

# Reale Welten

Das Anleger-Magazin der Commerz Real

1 | 2013

**Wien:**

Melange aus  
Tradition und  
Moderne

**London:**

Abschalten ohne  
abzuschalten  
**Seite 12**

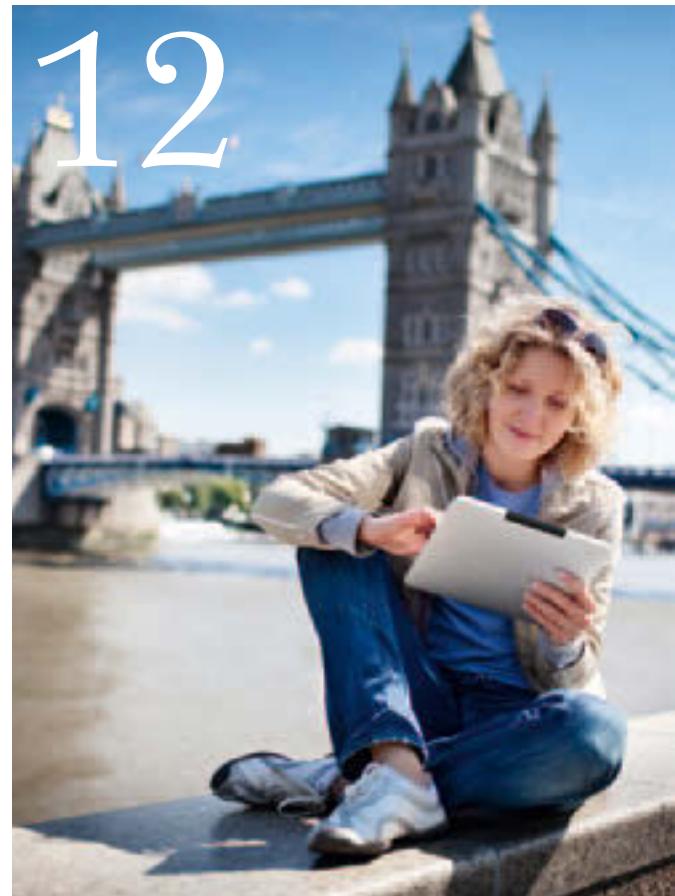
**Kanada-Portfolio:**  
Time to say goodbye  
**Seite 18**



# Inhalt



4



## © Impressum

**Herausgeber:** Commerz Real AG

**Redaktion Commerz Real AG:**

Markus Esser (V.i.S.d.P.), Leiter Kommunikation;  
Birgit Kirwald, Koordination

**Anschrift der Redaktion:**

Commerz Real AG, Redaktion „Reale Welten“,  
Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden

**Text und Redaktion:** Stefan Temme (Lt.),  
Elena Grawe, Savoir-vivre: Nicole Heymann  
(AD HOC PresseService, Gütersloh)

**Grafik-Design:** Martin Glathor,  
(zweiplus Büro für Grafik & Kommunikation, Bielefeld)

**Titelfoto:** © Africa Studio - fotolia.com (Model),  
© Erika Buresch - fotolia.com (Prater Riesenrad),  
Bildbearbeitung zweiplus

**Produktion:** Ariel Druck- u. Verlags GmbH,  
Kronberg im Taunus

**Disclaimer:**

Diese Information dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Diese Ausarbeitung ersetzt nicht eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung. Den aktuellen veröffentlichten Emissions- oder Verkaufsprospekt erhalten Sie bei Ihrem Berater. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängig und kann zukünftig Änderungen unterworfen sein. Die Vermittler/ Vertriebspartner erbringen keine Beratung in rechtlicher, steuerlicher oder bilanzieller Hinsicht.

Diese Broschüre ist auf Papier gedruckt, welches aus Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern hergestellt wurde. Die gedruckte Lackierung wurde auf Wasserbasis hergestellt und ist aufgrund ihrer Lebensmittelverträglichkeit als ökologisch unbedenklich einzustufen (ISEGA-Zertifizierung).

Wenn nicht anders gekennzeichnet, entsprechen alle Informationen dem Stand von Dezember 2012.

## 4 Mit Weitblick und gut abgesichert

Neue gesetzliche Regelungen stärken den mittel- bis langfristigen Charakter Offener Immobilienfonds.

## 8 Wiener Parksheriffs finden das „Optimum“ optimal

In Wien hat die Commerz Real den Magistrat als Mieter einer Büroimmobilie gewonnen.

## 10 Wiener Melange

In der österreichischen Hauptstadt mischen sich kaiserlich-imperiale Tradition und Moderne.

## 12 Abschalten ohne abzuschalten

Einen Vorgeschmack auf das Hotel der Zukunft gibt ein Neubau an der Londoner Blackfriars Road.

## 16 Zwilling zeigt an der „Kö“ Profil

In der *hausInvest*-Immobilie „Kö 92a“ hat das Traditionsunternehmen Zwilling einen modernen Flagship-Store eröffnet.

## 18 Time to say goodbye

Im Sommer hat die Commerz Real ihre Beteiligungen an vier Shopping-Centern in Kanada verkauft – ein gutes Geschäft.



# 18

## 21 CFB-Fonds: Investoren erhalten 205 Millionen Euro

Die CFB hat ihre Leistungsbilanz für das Geschäftsjahr 2011 vorgelegt.

## 22 Auf der Suche nach sicheren Investitionen

Unser Autor Axel Drwenski erläutert, welchen Weg sich der weltweite Kapitalfluss sucht.

## 24 Kochen de luxe

Der Immobilienboom und das anhaltende Zinstief haben in Deutschland den Verkauf von Küchen angekurbelt.

## 26 Steuerbescheinigung schnell und einfach

Übersichtlich, verständlich und schnell beim Anleger sollen Jahreskontoauszug und Jahressteuerbescheinigung sein.

## 27 Rätselhafte Welt

Liebe Leserinnen und Leser,

Immobilien sind ein mittel- bis langfristiges Investment. Das gilt nicht nur für die Eigentumswohnung und das Eigenheim, sondern auch für die Beteiligung an einem Offenen Immobilienfonds wie *hausInvest*. Diesen mittel- bis langfristigen Charakter und den Anlegerschutz hat der Gesetzgeber mit einer Reihe von Änderungen, die seit Januar 2013 wirksam sind, gestärkt. Die meisten von Ihnen werden die Neuerungen kaum spüren, denn Anleger dürfen Anteile im Wert von bis zu 30.000 Euro halbjährlich entnehmen. Im Sommer folgen weitere Änderungen, für die das Gesetzgebungsverfahren bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe noch nicht abgeschlossen war. Klar ist jedoch: Die Regeln sollten dazu beitragen, den Kurs der Offenen Immobilienfonds in ein ruhigeres Fahrwasser fortzusetzen und das Durchhaltevermögen von Anlegern und Fondsmanagern nicht weiter auf die Probe zu stellen.



Seinen langen Atem beweist *hausInvest* nun schon seit mehr als 40 Jahren. Unter den neuen Rahmenbedingungen, über die wir Sie in dieser Ausgabe ausführlich informieren, wird der Offene Immobilienfonds der Commerz Real im wahrsten Wortsinn ein grundsolides Investment und ein echter Klassiker bleiben. Mit Blick auf die europäische Staatsschuldenkrise bietet *hausInvest* sogar einen eingebauten Schutz bei einer steigenden Inflationsrate.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, wie wir Ihr Kapital in Top-Immobilien an attraktiven Standorten investieren. Eine breite Diversifikation nach Regionen und Nutzungsarten macht Ihr Investment – beispielsweise als topmodernes Hotel in London oder funktionales Verwaltungsgebäude in Wien – unabhängig von Marktschwankungen.

Viel Spaß bei der Lektüre!

Herzlichst Ihr

Markus Esser  
(Chefredakteur)



# Mit Weitblick und gut abgesichert



Für Offene Immobilienfonds gelten neue Regeln. Eine Reihe von Änderungen hat der Jahreswechsel auch für die Anleger von *hausInvest* mit sich gebracht. Der mittel- bis langfristige Charakter Offener Immobilienfonds wird gestärkt und die Planungssicherheit auf Seiten des Portfoliomanagements erhöht. Unterdessen erwirtschaftet *hausInvest* seit nun bald mehr als 40 Jahren positive Renditen\* – unter anderem durch erfolgreiche Verkäufe und Vermietungen.

Unter neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen ist *hausInvest* in das Jahr 2013 gestartet. Seit Januar gelten für Offene Immobilienfonds Neuregelungen, mit denen der Gesetzgeber den Anlegerschutz stärken und die Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes verbessern will. Unter anderem wird die Verfügbarkeit der Anteile gesetzlich geregelt. In der Praxis bedeutet das für die Mehrzahl der *hausInvest*-Anleger, dass sie auch unter den neuen Regelungen wie gewohnt über ihre Anteile verfügen können. Im Rahmen der Freibeträge (30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr/60.000 Euro pro Kalenderjahr) bleibt das in einem Offenen Immobilienfonds angelegte Kapital nach aktuellem Stand uneingeschränkt börsentäglich verfügbar. „Als Offener Immobilienfonds ist *hausInvest* eine mittel- bis langfristige Geldanlage“, erläutert Erich Seeger, Mitglied des Vorstands bei der Commerz Real: „Diese Eigenschaft wird durch die Neuregelungen noch stärker betont – ein zusätzlicher Baustein, der den Fonds auch weiterhin für mittel- bis langfristig orientierte Anleger attraktiv macht.“

## Hier die wichtigsten Neuerungen auf einen Blick:

- Seit dem 1. Januar 2013 beträgt die Mindesthaltefrist für Neuanlagen 24 Monate.
- Für Anteile, die vor dem 1. Januar 2013 erworben wurden, gilt die Mindesthaltefrist als erfüllt.
- Unabhängig von der Mindesthaltefrist können 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr jederzeit entnommen werden, für darüber hinausgehende Beträge gilt für alle Anleger eine zwölfmonatige Kündigungsfrist.
- Eine Kündigung kann jedoch bereits während der Mindesthaltefrist erfolgen.
- Eine Kündigung ist unwiderruflich.

