

Nur für professionelle Anleger/qualifizierte Investoren in Österreich, Deutschland und in der Schweiz.

März 2021



Mike Bessell
European Investment Strategist

Einleitung

Die Büronutzung verändert sich - durch COVID-19 sogar noch schneller als zuvor. Denn auch wenn diese Pandemie vorüber ist und wieder mehr Normalität einkehrt, werden Arbeitgeber nachhaltige Bürokonzepte brauchen, um neue Mitarbeiter zu gewinnen und eine Arbeitsumgebung zu schaffen, die Teamarbeit und Mentoring ermöglicht und in der eine Unternehmenskultur gelebt werden kann. Daher werden erstklassige Büroflächen sowohl bei Mietern als auch bei Investoren gefragt bleiben. Im Vergleich zum Marktumfeld vor der Pandemie dürfte sich die Nachfragestruktur allerdings verschieben.

Unsere Zuversicht bezüglich der langfristigen Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen gründet nicht zuletzt in ausführlichen Gesprächen mit Marktteilnehmern. Dabei haben wir sowohl mit Vermietungsmaklern als auch mit Strategieberatern gesprochen, die Unternehmen helfen, ihre betrieblichen Anforderungen zu optimieren. Diese Gespräche haben uns gezeigt, dass zwar viele Büromieter ihren Flächenbedarf überdenken, fast alle aber zunehmend großen Wert auf die Lage, Qualität und Effizienz der genutzten Flächen legen. Damit bestätigen unsere gewonnenen Eindrücke auch nicht die Kommentare in manchen Medien, die infolge des Homeoffice-Experiments einen drastischen langfristigen Rückgang der Büronutzung voraussagen. Unsere Analysen signalisieren vielmehr, dass die Mieter- und Investorennachfrage nach Core-Objekten in zentraler Lage hoch bleiben wird. Zudem glauben wir, dass der Wunsch der Arbeitnehmer und Arbeitgeber nach einer Rückkehr an den Arbeitsplatz mit einem interaktiven Umfeld immer größer wird, je länger die Lockdowns Bürobeschäftigte dazu zwingen, von zu Hause aus zu arbeiten.



Capital 8 | Paris, Frankreich

Das Foto stellt eine IRE-Immobilie dar. Dies stellt keine Empfehlung oder Beratung dar. Nur für illustrative Zwecke.

Nachhaltigkeit an erster Stelle

Während sich die von COVID-19 aufgeworfenen Fragen in Bezug auf künftige Formen der Büronutzung noch nicht beantworten lassen, hat sich während der Pandemie ein Trend ganz klar bestätigt: Das Thema Nachhaltigkeit nimmt für alle Akteure am Immobilienmarkt einen immer größeren Stellenwert ein. Mit Sorgen über den Klimawandel scheint COVID-19 auf den ersten Blick wenig zu tun zu haben. Die Pandemie hat aber das Thema Wohlbefinden in geschlossenen Räumen in den Fokus gerückt und dazu geführt, dass sowohl Büromieter als auch ihre Mitarbeiter der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Beschäftigten und Besucher in ihren Gebäuden zunehmend Priorität einräumen.

Weltweit arbeitet man zu Recht an einer Strategie zur Minderung der CO²-Emissionen und Immobilien spielen dabei eine wichtige Rolle. Im Einklang mit der langfristigen Verpflichtung von Invesco Ltd. zu dem von der Institutional Investors Group on Climate Change (IIGCC) ausgelobten Ziel einer Netto-Null-Emission von Treibhausgasen bis 2050 oder früher bekennt sich auch Invesco Real Estate (IRE) zum Ziel der Klimaneutralität. Um dieses Ziel schneller zu erreichen, hat IRE sich zudem das Zwischenziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen seines Portfolios im Zeitraum 2018 bis 2030 um durchschnittlich 3% pro Jahr zu reduzieren. Damit würden wir unsere Basisemissionen von 2018 bis 2030 um 36% und bis 2050 um 100% senken.

