hausInvest
Der Offene Immobilienfonds

QUARTERLY

Q3/22 | USA- und Nachhaltigkeits-Spezial
Marketing-Anzeige

Das USA- und Nachhaltigkeits-Spezial: Das Amerika-Portfolio wächst, Beratungsgespräche werden grüner.

In dieser Quarterly-Ausgabe beleuchten wir zwei aktuelle Themen, welche für Asset- und Fondsmanagement sowie für den Vertrieb an Bedeutung gewinnen: die USA als Investitionsstandort und die nachhaltige Ausrichtung des Fonds. Unser Engagement auf dem US-Markt haben wir seit unserem Einstieg 2004 stetig ausgeweitet: 2016 lag der US-Anteil am Verkehrswert von *hausInvest* noch bei 3,2 Prozent, und 2017 war er schon auf 10,5 Prozent gestiegen. Mittlerweile sind es 16 Prozent beziehungsweise 3,2 Milliarden US-Dollar. Damit stellen die USA nach Deutschland den zweithöchsten Länderanteil im Fonds dar. Dafür gibt es gute Gründe. Der Immobilienmarkt der Vereinigten Staaten ist nicht nur der weltweit größte, er ist auch einer der liquidesten und transparentesten. Zudem stützt ein starkes Wirtschaftswachstum die Fundamentaldaten der dortigen Immobilienmärkte. Für uns ist das – neben der Inflationsabsicherung – ein wesentlicher Grund, Immobilien in den USA verstärkt in den Fokus zu nehmen. Was unserem US-Geschäft einen weiteren Schub nach vorne geben wird: Seit Frühjahr dieses Jahres hat die Commerz Real in New York City erstmals eine eigene Repräsentanz eröffnet. Mit der Adresse 225 Liberty Street liegt sie in Lower Manhattan unweit der Wall Street.

Wussten Sie übrigens, dass der US-Senat im vorigen Jahr ein Reformpaket namens „Inflation Reduction Act“ (IRA) verabschiedet hat, welches Ausgaben in Höhe von 369 Milliarden Dollar für den Klimaschutz vorsieht? Das bringt mich zu unserem zweiten Themenschwerpunkt: Nachhaltigkeit, gerade auch in der Kundenberatung. Dafür haben wir in *hausInvest* bereits früh die Weichen gestellt. Nicht nur, dass wir die EU-Transparenzanforderungen als ein „Finanzprodukt mit nachhaltigen Merkmalen“ gemäß Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung erfüllen und der Fonds Anlegern mit Nachhaltigkeitspräferenzen empfohlen werden kann. Dass wir auf einem sehr guten Weg sind, bestätigt auch die Hochstufung des ESG-Capability-Ratings für die Commerz Real auf A durch die Ratingagentur Scope. Was das für unsere Anleger bedeutet, erläutern wir in dieser Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen eine inspirierende Lektüre.

Mario Schüttauf
Fondsmanager des
hausInvest, Commerz Real

INHALT

Das USA-Spezial
Still great: Die USA werden ihrem starken Image gerecht. 2

Nachhaltigkeits-Spezial
Nachhaltigkeit in der Beratung 6

Interview mit Jens Böhnlein, Global Head of Asset Management and Sustainability, Commerz Real
„Nachhaltigkeit setzt eine moderne digitale Infrastruktur voraus.“ 8

Der Elbtower – ein Leuchtturm der Nachhaltigkeit 9

hausInvest – Fels in der Brandung 14

Scope bestätigt *hausInvest* abermals ein hervorragendes Fonds-Rating 16

Allgemeine Informationen zum Fonds 17

Still great:
Die USA werden ihrem starken Image gerecht

Blickt man aus europäischer Perspektive auf die Vereinigten Staaten, wird schnell klar: Hier ist alles deutlich größer. Das beginnt allein schon beim sprichwörtlichen Optimismus der Amerikaner, in dem eine enorme Kraft liegt. Hinfallen, Krone richten, aufstehen und weitermachen – kaum eine Nation hat das in diesem Maß verinnerlicht. Gleichzeitig können die USA auch mit messbar großen Dimensionen aufwarten. Legt man das Bruttoinlandsprodukt zugrunde, sind die USA die größte Volkswirtschaft der Welt. In den 384 Metropolregionen des amerikanischen Kontinents ragen einige der höchste Gebäude der Welt in den Himmel.[1] Zudem ist Amerika Standort der größten Konzerne wie Google, Apple und Microsoft sowie Ursprungsort der bekanntesten Marken, wie beispielsweise McDonald's, Coca-Cola und Tesla.

Auch ein Superlativ: der amerikanische Immobilienmarkt

Dazu passt, dass auch der amerikanische Immobilienmarkt der weltweit größte, liquideste und einer der transparentesten ist.[2] Damit ist er auch für den „*hausInvest*" von großem Interesse. Dabei richtet das Fondsmanagement seinen Fokus unverändert auf Metropolen wie New York City, Washington D.C., Los Angeles und Miami. Eine Strategie, die nicht alle Mitbewerber teilen. Vielen gilt der Sunbelt mit seiner florierenden Wirtschaft im Silicon Valley als idealer Investitionsstandort. Zweifelsohne ist der „Sonnengürtel" eine Zukunftsregion der US-amerikanischen Wirtschaft. Dennoch gibt es gute Gründe, nach wie vor auf die klassischen Gateway-Citys zu setzen.