Ziel der Gesetzesänderung ist es, dass sich Kapitalanlagegesellschaften wie die Commerz Real rechtzeitig auf Mittelabflüsse einstellen können. Institutionelle Anleger sollen das Liquiditätsmanagement eines Fonds nicht mehr dadurch überfordern können, dass sie kurzfristig größere Summen abziehen. Ein Risiko, das bei *hausInvest* ohnehin gering ist: Denn der Anteil institutioneller Investoren ist nach aktueller Strategie auf zehn Prozent begrenzt und beträgt derzeit sogar nur rund zwei Prozent.

Trotz der Diskussion der vergangenen Jahre und einiger Fondsenschließungen bleiben Offene Immobilienfonds unter sicherheitsorientierten Anlegern ein beliebtes Produkt. In den ersten neun Monaten des Jahres 2012 wurden in Deutschland 2,8 Milliarden Euro in neue Anteile an Offenen Immobilienfonds investiert, so der Bundesverband Investment und Asset Management (BVI). Im Vergleich zu Direktanlagen in Immobilien oder Bauland, die in den vergangenen zwei Jahrzehnten nur um rund vier Prozent jährlich gewachsen sind, haben Offene Immobilien-Publikumsfonds mit einem Anstieg von mehr als elf Prozent p.a. deutlich stärker an Bedeutung gewonnen.

Unterdessen setzt *hausInvest* seit mehr als 40 Jahren auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten seine stabile Wertentwicklung fort.\* Auch im Jubiläumsjahr kann sich die Rendite sehen lassen. Mit einer Jahresrendite von 2,7 Prozent gehörte *hausInvest* zum Ende des Geschäftshälbjahres am 30. September

2012 weiterhin zu den Branchenbesten. Nach einer Auswertung des BVI über den Zeitraum von fünf Jahren ist der Offene Immobilienfonds der Commerz Real im Branchenvergleich sogar Spaltenreiter mit einer durchschnittlichen Wertentwicklung von 3,7 Prozent (Stand: 30. September 2012). Verglichen wurden die Anlageerfolge der zehn größten deutschen Offe-



*„Entscheidend ist, dass die Gesetzgebung tatsächlich ihrem Kernziel, nämlich dem Anlegerschutz, gerecht wird.“*

**Erich Seeger,**  
im Vorstand der Commerz Real AG  
für den Vertrieb der Anlageprodukte  
verantwortlich

### ★ Commerz Real Top-Immobilie

## Tulipan House

**Adresse:** Ulica Domaniewska 50a,  
Warschau  
**Nutzungsart:** Büroimmobilie  
**Nutzfläche gesamt:**  
18.599 Quadratmeter  
**Mieter:** u. a. Ernst & Young, Amgen  
**Erwerbsdatum:** Juni 2008  
**Baujahr:** 2008

Tulipan House: Neuer  
Mieter in der modernen  
Warschauer Büroimmobilie  
ist das biopharmazeutische  
Unternehmen Amgen.

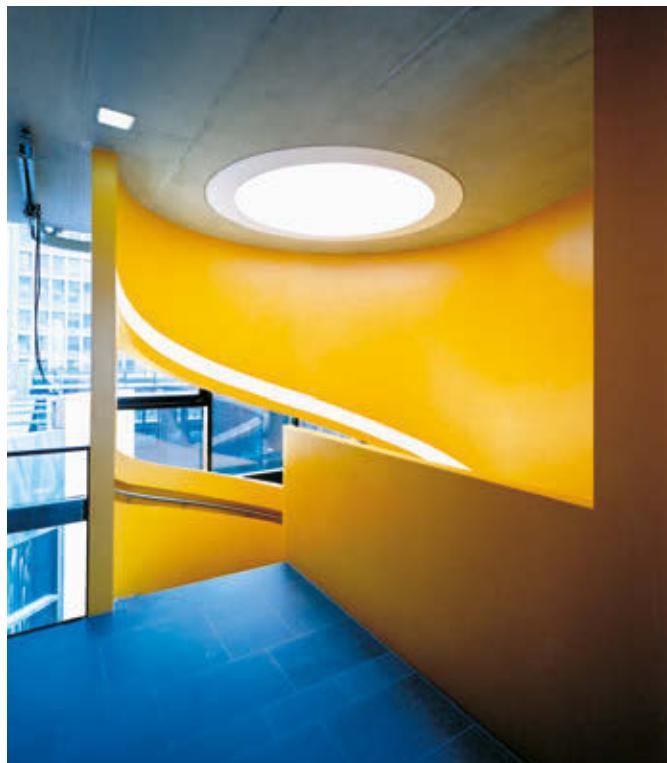


nen Immobilienfonds. „Diese Zahlen belegen, dass *hausInvest* als mittel- bis langfristiges Basisinvestment maßgeblich dazu beitragen kann, dass sich das Depot erfolgreich entwickelt“, erläutert Erich Seeger.

Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die Ausgewogenheit und die sicherheitsorientierte Ausrichtung des Immobilienportfolios.

Mit 116 Objekten in 17 Ländern gehört *hausInvest* zu den größten deutschen Immobilienfonds. Der Bestand ist möglichst breit diversifiziert und umfasst Bürogebäude, Shopping-Center, Hotels und Logistikimmobilien – alle in attraktiven Lagen, mit hoher Ausstattungsqualität und mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen.

Die aktive Steuerung dieses Portfolios ist ein weiterer wichtiger Aspekt: Im abgelaufenen Kalenderjahr verzeichnet *hausInvest* eine Reihe von erfolgreichen Vermietungen und Verkäufen. Geschickt genutzt wurde beispielsweise die Hochphase des Londoner Immobilienmarktes, um das „Globe House“ zu einem Preis zu verkaufen, der noch über dem Allzeithoch von 2007/2008 lag. Ebenfalls ver-



**Schillerhaus:** Eine renommierte Beratungsgesellschaft hat Anfang Januar Büroflächen in der ersten und sechsten Etage bezogen.

kauf wurden die Beteiligung an vier kanadischen Shopping-Centern (siehe S. 18) und zwei Objekte aus „Town Town“ in Wien (siehe S. 8). Zudem wurde in der österreichischen Hauptstadt im Büroobjekt „Optimum“ ein Vermietungserfolg (S. 8) erzielt, ebenso wie in der Frankfurter Innenstadt, wo das „Schillerhaus“ seit Januar wieder voll vermietet ist. Ab Februar gibt es auch im Warschauer „Tulipan House“ keinen Leerstand mehr.

Nach der zu Jahresbeginn wirksam gewordenen Gesetzesänderung werden weitere Neuregelungen nicht lange auf sich warten lassen. So sind bis Juli 2013 Anforderungen einer EU-Richtlinie in nationales Recht umzusetzen, die den Anlegerschutz für verschiedene Produktsegmente europaweit einheitlich festzschreiben soll. „Entscheidend ist, dass die Gesetzgebung tatsächlich ihrem Kernziel, nämlich dem Anlegerschutz, gerecht wird“, so Erich Seeger: „Ich gehe davon aus, dass nach der Verabschiedung des Gesetzes endlich Ruhe in die Diskussion um Offene Immobilienfonds einkehrt und sich die Anbieter wieder voll darauf konzentrieren können, ihre Immobilienportfolios zu managen und für die Anleger die bestmögliche Rendite zu erwirtschaften.“

\* Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

# Wiener Parksheriffs finden das „Optimum“ optimal

Des Falschparkers Leid ist des Anlegers Freud. In Wien hat die Commerz Real einen stadtbekannten neuen Ankermieter für ihre *hausInvest*-Immobilie „Optimum“ gefunden. Seit November nutzt die Magistratsabteilung 67 – zuständig für die Überwachung des Parkraums – 9.000 Quadratmeter Bürofläche. „Das sind langfristig sichere Mieteinnahmen“, freut sich Asset Managerin Janine Kilb von der Commerz Real über den 13 Jahre laufenden Vertrag mit der Stadtverwaltung. „Parksheriffs“ werden deren Mitarbeiter, die den ruhenden Verkehr kontrollieren, in der österreichischen Hauptstadt genannt. Sie haben im „Optimum“ jetzt ihr Hauptquartier und ein eigenes Lager für ihre Uniformen. Mit einem hohen Umbaubudget hat die Commerz Real ihr Objekt den Anfor-



*„Der Markt ist klein, aber fein. Das macht ihn so stabil – wenngleich er nicht so viele Chancen bietet wie beispielsweise London oder Paris.“*

**Janine Kilb,**  
Asset Managerin im Bereich Real Estate Markets Süddeutschland & Österreich

derungen des neuen Ankermieters angepasst. Beispielsweise wurden ein Empfangs-Center für die Besucher der Behörde eingerichtet und ein gesonderter Feuerwehraufzug installiert. „Für den Magistrat ist das

„Optimum“ das optimale Objekt“, erläutert Janine Kilb: „Und es war zum richtigen Zeitpunkt auf dem Markt.“ Deshalb gingen die Vertragsverhandlungen schnell und unkompliziert über die Bühne. Ausschlaggebend für die Entscheidung des Magistrats war die gute Anbindung des Bürogebäudes an den öffentlichen Personennahverkehr: Eine S-Bahn-Station befindet sich in unmittelbarer Nähe und eine U-Bahn nur wenige Gehminuten entfernt.