Wir unternehmen daher weltweit große Anstrengungen, um die wichtigsten Verbrauchsparameter unserer Immobilien wie Energie- und Wasserverbrauch sowie Abfallaufkommen zu überwachen und vor allem weitere Verbesserungen in diesen Bereichen voranzutreiben. Für die gesamte Immobilienindustrie haben „Green-Building-Zertifizierungen“ von Agenturen wie LEED, BREEAM und DGNB sowie durch Fondsbewertungssysteme wie GRESB ein Rahmengerüst für die Kontrolle dieser Faktoren geschaffen. Dies führt zu einem zunehmenden Druck, kosteneffektive Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeeffizienz zu identifizieren, wobei nicht nur die finanziellen Kosten, sondern auch der CO²-Ausstoß im Vorfeld von Initiativen zur Reduzierung der CO²-Emissionen – die sogenannten „Upfront Carbon Emissions“ (UCE) – betrachtet werden. Aus diesen unterschiedlichen Überlegungen heraus sind bereits Initiativen wie grüne Mietvertragsklauseln entstanden, die Umweltinitiativen auf Seiten der Mieter fördern, oder grüne Kredite („Green Loans“), mit denen sich umweltfreundliche Immobilien zu günstigeren Konditionen finanzieren lassen.

Dieses Engagement hat eine klare strategische Dimension für unser europäisches Immobiliengeschäft und maßgeblichen Einfluss auf die Selektionskriterien nicht nur für Büroimmobilien, sondern für alle Immobilientypen. Für unsere Portfolios suchen wir nur Immobilien, die entweder bereits hohe Umwelt-, Sozial-, Governancestandards erfüllen und hohe Resilienz (ESG+R) besitzen oder ein klares Verbesserungspotenzial aufweisen, das durch unseren Businessplan explizit realisiert werden soll. Zu diesem Zweck achten wir auch sehr genau auf den CO²-Verbrauch der Gebäude. Wir streben eine Minimierung zusätzlicher CO²-Emissionen durch Neubauaktivitäten an und setzen zusätzlich auf die Optimierung und Modernisierung bestehender Gebäude.

Allerdings geht es bei unserer Strategie nicht nur um Schadstoffemissionen. COVID-19 hat auch Faktoren in den Fokus gerückt, die über das „E“ von ESG hinausgehen. Dabei geht es nicht nur um das Wohlbefinden der Nutzer, sondern auch darum, wie Immobilieneigentümer während der Pandemie mit Mietern und der örtlichen Nachbarschaft zusammenarbeiten und diese als Partner durch die schwierige Zeit begleiten. Wir suchen weiter nach Möglichkeiten, um die soziale Wirkung unserer Immobilien zu verbessern. So bieten bestimmte Objekte Potenzial für eine Standortaufwertung, von der auch die Gemeinschaft vor Ort profitiert.

Invesco Real Estate verpflichtet sich zu einem verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt, der im Einklang mit unserer treuhänderischen Verantwortung gegenüber unseren Investoren steht. Die Tatsache, dass besonders nachhaltige Vermögenswerte an den Finanzmärkten zunehmend mit einer Nachhaltigkeitsprämie gehandelt werden, zeigt, wie komplementär beide Ansprüche sind. Daher stehen ESG+R-Faktoren für uns als Unternehmen, beim Management von Kundenvermögen und beim Erhalt des Werts unserer Portfolioobjekte an erster Stelle.

Das Fondsmanagement berücksichtigt zwar ESG-Aspekte, ist aber nicht an bestimmte ESG-Kriterien gebunden und hat die Flexibilität, über das gesamte ESG-Spektrum hinweg, von der höchsten bis zur niedrigsten ESG-Bewertung, zu investieren.

