hausInvest

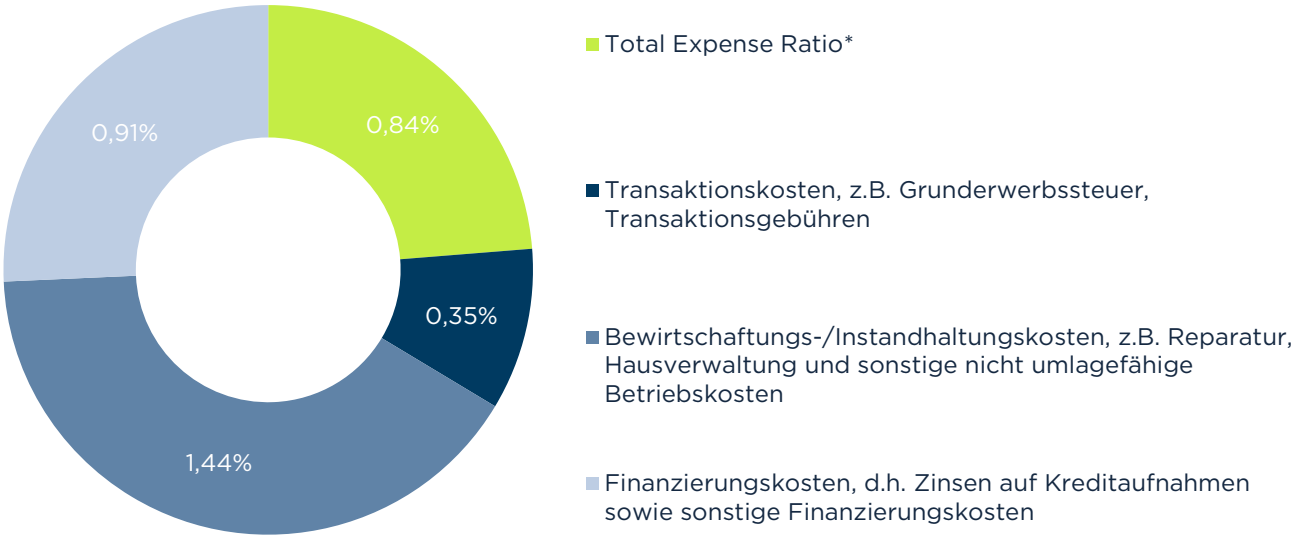
Fondsinformation
Verteilung der Gesamtkosten (ex ante 2025/2026)

April 2025

Anbieter von Offenen Immobilienfonds müssen seit dem 3. Januar 2018 die Gesamtkosten für ihre Produkte neu ausweisen. Das verlangt die EU-Finanzmarktrichtlinie (Markets in Financial Instruments Directive) MiFID II.

Auf die Rendite von hausInvest hat diese Art der Darstellung keine Auswirkung. Wie alle anderen Kosten sind auch jene auf Objektebene bereits vollständig in der Fondsrendite berücksichtigt. Ein Großteil dieser Kosten, wie Grunderwerbsteuer und Bewirtschaftungskosten, entsteht dem Anleger auch dann, wenn er direkt in eine Immobilie investiert.

Verteilung der Gesamtkosten (hausInvest, ex ante 2025/2026)



* Total Expense Ratio (TER) setzt sich wie bisher aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung für die Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (ohne Transaktionen) zusammen.

Fondsprodukte mit anderen Anlageschwerpunkten müssen die Kosten auf Objektebene weiterhin nicht in ihre Gesamtkosten einbeziehen. Wären sie dazu ebenfalls verpflichtet, dann müssten beispielsweise Aktienfonds auch die Produktionskosten der darin enthaltenen Unternehmen in die Gesamtkosten des Fonds einbeziehen.

Unterschiedliche Kostenberechnungsmodelle

Einige Detailfragen darüber, welche konkreten Positionen in die Kostenquote einfließen müssen, sind noch immer nicht abschließend geklärt. Aktuell arbeiten die Unternehmen am Markt mit unterschiedlichen Modellen zur Kostenberechnung. Die Commerz Real verfolgt den Ansatz, sämtliche Kosten vollumfänglich und transparent auszuweisen.

Die folgende Tabelle verdeutlicht exemplarisch am hausInvest-Fonds, welche Auswirkungen die unterschiedlichen Ansätze auf die jeweils auszuweisenden Kosten haben. Tatsächlich fallen die genannten Kosten unverändert an, nur werden sie unterschiedlich ausgewiesen.

Kostenposition* (hausInvest; Ex-Ante 2025/2026)	**Kostenausweis hausInvest**	**in Klärung befindliche Positionen**
Total Expense Ratio		
• Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens	0,80 %	0,80 %
• Vergütung für die Verwahrstelle	0,02 %	0,02 %
• Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (ohne Transaktionen)	0,02 %	0,02 %
Bewirtschaftungskosten		
• Betriebskosten, sonstige Bewirtschaftungskosten inklusive Erbbauzinsen	0,88 %	in Klärung
• Instandhaltungskosten	0,26 %	in Klärung
• Kosten für die Immobilienverwaltung	0,10 %	0,10 %
• Maklerkosten, Rechts- und Steuerberatung	0,20 %	0,20 %
Finanzierungskosten		
• Darlehenszinsen für Kreditaufnahmen	0,91 %	in Klärung
Transaktionskosten	0,35 %	0,35 %
Summe Produktkosten*	**3,54 %**	**1,49 %**

* Abweichung durch Rundungsdifferenzen

Bei Abzug sämtlicher in Klärung befindlichen Kostenpositionen ergäbe sich somit eine Kostenquote von 1,49 %.

Commerz Real Investmentgesellschaft mbH
Friedrichstraße 25 | 65185 Wiesbaden | Deutschland
hausinvest.de

Fondsinformation · Stand: 1. April 2025 · Irrtum und Änderungen vorbehalten.