★ Commerz Real Top-Immobilie
<b>Optimum</b>
<b>Adresse:</b> Dresdner Straße 81–85 / Traisengasse 1, 1020 Wien
<b>Nutzungsart:</b> Bürogebäude
<b>Grundstücksgröße:</b> 3.337 Quadratmeter
<b>Nutzfläche gesamt:</b> 17.023 Quadratmeter
<b>Hauptmieter:</b> Magistrat Wien
<b>Erwerbsdatum:</b> Oktober 2000
<b>Baujahr:</b> 2000





Das spektakuläre Bürogebäude „Galaxy 21“ ist eines von fünf *hausInvest*-Objekten in der österreichischen Hauptstadt.

Neben der Stadtverwaltung konnte ein weiterer namhafter Mieter akquiriert werden. Im Dezember bezog der Automobilclub ÖAMTC 3.000 Quadratmeter Bürofläche. Durch diese Neuvermietungen konnte das Asset Management die Leerstandsquote, die nach dem Auszug eines vorherigen Großmieters auf 82,3 Prozent gestiegen war, innerhalb weniger Monate auf 7,5 Prozent reduzieren.

Mit nur 2,3 Prozent waren die insgesamt fünf Wiener Objekte die mit der niedrigsten Leerstandsquote im Bestand der Commerz Real (Stand: 2. Quartal 2012). Im Jahr 2012 hat der Wiener Immobilienmarkt vom Wirtschaftswachstum und der niedrigen Arbeitslosenquote profitiert. „Der Markt ist klein, aber fein“, erläutert Janine Kilb: „Das macht ihn so stabil – wenngleich er nicht so viele Chancen bietet wie beispielsweise London oder Paris.“ Im ersten Halbjahr stieg der Büroflächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 30 Prozent an – vor allem weil Finanzdienstleister verstärkt Räumlichkeiten anmieteten. Aber auch die öffentliche Hand trat als Mieter wieder verstärkt in Erscheinung. Zu den fünf *hausInvest*-Objekten in Wien zählen neben dem „Optimum“ das spektakuläre Bürogebäude „Galaxy 21“ und drei Immobilien aus der ursprünglich fünf Gebäude umfassenden Projektentwicklung „Town Town“. Zwei davon waren im Herbst lukrativ veräußert worden.

## Wochenende in Wien zu gewinnen

Reale Welten verlost unter den Lesern dieses Magazins eine Reise nach Wien für zwei Personen mit zwei Übernachtungen. Frage: **Wie viele Objekte in Wien gehören zum Portfolio des *hausInvest*?** Antwort bitte per Postkarte bis 30. April 2013 an Commerz Real, Reale Welten, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden. Rechtsweg und Teilnahme über gewerbliche Gewinngemeinschaften sind ausgeschlossen.

### Anlegerinformationen

#### Die Chancen des *hausInvest*:

- Seit Fondsaufliegung jedes Jahr positive Anlageergebnisse (keine Gewähr für die Zukunft)
- Solide Erträge bei geringem Risiko
- Breit gestreutes Gewerbeimmobilienportfolio sowohl nach Ländern, Größenklassen, Hauptnutzungsarten als auch Mieterbranchen
- Hohe Vermietungsquote
- Steuerliche Vorteile durch den steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers; kann künftig Änderungen unterworfen sein)
- Flexible Geldanlage mit grundsätzlich börsentäglicher Verfügbarkeit
- Einstieg bereits mit geringen Anlagebeträgen möglich
- Gute Bewertung durch neutrale Ratings (Details unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de))

#### Die Risiken des *hausInvest*:

- Wertveränderungen der im Fonds befindlichen Immobilien führen zu Schwankungen des Anteilpreises
- Liquiditätsanlagen können Kursschwankungen unterliegen
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Rest-Währungsrisiko
- Grundsätzlich börsentägliche Rücknahme von Anteilen<sup>1</sup>; vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im Ausnahmefall bis hin zur geordneten Auflösung des Fonds mit Veräußerung der Vermögenswerte und anschließender Auszahlung möglich
- Mögliche (steuer-)rechtliche Änderungen

<sup>1</sup> Seit 1.1.2013 gilt: Anleger können *hausInvest*-Anteile von bis zu 30.000 € im Kalenderhalbjahr (entspricht bis zu 90.000 € innerhalb von zwölf Monaten verteilt auf drei Kalenderhalbjahre) börsentäglich zurückgeben. Lediglich für darüber hinausgehende Summen sind Fristen einzuhalten: Neuanlagen unterliegen einer 24-monatigen Mindesthaltefrist. Zudem gilt eine zwölfmonatige Kündigungsfrist. Die Kündigung kann während der Mindesthaltefrist erfolgen und ist unwiderruflich.

Ausführliche Informationen finden Sie in den aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten, im Verkaufsprospekt sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen des *hausInvest*, die Sie kostenlos in Schrift- beziehungsweise Dateiform bei Ihrem Berater oder direkt bei der Commerz Real erhalten. Zusätzlich können Sie die Unterlagen im Internet unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de) herunterladen.

# Wiener Melange



© Figmüller

Kaffeehaus, Sachertorte, Kaiserschmarrn, Schnitzel: Beim Gedanken an Wien schwingt fast immer ein Hauch beschaulicher Gemütlichkeit mit. Dabei ist die österreichische Hauptstadt eine Metropole voller Kontraste, mischt kaiserlich-imperiale Tradition und Moderne.



Die Autorin:  
Birgit Kirwald organisiert  
für Geschäftspartner  
Reisen zu den interessan-  
testen Immobilienstand-  
orten der Commerz Real.

Wien zeigt sich jung und dynamisch – und atmet trotzdem Tradition und Geschichte. Das Nachtleben an Donaukanal und Stadtbahnbögen tobt, die elektronische Musikszene ist weltberühmt, das MuseumsQuartier präsentiert internationale Modern Art. An Wiens historischen Sehenswürdigkeiten führt dennoch kein Weg vorbei. Immerhin steht nicht nur Schloss Schönbrunn auf der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes, sondern die komplette Wiener Altstadt gleich mit. Überragt wird diese vom gotischen Stephansdom – ein Wahrzeichen der Stadt und idealer Ausgangspunkt für ausgedehnte Rundgänge. Prunkbauten aus den vergangenen Jahrhunderten, die Hofburg als Residenz der Habsburger oder die Staatsoper sind nur drei Punkte auf der langen Liste der Sehenswürdigkeiten. Apropos Oper: Wien gilt als internationales Zentrum der Kultur – gefeiert für Musik und Schauspiel, für seine Opern und Theater. Komponisten wie Mozart, Beethoven, Strauss und auch Falco drückten der Stadt ihren Stempel auf, ein Konzertbesuch in der Staatsoper ist für Klassik-Fans ein Muss. Wer es bei so viel Kultur etwas lockerer angehen will, für den lohnt sich ein Abstecher zum

Prater in der Leopoldstadt. Die sechs Quadratkilometer große Parkanlage ist vor allem für den Wurstlprater, den wohl ältesten Vergnügungspark der Welt, bekannt. Von hier aus ist es nur ein Katzensprung zum etwa ein Kilometer entfernten „Galaxy 21“. Der einzige innerstädtische Büroturm Wiens ist eines der spektakulärsten Objekte im Portfolio des *hausInvest* und ein exzellentes Beispiel dafür, wie moderne Architektur die Skyline der Donau-Metropole ergänzt und bereichert.

Egal ob Neu- oder Altstadt: Nach einem langen Tag auf den Beinen freut sich jeder über eine Stärkung – und hat die Wahl. Luftholen in einem der traditionsreichen Kaffeehäuser samt süßer Sachertorte? Oder doch lieber Palatschinken, Kaiserschmarrn oder Wiener Schnitzel? Wien bietet kulinarisch für jeden etwas.

Auch die 1,7 Millionen Einwohner wissen übrigens, was sie an ihrer Stadt haben. Der aktuellen Studie der Mercer-Unternehmensberatung zufolge nimmt Wien auf einer Liste von 221 Metropolen weltweit Platz eins in Sachen Lebensqualität ein.



