



## hausInvestNews | Ausgabe Januar 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Commerz Real investiert für *hausInvest europa* in Birmingham

Mit dem Erwerb der nahezu vollständig vermieteten Büroimmobilie „One Snowhill“ in Birmingham baut *hausInvest europa* sein Engagement in Großbritannien weiter aus. Das elfgeschossige Objekt gehört mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 130 Millionen Euro und einer Mietfläche von 24.500 Quadratmetern im Herzen des zentralen Geschäftsviertels zu den Top-Adressen von Birmingham.

Auch architektonisch besticht „One Snowhill“ durch eine komplett verglaste Fassade und einen Überhang von sechs Grad an der westlichen Gebäudefront. Zusätzliche Attraktivität wird dem Investment durch ein sich über die gesamte Gebäudehöhe erstreckendes Atrium verliehen. Die Nähe zum Bahnhof, eine gute Anbindung an Autobahn und Flughafen sowie ausgeprägte Green-Building-Qualitäten runden den Gesamteindruck ab. Die 2009 fertig gestellte Immobilie ist durch das weltweit anerkannte Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM“ mit der Note „sehr gut“ ausgezeichnet worden.

„One Snowhill“ ist bereits die zweite Büroimmobilie außerhalb des Großraums London und wird aufgrund der hohen Standortqualitäten sowie bonitätsstarken Mietern weiter zur dauerhaften Stärkung der Fondsrendite des *hausInvest europa* beitragen.



„One Snowhill“ – der Neuerwerb für *hausInvest europa* in Birmingham.

### *hausInvest global* schließt Geschäftsjahr solide ab

*hausInvest global* hat das Geschäftsjahr 2008/2009 zum 30. September 2009 mit einer Wertentwicklung von 2,5 Prozent p. a. abgeschlossen. Angesichts des anhaltend schwierigen Marktumfelds konnte der Fonds damit im Vergleich zu anderen Anlageformen ein respektables Ergebnis erzielen.

Zum Portfolio des Fonds zählten zum 30. September 2009 23 hochwertige Immobilien mit einem Volumen von 2,31 Milliarden Euro, die breit über elf Länder in Europa, Nordamerika und Asien gestreut sind. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 96,8 Prozent, was einer Vollvermietung gleichkommt. Die breite Streuung der Fondsobjekte hinsichtlich verschiedener Kriterien wie Lage, Hauptnutzungsart, Mieterbranchen und Größenklassen der Immobilien ist Ausdruck der sicherheitsorientierten Anlagestrategie. Trotzdem konnte sich *hausInvest global* nicht gänzlich den außergewöhnlichen Belastungen an den weltweiten Märkten entziehen. Im Geschäftsjahr wurden zwei erstklassige Büroneubauten – in die das Fondsmanagement bereits Ende 2007 bzw. Anfang 2008 investiert hatte – in Singapur planmäßig neu bewertet. Zum Zeitpunkt der Akquisition zeichnete sich Singapur durch ein hohes Mietpreiswachstum und eine hohe Büroflächennachfrage sowie durch einen geringen Leerstand als vielversprechender Standort für Investitionen aus. Eine Veränderung dieser guten Bedingungen war damals nicht absehbar. Da Singapur als internationales Finanzzentrum von der Ende 2008 beginnenden Finanzmarktkrise jedoch stark getroffen wurde, sind seitdem die Büroflächennachfrage und die Mietpreise in dem Stadtstaat deutlich gesunken. Die Vermietung der beiden Immobilien zog sich deshalb länger hin als ursprünglich geplant. Durch die Neubewertung kam es zu einer Sonderbewegung des Anteilspreises, der sich entsprechend auf die Fondsrendite auswirkte. Seitdem steigt der Anteilpreis von *hausInvest global* jedoch kontinuierlich. Mittlerweile hat sich auch die wirtschaftliche Situation in Singapur spürbar erholt. Bereits für das Jahr 2010 erwarten Experten hier wieder ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum von über fünf Prozent.

Trotz der erschwerten Marktbedingungen schüttet *hausInvest global* auch für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008/2009 einen guten Teil seiner Erträge an die Anleger aus. Der Ausschüttungsbetrag je Anteil beträgt 1,30 Euro. Die Ausschüttung erfolgte am 6. Januar 2010.

Das angespannte Marktumfeld wird *hausInvest global* auch zukünftig weiter beeinflussen. Mit seinem hochwertigen, breit gestreuten Immobilienportfolio, der hohen Vermietungsquote, dem guten Mieternix und der ausgewogenen Mietvertragsstruktur verfügt der Fonds jedoch über eine gute Basis, die bestehenden Herausforderungen auch weiterhin zu meistern. Das Fondsmanagement ist nach wie vor der Überzeugung, dass *hausInvest global* für den mittel- bis langfristig orientierten Anleger eine lohnende Anlage darstellt. Mittelfristig wird an der Zielsetzung festgehalten, eine Fondsrendite im Bereich von drei Prozent zu erzielen.

