

Offener Immobilienfonds

# Immobilien-Galerie

# Vorwort

Erich Seeger,  
Mitglied des Vorstands  
der Commerz Real AG



*Liebe Leserinnen und Leser,*

eine Galerie kann die optisch eindrucksvollsten Stücke oder einen repräsentativen Ausschnitt eines Gesamtwerkes zeigen. Wir haben uns bei der vorliegenden Immobilien-Galerie für eine Kombination aus beidem entschieden. Unsere Galerie zeigt Ihnen einen Querschnitt unserer insgesamt mehr als 100 *hausInvest*-Fondsobjekte und stellt dabei auch ganz besondere Highlights vor: Neben einem der größten Shopping-Center in Europa gehört zum Beispiel auch die erste Büroimmobilie Europas, die den Platin-Standard des LEED-Zertifizierungsverfahrens für Nachhaltigkeit erfüllt, zum Portfolio des Fonds.

Bereits seit 1972 untermauert *hausInvest* nun schon seine Solidität und Stabilität. In dieser langen Zeit ist viel passiert. Beständig war dabei immer der Wandel: *hausInvest* hat sich vom kleinvolumigen Investmentfonds zur Branchengröße entwickelt. Aus dem Fonds für Büroimmobilien ist ein Anlageprodukt mit einem breit gestreuten Nutzungsarten-Portfolio geworden. Anfänglich noch ein reiner Deutschlandfonds, ist *hausInvest* heute in Europa zu Hause und verfolgt eine klar definierte internationale Strategie.

Die Frage, wie wir das Vermögen unserer Anleger gewinnbringend und dabei solide anlegen, beschäftigt uns seit nunmehr vier Jahrzehnten. Trotz des gesellschaftlichen und politischen Wandels ist die Antwort im Kern immer die gleiche geblieben: Hochwertige Substanz-Immobilien mit überwiegend langfristig abgeschlossenen Mietverträgen an Standorten mit aussichtsreicher Wirtschaftskraft bilden seit jeher die Grundlage für den Erfolg von *hausInvest*. Wo genau diese Substanz zu finden ist, das hat sich mit den Jahren zum Teil geändert – und damit auch *hausInvest*. Ein gutes Fondsmanagement macht deshalb die Fähigkeit aus, altbekannte Lösungen immer wieder zu hinterfragen und neu zu überdenken. Die ständige Anpassung an und die dauerhafte Antizipation von Marktgegebenheiten nennen wir auch aktives Portfoliomanagement. Das hat *hausInvest* zu dem gemacht, was er ist: verlässlich, stabil, solide – und vor allem langfristig beständig.

Machen Sie sich selbst ein Bild von der Vielfalt unserer *hausInvest*-Immobiliensubstanz. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Rundgang durch unsere Galerie.