© Hotel Daniel Vienna

## 08:00 » Frühstück

Zum Frühstück geht es in die Bakery (Foto) des lebendigen **Hotel Daniel**, das im Herbst 2012 auf die Wallpaper Shortlist der weltweit besten Business Locations genommen wurde. Klassisch frühstücken kann man in einem der Ringstraßencafés, z.B. im **Café Landtmann**, oder im ehemaligen Börsengebäude, wo sich das **Hansen** - mitten im berühmten Blumenladen **Lederleitner** - befindet.  
[www.hoteldaniel.com](http://www.hoteldaniel.com) | [www.landtmann.at](http://www.landtmann.at) | [www.hansen.co.at](http://www.hansen.co.at)  
[www.lederleitner.at](http://www.lederleitner.at)

## 10:00 » Sightseeing

Eine Wiener Institution ist der **Naschmarkt** (Foto) mit seinem multikulturellen Flair und seiner Angebotsvielfalt. Von dort weiter Richtung Burggarten. Am **Palmenhaus** vorbei kommen Sie zur **Albertina** – das Kunstmuseum beherbergt eine der größten und bedeutendsten grafischen Sammlungen der Welt. Tipp: Mit der Straßenbahn einmal um den Ring mit seinen Prachtbauten fahren.

[www.wienernaschmarkt.eu](http://www.wienernaschmarkt.eu) | [www.albertina.at](http://www.albertina.at)



© Claudia Eichberger - premium.de

# Der perfekte Tag in Wien



© Palmenhaus

## 14:00 » Mittag

An der Straßenbahn-Station „Burgring“ aussteigen und entweder im **Palmenhaus** (Foto) des Burggartens lunchen oder werktags in den Hof links vom Schmetterlinghaus gehen und den Geheimtipp **Soho**, die Kantine der Nationalbibliothek, entdecken. Wer es eleganter mag, kann am Burgtheater aussteigen und sich im **Vestibül** desselben stärken. Oder klassisch wienerisch: bis „Stubentor“ fahren und in der Wollzeile Tafelspitz beim **Plachutta** oder Schnitzel beim **Figlmüller** (gr. Foto, S. 10) genießen.  
[www.palmenhaus.at](http://www.palmenhaus.at) | [www.plachutta.at](http://www.plachutta.at) | [www.figlmueller.at](http://www.figlmueller.at) | [www.vestibuel.at](http://www.vestibuel.at)



© MuseumsQuartier/Wolfgang Simlinger

## 15:30 » Nachmittag

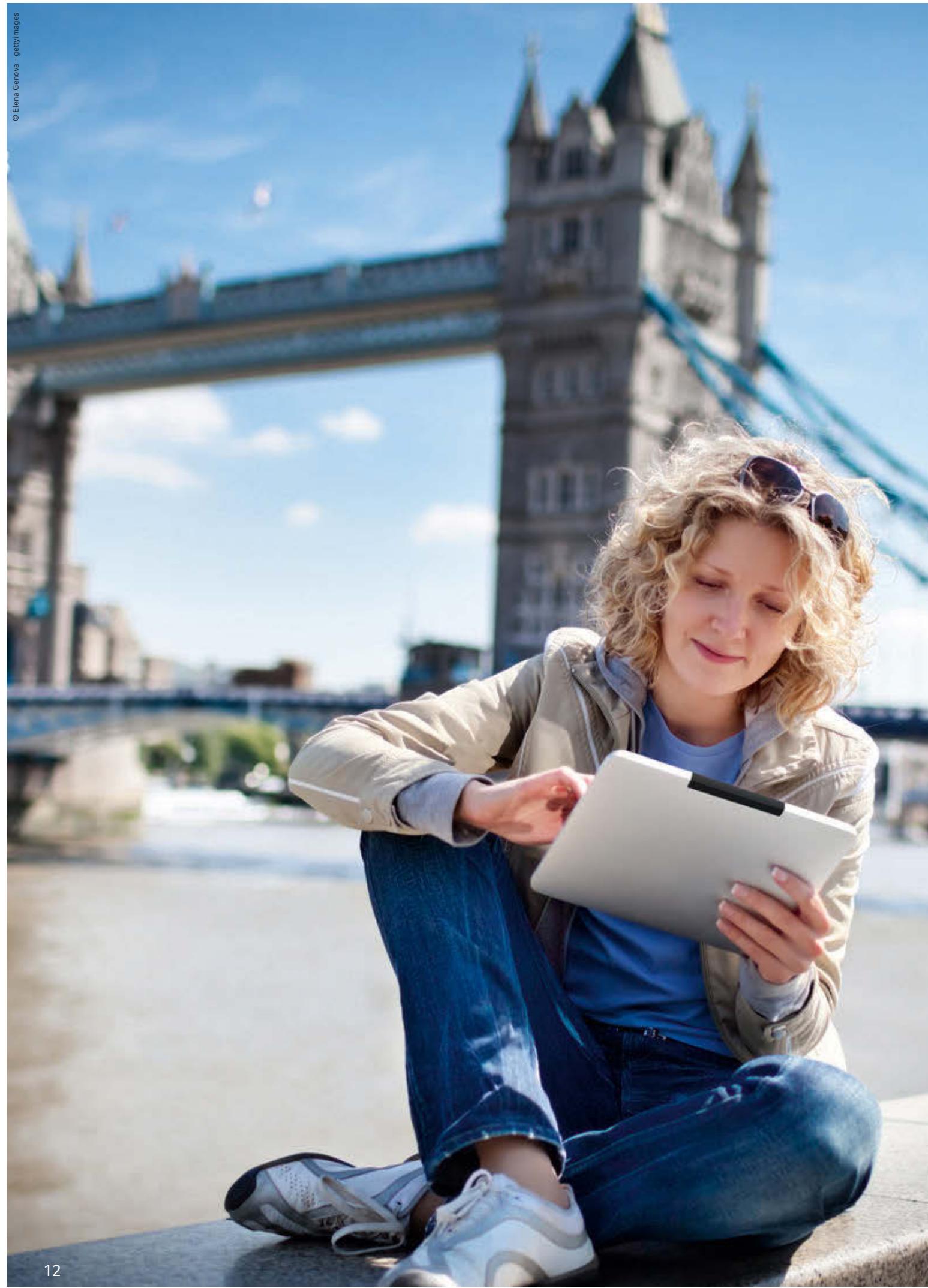
Shoppen auf der Mariahilfer Straße und im angrenzenden 7. Bezirk mit vielen kleinen Läden. Kunst und Lebenskunst zu sehen gibt es im **MuseumsQuartier** (Foto), einem der weltgrößten Areale moderner Kunst und Kultur. Vis-a-vis liegen das Kunsthistorische Museum. Ursprünglich geht es im 16. Bezirk Ottakring mit dem **Brunnen- und Yppenmarkt** zu. Hier hat Staud's einen Shop für seine bekannten Marmeladen.

[www.mqw.at](http://www.mqw.at) | [www.khm.at](http://www.khm.at) | [www.nhm-wien.ac.at](http://www.nhm-wien.ac.at) | [www.stauds.com](http://www.stauds.com)



## 20:00 » Abend

Dinner im **Fabios**, „Wiens lässigstem Wohnzimmer“, mitten im kürzlich entwickelten, luxuriösen Tuchlaubenviertel-Projekt oder im **Motto am Fluss** (Foto). Beim Absacker in der **Onyx Bar** im Do&Co Hotel kann man den Blick auf das Dach des Stephansdoms genießen. Die kleinste und vielleicht schönste Bar Wiens ist seit 1908 die **Loos American Bar**. Im neuen **Ritz-Carlton** ist die **Melounge Lobbylounge** bis 23 Uhr geöffnet und bietet viele Köstlichkeiten aus Schokolade. Ebenfalls im Ritz hat die **D-Bar** bis 1 Uhr geöffnet.  
[www.fabios.at](http://www.fabios.at) | [www.motto.at/mottoamfluss](http://www.motto.at/mottoamfluss) | [www.doco.com](http://www.doco.com)  
[www.loosbar.at](http://www.loosbar.at) | [www.ritzcarlton.com](http://www.ritzcarlton.com)



# Abschalten ohne abzuschalten

Einen Vorgeschmack auf das Hotel der Zukunft gibt ein Neubau an der Londoner Blackfriars Road. Erst im Oktober wurde das Gebäude, das ein Vier-Sterne-Novotel und ein Ibis-Hotel mit zwei Sternen beherbergt, eröffnet. Die Immobilie im lebhaften Stadtteil Southwark gehört zum Portfolio des *hausInvest*.



Das Ambiente ist modern, das Design stylish, und dank ihrer technischen Ausstattung dürfte „Blackfriars Road“ eine der modernsten Hotelimmobilien der Stadt sein: Im heiß umkämpften Londoner Markt demonstriert die Accor-Gruppe, wie die Häuser ihrer Marken Novotel und Ibis in den kommenden Jahren aussehen werden. Hotels einer neuen Generation für eine Generation technikaffiner Gäste: Vor allem das Vier-Sterne-Novotel bietet modernste Kommunikations- und Unterhaltungselektronik – in der Rezeption, im Restaurant, in

den Zimmern, im Konferenzbereich und sogar am Pool. Bei seiner Ankunft wird der Gast von einem virtuellen Portier-System empfangen und kann selbstständig einchecken. Eine Rezeption im klassischen Sinn gibt es zwar weiterhin, sie fällt aber kleiner aus als in vielen anderen Hotels. Großzügig verteilt sind Tablet-Computer. Die flachen Rechner finden sich unter anderem im Restaurant. Aus einem Tisch für acht Personen scheinen sie förmlich herauszuwachsen, um Alleinreisenden und Solo-Essern die Zeit zu vertreiben oder sie über Freizeitangebote in der Umgebung zu informieren. Wer am Pool abschalten und abtauchen





Zwei Hotels in einem: Ibis und Novotel teilen sich die Immobilie an der Blackfriars Road.