Immer wieder lohnend: der Blick auf den US-Immobilienmarkt

Gateway-Citys wie New York bieten Anlegern sichtbare Mehrwerte

Gateway-Citys – Innovations-Hubs und Talentpools

New York City, Los Angeles, Chicago, Houston, Washington D.C., Miami – jeder dieser klangvollen Namen steht für eine amerikanische Megametropole. Mit ihrem immensen Arbeitsplatzangebot, den höchsten Durchschnittseinkommen, ihren zahlreichen Annehmlichkeiten und ihrer Internationalität sind sie Dreh- und Angelpunkte des US-Wirtschaftswachstums. Ihre Arbeitsmärkte ziehen Talente magisch an. Unter den 25 Städten mit den weltweit höchsten Talente-Konzentrationen rangieren gemäß JLL allein elf amerikanische Metropolen – mit Washington D.C. auf Platz sieben und New York City auf Platz 19.[3] Die Bedenken, die in der Anfangsphase der Pandemie hinsichtlich ihrer weiterhin global führenden Rolle aufkamen, haben sich inzwischen zerstreut. Die amerikanischen Gateway-Citys sind nach wie vor integraler Bestandteil des internationalen Innovationsökosystems.[4]

[1] Wikipedia: https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Metropolregionen_in_den_Vereinigten_Staaten
[2] JLL: Global Real Estate Transparency Index 2022 (https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/global/jll-global-real-estate-transparency-index-2022.pdf)
[3] JLL: Innovation Geographies Resilience and Recovery, S. 4 (jll-2022-innovation-geographie.pdf)
[4] JLL: Innovation Geographies Resilience and Recovery, S. 3 (jll-2022-innovation-geographie.pdf)

Architektonisch eine Klasse für sich: Miami

Potenzielle Gamechanger auch beim Klimawandel

Resilienz versprechen die Gateway-Citys auch im Hinblick auf den Klimawandel, der gerade im beliebten Sunbelt zunehmend zur Belastung wird. Schon jetzt bringen permanent laufende Klimaanlagen die lokalen Stromnetze an den Rand ihrer Leistungsfähigkeit. Tendenz steigend.[5] JLL sieht auch hier die Gateway-Citys – dank bahnbrechender Fortschritte in der Schaffung digitaler Ökosysteme – als Katalysatoren des grünen Fortschritts und bescheinigt ihnen ein hohes Entwicklungspotenzial, sowohl im Hinblick auf die Neupositionierung von Stadtkernen und -rändern als auch in Bezug auf ihre Innovationskraft.[6]

Shopping-Center: hoch frequentierte Standorte

Mit dem Erwerb des 1935 in Miami Beach errichteten und 2019 renovierten Shopping-Centers „800 Lincoln Road“ startete der „*hausInvest*“ im Oktober 2014 den konsequenten Ausbau seines US-Portfolios. Das im typischen Art-déco-Stil gebaute, seit den 1980er-Jahren als Ausstellungsfläche genutzte Gebäude wurde seit seiner Revitalisierung im Jahr 2016 wieder seinem ursprünglichen Zweck zugeführt. Fünf Monate später unternahm der „*hausInvest*“ mit dem Erwerb des Objekts „Atlas Plaza“ den zweiten Vorstoß im aufstrebenden Miami Design District. Der im Mai 2015 fertiggestellte zweigeschossige Einzelhandelskomplex richtet sein Angebot an die Vielzahl wohlhabender Haushalte sowie an kaufkräftige Touristen im Großraum Miami.

Hotels: auf feinste Adressen abonniert

Der aufsehenerregende Einstieg in das Hotelsegment erfolgte 2016 mit dem Ankauf des Hotels „11 Howard“ im New Yorker Szenestadtteil Soho und wurde prompt mit dem IMMOBILIENMANAGER AWARD 2017 belohnt. Noch im Jahr der Preisverleihung gelingt mit dem „Pacific Beach Hotel“ in Honolulu, Hawaii, der nächste Coup. Der Betreiber sicherte sich das noch im selben Jahr umfassend sanierte, in „Alohilani Resort Waikiki Beach“ umbenannte Haus direkt für weitere 20 Jahre.

Ebenfalls ins Jahr 2017 datiert der Ankauf des Boutique-Hotels „The Everly“ in Los Angeles. Die Lage im Stadtteil Hollywood in fußläufiger Entfernung zum berühmten Hollywood Boulevard sowie die Ausstattung mit Restaurants, Fitnessstudio, Shops, Rooftop-Pool und -Bar sind dort einmal mehr vom Feinsten. Abgerundet wird der US-Besitz im Hotelsegment 2018 mit dem Erwerb des „Kimpton Hotel Monaco“ in Philadelphia, eines prächtigen ehemaligen Bankhauses im historischen Stadtzentrum.

[5] The Washington Post: It´s hot and getting hotter (https://www.washingtonpost.com/opinions/2022/07/25/how-to-keep-cool-in-an-era-of-climate-change/)
[6] JLL: Innovation Geographies Resilience and Recovery, S. 3 und 12 (jll-2022-innovation-geographie.pdf)

Büroimmobilien bleiben als Talentmagnet ein wichtiger Imagefaktor

New Work – neue Arbeitsformen benötigen ein offenes Umfeld

Büroimmobilien: in Toplagen passend zur Nachfrage

Die Skepsis, die mancher Investor gegenüber dem US-Büroimmobilienmarkt hegt, teilt das „*hausInvest*"-Fondsmanagement nicht. Sechs der zwölf US-Immobilien sind Büros. Im „222 East 41st Street" im New Yorker Stadtteil Midtown belegt ein medizinisches Zentrum der New York University mehr als 36.000 Quadratmeter des Gebäudes – gemäß Mietvertrag bis Oktober 2046. Ebenfalls zum Büroportfolio gehören „The National" in Chicagos zentralem Geschäftsviertel Loop und die von Facebook genutzte „Dexter Station" in Seattle. Die jüngsten Neuzugänge sind das im Juni erworbene Gebäude „1900 N St. NW" in Washington, D.C., sowie der aus einem spektakulären Vorjahresdeal stammende, frisch renovierte Büroturm „100 Pearl Street" im New Yorker Financial District, der nur wenige Gehminuten vom neuen Firmensitz der Commerz Real entfernt steht.

Premium-Objekte in bester Lage – das *hausInvest*-Investitionsprinzip

Neue US-Repräsentanz in New York setzt Zeichen

Mit der Eröffnung dieser Repräsentanz im Juli dieses Jahres unterstreicht Commerz Real erneut die Bedeutung, die der US-Markt für das „*hausInvest*"-Portfolio hat. Der Strategie – Fokus auf attraktive Objekte in Toplagen – ist man auch hierbei treu geblieben. „225 Liberty Street" befindet sich in Lower Manhattan, in direkter Nähe zum angrenzenden Jachthafen „North Cove Marina" am Hudson River. Das 197 Meter hohe, 1987 eröffnete Gebäude steht mit seinem markanten Kupferdach mittig zwischen den übrigen Bauten des sogenannten Brookfield-Place-Komplexes. Der Wolkenkratzer trägt die gestalterische Handschrift von César Pelli – keinem Geringeren als dem Erbauer der 452 Meter hohen „Petronas Twin Towers" in Kuala Lumpur.

