



hausInvest – für mehr Geschmack im Depot

Heiße Sommertage machen Lust auf Erfrischendes. Der Gang zur Eisdiele gehört dieser Tage einfach dazu. Wer an der Eistheke steht, hat die Wahl. Erdbeer-Sahne, Mangosorbet, Schoko-Chip? Oder doch lieber das bewährte Vanilleeis? Letztendlich entscheidet jeder nach persönlichem Geschmack. Die einen mischen viele verschiedene Sorten – je ausgefallener desto besser. Andere wiederum entscheiden sich lieber seit jeher für einige altbewährte Geschmacksrichtungen. Ganz egal ob experimentierfreudig oder klassisch – Eines braucht jeder: die Eistüte. Denn ohne sie schmilzt der Eisgenuss in der Hand.

Bei der Geldanlage verhält es sich ähnlich. Egal ob Anleger eher risikofreudig oder vielmehr sicherheitsorientiert sind – jedes Depot braucht eine solide Basis.

hausInvest ist ein Klassiker unter den Offenen Immobilienfonds. Seine stetige Wertentwicklung verläuft weitgehend unabhängig von anderen Anlageklassen. Deshalb ist *hausInvest* gut geeignet, um Stabilität ins Portfolio zu bringen. Warum eine ausgewogene Vermögensaufstellung mit *hausInvest* sinnvoll ist und weshalb der Fonds zu den besten seiner Klasse gehört, lesen Sie auf den nächsten Seiten.



Die Mischung entscheidet über den Erfolg

Experten sagen: Wer für den langfristigen Vermögensaufbau plant, der sollte vor allem auf eine breite Streuung seiner Anlagen achten. Denn die Depotstruktur entscheidet über den Erfolg. Das zeigen verschiedene wissenschaftliche Untersuchungen. 91 Prozent der Wertentwicklung eines Anleger-Depots sind demnach von der strategischen Ausrichtung und der Mischung aus verschiedenen Anlageklassen abhängig. Der „richtige“ Einstiegszeitpunkt – nach dem viele Anleger suchen – hat mit 2 Prozent hingegen nur verschwindend geringe Bedeutung beim langfristigen Vermögensaufbau.¹

Deshalb setzen Fachleute bei der Geldanlage auf eine generelle Streuung über verschiedene Anlageklassen. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen sollte deren Wertentwicklung weitgehend unabhängig voneinander verlaufen. Zusätzlich kommt es laut Studienergebnissen auf die Verteilung und Gewichtung des Vermögens zwischen den verschiedenen Anlageklassen an. Je nach persönlicher Risikoneigung überwiegen dabei unterschiedliche konservative oder wachstumsorientierte Anlagen.¹

Immobilienanlagen stabilisieren das Depot

Egal ob Anleger eher risikobereit oder sicherheitsorientiert sind – Immobilienanlagen gehören in jedes Depot. Deren Beimischung fungiert laut wissenschaftlicher Analysen als wertstabiler Teil eines Portfolios.¹ Bequem und einfach lässt sich mit Offenen Immobilienfonds in Gewerbeimmobilien investieren. Ein gut aufgestellter Offener Immobilienfonds wie *hausInvest* entwickelt sich weitgehend unabhängig von anderen Anlageklassen. Außerdem trägt der Fonds zur Stabilisierung und Risikominimierung eines Anlegerdepots bei, weil Wertschwankungen anderer Anlageprodukte dadurch geglättet werden können.²

¹ Studie von Brinson, Hood, Beebower: Determinants of Portfolio III, 1991.

² Studie der WHU – Otto Beisheim School of Management: Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation, 2008 und 2009.

hausInvest erhält Note A im Scope-Rating 2011



hausInvest konnte die Rating-Note A aus dem Vorjahr in 2011 bestätigen. Damit gehört *hausInvest* zu den drei besten Offenen Europa-Immobilienfonds für Privatanleger. Neben seiner Ertragsstärke würdigt Scope auch das breit gestreute und junge Immobilienportfolio des *hausInvest*. Die hohe Qualität des Fonds spiegelt sich direkt in der Wertentwicklung wider. Mit einer Performance von 3,2 Prozent p.a. zum 31. März 2011 erzielte *hausInvest* die höchste Rendite unter den von Scope gut bewerteten Fonds. Bereits seit seiner Auflegung 1972 weist der Fonds jedes Jahr positive Anlageergebnisse aus und war und ist bis heute grundsätzlich jederzeit für den Anleger flexibel verfügbar.*

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

Scope bescheinigt *hausInvest*:

- Überdurchschnittliches Immobilienportfolio (insbesondere im Hinblick auf dessen breite Streuung und den jungen Objektbestand)
- Sehr gleichmäßige Verteilung der Mietvertragsrestlaufzeiten
- Sehr gute Liquiditätsstruktur
- Hervorragende Währungssicherungspraxis