★ Commerz Real Top-Immobilie

**Blackfriars Road**

**Adresse:** 46-49 Blackfriars Road  
London, SE1

**Nutzungsart:** Hotelimmobilie

**Nutzfläche Ibis:**  
7.518 Quadratmeter

**Nutzfläche Novotel:**  
7.978 Quadratmeter

**Nutzfläche gesamt:**  
15.496 Quadratmeter

**Mieter:** Accor UK

**Erwerbsdatum:** 12/2010

**Baujahr:** 2012

möchte, muss auch hier auf die allgegenwärtige Nähe von Hightech nicht verzichten. Eine großflächige, lebensechte Wandprojektion simuliert Unterwasserwelten der Tiefsee.

Auf technische Innovationen – wenngleich in moderaterem Umfang – setzt Accor auch mit seinem Ibis-Hotel, das sich im selben Gebäude befindet. Im Budgetsegment will der Hotelbetreiber mit diesem sogenannten Flagship-Hotel neue Maßstäbe setzen. Ein frisches, zeitgemäßes Design, neue ergonomisch gestaltete Betten und moderne Unterhaltungselektronik zählen zu den Annehmlichkeiten in diesem Hotel, das sich an preisbewusste Kunden richtet. Das Konzept geht auf: Seit der Eröffnung werden die neuen Hotels gut angenommen. In den ersten Wochen hatte das Ibis eine Auslastung von 80 und das Novotel von 90 Prozent. Diese Belegung konnte Anfang November bis zur Vollauslastung gesteigert werden. „Das Team ist sehr engagiert und nach dem tollen Start hochgradig motiviert“, sagt Nadja Werum, Senior Investmentmanagerin Hotel International bei der Commerz Real.

Zwei Hotels in einem Objekt: Mit diesem Konzept arbeitet die Accor-Gruppe auch an anderen Standorten erfolgreich. Auch wenn beide Häuser eigenständig arbeiten, können im alltäglichen Betrieb

erhebliche Synergien genutzt werden – beispielsweise in den Bereichen Technik, Betrieb, Personal und durch eine gemeinsame Anlieferungsmöglichkeit auch in der Logistik. Den größeren Flächenanteil in dem 14-geschossigen Neubau nimmt dabei das Novotel ein, obwohl es mit 182 im Vergleich zum Ibis mit 297 über deutlich weniger Zimmer verfügt. Mit dem Objekt, das im Jahr 2010 in das Portfolio des *hausInvest* aufgenommen wurde, hatte die Commerz Real erstmalig eine Hotel-Projektentwicklung erworben, die nach Baufortschritt finanziert wurde (Forward Funding). „Dieser Kauf hat sich als ein gutes Investment zu einem attraktiven Preis erwiesen“, bilanziert Nadja Werum: „In der Phase, in der wir eingestiegen sind, nämlich vor Baubeginn, war die Zahl der Wettbewerber, die sich für das Projekt interessierten, überschaubar.“ Für *hausInvest*, der in London überwiegend auf Büroimmobilien und eines der größten Einkaufszentren Europas setzt, bietet sich durch „Blackfriars Road“ die Möglichkeit, sein Portfolio innerhalb des Vereinigten Königreichs mit einer erfolgreichen Hotelimmobilie zu diversifizieren. Denn London zählt zu den attraktivsten Hotelmärkten Europas. In den vergangenen Jahren stiegen die Übernachtungszahlen kontinuierlich an. 2011 verzeichnete die englische Hauptstadt 26 Millionen Übernachtungen.



Geschmackvolles Design und bezahlbare Preise: So sieht Accor die Zukunft der Economy-Hotels.



Digitales Dinner: Großzügig im Novotel verteilt sind Tablet-Rechner – wie hier im Restaurant an einem Esstisch.



*„Die Hotels leisten einen wichtigen Beitrag, das hausInvest-Portfolio zu diversifizieren.“*

**Nadja Werum,**  
Senior Investmentmanagerin  
Hotel International bei der Commerz Real

Der Standort liegt im Londoner Stadtteil Southwark – eines der angesagtesten Viertel mit einer lebendigen Mischung aus Büro, Handel und Gastronomie. Derzeit streift das Quartier seinen 1960er-Jahre Charme ab, unter anderem sichtbar an einem modernen Bahnhofsneubau mit integrierter U-Bahnstation und einer Themse-Brücke, die mit Solarzellen überdacht ist. Die Blackfriars Road stellt eine der Hauptverbindungsachsen zwischen dem Süden Londons und der City dar und wird von zahlreichen Geschäftsreisenden und Touristen frequentiert. Nur wenige Gehminuten oder eine kurze

U-Bahnfahrt vom Hotel entfernt sind Attraktionen wie das Riesenrad London Eye, das Museum Tate Modern und die St. Paul's Cathedral. Ebenfalls in der Nähe befinden sich die

Bahnhöfe Waterloo Station und St. Pancras. Sie sind Start und Ziel der Eurostar-Züge, die die Insel an das europäische Festland anbinden. Für 20 Jahre hat die Accor-Gruppe das Hotel angemietet. Für die Commerz Real einer von zahlreichen bonitätsstarken Partnern: Weltweit ist Accor in 92 Ländern aktiv und betreibt 3.500 Hotels mit 440.000 Zimmern. Unter diversen Markennamen verfügt der Hotelbetreiber über ein Angebot, das die Palette zwischen dem Luxus- und Budgetsegment abdeckt.

Bahnhöfe Waterloo Station und St. Pancras. Sie sind Start und Ziel der Eurostar-Züge, die die Insel an das europäische Festland anbinden.



Der 14-geschossige Hotelneubau im Londoner Stadtteil Southwark wurde im Oktober eröffnet.



© Zwilling



Im Objekt „Kö 92 a“ betreibt Zwilling seinen Flagship-Store. Eine offene Gestaltung, Naturmaterialien und viel Licht machen das Ambiente aus.

## Zwilling zeigt an der „Kö“ Profil

Internationales Flair trifft exklusives Ambiente: Kaum eine Straße Europas bietet eine vergleichbar hohe Filialdichte namhafter Marken wie die Düsseldorfer Königsallee. In dieser Top-Lage und einem Objekt des *hausInvest* hat das Traditionssunternehmen Zwilling einen modernen Flagship-Store eröffnet.

**B**ei Käufern wie bei Anbietern hochwertiger Markenprodukte zählt die Königsallee zu den beliebtesten Adressen Europas. Im Büro- und Geschäftshaus „Kö 92 a“ hat die Zwilling J.A. Henckels AG ihren neuen Flagship-Store eröffnet. Die Qualität, das Design und die damit verbundene Emotionalität der seit 1731 eingetragenen Marke „Zwilling“, eine der ältesten der Welt, sowie weiterer Konzernmarken sollen auf knapp 270 Quadratmetern erlebbar werden. Deshalb geht das Ladenbaukonzept



„Mit Zwilling haben wir den breiten Mietermix im Objekt noch weiter diversifiziert.“

**Dominik Moll**,  
Leiter Real Estate Markets Deutschland Nord  
bei der Commerz Real

über die reine Produktpräsentation hinaus, denn die Kunden sollen ein Gespür für Messer, Küchenutensilien und Beauty-Produkte bekommen, sie anfas-

eigene Schwerpunkte. Die Exklusivität des Geschäfts wird zudem durch Produkte unterstrichen, die teilweise nur hier angeboten werden.

sen und ausprobieren dürfen. Dafür widmet Zwilling diesen Produktgruppen mit einem Kompetenzzentrum Messer, einer großen Kochinsel und einem Beauty-Bereich



## Stimmungsvoller Lichtpunkt in Lissabons Altstadt



Besonders stimmungsvoll hat sich zum Jahresende das Armazéns do Chiado präsentiert. Illuminiert wurde das Einkaufszentrum in der Lissaboner Altstadt von Lichterketten mit stromsparenden LEDs, die die Konturen der historischen Fassade markant hervorhoben. Ein Höhepunkt war die jedes Jahr festlich inszenierte Ankunft des Weihnachtsmanns, der allen Kindern ein Buch als Geschenk mitbrachte. An Bord einer nachgebildeten Tram rollte er zur Freude von Kindern und Erwachsenen durch die Altstadt, begleitet von einer Parade musizierender Elfen sowie einigen in Portugal bekannten TV-Stars.

Mit der Eröffnung des repräsentativen Shops kehrt Zwilling nach genau 50 Jahren auf die Königsallee zurück. Bereits von 1953 bis 1963 gab es dort eine Filiale. „Mit Zwilling haben wir den breiten Mietermix im Objekt noch weiter diversifiziert“, erläutert Dominik Moll, Leiter Real Estate Markets Deutschland Nord bei der Commerz Real: „Der Mieterbestand ist langfristig gesichert.“ Zu den Mietern ebenfalls Regus, ein weltweiter Anbieter von Büroräumen, und die TAG-Immobilien AG. Das MDAX-gelistete Unternehmen hat im vergangenen Jahr seine Büroflächen verdoppelt und nun eine komplette Etage des sechsgeschossigen Sockelbaus angemietet. Weitere Mieter sind der Anbieter von Bildungs- und Sprachreisen EF Education First, die renommierte Kanzlei der Notare Dr. Jörg Tröder und Johanna Brücker, das Golfhouse und die Özil Marketing GmbH, die den Fußballnationalspieler und Real-Madrid-Star Mesut Özil betreut.