Ziel der Vor-Ort-Präsenz ist es, das US-Portfolio des „*hausInvest*" noch besser managen und aufbauen zu können. Henning Koch, CEO der Commerz Real, schätzt den US-Markt und dort insbesondere die Gateway-Citys als extrem spannend ein. Ideale Voraussetzungen, um mit „*hausInvest*" ein neue Dimension anzustreben.

Zu jedem Trend gibt es einen Gegentrend. Warum *hausInvest* die Gateway-Citys den Städten im Sonnengürtel vorzieht.

Die Bevölkerung wächst, die Temperaturen steigen.

Wo schlummert langfristig das meiste Renditepotenzial – in den Gateway-Citys oder im Sun-Belt, der sich südlich des 37. Breitengrads von Ost nach West durch die USA zieht? In diesem Punkt sind sich die Investoren uneins. Der Sun Belt boomt bereits seit den 1960er-Jahren. Sowohl Erwerbstätige als auch Menschen im Ruhestand werden von der sonnigen Gegend und den niedrigeren Lebenshaltungskosten angelockt. Doch der Klimawandel schafft neue Tatsachen. Aus sonnig ist längst heiß geworden und durch ständig laufende Klimaanlagen steigen die Kosten. Langfristig kann es sich durchaus lohnen, auf einen Gegentrend zu setzen. Wir von hausInvest wissen das.

Nachhaltigkeit in der Beratung

Empfiehlt sich für nachhaltig orientierte Anleger

Bereits seit Inkrafttreten der Finanzdienstleistungsrichtlinie MiFID II ist klar, dass mit der Finanzberatung die Aufklärung der Kunden einhergehen muss. Allerdings zielte sie ursprünglich darauf ab, Kunden besser über die Gesamtkosten von Finanzdienstleistungen und deren Auswirkung auf die Rendite zu informieren. Zudem wurde das Beratungsprotokoll durch die Geeignetheitserklärung ersetzt, die darstellt, inwiefern die Beratung auf die Präferenzen, Ziele und sonstigen Merkmale des Anlegers abgestimmt wurden. Seit dem 2. August 2022 sieht die erweiterte MiFID II nun vor, dass auch die Nachhaltigkeitspräferenzen der Anleger ermittelt werden müssen. Im besten Fall kann der Kunde auf Nachfrage sofort mit Fachbegriffen wir Artikel-8- und Artikel-9-Fonds aufwarten, seine Prioritäten in Bezug auf E, S und G formulieren und deren Anteil am Wunschinvestment beziffern. Aber seien wir ehrlich: Das wird eher die Ausnahme und eine Aufklärung und Beratung des Kunden notwendig sein.

Kunden müssen verstehen, welche Möglichkeiten sie haben

Wer im Interesse solider Erträge und geringer Schwankungen ein Investment in einen offenen Immobilienfonds anstrebt und dabei Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen möchte, hat mit *hausInvest* eine sehr gute Möglichkeit. *hausInvest* gehört hier zu den Pionieren und darf explizit gemäß MiFID II-Öko-Upgrade als Artikel-8-Produkt empfohlen werden.

Um die strengen Anforderung zu erfüllen, hat sich der Fonds zu einer Mindestquote ökologisch nachhaltiger Investments verpflichtet. Gemäß EU-Taxonomieverordnung, in der die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten definiert sind, muss dieser Anteil bei mindestens fünf Prozent liegen. Mit einem Anteil von aktuell bereits 6,7 Prozent hat *hausInvest* somit direkt die Artikel-8-Vorgaben gemäß EU-Offenlegungsverordnung erfüllt.

Die Dynamik der Transformation steigt

Eine Mindestquote von fünf Prozent klingt zunächst nicht hoch. Tatsächlich verbirgt sich dahinter jedoch ein ambitioniertes Ziel. Um als taxonomiekonformes Objekt zu gelten, wird ein Gebäude nicht isoliert betrachtet. Es muss entweder zu den Top-15-Prozent des regionalen Gebäudebestands im Bereich Energieeffizienz gehören oder zu den besten 30 Prozent im Bereich Energieeffizienz mit gleichzeitiger Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Dabei erfolgt die Einwertung der Objekte kontinuierlich.

Da davon auszugehen ist, dass die Top-15 beziehungsweise die Top-30 energetisch weiter optimiert werden, steigt deren Energieeffizienzniveau stetig an. Das heißt: Um weiterhin dem Cluster anzugehören, gilt es, permanent am Ball zu bleiben. Darüber hinaus gilt es, das „Do not significant harm"-Prinzip zu beachten. Sprich: Neben der Erfüllung der zugrunde liegenden Evaluierungskriterien muss auch sichergestellt werden, dass die weiteren Nachhaltigkeitsziele der Taxonomie nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestquote Jahr um Jahr nach oben zu korrigieren ist folglich ein anspruchsvoller Prozess.

Wohnqualität mit viel Grün

„Neue Direktion Köln" – einstiger Firmensitz der „Königlichen Eisenbahndirektion"

Wer bereits mit gutem Beispiel vorangeht

Zu den – im wahrsten Sinne des Wortes – großen Vorbildern im Portfolio gehört die „Neue Direktion Köln", der monumentale frühere Firmensitz der „Königlichen Eisenbahndirektion". Das über lange Zeit leer stehende Gebäude wurde zwischen 2013 und 2016 in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtkonservator saniert. Ökologisch korrekt kamen eine Dreifachisolierverglasung sowie ein ressourcenschonendes Heiz- und Kühldeckensystem zum Einsatz, um nur zwei Beispiele zu nennen. Von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen wurde das Objekt direkt nach Abschluss der Bauarbeiten mit dem DGNB-Zertifikat in Gold gewürdigt.

Ebenfalls Vorzeigecharakter haben die „Nymphenburger Höfe" in München. Nach 15 Jahren städtebaulicher Planung war das Areal der früheren Löwenbrauerei in ein zentrales, exklusives Quartier umgewandelt worden. Seit 2012 bieten mehr als 400 Wohnungen auf 70.000 Quadratmeter Geschossfläche sowie 30.000 Quadratmeter Bürofläche Mietern wie Eigentümern eine hervorragende Lebens- und Arbeitsumgebung. Dank KfW-70-Standard auch in energetischer Hinsicht.

