



# hausInvestNews

WWW.HAUSINVEST.DE

## Ausgabe September 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

heute erhalten Sie die neue Ausgabe der *hausInvestNews*. Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihre Newsletter-Redaktion.

## In der Finanzkrise zeigen sich die Stärken der *hausInvest*-Fonds

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind für *hausInvest europa* und *hausInvest global* keine Beeinträchtigungen durch die jüngsten Belastungen im Bankensektor erkennbar. Das gilt sowohl für die Immobilien als auch die liquiden Mittel der Fonds. Die ausnahmslos hochwertigen Objekte an erstklassigen Standorten sind langfristig vermietet. Die Flächen sind sowohl regional als auch hinsichtlich der Branchenzugehörigkeit der Mieter breit gestreut. Damit ist gewährleistet, dass objekt- oder standortbezogene Risiken keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Fondsperformance haben.

Auch im konkreten Fall von Lehman Brothers sieht die Commerz Real keinen Anlass für Bedenken. Die US-Bank ist Mieter von 5.000 Quadratmetern Fläche in der zum *hausInvest europa*-Portfolio gehörenden Immobilie „Place d'Iena“ in Paris. Bislang zeichnen sich keine Mietausfälle ab. Weitere Mietverträge mit Lehman Brothers bestehen nicht. Aufgrund der Größe von *hausInvest europa* (86 Objekte mit rund 1,9 Millionen Quadratmetern Mietfläche) betragen die an Lehman vermieteten Flächen lediglich 0,26 Prozent der Gesamtmietfläche des Fonds.

Offene Immobilienfonds erweisen sich im gegenwärtigen Umfeld einmal mehr als stabiles Basisinvestment. Sie erwirtschaften solide Erträge bei grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit und sind in einem gut strukturierten Depot sicherheitsbewusster Anleger unverzichtbar.

## Commerz Real akquiriert weiter in Großbritannien

Für ihren Offenen Immobilienfonds *hausInvest europa* hat die Commerz Real Mitte September den Kaufvertrag für die im Londoner West End gelegene Immobilie „180 Great Portland Street“ unterzeichnet.

Für das sechsstöckige Gebäude mit 9.835 Quadratmetern Büro- und Einzelhandelsfläche wurden insgesamt rund 104 Millionen Euro investiert. Das 1910 errichtete und im Jahr 2007 kernsanierte Objekt ist voll vermietet. Die Mietlaufzeiten betragen mehrheitlich zehn Jahre oder länger. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe der U-Bahnstation „Great Portland Street“ und verfügt zudem über einen guten Zugang zur Autobahn M4.

Mit der Akquisition ist es dem Fondsmanagement gelungen, ein weiteres renditestarkes Objekt für *hausInvest europa* zu erwerben. Da Großbritannien inzwischen wieder viel versprechende Investitionsbedingungen bietet, sind weitere Immobilienerwerbe in Großbritannien geplant.

## Investition in Wiener Stadtentwicklungsprojekt ausgeweitet

Mit dem Erwerb von zwei weiteren Büroprojekten verstärkt die Commerz Real das Investment von *hausInvest europa* im Wiener Stadtentwicklungsprojekt „TownTown“. Aufgrund der hohen Flächennachfrage wurde das im Jahr 2007 gestartete Engagement hier ausgeweitet. Die beiden Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 98 Millionen Euro werden bei Erreichen einer Vermietungsquote von 75 Prozent in das Vermögen des *hausInvest europa* übergehen.

Die Objekte umfassen insgesamt rund 30.000 Quadratmeter Mietfläche und werden das Areal, in welches der Fonds bereits investiert ist, aufgrund der Nähe zu den übrigen Bauabschnitten erweitern. Die voraussichtlich im ersten Halbjahr 2010 fertig gestellten Gebäude werden über moderne Büroflächen mit hoher technischer Flexibilität verfügen. Die Lage im dynamischen Teilmarkt Erdberg zeichnet sich durch die sehr gute Anbindung an den Personennahverkehr und an die Autobahn A23 aus.



*hausInvest europa*-Neuerwerb im Wiener Stadtentwicklungsprojekt „TownTown“.

## Studie: Offene Immobilienfonds auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten bewährtes Anlageprodukt

„Offene Immobilienfonds sind für eine erfolgreiche Asset Allocation [Geldanlagestruktur] unverzichtbar.“ Zu diesem Urteil kommt der Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI). Der BVI bezieht sich auf die von ihm in Auftrag gegebene Studie „Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation“. Diese wurde von Experten der WHU Otto Beisheim School of Management und der Universität München mit dem Ziel erstellt, die optimalen Anteile Offener Immobilienfonds in privaten und institutionellen Portfolios zu bestimmen.

Die Experten kamen zu dem Ergebnis, dass Offene Immobilienfonds großes Potenzial besitzen, die Risiken von Portfolios zu senken. Schon bei einer geringen Beimischung von Offenen Immobilienfonds fällt die Gesamtertragsrate höher aus als in einem Vergleichsportfolio ohne Offene Immobilienfonds. Die stetige Wertentwicklung dieser Anlageklasse wird vor allem im Vergleich zum europäischen Aktienmarkt deutlich. Während dieser in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Rückschläge von 20 Prozent und mehr hinnehmen musste, blieben Offene Immobilienfonds davon unberührt und erzielten sogar positive Renditen. Das unterstreicht „das Potenzial von Offenen Immobilienfonds, gerade in Krisenzeiten das Portfoliorisiko zu reduzieren“.

Die komplette Studie finden Sie hier: [Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation](#)<sup>1</sup>.