Das Büro ist tot, lang lebe das Büro

COVID-19 hat Horden von Bürobeschäftigten für lange Zeit an den heimischen Schreibtisch gezwungen. Viele Firmen hatten bereits mit der schrittweisen Flexibilisierung der Arbeitsregelungen für ihre Büroangestellten begonnen, als die Pandemie die Arbeitswelt von einem auf den anderen Tag in den Remote-Working-Modus versetzte. Der - zumindest kurzfristige - Erfolg dieses Experiments hat eine lebhafte Debatte über die Zukunft des Büroimmobilienmarktes angestoßen. Der plötzliche Wechsel von der Abhängigkeit der Unternehmen von Büroflächen (in einem Markt, in dem die Knappheit an erstklassigen Flächen in europäischen CBD-Lagen das Mietwachstum antrieb) zu der plötzlichen Notwendigkeit, mit Mitarbeitern umzugehen, die von zu Hause aus arbeiten, hat zu einer extremen Verhaltensänderung geführt.

Wie die meisten Immobilienmarktteilnehmer gehen wir davon aus, dass sich das langfristige Verhalten irgendwo näher an den früheren Mustern der Bürobelegung einpendeln wird, obwohl die aktuellen Bedingungen einige dauerhafte Veränderungen bewirken werden. Daraus ergeben sich sechs wichtige Aspekte, die Immobilieninvestoren im Blick haben sollten:

1 - Gesamtnachfrage nach Büroflächen

Unternehmen werden weiter Büroflächen benötigen, aber die Art und Weise, wie wir Büros nutzen, wird sich verändern. Die meisten Firmen und Mitarbeiter werden zwar nicht zu dem vor der Pandemie üblichen Niveau der Büronutzung zurückkehren - es werden aber auch nicht alle künftig nur noch auf Remote-Working setzen. Der Zweck von Büros wird darin bestehen, Identität zu stiften und die Unternehmenskultur und Zusammenarbeit zu stärken. Dazu werden Büroräume Orte der Begegnung für eine bedeutende Anzahl von Mitarbeitern sein müssen, die regelmäßig am gleichen Ort zusammenkommen, anstatt bürounabhängig von beliebigen Standorten aus zu arbeiten. Was all dies für die Nachfrage nach Büroflächen bedeutet, lässt sich nur schwer abschätzen. Wir sehen aber einige Faktoren, die zu einer höheren Nachfrage führen könnten, sowie andere, die die Nachfrage dämpfen könnten:

Anzahl der bereitgestellten Arbeitsplätze: In den Massenmedien wird bereits spekuliert, dass die wachsende Zahl an bürounabhängig arbeitenden Bürobeschäftigten den Trend zum „Hotdesking“ - bei dem nicht mehr jeder Mitarbeiter einen festen Arbeitsplatz hat, sondern mehrere Mitarbeiter sich verschiedene Arbeitsplätze teilen - verstärken. Bei sonst gleichen Bedingungen dürfte das die Gesamtnachfrage reduzieren. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch auch, dass die Remote-Working-Zeit der Mitarbeiter nicht gleichmäßig über die Woche verteilt sein wird. Daher muss die Spitzenbelegung und nicht die Durchschnittsbelegung im Vordergrund stehen. Mit anderen Worten: Wenn Mitarbeiter 30% der Zeit von zu Hause aus arbeiten, bedeutet das nicht, dass 30% weniger Schreibtische in einem Büro benötigt werden, zumal allgemein erwartet wird, dass der Dienstag und Mittwoch die beliebtesten Büroarbeitstage sein werden und der Freitag der bevorzugte Homeoffice-Tag.

Verdichtung: Die pro Arbeitnehmer zur Verfügung gestellte Bürofläche wird sich vermutlich verändern - und der Einzelne künftig wahrscheinlich wieder mehr Platz erhalten, da der jüngere Trend hin zu einer Verdichtung der Arbeitsplätze in Großraumbüros aus gesundheitlichen Bedenken spürbar zurückgedreht werden dürfte. Wie sich dies auf die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt auswirkt, hängt jedoch von der relativen Verdichtung im jeweiligen Büromarkt ab, die zum Teil durch lokale kulturelle Gepflogenheiten und Regulierungen vorangetrieben wurde (zum Beispiel die Vorgabe in einigen Märkten, dass sich die Schreibtische innerhalb eines bestimmten Abstands zu einer natürlichen Lichtquelle befinden müssen).