ESG-konform dank jahrelanger Vorarbeit

Eine umgehende Einstufung als Artikel-8-Fonds, wie sie bei *hausInvest* erfolgt ist, gelingt nicht von heute auf morgen. Das zeigen auch die zuvor genannten Beispiele. Der Vorsatz, Nachhaltigkeit in den Anlagezielen zu verankern, wurde bei Commerz Real vor vielen Jahren gefasst und hat seither elementare Auswirkung auf alle Entscheidungen. Sowohl der Ankauf von Objekten erfolgt unter ESG-Vorzeichen als auch der Umgang mit dem Bestand.

Zu den Themen, an denen mit Hochdruck gearbeitet wird, gehören ein CO_2-neutraler Stromeinkauf, verschiedene Pilotprojekte zur ökologischen Optimierung der Objekte sowie ein nachhaltiges Property-Management. Die Grundlage für eine nachhaltige Weichenstellung liefern Daten, die über digitale Zählermesssysteme in den Gebäuden erfasst werden. Die Transformation ist also in vollem Gange und noch lange nicht abgeschlossen. Doch woher sollen Kunden all das wissen? Auch darüber aufzuklären, kann Teil einer fundierten Anlage- und Finanzberatung sein.

Aus einem Guss: die „Nymphenburger Höfe" in München auf dem ehemaligen Löwenbräu-Areal

Der „DIAMALTPARK“ in München-Allach: bezahlbares Wohnen mit natürlichen Begegnungsstätten

In den „Nymphenburger Höfen“ bieten flexible Grundrisse viel Raum für Kreativität

„Nachhaltigkeit setzt eine moderne digitale Infrastruktur voraus.“

Jens Böhnlein
Global Head of Asset Management and Sustainability, Commerz Real

hausInvest gehört zu jenen offenen Immobilienpublikumsfonds, die gemäß der aktualisierten Finanzdienstleistungsrichtlinie MiFID II-Öko-Upgrade als nachhaltig im Sinne von Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung vertrieben werden dürfen. Um diese Vorreiterrolle zu behaupten, gilt es, die Mindestquote der ökologisch nachhaltigen Investments stetig zu steigern. Welche Maßnahmen das erfordert und welche Objekte bereits Vorbildcharakter haben, erläutert Jens Böhnlein im Interview.

1. Herr Böhnlein, die Ratingagentur Scope hat das ESG-Capability-Rating der Commerz Real AG im Dezember 2021 auf A hochgestuft. Wie wollen Sie dieses hohe Niveau auf Dauer halten?

„Nachhaltigkeit wird immer mehr zu einem zentralen Faktor für die Wertentwicklung von Immobilien – dessen sind wir uns schon lange bewusst. Folglich achten wir sowohl beim Ankauf als auch bei der Bewirtschaftung auf Energie- und Klimaeffizienz. Die von uns definierten ESG (Environment, Social, Governance)-Kriterien kommen im gesamten Lebenszyklus der Immobilie zur Anwendung. Die Herausforderung besteht dabei in einer seriösen Datenerfassung. Sie setzt bei Immobilien eine moderne digitale Infrastruktur voraus, die folglich zunehmend zum Werttreiber wird.“

2. Können Sie uns dafür ein oder zwei Beispiele nennen?

„Nehmen Sie die Türme von 2Amsterdam – ein gemischtes Doppel aus Büro- und Hotelimmobilie, das durch gemeinsame Gärten und Terrassen verbunden ist. Auch wenn außen zunächst wenig darauf hindeutet, handelt es sich um zwei Smart Buildings. Alle Gebäudefunktionen werden digital gesteuert, überwacht und dokumentiert – von Grundmerkmalen wie Luftqualität, Temperatur und Wartung bis hin zum digitalen Management für Entsorgung, Instandhaltung und Gebäudesicherheit. Die Zertifizierungen von BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) für Nachhaltigkeit sowie SmartScore für ein erstklassiges, zukunftssicheres Design und außergewöhnlich smartes Nutzererlebnis sprechen für sich.

Ein weiteres Beispiel ist das Hybridhochhaus One Forty West im Frankfurter Senckenberg-Quartier – eine in dem Umfang in Deutschland einmalige Kombination aus Hotel und Wohnungen. Das Heizen und Kühlen erfolgt durch Bauteilaktivierung sowie die Nutzung von zum Beispiel Geothermie. Auch dort ist eine durchweg smarte Technologie die wesentliche Stellschraube. Dafür wurde das One Forty West mit dem höchsten WiredScore-Zertifikat für digitale Konnektivität in Platin ausgezeichnet.“

3. Wir hatten gerade das „E“ in ESG im Fokus. Wie ist es beim *hausInvest* um das „S“ und das „G“ bestellt?

„Das Fondsmanagement hat bereits vor einigen Jahren begonnen, den Wohnanteil des hausInvest zu steigern. Dabei liegt der Schwerpunkt auf gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum – ein Aspekt, der so auch in die Sozial-Charta des hausInvest eingeflossen ist. Auch das ‚G‘, also eine verantwortungsvolle Unternehmensführung, ist bei Commerz Real mehr als ein Lippenbekenntnis. Mit Unterzeichnung der ‚UN Principles for Responsible Investments‘ haben wir uns zur Berücksichtigung sämtlicher Nachhaltigkeitsaspekte bei Investitionsentscheidungen verpflichtet. Ziel ist es, für unsere Kunden einen nachhaltigen Mehrwert zu schaffen.“

Der Elbtower – ein Leuchtturm der Nachhaltigkeit

Alles begann mit einer Skizze von David Chipperfield Architects – jenem Architekturbüro, dessen Entwurf die Ausschreibung der Elbmetropole gewonnen hatte. Darin wird der Schwung der Elbphilharmonie aufgenommen, über die HafenCity getragen und in einem Bogen zur Spitze des Elbtowers geführt. Die minimalistische Strichzeichnung verdeutlicht nicht nur das holistische Konzept der HafenCity – dem größten und erfolgreichsten Städtebauprojekt Europas –, sondern markiert auch deren würdiges Finale.