*Herzlichst, Ihr*

Erich Seeger

# Inhalt

---



5

Büro



21

Einzelhandel



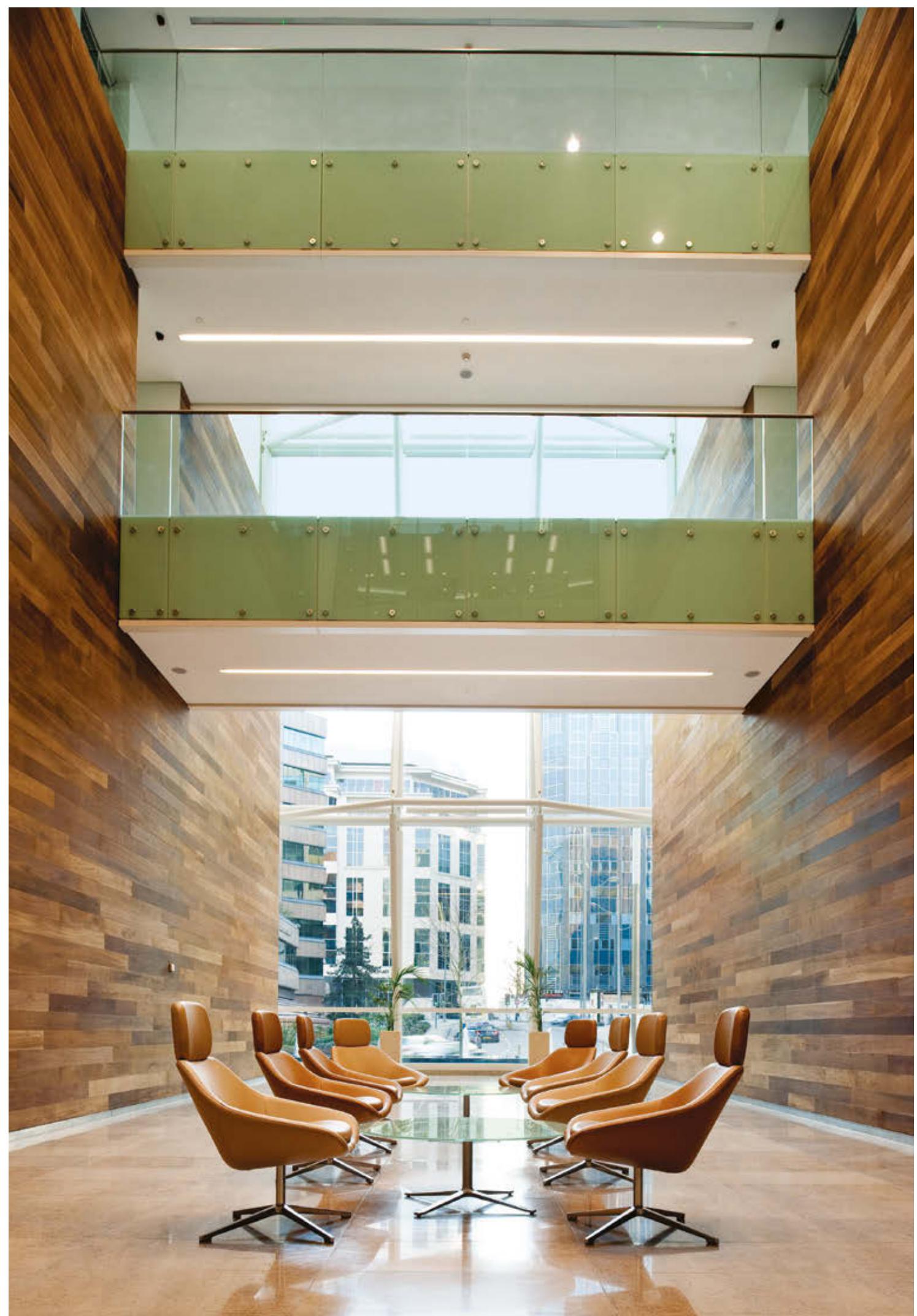
29

Hotel & Logistik



34

Auf einen Blick

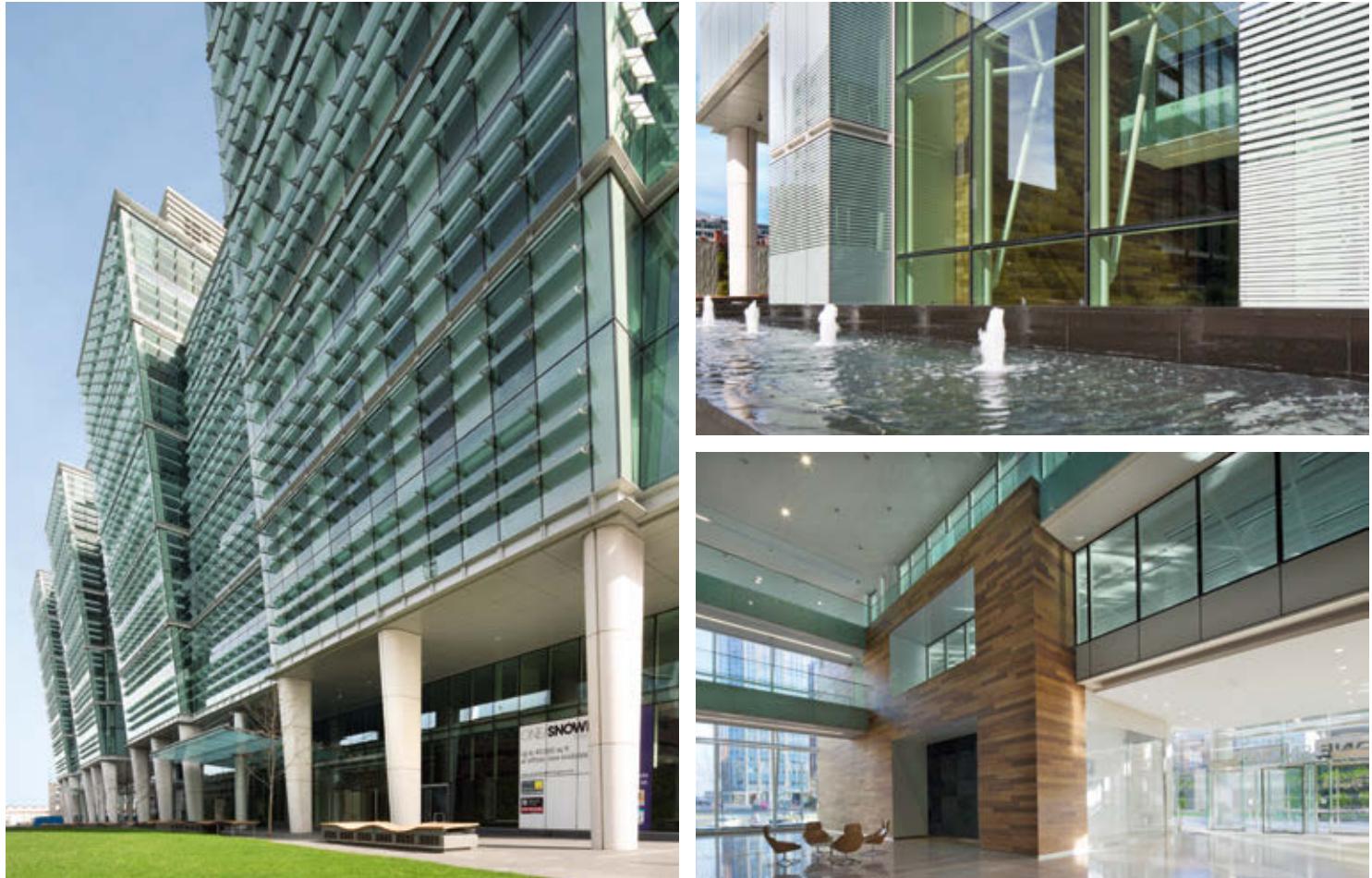


# Büro



**Adieu Tristesse:** Auch wenn es einmal turbulent zugeht, haben moderne Arbeitsplätze einen hohen Wohlfühlfaktor. Durchatmen und Arbeiten sind kein Widerspruch. Erstklassige Ausstattung, viel Tageslicht und stimmungsvolle Farbkonzepte beflügeln die Produktivität – der passende Rahmen für die weltweiten Geschäfte namhafter Unternehmen.





## One Snow Hill

Birmingham, Großbritannien  
Snow Hill Street

Baujahr: 2009  
Erwerbsdatum: Januar 2010  
Mietfläche: 25.037 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
9,7 Jahre  
Mieter: u. a. Barclays Bank,  
KPMG



## Nachhaltig wertvoll

Birmingham ist nach London die zweitgrößte Stadt Englands. Ab dem 15. Jahrhundert entwickelte sie sich zum Zentrum der metallverarbeitenden Industrie. Die Spuren von einst sind heute längst verwischt: Im 21. Jahrhundert dominieren vor allem der Finanzsektor und der Tourismus. Mit Hilfe von Revitalisierungsprojekten wurde seit den 1970er Jahren der Wandel zur Dienstleistungsstadt vollzogen. Geschäftige Einkaufsstraßen und moderne Bürohäuser prägen mittlerweile das Stadtbild.

One Snow Hill fügt sich – obwohl oder gerade weil etwas schräg – wie selbstverständlich in diese neue Normalität ein und erfüllt dabei höchste Mieteransprüche. Hinter der futuristischen Glasfassade mit sechs Grad Überhang verbergen sich hochwertige Büroflächen. Das gebäudehohe Atrium strahlt Wärme und Behaglichkeit aus, harmoniert gleichzeitig aber hervorragend mit den klaren Linien. KPMG und Barclays Bank haben einen Großteil der Flächen gemietet und profitieren neben der direkten Zentrumslage auch von den Green-Building-Qualitäten des Objekts. One Snow Hill trägt das Nachhaltigkeitssiegel BREEAM „sehr gut“ und passt auch deshalb hervorragend zum Zeitgeist.



## Top-Lage mit einzigartiger Aussicht

Eine der hochwertigsten Büroimmobilien im zentralen Pariser Geschäftsdistrikt, dem 16. Arrondissement, ist Place d'Iéna. Edler Marmor und Echtholzvertäfelungen unterstreichen schon im Empfangsbereich die Exklusivität des im Jahr 2000 erbauten und 2008 aufwendig renovierten Gebäudes. Entsprechend namhaft sind die Hauptmieter: die japanische Finanzholding Nomura sowie der Computer- und Unterhaltungselektronikerhersteller Apple. Von der Panorama-Terrasse in der obersten Etage bietet sich den Mitarbeitern ein Blick über die zahlreichen Sehenswürdigkeiten der Stadt bis zum Montmartre und zu Sacré-Cœur.

Nur einen Steinwurf vom Garten von Place d'Iéna entfernt liegt der Eiffelturm. Der ehemalige Tennisplatz von dessen Erbauer Gustave Eiffel ist als Rasenfläche in die zur Immobilie gehörende parkähnliche Anlage integriert. Direkt an einer Metrostation gelegen, ist das Bürogebäude schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber für Pariser Verhältnisse auch gut mit dem Auto zu erreichen.

## Place d'Iéna

Paris, Frankreich  
7 Place d'Iéna

Baujahr: 2000  
Erwerbsdatum: Mai 2002  
Mietfläche: 11.779 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 99,6 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
3,0 Jahre  
Mieter: u.a. Apple, Nomura







## Im Herzen des Frankfurter Bankenviertels

Frankfurt am Main ist ein Finanz- und Dienstleistungszentrum von Weltrang und gehört zu den führenden europäischen Unternehmensstandorten. Seine Spitzensstellung im internationalen Vergleich verdankt die Stadt vor allem seiner guten Infrastruktur mit einem der größten Flughäfen des Kontinents, der zentralen Lage und seinem internationalen Branchenmix florierender Unternehmen. Aber auch für seine imposante Hochhaus-Skyline ist Frankfurt weltberühmt.

Eines dieser Hochhäuser ist das Eurotheum, das im Herzen des Frankfurter Bankenviertels liegt. Neben hochmodernen Büroflächen, die die Europäische Zentralbank angemietet hat, gehört auch das „Inside Premium Suites“ – ein exklusives Hotel für Langzeitgäste aus der Geschäftswelt – zu den Miethäusern des Eurotheums. Für seine Bewohner auf Zeit hält das Hotel in seinem Fitnessbereich im 27. Stockwerk die wohl am höchsten gelegene Sauna Europas bereit – inklusive Fenster mit Blick über die Mainmetropole.

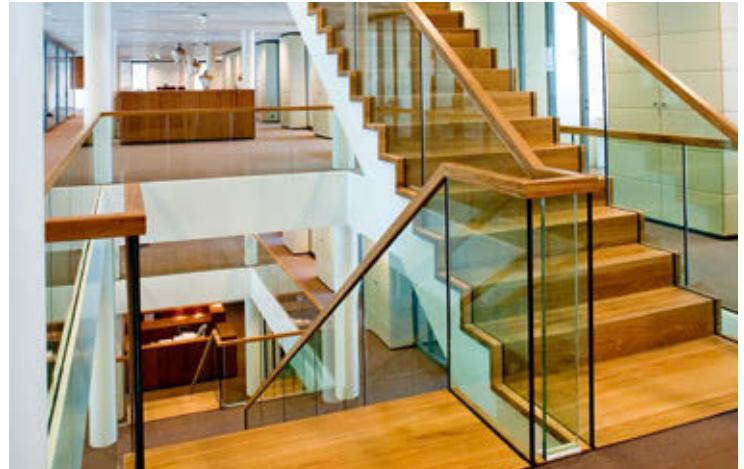
## Eurotheum

Frankfurt am Main, Deutschland  
Neue Mainzer Straße 60–66

Baujahr: 2000  
Erwerbsdatum: Juli 1996  
Mietfläche: 21.163 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 98,9 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
2,2 Jahre  
Mieter: Europäische Zentralbank





© Prova



© Prova

## Blaak

Rotterdam, Niederlande  
Blaak 31

Baujahr: 2010  
Erwerbsdatum: Juli 2010  
Mietfläche: 23.182 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
6,1 Jahre  
Mieter: u. a. Glencore,  
Loyens & Loeff



## Architektonisches Meisterwerk ist etwas schräg

Seit dem Sommer 2010 ist Rotterdam um ein weiteres außergewöhnlich gestaltetes Gebäude reicher. Im Zentrum der Hafenstadt ist das Büroobjekt Blaak fertiggestellt worden – ein architektonisches Meisterwerk, das seine Besonderheit einer verlagerten Mittelachse verdankt und mit der futuristisch geschwungenen Mega-Markthalle nebenan harmoniert. Das Bürogebäude umfasst zwölf Geschosse, die größtenteils die Anwaltskanzlei Loyens & Loeff bezogen hat. Zu den weiteren Mietern gehört der internationale Rohstoffhändler Glencore.

Blaak und die Markthalle sind Teil des städtebaulichen Entwicklungsgebiets Laurenskwartier. Um die 40 Meter hohe und 100 Meter lange Halle, die voraussichtlich 2013 eröffnet werden soll, werden sich wie ein Mantel 250 Wohnungen und Geschäfte wölben. Im Idealfall landet also demnächst das frische Gemüse in unmittelbarer Nähe gleich im Kochtopf.



## Verwaltungsprofis arbeiten hinter futuristischer Fassade

Im Brüsseler Norden setzt das City Atrium mit seiner futuristisch anmutenden Glasfassade einen städtebaulich interessanten Akzent. Hauptmieter des zweiteiligen Gebäudekomplexes mit zehn Stockwerken ist das Régie des Bâtiments. Die zum belgischen Finanzministerium gehörende Behörde, die alle öffentlichen Gebäude des Landes verwaltet, hat sich langfristig für diesen Standort entschieden. Noch bis Ende 2022 läuft der Mietvertrag – und den hat der belgische Finanzminister höchstpersönlich unterzeichnet.