Gemeinschaftsflächen: Da Büros zunehmend zur Erleichterung der Zusammenarbeit genutzt werden, werden auch geeignete Räume für Treffen und gemeinsames Arbeiten benötigt werden. Viele Büronutzer werden versuchen, Räume für die Zusammenarbeit zu schaffen, indem sie die Anzahl der Schreibtische reduzieren. Daher ist unklar, wie sich dies insgesamt auf die Nachfrage auswirken wird.

Timing: Da die Unternehmen die Laufzeiten ihrer Mietverträge im Blick haben werden, dürften etwaige Anpassungen über einen Zeitraum von mehreren Jahren umgesetzt werden. Außerdem werden sie - auch aufgrund unterschiedlicher kultureller und regulatorischer Erwägungen - von Stadt zu Stadt und von Land zu Land deutlich anders ausfallen.

Abbildung 1: Europäische Büroimmobilien: Veränderung der Nachfragevariablen



Quelle: Invesco Real Estate; Stand: 31. Dezember 2020.



2 - Mitarbeiterfokus der Arbeitgeber

Bei vielen Befragungen stehen die Erwartungen der Mitarbeiter an ihren Büroarbeitsplatz im Fokus und die Unternehmen passen ihre Planungen an, um diesen Erwartungen zu entsprechen. Weit oben auf der Prioritätenliste stehen eine zentrale, verkehrsgünstige Lage und eine hochwertige Ausstattung. Für Arbeitgeber stellt dieses Umdenken jedoch nur die Beschleunigung eines Trends dar, der sich bereits bei einigen Büronutzern, insbesondere bei führenden Technologieunternehmen, abzeichnete. Viele Unternehmen liefern sich bereits einen harten Kampf um die besten Mitarbeiter. Daher dürften die Unternehmen den Erwartungen ihrer Mitarbeiter an ihre Arbeitsumgebung künftig noch mehr Beachtung schenken.

3 - Standortdruck

Durch die Ausweitung der Homeoffice-Arbeit sind die optimale Lage und Verkehrsanbindung von Bürogebäuden zu einem großen Thema geworden. Die Debatte darüber, was die optimale Lage eines Bürostandorts ausmacht, wird sicherlich andauern, wobei die verschiedenen relevanten Faktoren von Stadt zu Stadt unterschiedliches Gewicht haben werden. Schon heute scheint aber klar, dass die Nachfrage nach Standardbüroflächen an 08/15-Standorten mit schlechter Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz künftig am stärksten zurückgehen wird.

4 - Branchencluster als Nachfragetreiber

Wachstumsstarke Technologiefirmen haben für eine hohe Nachfrage nach Büroflächen in Tech-Clustern gesorgt. Wie unsere Analysen zeigen, hat das in den USA zu einer jährlichen Outperformance von über 300 Bps gegenüber Nicht-Technologie-Standorten geführt.¹ In ganz Europa sind Tendenzen zu einer stärkeren Cluster-Bildung in Branchen wie Technologie und Life Sciences zu erkennen, ähnlich wie in der Bay Area in San Francisco. Beispiele sind Londons wachsender „Tech Belt“ zwischen King's Cross und Aldgate oder das expandierende Cluster im Osten des traditionellen Pariser CBD.

5 - Flex-Space-Betreiber

Das Wachstum von WeWork als Anbieter flexibler Büroflächen und Co-Working-Spaces in den letzten Jahren hat ein Schlaglicht auf dieses Trendthema geworfen. Die Bedeutung flexibler Bürolösungen ist von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich. Da im Zuge des Reifungsprozesses dieses Marktsegments in Europa aber auch mit einer Konsolidierung auf der Betreiberseite zu rechnen ist, bleibt dies ein Faktor, den es im Blick zu behalten gilt. Zudem beobachten wir einen zunehmenden Trend zur Bereitstellung eines gewissen Anteils an flexiblen Flächen in größeren Büroobjekten. Für eine bessere Incentivierung für mögliche Mieter und die Hebung von Wertpotenzialen erwägen einige Vermieter, bei solchen Flächen von traditionellen Mietverträgen auf flexiblere Managementverträge umzustellen.