## Mit Reale Welten nach Portugal



Eine Reise in das herbstliche Lissabon hat das Losglück dem Ehepaar Gräf aus Frankfurt beschert. Wie viele Kunden das Londoner Shopping-Center Westfield erwartete, war unsere Frage. Kerstin Gräf wusste wie zahlreiche andere Leser die Antwort: 26 Millionen. Zusammen mit ihrem Ehemann Günter brach sie im November für zwei Tage in die portugiesische Hauptstadt auf. Den Reisegutschein überreichten in der Frankfurter Commerzbank-Filiale Berger Straße Private-Banking-Berater Frank Bree (Foto, r.) und Christoph Bornkessel von der Commerz Real (l.).

# Time to say goodbye



Galeries Rive Nord in Montréal



Mayfair Shopping Centre in Victoria



Im Sommer hat die Commerz Real ihre Immobilienbeteiligungen in Kanada verkauft. Für 510 Millionen Kanadische Dollar wechselten vier Shopping-Center den Besitzer – für *hausInvest* und seine Anleger ein gutes Geschäft.



**E**s war gleich in doppelter Hinsicht das größte Geschäft des *hausInvest* im Jahr 2012 – vom Volumen des verkauften Immobilienpaketes bis hin zur erzielten Wertsteigerung. Im August hat die Commerz Real ihre Beteiligungen an vier kanadischen Shopping-Centern verkauft. Dabei handelt es sich um die Objekte Mic Mac Mall (Halifax), Place Ste-Foy (Québec City), Galeries Rive Nord (Montréal) und das Mayfair Shopping Centre (Victoria). Das Paket umfasste mehr als 500 Mieteinheiten mit

einer Fläche von rund 222.000 Quadratmetern. „Ursprünglich stand die Veräußerung des Kanada-Portfolios nicht zur Diskussion“, erläutert Gitta Becker, die



„Aus Marktsicht war die Zeit gekommen, das Immobilienpaket komplett oder in Teilen zu veräußern. Der Zeitpunkt war ideal.“

**Gitta Becker, Executive Director,**  
Leiterin Real Estate Markets  
West- und Nordeuropa

bei der Commerz Real das Nordamerika-Geschäft verantwortete und maßgeblich an der Transaktion beteiligt war. Denn

mit durchschnittlich acht Prozent pro Jahr haben die Objekte über die Halbdauer immer einen attraktiven Beitrag zur Performance des *hausInvest* geleistet. Im vergangenen Geschäftsjahr 2011/2012 lag die Rendite sogar bei 9,2 Prozent. „Für uns kam deshalb nur ein hoher Preis in Frage, der den Performancebeitrag dieser Objekte mehr als kompensiert“, betont Gitta Becker.

Seit 2004 hält die Commerz Real die Beteiligungen an den Immobilien, damals noch im Portfolio des *hausInvest* global. Gegenüber dem Netto-Ankaufspreis konnte der Verkehrswert um rund ein Drittel gestie-



Place Ste-Foy in Québec City (oben) und die Mic Mac Mall in Halifax

gert werden – überwiegend durch regelmäßige Investitionen. „Aus Marktsicht war die Zeit gekommen, das Immobilienpaket komplett oder in Teilen zu veräußern“, so Gitta Becker: „Und der Zeitpunkt war ideal.“ Der besondere Wert der kanadischen Einkaufszentren liegt darin, dass es sich um gut etablierte Objekte handelt, die weiterhin attraktive Chancen haben, ihren Wert langfristig zu steigern. Der Mietermix ist durchweg gut bis sehr gut und durch aktives Management auf hohem Niveau gehalten worden. Und Kunden, die ein Einkaufszentrum erst einmal angenommen haben, bleiben ihm häufig sogar über Generationen hinweg treu. Aufgrund ihres Alters, das zwischen 38 und 52 Jahren liegt, benötigen die Immobilien jedoch zunehmend Investitionen, um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben.

Der Käufer ist ein langjähriger Partner der Commerz Real: Ivanhoé Cambridge, ein Tochterunternehmen des rund 152 Milliarden CAN-Dollar schweren, zweitgrößten kanadischen Pensionsfonds Caisse de Dépot. Nach ihrem Erwerb im Jahr 2004 wurden die Shopping-Center von der Commerz Real als Joint-Venture je zur Hälfte mit Ivanhoé Cambridge gehalten. Ursprünglich gehörten zu diesem Portfolio zwei weitere Objekte. Schon im Frühjahr 2010 waren die South Centre Mall in Calgary sowie das Guildford Town Centre in der Nähe von Vancouver erfolgreich veräußert worden. Speziell der Anteilsverkauf am Guildford Town Center an Ivanhoé Cambridge diente bei der aktuellen Transaktion als Vorlage – neben einem gut eingespielten, interdisziplinären Team aus internen und externen Mitarbeitern eine weitere wichtige Voraussetzung, um das Geschäft in wenigen Wochen abwickeln zu können.

Zu der Kaufanfrage kam es, weil die kanadischen Pensionskassen unter einem erhöhten Anlagedruck stehen: Das ihnen in großen Mengen zur Verfügung stehende Kapital trifft auf ein knappes Angebot an attraktiven Investitionsmöglichkeiten. Die Folge: Die Preise ziehen stark an, der Markt überhitzt sich zusehends. „Deshalb und mit Blick auf das attraktive Angebot unseres Partners Ivanhoé Cambridge ist der Ausstieg aus dieser über acht Jahre sehr erfolgreichen Beteiligung gerechtfertigt“, bilanziert Gitta Becker.

Für das Amerika-Team war das Kanada-Portfolio das Kernstück der Nordamerika-Aktivitäten. Deshalb mischte sich auch ein bisschen Wehmut in die Freude über den Transaktionserfolg. „Es war bittersweet, wie man im Englischen sagt“, so Gitta Becker: „Aber wir haben durch den Verkauf für den Fonds und die Anleger das Beste erreicht – die Zahlen sprechen für sich.“

# CFB-Fonds: Investoren erhalten 205 Millionen Euro

**D**ie CFB-Fonds haben im Geschäftsjahr 2011 an ihre Investoren 205 Millionen Euro ausgeschüttet. 82 Prozent aller laufenden Fonds liegen im Plan oder darüber.\* Das geht aus der aktuellen Leistungsbilanz hervor, die die CFB fristgerecht zum 30. September des vergangenen Jahres nach den Leitlinien des Verbands Geschlossener Fonds vorgelegt hat. Die CFB betreut für über 74.000 Kunden Eigenkapital in Höhe von umgerechnet 5,5 Milliarden Euro – verteilt auf rund 142.000 Beteiligungen. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen der 180 realisierten Fonds 13,5 Milliarden Euro. „In allen Assetklassen bestätigt unsere Leistungsbilanz unsere solide Fonds-konzeption und unser erfahrenes Fondsmanagement“, erläutert CFB-Geschäftsführer Michael Kohl: „Beides ist auf Qualität und Nachhaltigkeit ausgerichtet – das ist ein wichtiger Baustein unserer Unternehmenspolitik.“

Erstmals wurde im Jahr 2011 ein großvolumiger Infrastrukturfonds, der in den Bau von Stromleitungsnetzen investiert,

 **Geschlossene Fonds**

Ein Investment in einen Geschlossenen Fonds ist eine unternehmerische Beteiligung, die neben den Chancen auch Risiken birgt, die das wirtschaftliche Ergebnis – zum Teil erheblich bis hin zum Totalverlust der Einlage – beeinträchtigen können.

platziert. Dieses Private Placement richtete sich an institutionelle Investoren. Als Publikumsfonds wurde der mit einem Eigenkapitalvolumen von 67,4 Millionen Euro bis dahin größte deutsche Solarfonds aufgelegt. Der CFB 179 Solar-Deutschlandportfolio IV konnte an den Erfolg vorhergehender Solarfonds anknüpfen und wurde im August 2012 ausplatziert. „Alle 40 Solarkraftwerke, die wir gemeinsam mit unserem Partner BELECTRIC Solarkraftwerke GmbH betreiben, liegen über Plan“, freut sich CFB-Geschäftsführer Rolf-Dieter Müller und führt den nachhaltigen Erfolg der CFB-Fonds auf die Zusammenarbeit mit starken Partnerunternehmen zurück. Das gelte auch für die Containerschiffflotte der CFB-Fonds, die zu 96 Prozent an die drei größten Linienreedereien der Welt verchartert ist – mit unverändert soliden Ergebnissen.



Michael Kohl  
CFB-Geschäftsführer



Rolf-Dieter Müller  
CFB-Geschäftsführer

# Der weltweite Kapitalfluss: Auf der Suche nach sicheren Investitionen

**M**ehr und mehr machen sich auf den weltweiten Immobilienmärkten Investoren bemerkbar, die unter Anlagedruck stehen: Pensionskassen, Fondsanbieter, Versicherungen und andere Kapitalsammelstellen haben viel Geld und suchen sichere Anlagemöglichkeiten. Sicherheit geht vor Rendite: Das steht nach den Erfahrungen der vergangenen Jahre mit Staatsanleihen, Immobilienblasen und volatilen Aktienmärkten im Vordergrund.