Ausführliche Informationen erhalten Sie im [Jahresbericht \*hausInvest global\*](#)<sup>1</sup> per 30. September 2009 und im [Aktuell 1/2010](#)<sup>2</sup>.

### Umstrukturierungsmaßnahmen in *hausInvest global*-Shopping-Center erfolgreich abgeschlossen

Das Einkaufszentrum „SouthCentre Mall“ in Calgary gehört zum kanadischen Shopping-Center-Portfolio des *hausInvest global* und hat in den letzten Monaten eine komplette Umstrukturierung erfahren. Die Immobilie (Baujahr 1974) entsprach nicht mehr zeitgemäßen Standards und wurde deshalb einer aufwendigen Rundumerneuerung unterzogen, um die Attraktivität des Centers langfristig auszubauen und es damit zukunftsfähig zu machen. Die Umbaumaßnahmen erfolgten – wie in Kanada üblich – bei laufendem Betrieb des Centers und nahmen rund zwei Jahre Zeit in Anspruch.

Dabei wurden die Außenfassaden sowie der Innenbereich komplett erneuert. Zudem wurde der Gastronomiebereich (Food Court) vom südlichen in den nördlichen Teil des Einkaufszentrums versetzt. So wurde unter anderem Platz für neue Verkaufsflächen geschaffen. Diese hat sich die Einrichtungskette „Crate & Barrel“ gesichert. Auf rund 2.000 Quadratmetern eröffnete der in Nordamerika äußerst beliebte Wohnmöbel- und Accessoireanbieter in der „SouthCentre Mall“ seine erste Filiale in Calgary. Dementsprechend hoch ist der Besucheransturm, welcher der Filiale einen erfolgreichen Start bescherte.



Das Shopping-Center „SouthCentre Mall“ vor und nach der Umstrukturierung.

Die Maßnahmen haben sich gelohnt: Optisch erstrahlt das Shopping-Center in neuem Glanz und auch die Verkaufsumsätze sind Ende 2009 im Vergleich zum

Vorjahreszeitraum um rund vier Prozent gestiegen. Die kanadischen Shopping-Center „MicMacMall“ und „Ste Foy“, die ebenfalls zum Immobilienbestand des *hausInvest global* gehören, wurden bzw. werden momentan ebenfalls einer Erneuerung unterzogen.

## BulwienGesa: Wertentwicklung Offener Immobilienfonds 2010 deutlich über Inflationsrate

Laut dem Marktforschungs- und Beratungsunternehmen BulwienGesa werden die deutschen Offenen Immobilienfonds in diesem Jahr eine Wertentwicklung zwischen 2,5 und 4,0 Prozent erzielen. Die Rendite wird demnach deutlich über der prognostizierten Inflationsrate von knapp einem Prozent liegen. Damit werden die Fonds, die hauptsächlich in erstklassige Gewerbeimmobilien wie Büros oder Shopping-Center investieren, ihrem Ruf als „Betongold“ – und damit gutem Schutz vor Inflation – auch weiterhin gerecht.

Insbesondere im Bereich der Einkaufszentren sieht BulwienGesa zudem hohes Potenzial für Offene Immobilienfonds. An diesen sei die Wirtschaftskrise bislang spurlos vorübergegangen. Vor allem in kleineren Städten ab 50.000 Einwohnern würden sich Neubauten lohnen.

## Neue Informationen und Broschüren

- [Jahresbericht \*hausInvest global\*](#)<sup>1</sup> per 30. September 2009
- [Aktuell 1/2010](#)<sup>2</sup> – Sonderinformation zum Geschäftsjahresabschluss *hausInvest global*
- [Aktuell 2/2010](#)<sup>3</sup> – *hausInvest europa* gewinnt Scope-Award zum dritten Mal in Folge

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

- [Factsheet \*hausInvest europa\*](#)<sup>4</sup>
- [Factsheet \*hausInvest global\*](#)<sup>5</sup>

## Hinweise

Diese Verbraucherinformation dient Werbezwecken. Wertentwicklungen berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Ausgabeaufschlag und Depotgebühren sind nicht berücksichtigt und haben Auswirkungen auf die Rendite. Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Details zu den Rating-Ergebnissen der *hausInvest*-Fonds finden Sie im Internet unter [hausinvest.de](#)<sup>6</sup>. 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 [downloads.hausinvest.de](#)<sup>8</sup> herunterladen. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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

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

Alle Links dieser Ausgabe:

- 01) [Jahresbericht \*hausInvest global\*](#)
- 02) [Aktuell 1/2010](#)
- 03) [Aktuell 2/2010](#)
- 04) [Factsheet \*hausInvest europa\*](#)
- 05) [Factsheet \*hausInvest global\*](#)
- 06) [hausinvest.de](#)
- 07) [Chancen und Risiken](#)
- 08) [downloads.hausinvest.de](#)
- 09) [www.commerzreal.com](http://www.commerzreal.com)
- 10) [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)