Ausdifferenzierung innerhalb der Branche

Laut Scope hat sich die Ausdifferenzierung der Offenen Immobilienfonds mittlerweile zu einer Zweiteilung entwickelt. Auf der einen Seite stehen gut aufgestellte Fonds wie *hausInvest*, die ihre Portfolios über mehrere Marktzyklen aufgebaut haben und diese auch während der Wirtschafts- und Finanzkrise weiter optimieren konnten. Daneben gibt es eine Reihe von Fonds, die Marktchancen zum Beispiel aufgrund unzureichender Liquidität wenig bis gar nicht nutzen konnten. Privatanleger sollten bei der Auswahl eines Offenen Immobilienfonds auf die Details achten. Denn die grundsätzlich positiven Auswirkungen eines gut aufgestellten Offenen Immobilienfonds auf ein Anlegerdepot haben weiterhin Bestand.

Mai 2011

hausInvest – solider Klassiker

Dass Offene Immobilienfonds grundsätzlich gut fürs Depot sind, haben mehrere Studien unabhängig voneinander bewiesen. Jedoch ist Offener Immobilienfonds nicht gleich Offener Immobilienfonds. Das bestätigt auch die Rating-Agentur Scope, die im Mai 2011 die aktuellen Ratings für die Fondsgruppe veröffentlichte. Zentrales Ergebnis: Privatanlegern stehen nach wie vor ausreichend gute Offene Immobilienfonds zur Verfügung. Doch die Ausdifferenzierung nimmt weiter zu. Bei der Auswahl sollten Anleger deshalb auf die Details achten. *hausInvest* überzeugt seit vier Jahrzehnten mit stabilen Renditen oberhalb der Inflationsrate, hohen steuerfreien Anteilen und börsentäglicher Verfügbarkeit.³ Entscheidend für diesen Erfolg ist die konservative Gesamtausrichtung in Verbindung mit dem professionellen Fondsmanagement. Das würdigte Scope mit der Rating-Note A (hohe Qualität).⁴

hausInvest – qualitativ gut aufgestellt

Als Offener Immobilienfonds investiert *hausInvest* sein Vermögen in viele verschiedene hochwertige Gewerbeimmobilien. Aufgrund der strategischen Auswahl durch das Fondsmanagement entsteht eine ausgewogene und ertragsstarke Mischung von Bürohäusern, Shopping-Centern, Hotels und Logistikkimmobilien. Diese sind breit über verschiedene Städte und Länder gestreut. Dadurch können potenzielle Marktschwankungen in einzelnen Regionen insgesamt besser abgedeckt werden. In Kombination mit bonitätsstarken Mietern, einer hohen Vermietungsquote und einem aktiven Portfoliomanagement trägt dies entscheidend zur stabilen Wertentwicklung bei.

³ Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

⁴ Weitere Details unter www.hausinvest.de



Solide Immobiliensubstanz: die *hausInvest*-Immobilien „Tulipan House“ in Warschau, „SteFoy“ in Quebec und die „Stadtgalerie“ in Schweinfurt.

hausInvest 

Ausgewogenes Portfolio

30. April 2011

Großes Fondsvolumen sorgt für breite Immobilienstreuung.	12,2 Milliarden Euro Vermögen in 127 Immobilien in 19 Ländern und 73 Städten.
Breite Immobilienstreuung sorgt in Verbindung mit guter Vermietungsquote und langen Mietvertragsrestlaufzeiten ...	90,4 % Vermietungsquote (per 31.3.2011), 73,0 % der Mietverträge laufen länger als 3 Jahre.
... sowie aktivem Portfoliomanagement...	11 Objektkäufe mit attraktiven Ankaufsrenditen und 4 Objektverkäufe (alle über Verkehrswert) im Geschäftsjahr 2010/2011 optimieren die Portfoliostruktur kontinuierlich.
... für eine stabile Wertentwicklung.	Durchschnittlich 6,1 % p.a. seit Fondsauflegung 1972 ³ . Auszeichnung mit dem Euro Fund Award 2011 für die beste Wertentwicklung aller Offenen Immobilienfonds im 3-Jahreszeitraum. ⁴
Ausgewogene Liquiditätsbasis, konservative Strukturierung und professionelles Liquiditätsmanagement sorgen für börsentägliche Verfügbarkeit.	1,7 Milliarden Euro liquide Mittel – ausschließlich in Bankguthaben angelegt.

Im Ergebnis: Hohe Qualität des *hausInvest* mit Rating-Note A von Scope bestätigt.⁴

hausInvest – stabile Renditen...