Für den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass sich die Nachfrage auf erstklassige Immobilien in Top-Lagen in etablierten Märkten fokussiert. Immobilien, die nicht dieser risikoaversen Anlagestrategie entsprechen, finden ungleich schwerer einen Interessenten. Hinzu kommt, dass die Liquiditäts- und Eigenkapitalanforderung bei Banken inzwischen so hoch ist, dass die Kreditvergabe für den Ankauf von gewerblichen Immobilien nur noch konservativ gehandhabt wird. Objekte, die nicht den oben genannten Kriterien entsprechen, bekommen nur schwer eine Finanzierung. Deshalb ist es in einigen Märkten wie zum Beispiel Irland und Spanien derzeit nahezu unmöglich, überhaupt eine Fremdfinanzierung zu erhalten. Gleiches gilt für die Finanzierung von spekulativen Bauentwicklungen in ganz Europa. Denn auch hier geht

Sicherheit vor Rendite. Gerne vergleiche ich die Marktsituation mit einem Latte macchiato: Während sich niemand am heißen Kaffee die Finger verbrennen möchte, löffelt jeder liebend gerne die geschäumte Milch mit der Schokolade drauf. Allerdings gibt es vom Kaffee ungleich mehr als von der Schokolade. Übertragen auf den Immobilienmarkt bedeutet das: Die Mehrzahl der Gebäude entspricht nicht den aktuellen Kriterien



*„Sicherheit geht vor Rendite:  
Das steht nach den Erfahrungen der  
vergangenen Jahre im Vordergrund.“*

**Axel Drwenski**  
ist Autor dieses Beitrags und  
Leiter Real Estate Markets  
Strategie und Research

zu erwarten. Von den 310 Milliarden Euro flossen knapp 44 Prozent nach Nordamerika, 30 Prozent nach Europa und in die Golfstaaten sowie 26 Prozent in den asiatisch-pazifischen Raum. Vor dem eingangs erwähnten Hintergrund, dass Investoren auf der Suche nach sicheren Häfen für ihre Gelder sind, verwundert es nicht, dass in Europa 40 Prozent des Investitionsvolumens in Großbritannien und 18 Prozent in Deutschland angelegt wurden. Während Großbritannien den Vorteil hat, ein europäisches Land ohne Euro, dafür aber mit einem der liquidesten und professionellsten Immobilienmärkte zu sein, punktet Deutschland mit seiner wirtschaftlichen Stärke und Stabilität sowie dem differenzierten Immobilienmarkt.

der Investoren. Niemand will sich an einer nicht perfekten Immobilie die Finger verbrennen. Alle „stürzen“ sich auf das geringe Angebot im erstklassigen Bereich: die „Milchschaum-Schokoladen-Immobilien“ (siehe Grafik).

Vor diesem Hintergrund sind die zwischen Januar und September 2012 weltweit in Gewerbeimmobilien investierten 310 Milliarden Euro ein durchaus respektables Ergebnis. Zwar ist damit der tiefe Einbruch auf dem Transaktionsmarkt von vor drei Jahren deutlich überwunden, aber ein Rekordergebnis, wie zuletzt 2007 mit mehr als 620 Milliarden Euro ist auf absehbare Zeit nicht

Dass bei der Suche nach Investitionen Sicherheit vor Rendite geht, zeigt die geografische Verteilung der Investments: Erstklassige Lagen in etablierten Märkten werden trotz ihrer relativ hohen Preise bevorzugt. In England wurden fast zwei Drittel des Kapitals im Großraum London investiert, in Deutschland lag der Anteil der fünf großen Märkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München bei fast 60 Prozent. Auch die Preise haben sich sehr unterschiedlich entwickelt: Während in den erstklassigen Lagen der durchschnittliche Preis nur 15 Prozent unter der letzten Höchstmarke liegt, ist der Abstand mit 40 Prozent bei den nicht-erstklassigen Lagen deutlich größer. Sekundäre Märkte werden trotz

## Büromarkt Europa: Die „Latte macchiato“-Situation

ihrer günstigeren Preise von Investoren nur ungern angesprochen. Dabei machen diese knapp 90 Prozent der rund 340 Millionen Quadratmeter Bürofläche in Deutschland aus – ein enormes Potenzial, das da brachliegt.

Dominiert wird der Investmentmarkt in Europa von Büroimmobilien. Sie machten in den ersten neun Monaten des Jahres 2012 rund 40 Prozent des Transaktionsvolumens aus. An zweiter Stelle rangierten Einzelhandelsobjekte (22 Prozent), es folgten Wohnimmobilien (16 Prozent). Eine vergleichbare Verteilung findet sich auch in Deutschland, allerdings könnte der Anteil der Einzelhandelsobjekte deutlich höher sein: Die Nachfrage übertrifft jedoch das Angebot bei Weitem. Darauf zeigt sich erneut, dass Sicherheit vorgeht. Denn besonders Einkaufszentren und Fachmärkte mit einem großen Anteil an periodischen Warenanbietern wie zum Beispiel Lebensmittelhändler, Drogerien, Zeitschriftenhändler erwirtschaften einen stabilen Ertrag – auch in schwierigen Zeiten. Der steigende Anteil an Investitionen in Wohnimmobilien zeugt ebenfalls von diesem Sicherheitsdenken, da sie zwar einen relativ niedrigen, dafür aber planbaren und sicheren Gewinn erzielen.

Doch wer kauft eigentlich Immobilien? Das sind neben Fondsanbietern wie der Commerz Real private Investoren, Staatsfonds, Entwickler, Hedge Fonds

**Das wollen alle haben, aber davon gibt es nur wenig.**

**Erstklassige Immobilien:**  
Hohe Nachfrage, aber zu wenig Angebot.

**Hier tut sich was, aber der Kaffee kann noch ziemlich bitter sein.**

**Gute Immobilien.** Bewegung am Markt – kaum. Wer nicht muss, verkauft nicht, und das Interesse hält sich in Grenzen...

**Hier können Sie sich richtig die Finger verbrennen!**

**Die Breite des Marktes.** Bewegung am Markt – es gibt ein Angebot, aber sehr wenig Nachfrage. Preise deutlich unter dem langjährigen Mittel.

**... und Kekse gibt es auch nicht mehr.**

und deshalb indirekt auch Sie. Sollten Sie beispielsweise eine private Renten- oder kapitalbildende Lebensversicherung besitzen, haben Sie mit großer

Wahrscheinlichkeit mit Ihren Beiträgen zu den rund 310 Milliarden Euro beigetragen, die seit Anfang des Jahres in gewerbliche Immobilien angelegt wurden. Dabei ist Ihr Anteil am gesamten Investitionsvolumen nicht unerheblich: In Deutschland beispielsweise lag der Anteil des investierten Kapitals von Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerken in den ersten neun Monaten des Jahres 2012 bei geschätzten 25 Prozent – Tendenz steigend.

Die europäische Staatsschuldenkrise belastet noch immer die Immobilienmärkte. Die ungesunde Fokussierung von Käufern auf wenige Lagen und Sektoren wird sich erst wieder lösen, wenn die bestimmende Unsicherheit überwunden ist und Kapitalanleger wieder bereit sind, mehr Risiko und damit auch mehr Rendite zu wagen. Dies wird sicherlich noch einige Zeit in Anspruch nehmen – Zeit, in der der Latte macchiato abkühlt und der Kaffee trinkbar wird.

# Kochen de luxe



© gpoontz - Fotolia.com



© LEICHT Küchen AG



© LEICHT Küchen AG

Der Immobilienboom und das anhaltende Zinstief haben in Deutschland den Verkauf von Küchen angekurbelt. Nach Jahren, in denen beim Kauf nur der Preis der Küche im Vordergrund stand, achten die Kunden hierzulande wieder verstärkt auf Qualität und Langlebigkeit.

Die Deutschen haben ihre Leidenschaft fürs Kochen wiederentdeckt und rüsten ihre Küchen auf. Während in den 1960er-Jahren noch funktionale Einbauküchen

mit optimaler Raumnutzung gefragt waren, ist ihre Einrichtung heute zum Ausdruck eines ganz persönlichen Lebensstils geworden. Gefragt sind individuell gestaltete Designer-Küchen, die nicht nur Platz zum Kochen bieten, sondern sich mit edlen Materialien, schnörkellosen Formen und optimaler Funktionalität harmonisch in das Wohnambiente einbinden. Ein Stilelement, das dabei an Bedeutung gewinnt, ist der Trend zur offenen Wohnküche, die fließende Übergänge zum Ess- oder Wohnzimmer schafft und so zum beliebten Familientreffpunkt

wird. Anstatt baulicher Trennung wird hier gerne auf eine Theke oder Kücheninsel zurückgegriffen, die mit integriertem Herd die Kommunikation zwischen Koch und Gästen fördert. Ein weiterer Trend rund um die Küchenmöblierung ist die sogenannte schwebende Installation, bei der ganze Unterzeilen an die Wand gehängt werden. Sie eignet sich perfekt für eine indirekte Beleuchtung und hat darüber hinaus den Vorteil, dass der Boden barrierefrei gereinigt werden kann. Neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet auch die Verbindung organisch geform-

## Accessoires

### Seltene Arten

Die phantasievoll gestalteten Tiermotive zieren hochwertiges Porzellan aus Thüringen.