Aus dem im Jahr 2001 gestarteten Projekt hat sich auf einer Fläche von 157 Hektar eine moderne Stadt mit maritimem Flair entwickelt – ein lebendiger Organismus, der Arbeiten, Wohnen, Bildung, Kultur, Freizeit und Einzelhandel geradezu idealtypisch verzahnt. Und nun setzt der Elbtower das Ausrufezeichen dahinter.

Faszination trifft Ratio

Nicht nur der Ausblick von dem 245 Meter hohen Gebäude auf die Stadt dürfte atemberaubend werden, auch der Blick auf das Gebäude wird faszinieren. „Je nach Standort des Betrachters, je nach Tageszeit verändert sich das Gebäude. Es oszilliert zwischen Leichtigkeit und Schwere, Offenheit und Geschlossenheit, zwischen Besonderheit und Gediegenheit“, beschreibt Christoph Felger von David Chipperfield Architects das facettenreiche architektonische Konzept.

Fast könnte man meinen, die Fondsmanager des *hausInvest* konnten schlichtweg nicht widerstehen, zumindest einen Teil dieses prestigeträchtigen Großprojekts zu erwerben. Jedoch steckt hinter der 25-prozentigen Beteiligung klares Kalkül, insbesondere im Hinblick auf die ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele des Fonds. Denn nicht nur der Betrieb des Elbtowers wird nahezu CO_2-neutral erfolgen – schon in der Erstellung wird Nachhaltigkeit großgeschrieben.

Elbtower setzt neue Benchmark für nachhaltiges Bauen

Während der Elbtower mit seinem flächengreifenden Sockel der Stadt einen großen Stempel aufdrückt, ist sein CO_2-Fußabdruck vergleichsweise klein. Dafür sorgt beispielweise ein temporäres Betonwerk direkt auf der Baustelle, das in hohem Maße die durch Baufahrzeuge verursachten An- und Abfahrten sowie Abgase reduziert. Unnötige Transportwege werden außerdem durch die unmittelbare Anlieferung von Schüttgut per Schiff vermieden. Während für die bis zu vier Meter dicke Bodenplatte und die Gründungspfähle Recyclingbeton zum Einsatz kommt, wird beim Innenausbau auf die Verwendung besonders schadstoffarmer Materialien geachtet.

Auch das Innenleben des imposanten Wolkenkratzers weiß nachhaltig zu beeindrucken. So gibt der Kühlturm in der Hochhauskrone die Kälte aus der Umgebungsluft an das

Blick in die Zukunft: Diesen Ausblick genießen Besucher der Elbtower-Terasse künftig über die HafenCity in Hamburg

© Signa Real Estate

Städtebaulich ein großes Statement mit kleinem CO_2-Fußabdruck
© Signa Real Estate

Unterstreicht die aufstrebenden Kräfte der Hansestadt: der Elbtower
© Signa Real Estate

Gebäude ab. Wärmepumpen und Kältemaschinen kommen ja nach Witterung zum Einsatz. Abwasserwärme unterstützt ebenfalls bei der Klimatisierung, während Fernwärme Hotel und Gastronomie beheizt. Gemanagt wird das Allzeit-Idealklima durch die Vernetzung der Energieflüsse. Dass alle Mieter verbindlich Strom aus regenerativen Energiequellen beziehen, versteht sich dabei fast schon von selbst.

Smart Mobility ist Teil des Plans

Ziel des ambitionierten Smart-Mobility-Konzepts der östlichen HafenCity ist es, möglichst viele Strecken mit dem ÖPNV, dem Fahrrad oder zu Fuß zurückzulegen. Dazu trägt auch der Elbtower seinen Teil bei. Sein großzügiges, modernes Parkhaus bietet nicht nur Autos, sondern vor allem auch Fahrrädern ausreichend Stellfläche. Zudem sind Ladestationen für E-Bikes und eine Pick-up-Zone fürs Bike-Sharing vorgesehen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit U- und S-Bahn-Stationen vor der Tür ebenso gewährleistet wie der Anschluss an das Autobahnnetz.

Schlussakkord in Europas erfolgreichstem Städtebauprojekt – die HafenCity in Hamburg

Türmte sich die Elbphilharmonie bis zu ihrer Fertigstellung im Jahr 2017 zu einem tosenden Crescendo auf, wächst der Elbtower derzeit in einem perfekten Zusammenspiel sämtlicher Gewerke wie ein beschwingtes Allegro heran. Ob alle Akteure bis zur geplanten Fertigstellung im Jahr 2026 weiterhin den richtigen Ton treffen, wird sich zeigen. Außer Frage steht, dass der Elbtower als eines der höchsten Gebäude Deutschlands ein markantes architektonisches Zeichen setzen wird – noch dazu ein bewegtes. Während Musik in der Elbphilharmonie dank erstklassiger Akustik zum besonderen Hörgenuss wird, übersetzt die Fassade des Elbtowers feinste Wetter- und Witterungsänderungen in subtile Lichteffekte und wird so zur pulsierenden Skulptur.

© Signa Real Estate

Teamarbeit 4.0. Innovative Unternehmen rollen der modernen Arbeitswelt den grünen Teppich aus

© Signa Real Estate

Arbeiten im Elbtower: Wenn der Blick aus dem Fenster Horizonte erschließt © Signa Real Estate

Gleich drei Zertifizierungen im Visier

Angesichts seines anspruchsvollen Nachhaltigkeitskonzepts wird sich der Elbtower unter anderem mit der Zertifizierung „Leadership in Energy and Environmental Design“ (LEED) schmücken können. Sie bescheinigt höchste Ansprüche an gesunde, effiziente und nachhaltige Architektur. Ebenfalls anvisiert wird die „International WELL Building Institute“-Zertifizierung. Sie signalisiert, dass im Turm mit einer gesunden Arbeitsumgebung und einem positiven Mitarbeiter-Experience gerechnet werden darf. Abgerundet wird das Trio durch die „WiredScore“-Zertifizierung, die der digitalen Infrastruktur des Elbtowers eine exzellente Konnektivität und smarte Technologie attestiert. Alle drei Zertifizierungen werden auf höchstem Niveau – also in der Kategorie Platin – angestrebt.