Neben dem überdurchschnittlich lang laufenden Mietvertrag – die Beständigkeit der Bürokratie hat durchaus ihre Vorteile – besticht das City Atrium durch seine gute Lage: Die Immobilie befindet sich am Bahnhof Brüssel Nord und in guter Nachbarschaft. In dem Quartier haben sich Konzerne und öffentlich-rechtliche Verwaltungseinheiten angesiedelt. Sowohl die Innenstadt als auch der Flughafen sind von hier in wenigen Minuten erreichbar.

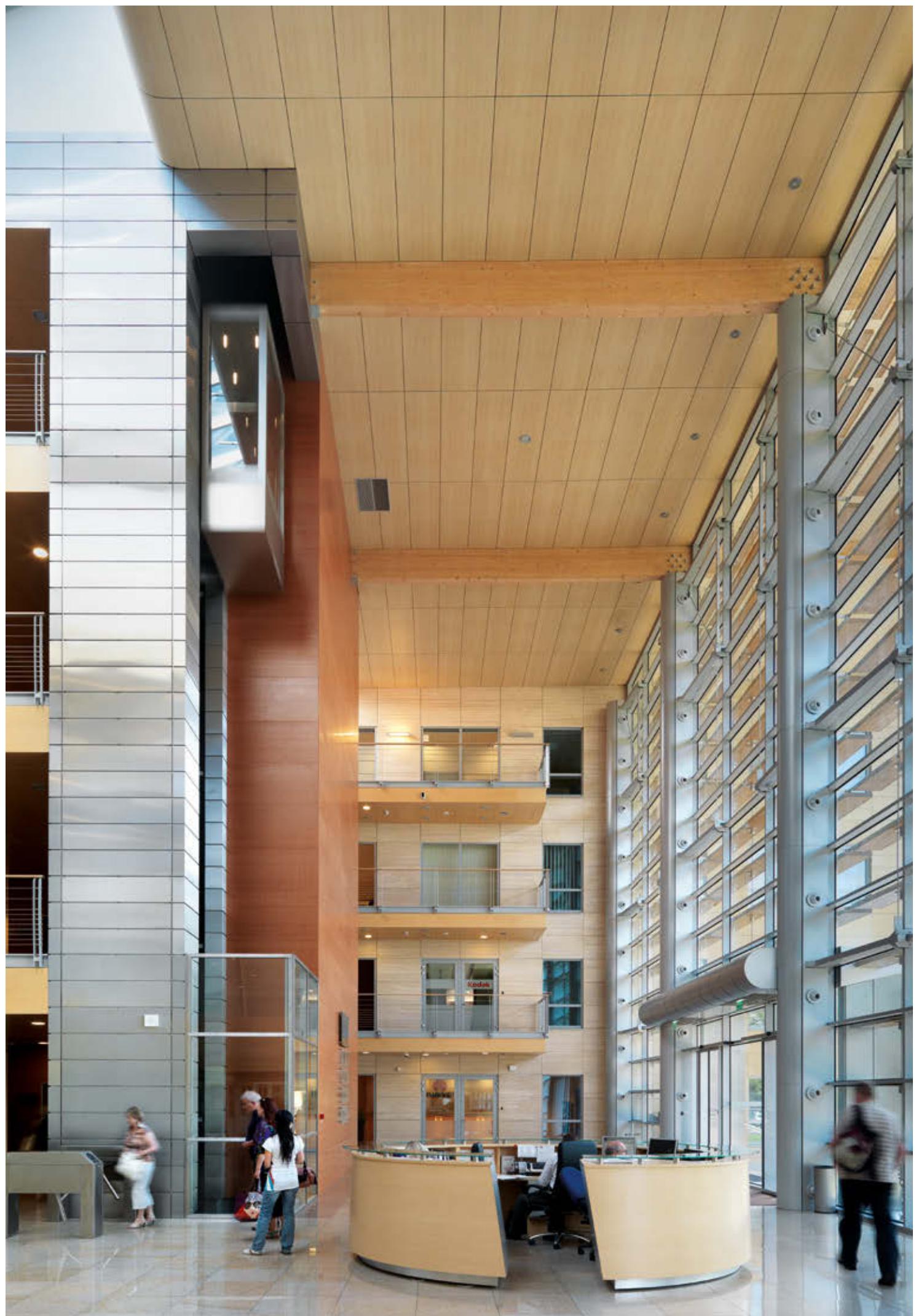
## City Atrium

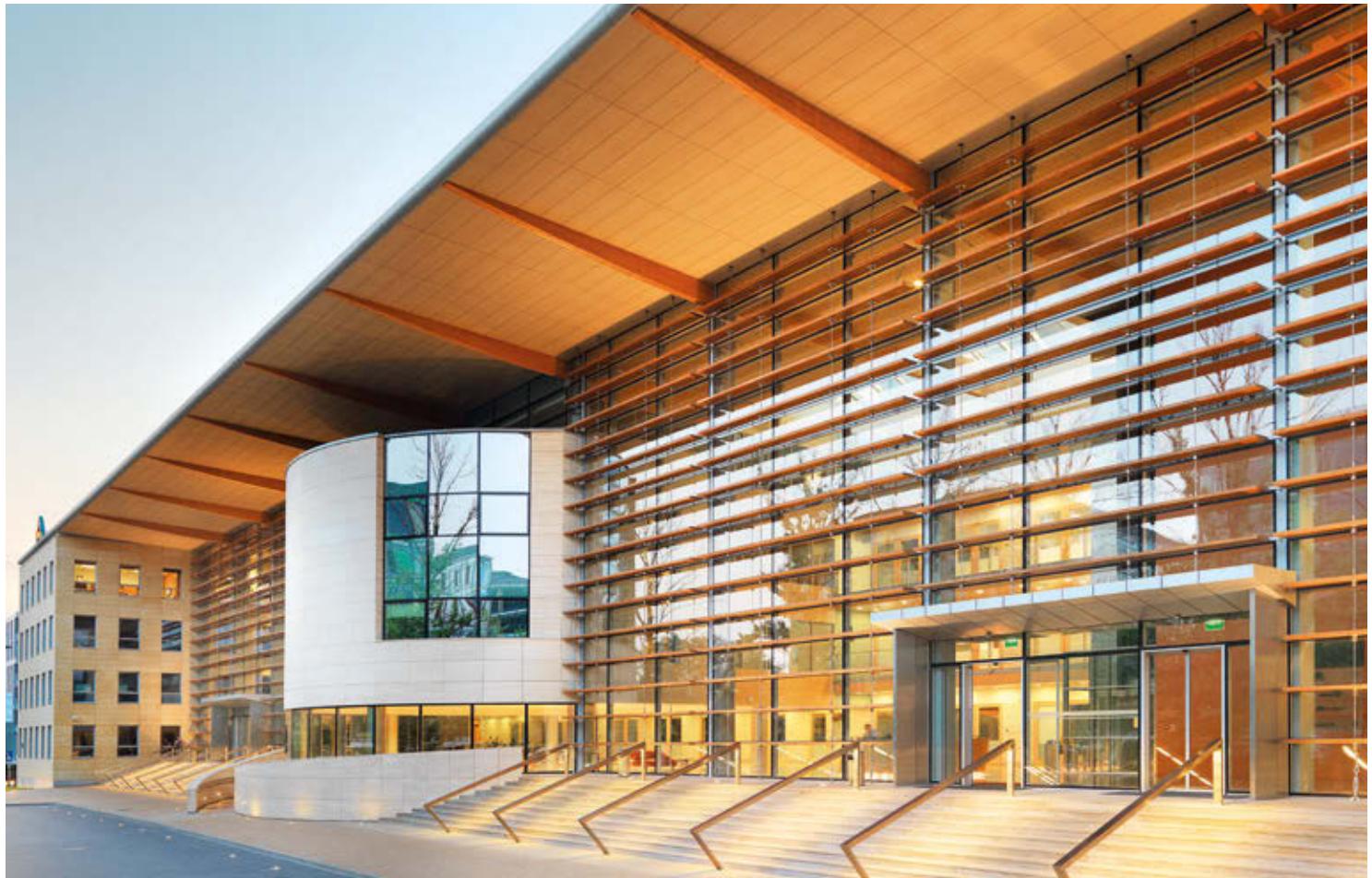
Brüssel, Belgien  
Rue du Progrès 50-56

Baujahr: 2003  
Erwerbsdatum: Dezember 2002  
Mietfläche: 47.784 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
9,5 Jahre  
Mieter: Régie des Bâtiments







## Wo Form auf Funktion trifft

Eine attraktive Mischung aus Form und Funktion ist den Architekten des Warschauer Tulipan House gelungen. Von der Büroimmobilie im neuen Geschäftsviertel Mokotów geht eine scheinbare Leichtigkeit aus – diesen Eindruck erwecken ihre geringe Höhe, der gebäudehohe Eingangsbereich mit dem stilvollen Atrium und die Fassade aus Sandstein, Holz und Glas.