... mit steuerfreien Anteilen

Die konservative Strategie und die dauerhaft hohe Qualität des *hausInvest* zahlen sich aus. Bereits seit seiner Auflegung 1972 erzielt *hausInvest* jedes Jahr positive Renditen.⁵ Ein großer Teil der Fondserträge wird im Ausland erwirtschaftet. Diese werden in der Regel aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen für den Anleger in Deutschland steuerfrei gestellt. Aus diesem Grund schafft *hausInvest* für den deutschen Privatanleger jedes Jahr hohe steuerfreie Renditeanteile. Auch die Ausschüttung vom 20. Juni 2011 für das Geschäftsjahr 2010/2011 wird zu einem attraktiven Anteil einkommensteuerfrei sein.⁶

... mit Inflationsschutz

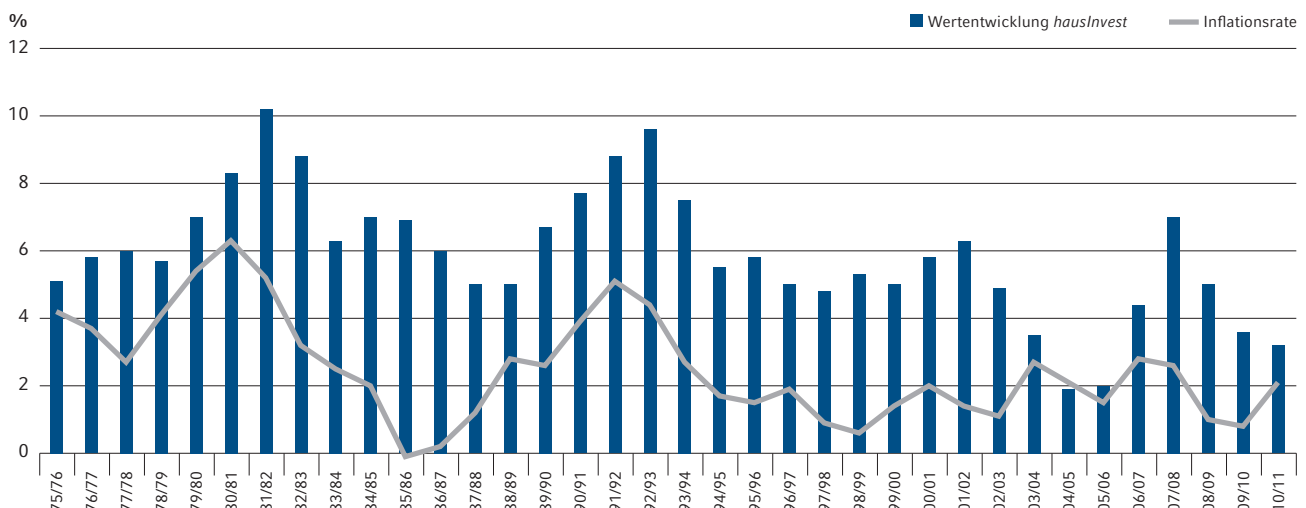
hausInvest erfüllt noch mehr Anlegerwünsche. Laut Umfragen fürchten Anleger steigende Inflationsraten momentan am meisten. Gut, wenn man in Anlagen investiert, die einen hinreichenden Schutz vor der Geldentwertung

bieten können. Die Mietverträge für die *hausInvest*-Immobilien enthalten in der Regel Indexierungsklauseln. Dadurch werden die Mieten an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst. Dazu gehört auch die Inflationsrate. Steigt diese über ein bestimmtes Niveau, werden bei rund 90 Prozent der *hausInvest*-Verträge auch die Mieten nach oben angepasst. Aus diesem Grund liegen die Renditen des Fonds in der Regel deutlich über der Inflationsrate. *hausInvest* bietet Anlegern so einen adäquaten Schutz vor der schleichenden inflationsbedingten Entwertung ihres Vermögens.⁵

⁵ Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

⁶ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

hausInvest bietet weitreichenden Inflationsschutz



Quelle: Commerz Real, Statistisches Bundesamt.

Wertentwicklung des *hausInvest* jeweils zum 31.3. p. a. (Geschäftsjahresende). Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Inflation: Jahresdurchschnittswerte; bis 1990: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte des früheren Bundesgebietes; 1991 aufgrund der Wiedervereinigung als Mittelwert von 1990 und 1992 gebildet; seit 1992: Verbraucherpreisindex für gesamtes Bundesgebiet.

hausInvest – auch in Zukunft beständig

hausInvest bewegt sich als Offener Immobilienfonds mitten im Markt. Vor allem das Geschehen an den internationalen Immobilienmärkten beeinflusst den Fonds. Das aktuelle Marktumfeld ist überwiegend positiv, was in Kombination mit einem aktiven Fondsmanagement für gute Perspektiven spricht.