Flaniermeile inklusive: Am Elbtower genießen Spaziergänger den Blick aufs Wasser
© Signa Real Estate

Architektur ist wesentlicher Bestandteil unserer Lebensqualität

Während der Elbtower für die HafenCity den Schlussakkord setzt, gibt die Hansestadt in den angrenzenden Stadtbezirken Billebogen und Grasbrook schon den Auftakt für das nächste Stadtentwicklungsprojekt. Was mit der HafenCity begann, soll dort fortgesetzt werden: eine sozial gerechte, ökologisch effektive Transformation zu gemischt genutzten innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandorten. Die Architektur wird auch dort einen wesentlichen Beitrag leisten, dass dieser Plan in seiner nachhaltigsten Form aufgeht.

Der Elbtower wird voraussichtlich 2025 fertiggestellt und schon heute sind bereits über 40 Prozent der Fläche an namhafte Mieter vermietet.

Krönt die HafenCity mit atemberaubender Eleganz

Wer hätte gedacht, dass ein Speicher aus den 1960er-Jahren zum Sockel einer Architekturikone wird. Das an drei Seiten ans Wasser grenzende Bauwerk spielt architektonisch auf unterschiedliche Weise mit dem immer gleichen Symbol. Als wäre eine imposante Welle mit dramatischer Schaumkrone mitten in der Bewegung erstarrt, ragt es aus dem Wasser. Kleinteilige Wellen prägen wiederum die Struktur der Fassade und wirken – je nach Lichteinfall – mal solide, mal flüssig. Und so ist ganz allmählich die Freude an dem außergewöhnlichen Konzerthaus auch sprachlich mit dem Spitznamen „Elphi“ in den Alltag der Hamburger und andernorts eingeflossen.

hausInvest – Fels in der Brandung

Das Investmentumfeld ist in den vergangenen Monaten im Spannungsfeld aus hoher Inflation, steigenden Zinsen, Lieferengpässen und Ukrainekrieg zweifellos herausfordernder geworden. Das bedeutet auch für die Immobilienmärkte anspruchsvollere Rahmenbedingungen. Das gilt nicht zuletzt im Hinblick auf das sich verändernde Zinsumfeld. Denn steigende Zinsen führen einerseits zu höheren Fremdkapitalkosten und können andererseits zu niedrigeren Immobilienbewertungen führen. *hausInvest* ist aber auch für ein Umfeld wie dieses gut gewappnet.

Portfolio in den vergangenen Jahren optimiert

Denn das Portfolio von *hausInvest* wird nur in unterdurchschnittlichem Ausmaß davon betroffen sein. Der Fonds erwirbt hauptsächlich Premium-Immobilien in wirtschaftlich prosperierenden Standorten und Lagen, für die auch langfristig eine positive Entwicklung prognostiziert wird. Im Krisenfall erweisen sich jene Standorte und Lagen zumeist als besonders robust gegenüber Marktschwankungen. Sollte das Nutzungskonzept einer Immobilie trotz allem nicht mehr tragfähig sein, bietet die hohe Qualität des Standorts und der Lage eine hervorragende Grundlage, um mit einer neuen Nutzung den Wert zu sichern. Dies kann sowohl durch ein neues Konzept des Fondsmanagements als auch durch einen Verkauf realisiert werden. Ein Beispiel dafür ist das Shopping-Center „Forum City Mülheim“, das aktuell von seiner bisherigen Ausrichtung auf Einzelhandel zu einer zukunftsweisenden Kombination aus Gesundheit und Einzelhandel repositioniert wird.

Büro: Fokus auf Lage, Qualität, digitale Infrastruktur und Flexibilität

Es wurde bereits frühzeitig damit begonnen, die Büroimmobilien auf Mehrmieterkonzepte umzustellen, um sie durch eine hohe Mieterdiversifizierung resistenter zu machen. Inzwischen haben nahezu alle Gebäude mehrere oder sogar viele Mieter mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten und unterschiedlichen Nutzungen. Trotz des Aufwinds des Homeoffice durch die Pandemie zeichnet sich kein grundsätzlicher Einbruch bei der Büroflächennachfrage ab. Allerdings ist in der Gestaltung der Büroflächen den sich stark geänderten Anforderungen der Mieter Rechnung zu tragen. Mehr Interaktionsflächen und die Abkehr vom Großraumbüro hin zu Einzel- oder Zweierbüros werden auch die Büros von *hausInvest* prägen. Damit einher gehen höhere Ansprüche an die technische Gebäudeausrüstung. Immobilien mit abrufbarer digitaler Infrastruktur zur optimierten Bewirtschaftung der Mietflächen werden einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen haben. Diese digitale Infrastruktur trägt erstens zur Erfüllung gestiegener Nachhaltigkeitsvorgaben bei, und zweitens kann so – auch mit Homeoffice-Quote – sowohl die Auslastung als auch das Flächenmanagement optimiert werden. Qualität und Lage werden ebenfalls wichtiger werden, ebenso wie die digitale Infrastruktur und die Flexibilität der Flächenzuschnitte. *hausInvest* legt daher viel Wert auf Büroimmobilien mit zeitgemäßer, wandelbarer Erscheinung wie auch auf ihre Lage und Erreichbarkeit.

Schön, wenn Meetings auch räumlich auf hohem Niveau stattfinden

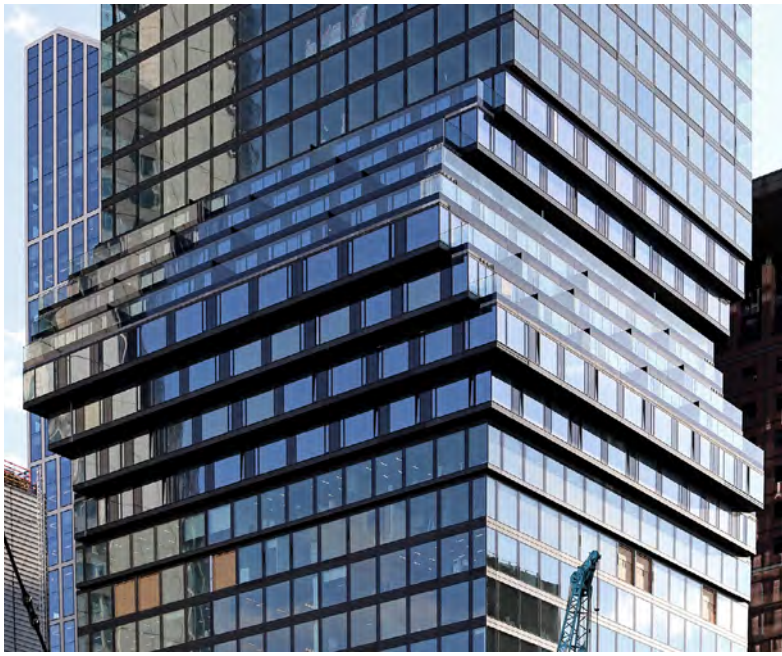
Wohnkomfort und Lebensqualität zu erschwinglichen Preisen: „SEETOR Living“ in Nürnberg