Innen setzt sich dieser Charakter bei den Büroflächen fort, die hochwertig ausgestattet, weitläufig und säulenfrei gestaltet sind. Licht spielt hier eine tragende Rolle. Während der funktionale Grundriss das Tageslicht in alle Gebäudebereiche einfallen lässt, erzeugt die Illumination in den Abendstunden eine stimmungsvolle Atmosphäre. Für ihr eindrucksvolles Lichtkonzept ist die Immobilie bereits bei einem Architekturwettbewerb ausgezeichnet worden. Das Objekt ist vollklimatisiert, verfügt über einen 24-Stunden-Sicherheitsdienst sowie ein Restaurant im Erdgeschoss.

## Tulipan House

Warschau, Polen  
Ulica Domaniewska 50a

Baujahr: 2008  
Erwerbsdatum: Juni 2008  
Mietfläche: 18.634 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 99,1 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
2,0 Jahre  
Mieter: u.a. UPC







## Historische Immobilie mit modernem Innenleben

Viktorianische Eleganz strahlt die Immobilie Great Portland Street im Londoner West End aus. Hinter den Mauern aus Naturstein beherbergt das Objekt hochwertig ausgestattete, flexible Büroflächen. Ein exklusiver Eingangsbereich rundet den repräsentativen Charakter ab. Hauptmieter sind die Immobilienexperten von MJ Mapp. Die Vorzüge des Gebäudes nutzt zudem auch der internationale Kosmetikhersteller Estée Lauder. Dessen tägliches Geschäft ist die Schönheit. Da passt die viktorianische Ästhetik des Objekts perfekt ins Konzept – und wurde auch deshalb zur Repräsentanz des Unternehmens in der englischen Hauptstadt.

Ursprünglich wurde die Immobilie 1910 als Wohnhaus errichtet. Im Zuge einer Kernsanierung erhielt es im Jahr 2007 neue Fenster und eine moderne Haustechnik. Neuer Glanz wurde auch der Fassade verliehen. Da Great Portland Street gut an die U-Bahn angebunden ist, können die Büros auch dann problemlos erreicht werden, wenn sich der Verkehr zur Rushhour in den Straßen drängt.

## Great Portland Street

London, Großbritannien  
 W1W, 5 Marylebone,  
 180 Great Portland Street

Baujahr: 1910/2007  
 Erwerbsdatum: September 2008  
 Mietfläche: 10.014 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
 Restlaufzeit der Mietverträge:  
 5,2 Jahre  
 Mieter: u.a. MJ Mapp,  
 Estée Lauder





## Shenton Way

Singapur, Singapur  
78 Shenton Way

Baujahr: 1988/2009  
Erwerbsdatum: Januar 2008  
Mietfläche: 33.583 m<sup>2</sup>

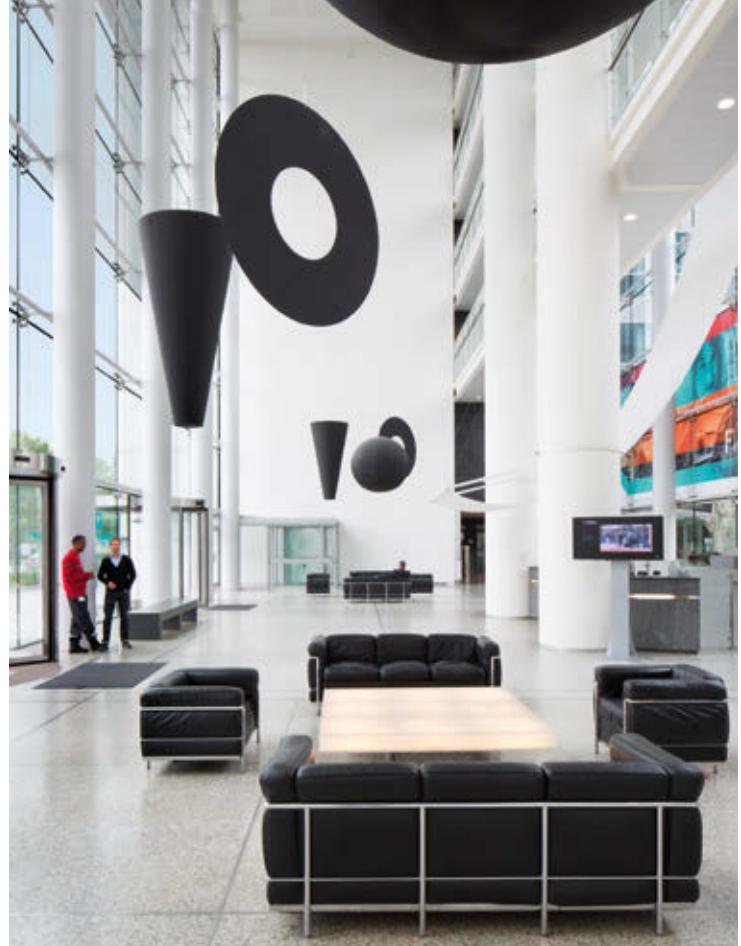
Vermietungsquote: 95,3 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
2,9 Jahre  
Mieter: u. a. American Home  
Assurance



## Ungleiches Brüderpaar zählt zu Singapurs Top-Adressen

Dient die Fläche als Maßstab, ist Singapur etwa so groß wie Hamburg. Das kleinste Land Südostasiens ist als internationaler Finanzplatz und als weltgrößter Umschlagplatz für Güter ein echter Riese. Im dortigen Markt in zentraler Lage liegt die Immobilie Shenton Way. Das Objekt am westlichen Ende des Banken- und Finanzdistrikts besteht aus zwei spektakulären wie ungleichen Bürotürmen. Der Nordturm bietet auf 34 Geschossen etwa 26.000 m<sup>2</sup> Fläche, die vor allem an Unternehmen aus den Bereichen Schifffahrt, Finanzdienstleistungen und Beratung vermietet sind.

Im Jahr 2009 hat der Nordturm einen kleinen Bruder bekommen, mit dem er durch eine zentrale Eingangshalle verbunden ist. Der Südturm – eines der modernsten Bürogebäude Singapurs – wurde auf einem angrenzenden Parkdeck errichtet. Auf seinen sieben Geschossen verfügt er über rund 7.000 m<sup>2</sup> Fläche. Hauptmieter ist das Versicherungsunternehmen American Home Assurance. Von beiden Türmen aus sind alle Punkte des zentralen Geschäftsbezirks innerhalb von zehn Minuten zu Fuß oder in fünf Minuten mit dem Auto erreichbar.



## Büro mit unverwechselbarer Arbeitsatmosphäre

Das Viertel Rives de Bercy im Osten von Paris leitete in den 1980er-Jahren gleich mehrere bedeutende Bauvorhaben auf einmal ein: das Palais Omnisport, das Finanzministerium und die neue Nationalbibliothek wurden hier gebaut. Entlang der Seine entstanden von diesen Großbauten ausgehend in der Folge auch viele neue Wohn- und Bürogebäude. Diese Ortserweiterung brachte das Viertel mittlerweile schwer in Mode. Und inmitten dieser Gebäude findet sich ein weißes Bürogebäude mit einer eindrucksvollen Glasfassade und einer modernen Architektur der besten Qualität.

Die beeindruckende Lobby mit Blick auf Quai de Bercy und die offenen Flächen bieten eine unverwechselbare Arbeitsatmosphäre, aber auch die Entspannung kommt nicht zu kurz. Auf den grasbedeckten Dachterrassen können Mitarbeiter einen unglaublichen Panoramablick über Paris werfen. In unmittelbarer Nähe zum städtischen Autobahnring gelegen, ist das Stadtzentrum mit Nahverkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Mieter des Objekts ist die Crédit Foncier, Frankreichs größter privater Immobilienfinanzierer und auch weltweit ein Big-Player.

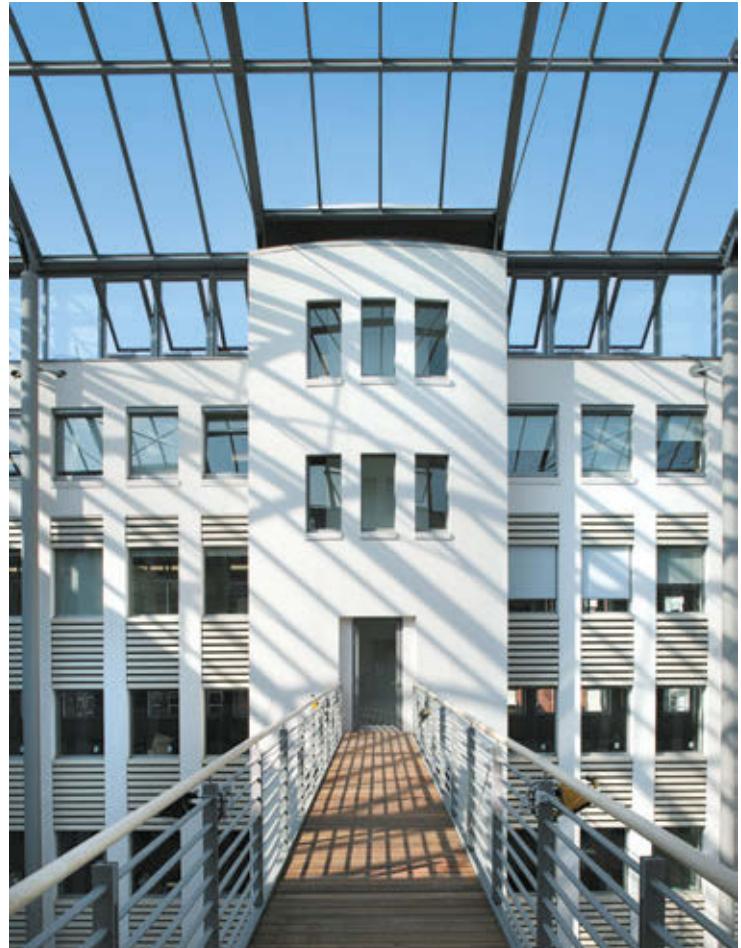
## Rives de Bercy

Quai de Bercy, Frankreich  
Charenton-le-Pont

Baujahr: 2003  
Erwerbsdatum: November 2001  
Mietfläche: 31.942 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
8,5 Jahre  
Mieter: Crédit Foncier de France