6 - Flexiblere Mietverträge

Aus unseren Gesprächen mit Mietervertretern wissen wir, dass einige Büronutzer, die aktuell nach geeigneten Flächen suchen, Wert auf flexiblere Mietverträge legen. Falls dies zum Trend werden sollte, würde es den „Betreiber“-Aspekt bei Büroimmobilien verstärken und bedeuten, dass Vermieter künftig mehr zusätzliche Ausstattung/Infrastruktur und Unterstützung bereitstellen müssen.



die welle | Frankfurt, Deutschland

¹ Quelle: Invesco Real Estate basierend auf Daten von NCREIF und CBRE-EA, Stand: August 2019. Die Fotos stellen eine IRE-Immobilie dar. Dies stellt keine Empfehlung oder Beratung dar. Nur für illustrative Zwecke.

Strategische Fokussierung auf zukunftssichere Objekte an Stelle der historischen Performance

Im Rahmen unserer fortlaufenden Beobachtung der europäischen Büromärkte sowie zur Vorbereitung unseres Asset-Review-Prozesses zur Überprüfung unserer Portfolioobjekte haben wir ausführliche Gespräche mit Marktteilnehmern geführt, die vor allem Büromieter und -nutzer beraten und weniger Vermieter. Unser in Abbildung 2 dargestellter Überblick über künftige Anforderungen von Büronutzern basiert auf den Erkenntnissen aus diesen Gesprächen. Wir haben 37 unserer europäischen Büroimmobilien anhand dieser Kriterien überprüft, um ihre relative Stärke zu bewerten und etwaige Schwachstellen in unserem Portfolio zu identifizieren.

Unsere Überprüfungen zeigen, dass die Büroimmobilien in unserem Portfolio in ihren lokalen Märkten fast ausnahmslos gut positioniert sind. Darüber hinaus haben unsere Asset-Management-Teams für die große Mehrheit dieser Objekte klar definierte Businesspläne, um sicherzustellen, dass diese Objekte „zukunftssicher“ in Bezug auf die betriebliche Flexibilität und auch die ESG- und WELL-Kriterien bleiben. Das Ergebnis dieser Überprüfungen ist eine Watchlist mit nur drei Objekten, bei denen wir grundsätzliche Bedenken haben, und die genauerer Untersuchungen bedürfen. Darüber hinaus werden in 13 dieser 37 Büroimmobilien entweder derzeit Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt oder diese stehen kurz vor größeren Refurbishments oder Neupositionierungen, um erstklassige Produkte zu schaffen, die den sich ändernden Bedürfnissen unserer Mieter gerecht werden. Diese Pläne wurden im Rahmen unserer Überprüfungen ebenfalls im Detail geprüft.

1 - Markt

Das erste untersuchte Kriterium ist das allgemeine Marktumfeld in einer Stadt. Dabei betrachten wir Faktoren wie die Gesamtliquidität des Marktes in Bezug auf Vermietungen und Investitionsvolumen. Außerdem berücksichtigen wir die Breite des lokalen Branchenmixes und die Art der Tätigkeiten, die am jeweiligen Standort ausgeführt werden. Wir meiden Büromärkte, die eine starke Konzentration auf eine kleine Anzahl von Industriegruppen aufweisen oder in denen es nur begrenzte „Frontoffice“-Aktivitäten gibt und daher das Risiko besteht, dass Arbeitsplätze automatisiert oder verlagert werden. Außerdem verschaffen wir uns einen Überblick über die geplanten Neubauprojekte in jeweiligen Markt und den Anteil an vorvermieteten Flächen.

