

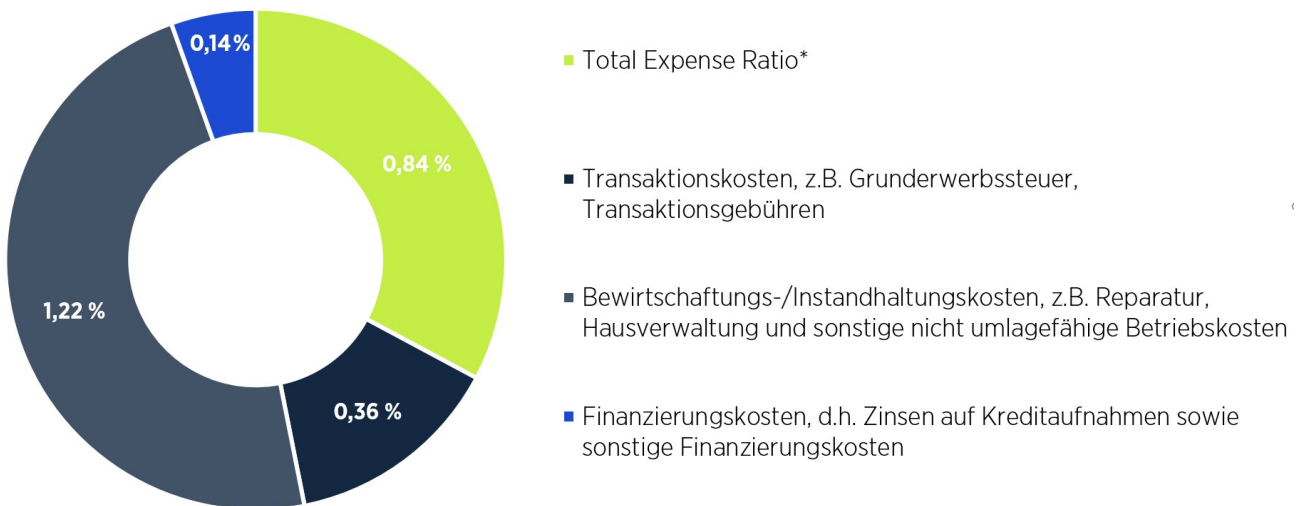
April 2022

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.

Wichtig zum Verständnis: Die genannten Kosten haben sich mit Einführung MiFID II nicht erhöht. Sie werden nur anders dargestellt als bisher.

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

Verteilung der Gesamtkosten (*hausInvest*, ex ante 2022/2023)



* 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.

Stand: 01.04.2022

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 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.**

April 2022

Damit orientieren wir uns zudem an einer weiteren EU-Verordnung: Anfang 2018 trat neben MiFID II zudem die PRIIPs-Verordnung in Kraft, die nach einer bis Ende 2022 laufenden Übergangsphase auch für Offene Immobilienfonds gelten wird und eine umfangreiche Auflistung der zu berücksichtigenden Kosten enthält.

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* (<i>hausInvest</i> ; Ex-Ante 2022/2023)	Kostenausweis <i>hausInvest</i>	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	0,80 %	in Klärung
• Instandhaltungskosten	0,29 %	in Klärung
• Kosten für die Immobilienverwaltung	0,05 %	0,05 %
• Maklerkosten, Rechts- und Steuerberatung	0,08 %	0,08 %
Finanzierungskosten		
• Darlehenszinsen für Kreditaufnahmen	0,14 %	in Klärung
Transaktionskosten	0,36 %	0,36 %
Summe Produktkosten*	2,56 %	1,33 %

* Abweichung durch Rundungsdifferenzen

Bei Abzug sämtlicher in Klärung befindlichen Kostenpositionen ergäbe sich somit eine Kostenquote von 1,33 %.

Hinsichtlich der Transaktionskosten erfolgte im Geschäftsjahr 2019/2020 eine Umstellung der Kostenberechnung: Statt wie zuvor die Anschaffungsnebenkosten des Geschäftsjahres einmalig in voller Höhe in Abzug zu bringen, werden seitdem fortlaufend die Abschreibungsbeträge der Anschaffungsnebenkosten (verteilt auf maximal 10 Jahre) berücksichtigt. Damit wird ein Gleichklang der MiFID-Kostenquote mit der Berechnung der Fondsrendite sowie der Berücksichtigung in der Rechnungslegung hergestellt, denn auch hier ist auf die jährlichen Abschreibungsbeträge abzustellen.