## Cambium

Hamburg, Deutschland  
Nagelweg 33–35

Baujahr: 1989/2005  
Erwerbsdatum: Januar 1988  
Mietfläche: 13.531 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 92,3 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
4,3 Jahre  
Mieter: u. a. Körber AG



## Natur pur in der Innenstadt

Das Cambium ist eine Immobilie der besonderen Art. Bereits der Name verheißt einiges: Als Cambium bezeichnen Botaniker den Blütenteil einer Pflanze, der die Blütenblätter mit Nährstoffen versorgt. Die Funktion dieses „Energielieferanten“ hat in dem Rotklinkerbau das großzügig gestaltete Atrium. Holz, Naturstein, Pflanzen, Tageslicht und Wasser prägen die Atmosphäre.

Nach dem Abschluss der umfangreichen Umbauarbeiten im Jahr 2005 ist die Immobilie zur „grünen Oase“ in der südlichen Hamburger Innenstadt geworden. Seitdem lädt der helle, weitläufige und üppig begrünte Wintergarten mit seiner Dachkonstruktion aus Glas und Stahl zum Entspannen ein. Gleichzeitig werden Produktivität und Kreativität durch die moderne Wohlfühl-Umgebung der Büros gesteigert. Dass sich die Sanierung gelohnt hat, lässt sich belegen: Die Büroflächen des Cambiums sind vollständig vermietet.



## Nachhaltigkeit verpflichtet

Lintulahti liegt zwei Kilometer östlich der Innenstadt von Helsinki – nur einen Steinwurf von der Ostsee entfernt. Auf den ersten Blick wirkt das Bürogebäude eher unscheinbar. Doch die Immobilie hat es in sich. Lintulahti ist das erste Gebäude in Europa, das den Platin- und damit höchsten Standard des US-amerikanischen LEED-Programms für nachhaltige Immobilien erfüllt.

Dass das nicht von ungefähr kommt, zeigt sich auf den zweiten Blick: Die Fassade von Lintulahti ist doppelt so luftdicht wie bei vergleichbaren Gebäuden. In Kombination mit modernen Fenstern wird so ein Wärmeverlust weitgehend vermieden. 85 Prozent der Mietflächen werden mit Tageslicht beleuchtet. Die Immobilie verbraucht deshalb 30 Prozent weniger Energie als in Finnland für Neubauten gefordert wird. Auch diese ist natürlich umweltfreundlich: Der Strom ist zu 100 Prozent ökologisch. Und statt einer eigenen Klimaanlage wird das Objekt per Fernkühlung temperiert. Viele Mitarbeiter der hier ansässigen Mieter nutzen die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und kommen per S- und U-Bahn ins Büro. Das Zusammenspiel aus kleinen und großen Ideen ist hier ausschlaggebend für das Erfolgskonzept.

## Lintulahti

Helsinki, Finnland  
Lintulahdenkatu 10

Baujahr: 2009  
Erwerbsdatum: August 2010  
Mietfläche: 10.549 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
4,4 Jahre  
Mieter: u.a. Aspo, Tommy  
Hilfiger





# Einzelhandel



**Moderne Shopping-Center bieten Einkaufserlebnisse mit hohem Freizeitwert. Luxusartikel, Trendmarken, Dinge des täglichen Bedarfs – alles unter einem Dach. Nach dem Einkaufsbummel versprechen Restaurants, Kinos und Fitnessstudios Entspannung. Dieses Konzept funktioniert weltweit und ist langfristig Erfolg versprechend.**







## Shoppen in einer neuen Dimension

Selbst für London sind die Ausmaße gigantisch. Fünf Kilometer vom Stadtkern entfernt liegt Westfield – mit einer Verkaufsfläche von 25 Fußballfeldern eines der größten Shopping-Center in Europa. Auf mehr als 163.000 m<sup>2</sup> setzt der Riese mit seinen über 265 Geschäften und 40 Restaurants Maßstäbe in puncto Größe und Angebot. In der Mall verbinden sich die Exklusivität der Londoner Bond Street und die bunte Einkaufsvielfalt der Oxford Street. Alle Preisklassen werden unter einem Dach abgedeckt – ganz ohne Regen und Verkehrslärm.

Herzstück ist das lichtdurchflutete Atrium, in dem ein Jumbo-Jet ausreichend Platz hätte. Kunden finden hier Trendmarken wie Hollister, Cos und Zara. Hinzu kommen die Ankermieter, darunter Marks&Spencer und Debenhams. In den weitläufigen Gängen des Luxusbereichs reihen sich die Boutiquen von mehr als 40 Nobelmarken wie Louis Vuitton, Prada und Dior aneinander. Das Konzept geht auf: Im letzten Jahr zählte Westfield fast 30 Millionen Besucher. 2013 steuert das voll vermietete Shopping-Paradies auf einen weiteren Rekord zu. Westfield profitiert neben der ausgezeichneten Verkehrsanbindung auch von Londons Beliebtheit als Reiseziel. 30 Prozent der Kunden sind Touristen aus aller Welt.

## Westfield

London, Großbritannien  
Westfield/White City

Baujahr: 2008  
Erwerbsdatum: August 2004  
Mietfläche: 163.165 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 97,8 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
6,7 Jahre  
Mieter: u.a. Debenhams, Next,  
House of Fraser, Marks&Spencer





## Regensburg Arcaden

Regensburg, Deutschland  
Friedenstraße 23

Baujahr: 2002  
Erwerbsdatum: November 2002  
Mietfläche: 36.966 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 99,8%  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
7,1 Jahre  
Mieter: u. a. Kaufland



## Einkaufszentrum mit Wohlfühlcharakter

Prägnante Wandverkleidungen, in die Mall ragende Shop-Fassaden, ein neues Licht- und Beleuchtungskonzept sowie Sitzgelegenheiten im Lounge-Stil – das sind die wohl auffälligsten Veränderungen der Regensburg Arcaden, die die erst im Frühjahr 2013 abgeschlossenen eineinhalbjährigen Umbaumaßnahmen mit sich gebracht haben. Um das Shopping-Center fit für die nächsten Jahre zu machen, wurden außerdem die sanitären Anlagen erneuert, zahlreiche Geschäfte umgesiedelt und teilweise die Zuschnitte der Verkaufsflächen optimiert.

Und die Restrukturierung hat sich gelohnt. Schon am Tag der Wiedereröffnung wurde ein Rekord mit 40.000 Besuchern aufgestellt und mittlerweile frequentieren etwa 28.000 Kunden – fast neun Millionen pro Jahr – die Regensburg Arcaden. 40 Prozent der Besucher benutzen den gläsernen Steg, der als Lebensader die Innenstadt mit dem Center verbindet, um ins Einkaufszentrum zu gelangen. So profitieren der Einzelhandel in der Altstadt und die Regensburg Arcaden voneinander. Zusätzlich konnten 20 neue, teils hochwertige Marken als Mieter gewonnen werden.



## In Bergamo verbinden sich Kunst und Konsum

Eines der größten, modernsten und gleichzeitig beliebtesten Shopping-Center Italiens liegt in der Lombardei. Das Orio Center nimmt im Großraum von Bergamo eine Sonderstellung ein. Hier können Kunden bei zahlreichen internationalen Trendmarken einkaufen und gleichzeitig Events und Ausstellungen zeitgenössischer Kunst genießen. 2007 bevölkerten beispielsweise 4.100 knallbunte, lebensgroße Tierskulpturen aus Plastik das Center. Die Inszenierung löste einen wahren Besucherstrom aus, brachte neue Kunden in die Mall und dem Einkaufszentrum einen Eintrag im Guinness Buch der Rekorde.

Das vollvermietete Center mit seinen 200 Läden ist extrem erfolgreich. Bis zu 40.000 Kunden kommen täglich in das direkt an der Autobahn und in unmittelbarer Nähe des Flughafens gelegene Einkaufsparadies. Innerhalb von 40 Minuten ist es für 1,8 Millionen Menschen erreichbar – Fluggäste nicht eingerechnet. Das wissen auch die Mieter zu schätzen: Apple und die Mode-Trendmarke Hollister haben Ende 2010 im Orio Center ihre Geschäfte eröffnet. Hollister hat das Einkaufszentrum für seine erste Filiale in ganz Italien ausgewählt – ein weiterer Beleg für dessen Attraktivität.