Wohnen: Preisstabiles Wohnen gewinnt an Bedeutung

Das Bewusstsein der Mieter für die eigene Wohnung wurde durch die Pandemie vergrößert. Dieses neue Bewusstsein für die eigenen vier Wände könnte den bereits seit Langem existierenden Trend zu einer höheren Flächennachfrage pro Kopf stärken, um der ausgeweiteten Nutzung des Wohnraums Rechnung zu tragen. Die Attraktivität der Speckgürtel größerer Metropolen wird durch das Homeoffice nach Ansicht des Fondsmanagements insbesondere für Familien weiter zunehmen. Eine besondere Rolle spielt zukünftig außerdem der bezahlbare und geförderte Wohnungsbau. Angesichts gestiegener Wohnungsmieten in vielen deutschen Städten wird dieser noch stärker an Bedeutung gewinnen. Daher hat *hausInvest* in den vergangenen Jahren begonnen, verstärkt in Wohnimmobilien und dort vor allem in bezahlbares und zum Teil gefördertes Wohnen zu investieren. Wohnimmobilien zeigen sich vergleichsweise unempfindlich gegenüber exogenen Schocks. Sie sind von Faktoren wie Bevölkerungswachstum oder Bedarf an bezahlbaren Wohnmöglichkeiten abhängig. Für *hausInvest* bedeuten sie zuverlässige Cashflows und fügen sich so optimal in die auf Langfristigkeit und Stabilität ausgerichtete Fondsstrategie ein.

Attraktivität von Immobilien ungebrochen

Trotz der erfolgten Zinsschritte weist die Eurozone weiterhin einen deutlich negativen Realzins, also inflationsbereinigten Zins, auf. Auch bis auf Weiteres wird die Inflation höher liegen als das Niveau an den meisten Zinsmärkten. In einem derartigen Marktumfeld sind Immobilien attraktiv, da sie nicht nur durch die stabilen Mieterträge verlässliche und gut prognostizierbare Cashflows erwirtschaften, sondern zudem einen gewissen Inflationsschutz bieten. Denn insbesondere Erträge aus gewerblichen Mietverträgen passen sich in Zeiten höherer Inflation den Teuerungsraten – mit etwas zeitlicher Verzögerung – an. Der Grund hierfür sind die sogenannten Indexmieten: Bei vielen Gewerbeimmobilien ist vertraglich festgelegt, dass sich die Miete laufend um die Höhe der Inflation anpasst. Bei Neuvermietungen werden ohnehin mit der Zeit höhere Mieten aufgerufen. Und Umsatzmieten erhöhen sich langfristig ebenfalls mit den inflationsbedingt steigenden Umsätzen der Mieter.



Beste Lagen, wo das Leben pulsiert – ein *hausInvest*-Prinzip

Scope bestätigt *hausInvest* abermals ein hervorragendes Fonds-Rating

hausInvest „behauptet sich innerhalb der höchsten Notenstufe innerhalb der Gewerbefonds für Privatanleger“. Mit diesen Worten adelt die Rating-Agentur Scope das unverändert sehr gute Rating „a_{AIF}“ des *hausInvest*. Der Fonds liegt damit weiterhin in der Spitzengruppe der Peer Group. Das betrifft sowohl das Rating selbst als auch die Tendenz, denn das Rating ist nach wie vor sehr konstant.

Die Scope-Analysten begründen ihr ausgezeichnetes Rating für *hausInvest* mit den folgenden Eckpunkten:

- **Stabile Performance-Erwartung:** Nach einer Durchschnittsrendite für Fonds mit Fokus auf Gewerbeimmobilien von 2,2 Prozent im vergangenen Jahr erwartet Scope für dieses Jahr branchenweit 2,5 bis 3,0 Prozent. Der *hausInvest* lag schon zuvor in dieser Range, mit 2,6 Prozent im Vorjahr. Für das laufende Geschäftsjahr 2022/23 strebt das *hausInvest*-Fondsmanagement abermals eine Rendite im Bereich von etwa 2,5 Prozent an.

- **Stabile Vermietungsquoten:** Die Vermietungsquoten sind branchenweit mit 94,1 Prozent praktisch stabil geblieben (Vorjahr: 94,2 Prozent). *hausInvest* lag mit 93,6 Prozent (31.12.2021) ebenfalls in etwa auf diesem Niveau. Inzwischen beträgt die Vermietungsquote 93,7 Prozent (31.08.2022).

- **Starke Objekt- und Lagequalität, junges Portfolio:** Scope bescheinigt dem *hausInvest* ein qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio, unter anderem durch eine „leicht überdurchschnittliche Beurteilung“, eine „sehr gute Lagequalität“ sowie eine „überdurchschnittlich junge Altersstruktur“ – die Objekte von *hausInvest* sind also überdurchschnittlich neu und modern. Warum Objektqualität so wichtig ist, erläutern die Scope-Analysten auch gleich mit: Insbesondere bei Büroimmobilien seien hohe Anforderungen an Objekt- und Lagequalität, flexible Nutzungskonzepte und technische Ausstattung sowie Nachhaltigkeitsstandards gefragt – gerade vor dem Hintergrund flexibler gewordener Arbeitswelten. Das *hausInvest*-Büroportfolio hat also einen Wettbewerbsvorteil.

- **Risikoarme Liquiditätsstrategie:** Scope hebt die „sehr risikoarme Liquiditätsanlage“ des *hausInvest* hervor. Tatsächlich investiert der Fonds seine liquiden Mittel ausschließlich in Tages- und Termingelder und ist daher nicht von den derzeitigen überwiegend negativen Kursentwicklungen an den Anleihemärkten betroffen. *hausInvest* wies laut Scope-Daten eine Liquiditätsquote von 11,9 Prozent auf (31.12.2021). Im Durchschnitt der von Scope analysierten 21 Fonds betrug die Quote 15,2 Prozent, was die Analysten als „komfortabel“ bezeichnen; die Fremdkapitalquote lag demnach bei relativ niedrigen 11,6 Prozent. *hausInvest* hat somit überdurchschnittlich viel Kapital in rentable Assets investiert, aktuell beträgt die Liquiditätsquote 12,1 Prozent (31.08.2022).