Diese Bewertung ist ein wichtiger erster Schritt, da die zugrundeliegende Marktdynamik, wie zum Beispiel die in einer Stadt stattfindenden Aktivitäten, von einzelnen Vermietern nicht beeinflusst werden können. Bei unseren Investitionen legen wir den Fokus auf Märkte mit einem breiten Industriemix, da die Tiefe der Mieternachfrage entscheidend für ein nachhaltig hohes Mietpreisniveau ist.

Abbildung 2: Büroimmobilien | Ein strategisches Rahmengerüst

Für unsere Bürostrategie sind mehrere Faktoren wichtig



Quelle: Invesco Real Estate.

4 – Betriebliche Aspekte

Wenn Markt und Standort unsere Anforderungen erfüllen und die betreffende Immobilie unseren Nachhaltigkeitsanforderungen entspricht, untersuchen wir im letzten Schritt die fundamentalen Gebäudemerkmale und seine Nutzung. Da der Zweck von Büros zunehmend darin besteht, einen Ort für Austausch und Zusammenarbeit zu bieten, überdenken die Unternehmen die Raumaufteilung und den Flächenmix in ihren Büros und setzen vermehrt auf „Coworking Spaces“, in denen kollaborativ gearbeitet werden kann. Dadurch wird die Zahl der Einzelarbeitsplätze potenziell reduziert. Bei der Prüfung dieser Faktoren berücksichtigen wir, dass ältere Objekte, vor allem Objekte mit zentralem Gebäudekern, weniger flexibel sind und den Mietern weniger Spielraum für eine neue Nutzung der Flächen bieten.

Auf Mieterseite ist die Tatsache, dass ein zunehmender Remote-Working-Anteil höhere Anforderungen an die IT-Systeme und Datenkonnektivität stellt, eine weitere wichtige Überlegung bei der Prüfung der eigenen Organisationsstruktur und Büronutzung. Infolgedessen werden eine zuverlässige Stromversorgung und schnelle Internetverbindungen zu immer wichtigeren Kriterien für Mieter, ein Trend, der zudem für immer mehr Branchen relevant wird. Die schrittweise weltweite Einführung des 5G-Mobilfunkstandards stellt Immobilienbetreiber vor zusätzliche Herausforderungen, da sie Signalverstärker benötigen, um die Qualität der Netzwerkkonnektivität innerhalb von Gebäuden zu gewährleisten. Durch technologische Bewertungen wie zum Beispiel die WiredScore Ratings – ein Gebäudezertifikat, das Eigentümer nach einer umfassenden Prüfung der digitalen Infrastruktur erhalten – können Vermieter sicherstellen, dass diese Punkte umfassend geprüft und überwacht werden.

Zusätzlich zu den Konnektivitätsanforderungen der Mieter investiert IRE wie andere Immobilieneigentümer und -betreiber auch in erheblichem Umfang in Technologie- und PropTech-Lösungen, die auf unterschiedliche Weise den Betrieb eines Gebäudes vereinfachen, die Sicherheit erhöhen oder die Effizienz steigern sollen. Beispiele hierfür sind berührungslose Gebäudezugangssysteme, intelligente Buchungssysteme für gemeinsam genutzte Einrichtungen oder Tools, die eine dynamische Steuerung der Temperatur und Versorgungstechnik für eine maximale Nutzungseffizienz ermöglichen.

Positiver Ausblick für Büroimmobilien auf Grundlage unserer detaillierten Portfolioüberprüfung

Dieses Papier fasst unsere Einschätzung des Ausblicks für die europäischen Büromärkte nach der COVID-19-Pandemie zusammen und gibt einen Überblick über die Kriterien, die entscheidend dafür sind, dass Büroimmobilien auch in Zukunft für Mieter attraktiv sind. Im Mittelpunkt steht dabei eine zunehmende Fokussierung auf alle Aspekte der Nachhaltigkeit, sozialen Verantwortung und Resilienz.