## Orio Center

Bergamo, Italien  
 Via Portico 71

Baujahr: 1998/2005  
 Erwerbsdatum: Juni 2000  
 Mietfläche: 51.938 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 99,5 %  
 Restlaufzeit der Mietverträge:  
 3,6 Jahre  
 Mieter: u.a. Benetton, H&M,  
 Hollister, Zara





## Forum Bornova

Izmir, Türkei  
Bornova Center

Baujahr: 2006  
Erwerbsdatum: Juli 2005  
Mietfläche: 62.071 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
4,2 Jahre  
Mieter: u. a. Ikea, Kipa, Levi's



## Ägäis-Brise weht über den Einkaufsboulevard

Einkaufen unter Palmen und anschließend bei milden Temperaturen die Seele baumeln lassen: Das können die Bewohner von Izmir im Shopping-Center Forum Bornova. Die 3,5 Millionen Einwohner zählende Stadt an der Ägäis und ihr Umland zählen zu den wirtschaftsstärksten Regionen der Türkei.

Das Forum Bornova ist ein Shopping-Center mit Boulevard-Charakter. Heller Naturstein aus der Region und Palmen bestimmen das mediterrane Bild. In der Einkaufs- und Wohlfühlanlage, die sich in unmittelbarer Nähe zur Universität befindet, haben sich namhafte nationale und internationale Marken angesiedelt. Allein die beiden Hauptmieter Ikea und das SB-Warenhaus Tesco-Kipa nutzen Flächen, die der Größe von mehr als zweieinhalb Fußballfeldern entsprechen. Hinzu kommen ein Kino mit sieben Leinwänden und 1.100 Plätzen sowie 130 Shops. Nach dem Einkauf lassen sich die Kunden in den zahlreichen Restaurants und auf den Dachterrassen verwöhnen – und bleiben oft bis weit in die Abendstunden. Das Center ist bei den Kunden äußerst beliebt. Dessen sind sich auch die Mieter bewusst. Bei aktuellen Verhandlungen für eine Verlängerung der Mietverträge werden Preissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich akzeptiert.



## Luxus zum kleinen Preis

Im Stadtteil Shinjuku pulsiert das pralle Shopping-Leben von Tokio. Mit dem Erwerb des Einzelhandelsobjekts Komehyo zählte *hausInvest* 2006 zu den deutschen Pionieren im japanischen Markt. Als Alleinmieter betreibt das Unternehmen Komehyo in der achtgeschossigen Immobilie ein Outlet-Center für Luxusmarken aller Art – und die sind im konsumfreudigen Japan, wo Schenken einen hohen Stellenwert hat, auch als Präsente besonders beliebt. Jede Etage des Flaggschiff-Geschäfts ist einer eigenen Produktgruppe wie Handtaschen, Schmuck und Uhren gewidmet. Die meist original verpackten Edelstücke sind als Outlet- oder Second-Hand-Ware stark reduziert.

Eine Million Einwohner leben in Shinjuku, der als umsatzstärkster Einzelhandelsstandort Tokios gilt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Komehyo liegt ein Bahnhof mit einem der weltweit höchsten Verkehrsaufkommen. Täglich wird die Station von bis zu vier Millionen Menschen genutzt. Da liegt es nahe, dass einige davon bei Komehyo einen Zwischenstopp einlegen.

## Komehyo

Tokio, Japan  
3-5-6 Shinjuku

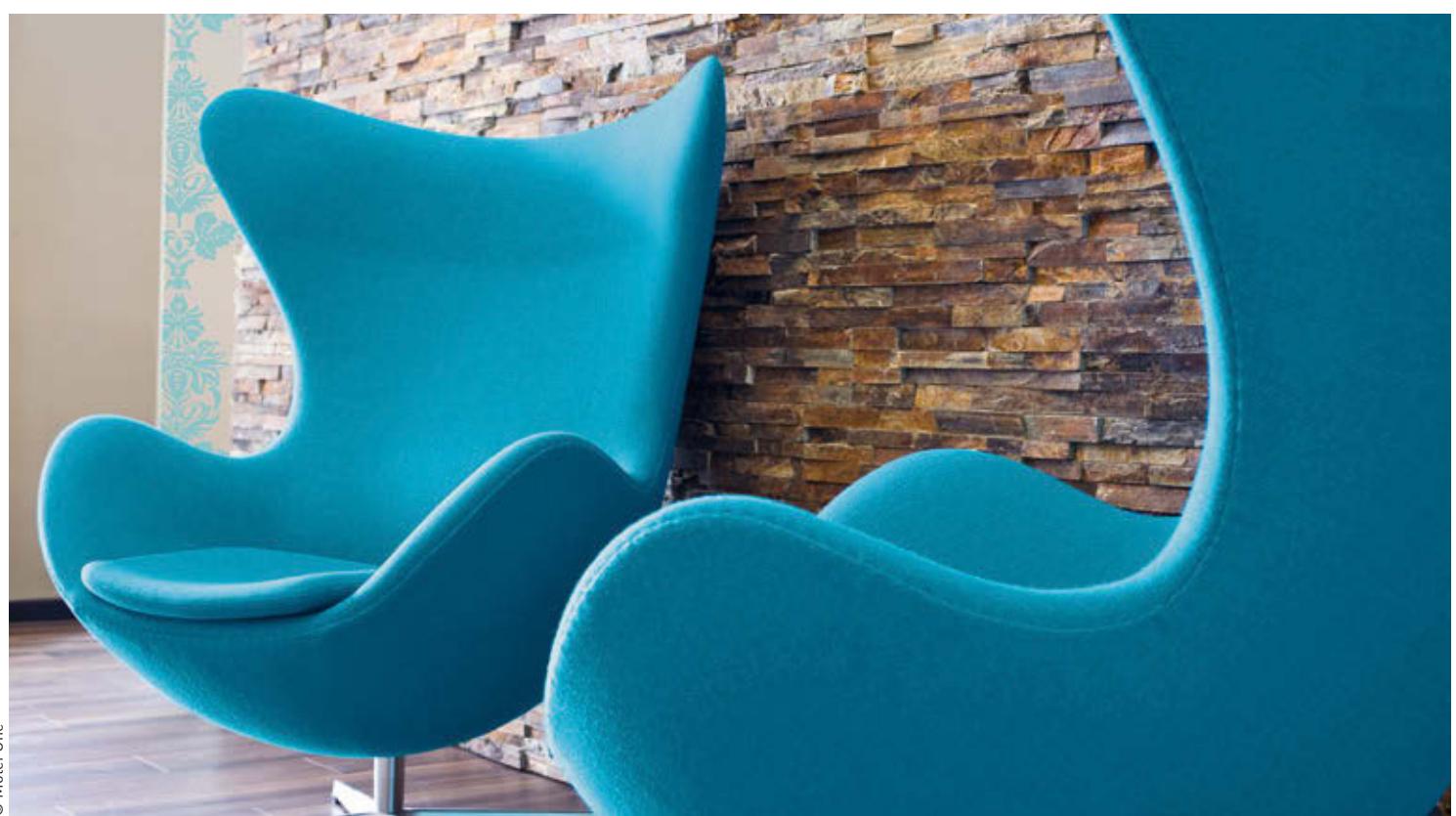
Baujahr: 1992  
Erwerbsdatum: November 2006  
Mietfläche: 3.895 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
6,9 Jahre  
Mieter: Komehyo