- **Aktives Fondsmanagement:** Das Fondsmanagement sei „sehr aktiv darin, neue Nutzungskonzepte zu entwickeln, um die Objekte zukunftsfähig zu gestalten“, urteilt Scope. Zudem beurteilen die Analysten positiv, dass *hausInvest* „strategisch verstärkt auf das Thema bezahlbares Wohnen setzt“. Laut ihrer Berechnung wird der Anteil der Nutzungsart Wohnen im *hausInvest* bei Fertigstellung der laufenden Projektentwicklungen (ohne weitere Zukäufe) von aktuell 6,2 auf 10,3 Prozent steigen. Langfristig strebt das Fondsmanagement sogar einen Wohnanteil von etwa 20 Prozent an.

- **Breite Diversifikation:** „Sehr gut“ bewertet Scope die regionale Diversifikation und die Lagequalität des *hausInvest*. Das Risiko aus Vermietungen an Alleinmieter oder aus einer hohen Mieterkonzentration wird als gering eingestuft. Der Grund ist die hohe Granularität der Mieterstruktur des *hausInvest*-Portfolios. Aktuell hält *hausInvest* 154 Fondsobjekte in 58 unterschiedlichen Städten in 18 Ländern rund um den Globus.

Fazit:

Nach Einschätzung von Scope handelt es sich bei *hausInvest* also um einen überdurchschnittlich guten und auch im Wettbewerbsvergleich sehr solide positionierten, breit diversifizierten offenen Immobilienpublikumsfonds. Das Flaggschiff der Commerz Real feierte in diesem Jahr seinen 50. Geburtstag – es hat sich über all die Jahre hinweg stabil entwickelt und freut sich nun auf die nächsten 50 erfolgreichen Jahre! Die aktuellen Daten und Fakten zum Fonds deuten klar darauf hin, dass *hausInvest* seine Erfolgsgeschichte fortsetzen wird.

Allgemeine Informationen zum Fonds

III. Wichtige Hinweise

Änderungen aufgrund der sich verändernden Lage in den einzelnen Märkten vorbehalten. Die Annahmen und Bewertungen, insbesondere zukunftsgerichtete Aussagen, Annahmen und Prognosen, geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden können. Es besteht kein Anspruch auf eine Aktualisierung der zukunftsgerichteten Aussagen, Annahmen und Prognosen bei Erlangung neuer Informationen.

Wertentwicklung

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Wertentwicklung (30.06.2012-30.06.2022)	für den Anleger (netto)[5]	der Anteilspreise (brutto)[6]
30.06.2012-30.06.2013	-2,3 %[7]	2,5 %
30.06.2013-30.06.2014	2,2 %	2,2 %
30.06.2014-30.06.2015	3,1 %	3,1 %
30.06.2015-30.06.2016	2,3 %	2,3 %
30.06.2016-30.06.2017	1,8 %	1,8 %
30.06.2017-30.06.2018	2,5 %	2,5 %
30.06.2018-30.06.2019	2,0 %	2,0 %
30.06.2019-30.06.2020	2,3 %	2,3 %
30.06.2020-30.06.2021	1,8 %	1,8 %
30.06.2021-30.06.2022	2,4 %	2,4 %

Wertentwicklung für verschiedene Anlagezeiträume[6]

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	Seit Auflage
hausInvest	2,4 %	6,6 %	11,5 %	25,4 %	1.174,4 %

Dies ist eine **Marketing-Anzeige**. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die Wesentlichen Anlegerinformationen des *hausInvest*, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen. Diese und weitere Unterlagen (bspw. den jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache in Schrift- bzw. Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter https://pflichtunterlagen.hausinvest.de herunterladen. Nähere Informationen über nachhaltigkeitsrelevante Aspekte (gemäß Offenlegungsverordnung) finden Sie unter https://hausinvest.de/rechtliche-hinweise. Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte finden Sie im Internet in deutscher Sprache unter https://hausinvest.de/anlegerrechte/.

Die Chancen und Risiken von *hausInvest*

Die Chancen von *hausInvest*:

- Bequem und einfach in solide Immobiliensachwerte investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen (Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft)
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentägliche Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Fondsgesellschaft[3]
- Für diesen Fonds bleiben gemäß aktueller Rechtslage 60 Prozent der Erträge für Privatanleger steuerfrei.[4]

Die Risiken von *hausInvest*:

- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken.
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko.
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und 12-monatige Kündigungsfrist.[3]
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds.
- Die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden.

Ausführliche Informationen zu den Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt und in den Wesentlichen Anlegerinformationen des *hausInvest*.

[3] Für die ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile gilt eine 24-monatige Mindesthaltedauer und eine 12-monatige Kündigungsfrist. Für die vor dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile sind diese Fristen nur zu beachten, sofern die Freibetragsgrenze von 30.000 € pro Kalenderhalbjahr überschritten wird. Die Rückgabe ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat.

[4] Gemäß § 20 Abs. 4 InvStG besteht ggf. im Rahmen der persönlichen Steuererklärung die Möglichkeit, die 80%ige Teilfreistellung geltend zu machen. Wir verweisen dazu auf die Publikation zur bewertungstäglichen Auslandsimmobilienquote.

[5] Bei der Modellrechnung für den Anleger (netto) werden ein Anlagebetrag von 1.000 Euro und 5,0 % Ausgabeausschlag unterstellt, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Der Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag, der im Einzelfall geringer ausfallen kann. Zusätzlich können Depotgebühren zur Verwahrung der Anteile anfallen, welche die Wertentwicklung für den Anleger mindern können.

[6] Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt).

[7] Enthält 5,0 % Ausgabeaufschlag.

COMMERZ REAL

Commerz Real
Investmentgesellschaft mbH

Friedrichstraße 25
65185 Wiesbaden

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Stand Oktober 2022 soweit nicht anders angegeben. (10/2022)