schon beim Ankauf haben wir die Weichen für die erfolgreiche Entwicklung der Immobilie gestellt. Der Kaufpreis betrug damals umgerechnet rund 350 Millionen Euro. Um steuerliche Vorteile auszunutzen und die Fremdwährungspositionen – in Schweden zahlt man nach wie vor mit Schwedischen Kronen – abzusichern, wurde ein Teil des Kaufpreises finanziert. Nachdem die Immobilie in den Fonds übergegangen war, wurde sie durch unser Asset Management verwaltet – und das wirklich erfolgreich. Im letzten Geschäftsjahr haben wir in dem Objekt zum Beispiel rund 7.300 m² Fläche langfristig neu vermietet. Außerdem haben wir für „Klara Zenith“ bereits von Anfang an Rückstellungen für die Besteuerung möglicher Gewinne beim Verkauf gebildet.

Welche Gründe sprechen denn für einen Immobilienverkauf?

Ein Verkauf muss langfristig gesehen sinnvoll sein. Im besten Fall können wir dadurch das gesamte Portfolio optimieren und dabei einen ordentlichen Gewinn realisie-

ren. Für einen erfolgreichen Verkauf müssen die Objekte marktnah bewertet sein. Um beim Beispiel von „Klara Zenith“ zu bleiben: Die Immobilie wurde im Dezember verkauft. Der Verkaufserlös lag mit rund 475 Millionen Euro deutlich über dem letzten Verkehrswert. Auch aufgrund des Alters und der teilweise kurzlaufenden Mietverträge des Gebäudes war der Zeitpunkt für einen Verkauf gekommen. Zudem haben wir uns mit „Klara Zenith“ von einem großvolumigen Objekt getrennt und damit die Größenklassenstruktur im gesamten Portfolio verbessert. Der erzielte Gewinn muss natürlich versteuert werden. Dazu werden die vorher gebildeten Rückstellungen aufgelöst. Der auf dem Papier erzielte Gewinn ist dann auch ein realer Gewinn und kommt dem Anleger zugute. Damit steht „Klara Zenith“ stellvertretend für eine Vielzahl von weiteren konservativen und gleichzeitig lohnenden Investments im *hausInvest*.

Das klingt insgesamt so, als wäre *hausInvest* ordentlich aufgestellt und auch für die Zukunft gut gerüstet.

So ist es. Unsere konservative Strategie in allen Fondsbereichen von der Immobilienakquisition über die Objektverwaltung hin zur Finanzierung und Anlage der liquiden Mittel zahlt sich langfristig aus. Damit *hausInvest* sprichwörtlich läuft wie ein Uhrwerk, muss jedes einzelne Teilstück in sich funktionieren, dabei aber auch mit den übrigen Rädchen ineinandergreifen. Entscheidend ist außerdem, sich nicht auf Erfolgen auszuruhen, sondern kontinuierlich die Voraussetzungen zu schaffen, damit am Ende das Ergebnis stimmt.

Die Historie gibt Ihnen Recht. *hausInvest* hat seit 1972 jedes Jahr Erträge erzielt* und ist bis heute für Anleger jederzeit flexibel verfügbar.

hausInvest war und ist solide aufgestellt. Wir arbeiten täglich daran, den Fonds weiter zu verbessern. Wir werden auch in Zukunft alles dafür tun, dass *hausInvest* seine erfolgreiche Historie fortsetzen kann.

* Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Die Chancen des *hausInvest*

- Seit Fondsauflegung jedes Jahr positive Anlageergebnisse (Keine Gewähr für die Zukunft)
- Solide Erträge bei geringem Risiko
- Breit gestreutes Immobilienportfolio 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 Verfügbarkeit¹
- Einstieg bereits mit geringen Anlagebeträgen möglich
- Gute Bewertung durch neutrale Ratings (Details unter www.hausinvest.de)

Die Risiken des *hausInvest*

- Wertveränderungen der im Fonds befindlichen Immobilien führen zu Schwankungen der Anteilpreise
- Liquiditätsanlagen können Kursschwankungen unterliegen
- Risiken einer Immobilienanlage wie z. B. Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungsicherung verbleibt ein Rest-Währungsrisiko
- Grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen¹; vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Ausnahmefall möglich
- Mögliche (steuer-)rechtliche Änderungen

¹ Änderungen durch laufendes Gesetzgebungsverfahren zum Schutz der Privat Anleger. Derzeitiger Gesetzentwurf: innerhalb der geplanten Mindesthaltedauer von 2 Jahren bis zu 5.000 € monatlich (± bis zu 60.000 € jährlich) je Anleger börsentäglich verfügbar.

Ausführliche Informationen finden Sie in den aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten sowie im Verkaufsprospekt 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 herunterladen.

Stand 31.12.2010	
ISIN/WKN	DE0009807016 / 980 701
Fondsvermögen ¹	9.957,4 Mio. €
Grundvermögen ²	12.684,0 Mio. €
Bruttoliquidität ³	1.529,5 Mio. €
Fondsobjekte	128
Immobilienstreuung über	19 Länder/ 73 Städte
Anteil der Auslandsimmobilien ²	83,9 %
Vermietungsquote ⁴	90,9 %
Ausschüttung je Anteil	1,75 €
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg im Privatvermögen ⁵	52,5 %
Durchschnittlicher, steuerfreier Anlageerfolg der letzten 10 Jahre	70 %
Regelmäßiger Ausgabeaufschlag	5,0 %
Verwaltungsvergütung	max. 1,0 % p. a.
Depotbankvergütung	max. 0,025 % p. a.

Wertentwicklung	für den Anleger*	der Anteilpreise**
31.12.2005–31.12.2006	-1,3 %	3,8 %
31.12.2006–31.12.2007	7,3 %	7,4 %
31.12.2007–31.12.2008	5,0 %	5,1 %
31.12.2008–31.12.2009	3,9 %	4,0 %
31.12.2009–31.12.2010	3,2 %	3,3 %
3 Jahre		12,9 %
5 Jahre		25,9 %
seit Fondsauflegung 7.4.1972		879,0 %

* Bei der Berechnung der Wertentwicklung für den Anleger werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr berücksichtigt wird. Zudem wird eine anteilige Depotgebühr von 1 Euro p. a. (marktüblicher Durchschnittswert) zur Verwahrung der Anteile angenommen. Die tatsächlich beim jeweiligen Kunden anfallenden Kosten können von der Modellrechnung abweichen.

** Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

¹ Nettofondsvermögen (ohne Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

² Inklusive unbebaute Grundstücke und im Bau befindliche Objekte sowie in Grundstücksgesellschaften gehaltene Immobilien.

³ Bankguthaben und Termingelder sowie Wertpapiere (100 Prozent des Kurswertes).

⁴ Per 30.9.2010

⁵ Zum Geschäftsjahresende per 31.3.2010