© Motel One

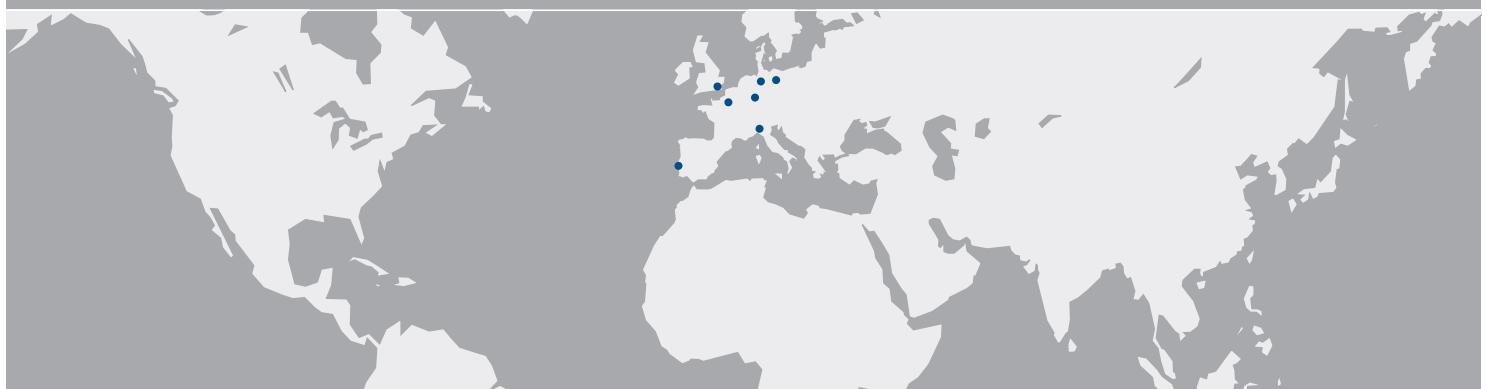


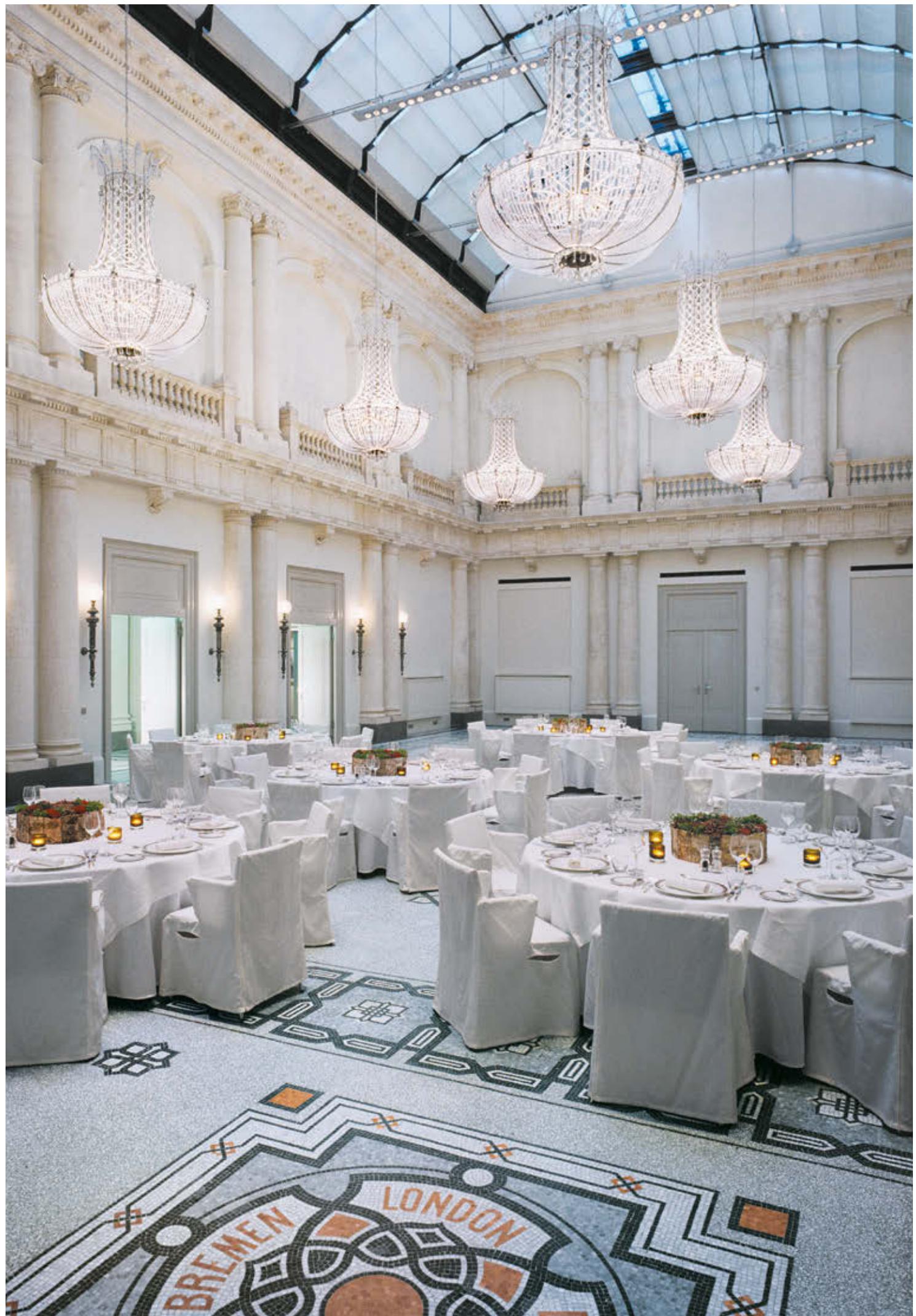
© Motel One

# Hotel & Logistik



Hier steht das Leben niemals still. Logistikimmobilien und Hotels sind Drehscheiben. Sie verbinden Menschen und Märkte – 24 Stunden am Tag, sieben Tage in der Woche. Wirtschaftszweige, die Wachstum versprechen: Denn weltweit werden die Menschen immer mobiler und die globalen Warenströme größer.







## Faszinierende Mischung aus Alt und Neu

Wer von der Dachterrasse des Hotel de Rome über das historische Berlin schaut, bekommt eine kleine Stadtführung. Der Berliner Dom, die Museumsinsel und die Staatsoper – hier bietet sich ein unvergesslicher Ausblick. Aber nicht nur die Lage, auch die Architektur des 1889 erbauten Gebäudes ist einmalig und sogar geschichtsträchtig. Als Sitz der Dresdner Bank erbaut, beherbergte es später die DDR-Staatsbank und bis heute ist die klassische Architektur, wann immer möglich, im Originalzustand erhalten worden. Zusammen mit dem zeitgenössischen Interior-Design ist eine faszinierende Mischung aus Alt und Neu entstanden.

Das Fünf-Sterne-Hotel, welches vom Mieter Rocco Forte geführt wird, überzeugt mit fünf Meter hohen Decken, marmornen Säulen, aufwendig gestalteten Oberlichtern, einem Ballsaal und exklusivem Service. Und als besonderes Highlight können die Gäste sich in dem 20 Meter langen Pool entspannen, der wie fast alles hier einen besonderen Flair hat – er war nämlich früher ein Juwelentresor. Im Hotel de Rome treffen Geschichte und Modernität aufeinander.

## Hotel de Rome

Berlin, Deutschland  
Französische Straße

Baujahr: 2006  
Erwerbsdatum: Mai 2007  
Mietfläche: 14.385 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
13,1 Jahre  
Mieter: Rocco Forte





## Blackfriars Road

London, Großbritannien  
SE1, 44–49 Blackfriars Road

Baujahr: 2012  
Erwerbsdatum: Dezember 2010  
Mietfläche: 15.497 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0 %  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
18,9 Jahre  
Mieter: Accor



## Ein Vorgeschmack auf das Hotel der Zukunft

Das Ambiente ist modern, das Design stylish, und dank ihrer technischen Ausstattung dürfte die Immobilie an der Blackfriars Road in London eine der modernsten Hotelimmobilien der Stadt sein. Alleiniger Mieter des erst im Jahr 2012 fertig gestellten Objekts ist die Accor-Gruppe, welche im heiß umkämpften Londoner Hotelmarkt zeigt, wie die Häuser ihrer Marken Novotel und Ibis in den kommenden Jahren aussehen werden. Vor allem das Vier-Sterne-Novotel überzeugt dabei durch modernste Kommunikations- und Unterhaltungselektronik. Ob virtuelles Portiersystem, Tablett-Rechner im Restaurant oder eine lebensechte Wandprojektion von Unterwasserwelten der Tiefsee am Pool – hier kann keine Langeweile aufkommen. Doch auch das Ibis Hotel, das sich an preisbewusstere Kunden richtet, setzt mit seinem zeitgemäßen, frischen Design neue Maßstäbe.

Die beiden Hotels teilen sich eine Adresse im angesagten Londoner Stadtteil Southwark, arbeiten aber eigenständig. Im alltäglichen Betrieb können trotzdem Synergien genutzt werden – beispielsweise bei den Bereichen Technik, Betrieb und Personal. Die Stadt wird von zahlreichen Geschäftsreisenden und Touristen frequentiert, die die beiden Hotels seit der Eröffnung gut annehmen.



## Grüne Immobilie unter blauer Schwinge

Internetkäufer trennt häufig nur eine Nacht von ihrer Bestellung. Der Erfolg des E-Commerce ist unübersehbar und spezialisierte Dienstleister wie Hermes sind hier die Wegbereiter. Sie organisieren den Versand vom Lager des Herstellers bis an die Haustür des Kunden. Wichtige Drehscheiben im Transportnetzwerk sind die Hauptumschlagbasen (Hub), wie das Hermes Nord-Hub in Hannover-Langenhagen. Die besonders verkehrsgünstige Lage ist hier der Clou – die Lkw erreichen ohne Ortsdurchfahrt und über nur eine Ampelkreuzung die A 352 und von dort aus alle Richtungen.

Aber der Bau des Nord-Hubs war für Hermes nicht nur eine Frage der Lage, sondern auch der Ökologie. „Grüne Logistik“ ist mittlerweile ein wichtiger Trend in der Branche und nicht zuletzt ein Imagefaktor. Hermes setzt dabei sowohl auf einen modernen Fuhrpark und optimierte Streckenplanung als auch beim Neubau von Logistikimmobilien auf Green Buildings wie das Nord-Hub, das nach dem Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Silber zertifiziert ist. Zusätzlich produziert eine Photovoltaikanlage auf dem Dach jährlich 355.000 Kilowattstunden Strom und geheizt wird mit einer klimaneutralen Holzhackschnitzelanlage.

## Hermes Hub Nord

Langenhagen, Deutschland  
Münchnerstraße 39

Baujahr: 2010  
Erwerbsdatum: Januar 2011  
Mietfläche: 58.269 m<sup>2</sup>

Vermietungsquote: 100,0%  
Restlaufzeit der Mietverträge:  
12,2 Jahre  
Mieter: Hermes Logistik



# Auf einen Blick

**Fondsname:** *hausInvest*

**Fondsart:** Offener Immobilienfonds

**Verwaltungsgesellschaft:** Commerz Real Investmentgesellschaft mbH

**Depotbank:** Commerzbank AG

**WKN/ISIN:** 980701/DE0009807016

**Fondsauflegung:** 7. April 1972

**Ausgabeaufschlag:** 5,0 %

**Verwaltungsvergütung:** max. 1,0 % p.a.

**Depotbankvergütung:** max. 0,025 % p.a.

**TER<sup>1</sup>:** 0,98 %

**Langfristige Zielrendite:** 4–6 % p.a.<sup>2</sup>

**Steuerfreier Anteil am Anlageerfolg (Ziel):** 50–70 % p.a.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Gesamtkostenquote: enthält alle Kosten (ohne Transaktionskosten), die dem Fondsvermögen im Geschäftsjahr 2012/2013 per 31.3.2013 belastet wurden.