## Wohneigentum schützt selten vor inflationsbedingten Wertverlusten – Offene Immobilienfonds sind bessere Alternative

„Immobilien schützen vor inflationsbedingten Wertverlusten“ – diese Aussage ist in ihrer Allgemeingültigkeit nicht richtig. Vor allem direkte Immobilienanlagen wie Wohneigentum halten dem oftmals nicht Stand. Zu diesem Schluss kommt der Datendienstleister BulwienGesa, welcher die Wertentwicklung von Immobilien seit 1990 untersucht hat. Laut dem Unternehmen stieg deren Wert bis 2007 nicht annähernd so stark wie die Inflationsrate. Das bedeutet unter dem Strich einen stetigen realen Wertverlust für viele Eigenheimbesitzer.

„Einen effektiven Inflationsschutz versprechen dagegen Offene Immobilienfonds“, berichtet die Financial Times Deutschland vom 28. August. Die Fonds investieren in Gewerbeimmobilien – mit zum großen Teil indexierten Mietverträgen. Dadurch werden die Mieten regelmäßig unter anderem an die Teuerungsrate angepasst. Aufgrund dessen steigen die Einnahmen der Immobilienfonds und der Wert der Gewerbeobjekte selbst. Die Indexierung der Mietverträge ist ein Grund, weshalb beispielsweise die Renditen der *hausInvest*-Fonds in der Vergangenheit regelmäßig über dem Inflationsniveau lagen.

Welche zusätzlichen Vorteile *hausInvest europa* und *hausInvest global* gegenüber direkten Immobilienanlagen haben und wie der Inflationsschutz genau funktioniert, lesen Sie im [Aktuell 9/2008](#)<sup>2</sup>.

## Einzelhandelsumsätze wachsen in Osteuropa am stärksten

Laut Einschätzung der GfK GeoMarketing soll das Umsatzvolumen im Einzelhandel in der Türkei, Bulgarien sowie Estland, Lettland und Litauen bis 2009 um mehr als 22 Prozent anziehen. Ebenso wird für Polen und Tschechien ein Wachstum des Einzelhandelsumsatzes von 14 bis 18 Prozent erwartet. Aber auch westeuropäische Märkte wie Finnland, Norwegen, Schweden oder Spanien sollen bis 2009 um 5,3 bis acht Prozent zulegen. Obwohl die stark wachsenden osteuropäischen Länder noch nicht das Konsumniveau Westeuropas erreicht haben, stehen Sie bei expandierenden Einzelhandelsunternehmen im Fokus. Sowohl von der daraus resultierenden Flächennachfrage als auch von den Mehrausgaben der Einwohner für Konsumzwecke kann vor allem der weltweit anliegende *hausInvest global* profitieren. Mit Shopping-Centern in Tschechien und der Türkei ist der Fonds bereits seit den Jahren 2004 und 2005 in den starken Einzelhandels-Wachstumsregionen investiert. Auch in Schweden und Spanien gehören Einkaufszentren zum *hausInvest global*-Portfolio.

## Neue Informationen und Broschüren

- [Aktuell 9/2008<sup>2</sup>](#) – Thema: die *hausInvest*-Fonds – Inflationsschutz fürs Depot
- [hausInvest-Immobiliegalerie<sup>3</sup>](#) – Die schönsten *hausInvest*-Objekte auf einen Blick

### Immer aktuell informiert – Zahlen & Daten zu den *hausInvest*-Fonds

- [Factsheet \*hausInvest europa\*<sup>4</sup>](#)
- [Factsheet \*hausInvest global\*<sup>5</sup>](#)
- Wir wachsen. Wachsen Sie mit! [Karriere bei der Commerz Real<sup>6</sup>](#).

## Hinweise

Diese Verbraucherinformation dient Werbezwecken. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Hinweise zu den Chancen und Risiken der *hausInvest*-Fonds finden Sie hier: [Chancen und Risiken<sup>7</sup>](#).

Ausführlichere Informationen erhalten Sie in den jeweiligen aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten sowie in den Verkaufsprospekten der 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.downloads.hausinvest.de<sup>8</sup>](http://www.downloads.hausinvest.de) herunterladen.

## Sagen Sie uns Ihre Meinung!

Wie gefällt Ihnen der *hausInvest*-Newsletter? Ihr Urteil ist uns wichtig! Bei Anregungen, Lob, Kritik oder Fragen nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Schreiben Sie einfach eine E-Mail an [newsletter@commerzreal.com](mailto:newsletter@commerzreal.com).

## Impressum:

Maria Schulz  
Redaktion  
Vertrieb / Marketing Offene Fonds  
Commerz Real AG

Kreuzberger Ring 56  
D-65205 Wiesbaden

Hotline: 0611/ 7105-295  
E-Mail: [newsletter@commerzreal.com](mailto:newsletter@commerzreal.com)

[www.commerzreal.com<sup>9</sup>](http://www.commerzreal.com)

[www.hausinvest.de<sup>10</sup>](http://www.hausinvest.de)

Alle Links dieser Ausgabe:

- 01) [Offene Immobilienfonds als wesentlicher Baustein einer erfolgreichen Asset Allocation](#)
- 02) [Aktuell 9/2008](#)
- 03) [hausInvest-Immobiliegalerie](#)
- 04) [Factsheet \*hausInvest europa\*](#)
- 05) [Factsheet \*hausInvest global\*](#)
- 06) [Karriere bei der Commerz Real](#)
- 07) [Chancen und Risiken](#)
- 08) [www.downloads.hausinvest.de](http://www.downloads.hausinvest.de)
- 09) [www.commerzreal.com](http://www.commerzreal.com)
- 10) [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)