Immobilienmärkte ziehen an

Die konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft steht auf einer breiten Basis. Die wirtschaftliche Auslastung der meisten Länder ist bereits wieder auf dem Vorkriseniveau angekommen. Mit einem gewissen Zeitverzug erholen sich auch die Immobilienmärkte. Die Flächennachfrage hat in einigen Märkten, insbesondere bei den heißbegehrten erstklassigen Lagen, bereits spürbar angezogen. Einige europäische Märkte verzeichnen wieder deutlich steigende Spitzenmieten. Mittelfristig werden an den meisten Standorten steigende Mietpreise und sinkende Leerstände erwartet. Davon kann *hausInvest* im Rahmen der Neuvermietung von Flächen und der Verlängerung auslaufender Mietverträge profitieren. Zusätzlich sind die Immobilienpreise an vielen europäischen Standorten bereits wieder gestiegen. Immobilieneigentümer wie *hausInvest* können für hochwertige Bestandsobjekte vielerorts attraktive Preise erzielen. Das Fondsmanagement nutzt diese Chancen, um Gewinne zu realisieren und das Portfolio des *hausInvest* kontinuierlich zu verbessern.



„Klara Zenith“ wurde Ende 2010 nach rund sieben Jahren im Fondsbestand mit einem Mehrwert von 24 Millionen Euro veräußert. In Schweden sind Core-Immobilien rar und deshalb besonders begehrt.

Positive Renditeaussichten

Wie unter anderem das Scope-Rating gezeigt hat, trennt sich innerhalb der Branche der Offenen Immobilienfonds immer mehr die Spreu vom Weizen. Es gibt nach wie vor gute Offene Immobilienfonds, die über ein starkes Immobilienportfolio in Verbindung mit einem guten Fondsmanagement verfügen. *hausInvest* gehört zu den besten Fonds der Branche und bringt die Voraussetzungen mit, seine erfolgreiche Historie weiter fortzusetzen. Zum Jahresende 2011 erwarten wir derzeit eine stabile Wertentwicklung im Bereich von 3 Prozent p. a.⁷

⁷ Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Die tatsächliche Wertentwicklung kann von der Zielsetzung abweichen.

Aktives Portfoliomanagement

- ▶ 353.200 m² neu- und anschlussvermietete Flächen
- ▶ Vier Objektverkäufe – alle zu Preisen oberhalb des zuletzt ermittelten Verkehrswertes
- ▶ Elf neu erworbene Immobilien mit attraktiven Ankaufsrenditen

(jeweils im Geschäftsjahr 2010/2011 per 31.3.2011)



Die „Börsenstraße“ gehört zu Frankfurts Top-Adressen. Nach dem Umbau der Büroflächen wurde der Mietvertrag mit der unabhängigen Investmentbank Rothschild für zehn weitere Jahre verlängert.

Die Chancen des *hausInvest*

- Seit Fondsauflegung 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)

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 Währungsicherung 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 spätestens 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 30.4.2011	
ISIN/WKN	DE0009807016/980701
Fondsvermögen ¹	10.300,4 Mio. €
Grundvermögen ²	12.167,4 Mio. €
Bruttoliquidität ³	1.688,5 Mio. €
Fondsobjekte	127
Immobilienstreuung über	19 Länder/73 Städte
Anteil der Auslandsimmobilien ²	82,2 %
Vermietungsquote ⁴	90,4 %
Ausschüttung je Anteil	1,75 €
Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg ⁵	
... im Geschäftsjahr (per 31.3.2010)	52,5 %
... im 10-Jahres-Durchschnitt	70 %
Regelmäßiger Ausgabeaufschlag	5,0 %
Verwaltungsvergütung	max. 1,0 % p.a.
Depotbankvergütung	max. 0,025 % p.a.

Wertentwicklung (30.4.2006–30.4.2011)	für den Anleger (netto) ⁶	der Anteilspreise (brutto) ⁷
30.4.2006–30.4.2007	-0,2 %	4,7 %
30.4.2007–30.4.2008	6,8 %	6,9 %
30.4.2008–30.4.2009	4,7 %	4,8 %
30.4.2009–30.4.2010	3,4 %	3,5 %
30.4.2010–30.4.2011	3,0 %	3,1 %
3 Jahre		11,8 %
5 Jahre		25,1 %
seit Fondsauflegung 7.4.1972		886,2 %

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 31.3.2011

⁵ Im Privatvermögen.

⁶ Bei der Berechnung der Wertentwicklung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 € und 5 % Ausgabeaufschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr berücksichtigt wird. Zudem wird eine anteilige Depotgebühr von 1 € p.a. (marktüblicher Durchschnittswert) zur Verwahrung der Anteile angenommen. Die tatsächlich beim jeweiligen Kunden anfallenden Kosten können von der Modelrechnung abweichen.

⁷ 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 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. Diese Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlegergerechte Beratung.