[www.ilmgold.com](http://www.ilmgold.com)



24



### Pfiffige Exoten

In den supertrendigen Kokosnuss-Schälchen wird jeder Imbiss zum Blickfang auf dem gedeckten Tisch.

[www.rice.dk](http://www.rice.dk)





ter und geometrischer Elemente. Diese Stilrichtung zeichnet sich durch harmonisch weich geformte Schränke aus, deren Design an die organischen Formen der Natur angelehnt ist.

#### Glänzende Aussichten

Eine grifflose Frontgestaltung ist charakteristisch für die moderne Küchenarchitektur. Dank moderner Beschläge und Dämpfungssysteme lassen sich Türen, Auszüge und Schubladen mit einem leichten Fingerdruck öffnen. Zum Schließen genügt ein leichter Schubs, und

schon zieht sich der Auszug von alleine zu. Aber nicht nur bei der Technik, sondern auch bei der Oberflächengestaltung hat sich einiges getan – hier reicht das Angebot von Hochglanz und Holz über Stein- und Metalloptiken bis hin zu Glas mit hinterlegten Motiven. Während Glattlack-Fronten in ausdrucksstarken Farben wie Petrol oder Orange die Küche zu einer attraktiven Stilikone machen, setzt der Retro-Chick eher auf leicht gekälkte Holzoberflächen mit Gebrauchsspuren. Aber auch mit gekonntem Mix lässt sich große Wirkung erzielen: So sind bei-

spielsweise Schrankmodule aus geöltem Vollholz mit Fronten aus Edelstahl oder schlichte Holzfronten in Kombination mit ziegelroten Regaleinsätzen ein echter Hingucker. Als ruhiger Gegenpol kann hier eine dunkel getönte Arbeitsplatte dienen, die aus Glas, Beton oder Edelstahl gefertigt wird. Wer es lieber natürlich mag, greift zu Echtholz, Naturstein oder auch Keramik – ein Werkstoff, der mit seiner angenehmen Haptik überzeugt und auch bei der Spüle eine beliebte Alternative zum klassischen Edelstahl ist.

#### Nachhaltiger Sparkurs

Ein weiterer Pluspunkt der modernen Küche ist Nachhaltigkeit. Dank innovativer Technik punkten die aktuellen Elektro- und Einbaugeräte mit niedrigem Energieverbrauch, langer Lebensdauer und atemberaubendem Design. So bringen beispielsweise moderne Frischluft-Talente entsprechend Wind in die Küche: Die neue Generation von Dunstabzugshauben ist nicht nur schön anzusehen, sondern steht für moderne Lüftungstechnologie, höchste Effizienz und geräuscharmen Betrieb. Auch aktuelle Geschirrspüler sind wahre Spartalente – sie kommen zuweilen mit sechs Litern Wasser aus und brauchen dabei weniger Strom und Reinigungsmittel. Möglich ist dies dank sensibler Sensoren, die Geschirrmenge und Verschmutzungsgrad erfassen und dann das optimale Programm wählen. Bemerkenswert sind auch die neuen Backöfen und Einbauherde: Sie überraschen nicht nur mit extremer Sparsamkeit, sondern steigern darüber hinaus mit elektronischen Steuerungsprogrammen und Farbdisplays den Spaß-Faktor beim Kochen. Damit auch Nostalgie-Liebhaber hier auf ihre Kosten kommen, werden viele Geräte mittlerweile im Retro-Look angeboten.



#### Süßer Küchentimer

Mit Gufo vergeht die Zeit wie im Flug – der kleine Uhu zeigt die Minuten mit seinem Schnabel an und klingelt laut, wenn die Zeit abgelaufen ist.

[www.design3000.de](http://www.design3000.de)

#### Volle Punktzahl

Die limitierte Auflage des Vipp-Treimers im farbenfrohen Punkte-Design stammt aus der bunten Welt des Künstlers Damien Hirst.

[www.vipp.com](http://www.vipp.com)

**Saubere Jungs**  
Disco-Schwamm Billy  
Clean und Punk-Bürste  
Jonny Brush sorgen für  
Party-Stimmung am Spülbeckenrand.  
[www.donkey-products.com](http://www.donkey-products.com)



# Steuerbescheinigung schnell und einfach



Anleger und Investoren haben wieder Post von der Commerz Real bekommen: Wie jedes Jahr liegen im Januar der Jahreskontoauszug und die Jahressteuerbescheinigung im Briefkasten. Übersichtlich, verständlich und schnell beim Anleger sollen diese Informationen sein – das haben sich die Mitarbeiter des Investoren- und Anlegermanagements der Commerz Real zum Ziel gesetzt. „Von unseren Anlegern hören wir schon seit einigen Jahren immer wieder, dass wir zu den Schnellsten im

Markt gehören“, erläutert Bereichsleiter Uwe-Michael Hennemann. Ein Hinweis auf die gute Verständlichkeit der Unterlagen ist die Zahl der Rückfragen durch die Anleger: Die war in den vergangenen Jahren gering. Zudem wurden in diesem Zeitraum die Anforderungen an die Ausgestaltung von Steuerunterlagen

„Von unseren Anlegern hören wir schon seit einigen Jahren immer wieder, dass wir zu den Schnellsten im Markt gehören.“

**Uwe-Michael Hennemann,**  
Bereichsleiter Investoren- und Anlegermanagement

fortlaufend präzisiert, so dass sie weniger umfanglich und im Ergebnis für den Anleger besser zu verstehen sind. „Keine Selbstverständlichkeit in der deutschen Steuergesetzgebung“, so Hennemann. Sollten dennoch Fragen zur aktuellen Jahressteuerbescheinigung oder zum Jahreskontoauszug offen sein, stehen den Anlegern Ansprechpartner aus der Abteilung Investoren- und Anlegermanagement zur Verfügung (siehe Infokasten).



Letzte Meldung:

## CFB für Fairness ausgezeichnet

Die CFB hat einen der begehrten Scope Awards gewonnen: In der Kategorie Management Performance wurde sie mit dem Award für Fairness ausgezeichnet. Ihre Entscheidung begründete die Jury damit, dass für die CFB „auch unter Inkaufnahme eigener Nachteile das Wohl der Anleger im Vordergrund steht“. Ein solches verantwortungsbewusstes Handeln trage dazu bei, das Vertrauen der Anleger in das Produkt Geschlossener Fonds wieder zu beleben.

### **Commerz Real-Produkte**

Haben Sie Fragen zu den Produkten der Commerz Real? Dann rufen Sie unsere Hotline an. Wir sind für Sie unter der Rufnummer 0611/7105-4295 oder per E-Mail unter [hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com) erreichbar.

Vorname der Fonda	▼	Verständigung	▼	Turngerät	Vorname von Delon	▼	französischer unbest. Artikel	▼	schroff ansteigend	Abwaschbecken	▼	Sitte, Brauch	tätiger Vulkan auf Sizilien	▼	Anrede und Titel in England	▼	Auspuffausstoß	stehende Gewässer	
Abchiedswort	►		▼		Anregung	►					▼		Flugzeughersteller	▼					
dt. Grand-Prix Gewinnerin	►						ein Waldstück abholzen		feines Pulver	►					Nervenbetroffend		krümmen,biegen		
	►				Sieges-trophäe		Brauch, Zeremoniell	►				bauliche Veränderung		Radmittelstück	▼		▼		
wertvolle Holzart	gewaltig, riesig			Singvogel	►				Gehilfe auf dem Bauernhof		böses Treiben	►							
Hülle der Insektenpuppen	▼					Bezahlung		regelmäßige Wetterlage	►					Heißgetränk		Flächenmaß der Schweiz	englisch: Ende		
	►		untergehen		Vogelweibchen	►					Teil des Fußes		Krankentransportmittel	►		▼			
Schiffs-tachometer		Friseurladen	►			Zeitgeschmack		Vorführung	►					große Not					
flexibel		Figur der Quadrille		Salamander	►							Feuerland-indianer		Senklei	Auflösung des Rätsels				
Sachgebiet	►		▼				Koralleninsel	►						▼					
griechische Unheils-göttin	►			Parlament von Irland	►				griechische Vorsilbe: neu										
Fahrrad-steuer	►						Gummiharzart	►											

# Original und Fälschung

Nur bei oberflächlicher Betrachtung sind diese beiden Ansichten der österreichischen Donaumetropole Wien identisch. In das Bild unten hat der fiese Fotofälscher sieben Unterschiede eingebaut, die nur mit einem scharfen Auge und ein wenig Geduld zu finden sind. Viel Spaß bei der Suche!





## Echte Klassiker haben Bestand.

Unser Offener Immobilienfonds *hausInvest*.

*hausInvest* ist unser flexibles Basisinvestment für jedes Anlegerdepot. Zuverlässigkeit und Stabilität – darauf vertrauen unsere Anleger seit mehr als 40 Jahren. Hochwertige Immobilien an wirtschaftsstarken Standorten sorgen seit jeher für solide Erträge. Profitieren Sie von der langfristigen Beständigkeit unseres Fondsklassikers.

[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)