Neben der Bewertung unserer Portfolioobjekte anhand dieser Kriterien dienen diese Überprüfungen zwei weiteren wichtigen Zwecken. Erstens ist es angesichts der aktuellen Debatte über die künftige Nutzung von Büroflächen sinnvoll, einen möglichst breit angelegten Austausch zu diesem Thema in unserem Unternehmen zu führen und Einschätzungen aus unseren verschiedenen Märkten mit den Perspektiven unserer verschiedenen Investmentteams zusammenzuführen. Zweitens werden die Ergebnisse dieser Überprüfungen in unsere künftigen Büroakquisitionsstrategien einfließen. Wir sind weiterhin davon überzeugt, dass erstklassige Immobilien an attraktiven, zentral gelegenen Standorten und mit der Flexibilität, den sich verändernden Anforderungen der Mieter gerecht zu werden, auch künftig sehr gefragt bleiben werden. Nichts, das wir im Laufe unserer Diskussionen (und bei den Vorbereitungen unserer Objektprüfungen) erfahren haben, hat diese Einschätzung verändert.

Daher werden wir auch weiter nach attraktiven Investitionsobjekten an den Büromärkten Ausschau halten. Dabei werden uns die Ergebnisse unserer Analysen helfen, sicherzustellen, dass wir nur in Objekte investieren, von denen wir glauben, dass sie den Anforderungen der Mieter im Post-COVID-Umfeld entsprechen, und dass unsere Businesspläne der von den Mietern in Zukunft von ihren Vermietern erwarteten größeren Flexibilität gerecht werden.

Wesentliche Risiken

Der Wert einer Anlage und die Erträge hieraus können sowohl steigen als auch fallen und es möglich ist, dass Anleger den ursprünglich angelegten Betrag nicht zurückerhalten. Weiterhin können auch Wechselkursänderungen Schwankungen des Wertes der Anlage verursachen. Immobilien und Grundstücke können unter Umständen nicht zu jeder Zeit veräußert werden, sodass Investoren nicht zu jeder Zeit ihre Anteile verkaufen können. Der Wert von Immobilien und Grundstücken obliegt grundsätzlich der Ansicht des Schätzers. Änderungen der Zinssätze, Mieterträge und der allgemeinen Wirtschaftslage können Schwankungen des Wertes der Anlage verursachen.

Wichtige Hinweise

Dieses Marketingdokument richtet sich ausschließlich an professionelle Anleger in Deutschland, Österreich sowie an qualifizierte Anleger in der Schweiz. Eine Weitergabe an Endanleger ist nicht gestattet. Stand der Daten ist der 01.03.2021, soweit nicht anders angegeben.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für künftige Entwicklungen. Die in diesem Dokument dargestellten Prognosen dienen der Darstellung möglicher Ergebnisse. Diese können sich jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern, sofern zugrundeliegende Faktoren sich ändern. Es besteht keine Garantie, dass die Prognosen sich realisieren. Es kann nicht garantiert werden, dass die angestrebten Ziele erreicht werden.

Das Dokument ist nicht Bestandteil eines Verkaufsprospektes. Es enthält lediglich allgemeine Informationen und berücksichtigt keine individuellen Erwartungen, steuerliche oder finanzielle Interessen. Dieses Dokument stellt kein Angebot zum Erwerb oder zur Zeichnung von Wertpapieren oder Unternehmensbeteiligungen dar. Es stellt auch kein Angebot in Ländern dar, in denen ein solches Angebot nicht zugelassen ist.

Einige Bereiche dieses Dokuments sind in englischer Sprache. Wenn Sie dieses Dokument annehmen, bestätigen Sie, dass Sie damit einverstanden sind, mit uns auch in Englisch zu kommunizieren, bis Sie uns anderweitig informieren.

Herausgeber dieser Publikation in Deutschland ist Invesco Asset Management Deutschland GmbH, An der Welle 5, D-60322 Frankfurt am Main.
Herausgeber dieser Publikation in Österreich ist Invesco Asset Management Österreich - Zweigniederlassung der Invesco Asset Management Deutschland GmbH, Rotenturmstraße 16-18, A-1010 Wien.
Herausgeber in der Schweiz ist Invesco Asset Management (Schweiz) AG, Talacker 34, CH-8001 Zürich.

EMEA1880/2021