<sup>2</sup> Zielrendite berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag; Ausschüttung sofort wieder angelegt). Die tatsächliche Wertentwicklung und der tatsächliche steuerfreie Anteil können von der Zielsetzung abweichen. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

## Anlagestrategie

Immobilienstreuung nach Ländern	Immobilienstreuung nach Sektoren
Deutschland	10–30 %
Frankreich	10–30 %
Großbritannien	10–30 %
BeNeLux-Länder	10–30 %
Sonstige EU-/EWR-Länder	10–30 %
Asien/Pazifik & Nordamerika	0–15 %
Büro	60–80 %
Handel	20–40 %
Hotel/Logistik/Sonstiges	0–10 %

Der Fokus des *hausInvest* liegt auf der Erzielung stabiler Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union. Zur Renditeoptimierung können nach aktueller Anlagestrategie maximal 15 Prozent des Immobilienvermögens außerhalb Europas investiert werden. Dabei wird besonderer Wert auf eine gute Streuung hinsichtlich der Kriterien Standorte und Immobilienarten sowie auf einen gesunden Mieter-Mix gelegt.

Das Fondsmanagement investiert in hochwertige Gewerbeimmobilien mit gutem Wertentwicklungspotenzial und einem Schwerpunkt auf 1a-Lagen. Um die unterschiedlichen Marktzyklen an den internationalen Immobilienmärkten umfassend zu nutzen, wird eine sehr aktive Investitionsstrategie umgesetzt. Immobilien an etablierten und damit „reifen“ Standorten werden zu gegebener Zeit vorteilhaft verkauft. Der Erlös kommt attraktiven Objekten an neuen oder wieder erstarkenden Standorten zu Gute. Die Investitionsstrategie trägt der aktuellen Marktsituation Rechnung und berücksichtigt gleichzeitig künftige Entwicklungen. Die Strategie trägt dazu bei, gegenläufige Markttrends zu harmonisieren und die wirtschaftliche Ertragskraft des *hausInvest* dauerhaft zu stabilisieren und zu optimieren. Das junge Immobilienportfolio gewährleistet zudem die Marktgängigkeit der Immobilien.

# Chancen und Risiken

## Die Chancen

---

- Bequem und einfach in solide Immobilienanlagen investieren
- Stabile Erträge bei geringen Wertschwankungen (Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft)
- Breite Risikostreuung der Immobilien über Länder, Standorte, Nutzungsarten und Mieter
- Hohe Vermietungsquote
- Grundsätzlich börsentäglicher Kauf und Verkauf der Anteile möglich
- Steuerliche Vorteile durch den hohen steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers, kann künftig Änderungen unterworfen sein)

## Die Risiken

---

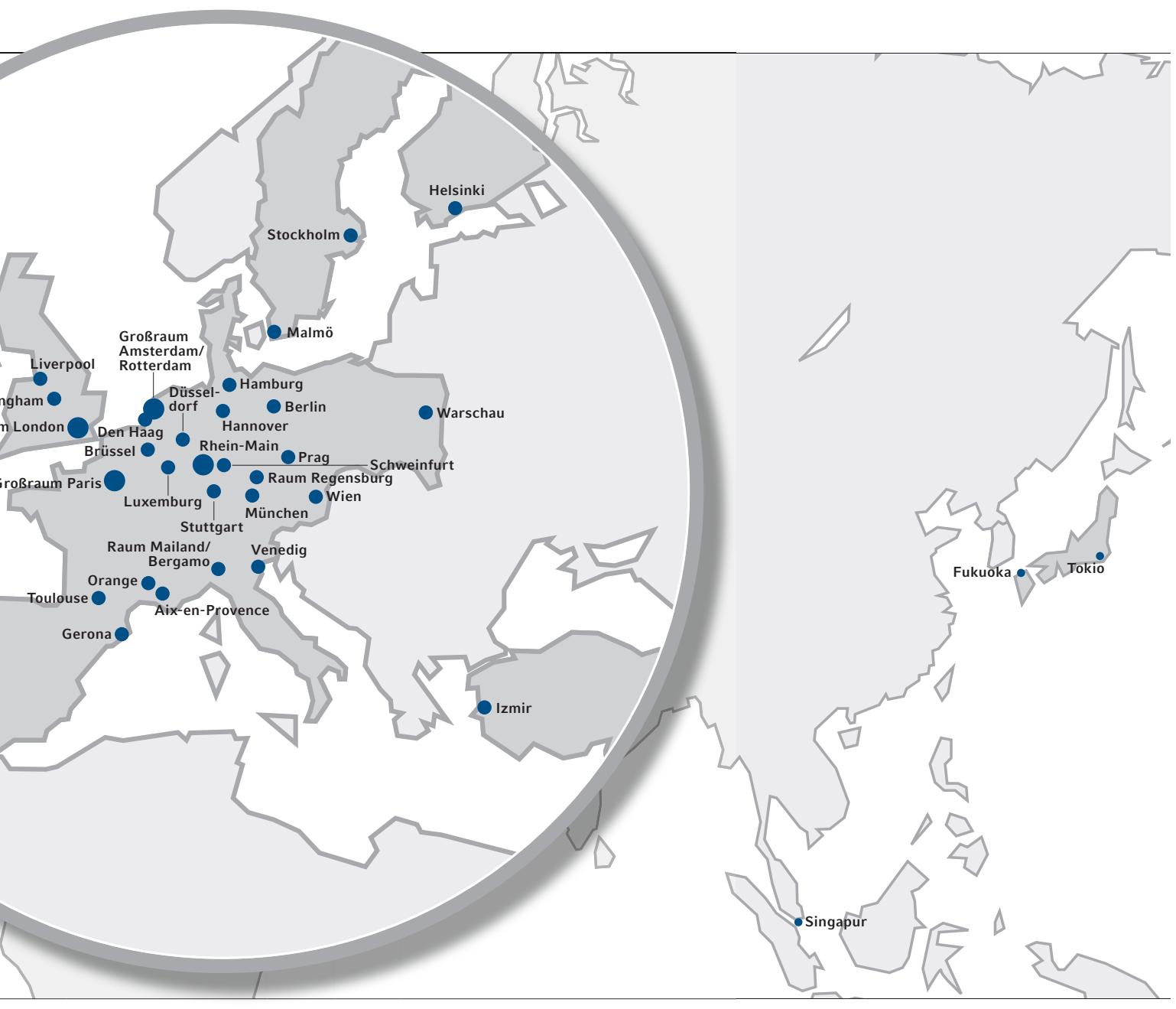
- Die Werte von Immobilien und Liquiditätsanlagen können schwanken.
- Risiken einer Immobilienanlage wie zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bonität der Mieter, Projektentwicklungen
- Trotz weitgehender Währungssicherung verbleibt ein Restwährungsrisiko
- Bei Rückgaben von Anteilen gilt eine 24-monatige Mindesthaltezeit und zwölf-monatige Kündigungsfrist.<sup>1</sup>
- Ein grundsätzliches Risiko bei Immobilienfonds besteht in der vorübergehenden Aussetzung der Anteilscheinrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität bis hin zu einer geordneten Auflösung des Fonds.
- Die bis zum 19. Juli 2013 erworbenen Fondsanteile können zum Nachteil der ab dem 22. Juli 2013 erworbenen Anteile möglicherweise schneller liquidiert werden.

<sup>1</sup> Für alle bis zum 31.12.2012 erworbenen Anteile gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten als bereits abgelaufen. Für die zwischen dem 1.1.2013 und dem 21.7.2013 erworbenen Anteile gilt grundsätzlich die Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Beachtung der Freibetragsgrenze von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr. Die Rückgabe innerhalb der Freibetragsgrenzen ist dann nicht möglich, wenn die Fondsgesellschaft aufgrund der gesetzlichen Vorschriften die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hat. Für alle ab dem 22.7.2013 erworbenen Anteile sind betragssunabhängig die 24-monatige Mindesthaltezeit und die zwölfmonatige Kündigungsfrist zu beachten.



Das Fondsmanagement handelt nach dem Grundsatz der Risikostreuung. Dies bildet die Grundlage für stabile Erträge. Die breite geografische Verteilung sowie die gute Struktur des Portfolios nach Größenklassen und Hauptnutzungsarten der Immobilien minimieren eventuelle marktseitige Risiken. Ein guter Branchen-Mix der Mieter erhöht zudem die Unabhängigkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen einzelner Wirtschaftssektoren.

Um der konservativen Ausrichtung des *hausInvest* umfänglich gerecht zu werden, werden Fremdwährungspositionen nahezu vollständig abgesichert. Zudem ist die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen auf maximal 20–30 Prozent des Immobilienvermögens beschränkt. Zur Bedienung von Anteilscheinrückgaben werden liquide Mittel vorgehalten, für die eine am Geldmarkt orientierte Verzinsung für konservative Liquiditätsanlagen angestrebt wird.



Stand 31.8.2013

hausInvest – Immobilien in 17 Ländern auf zwei Kontinenten

## Europa

Belgien	Polen
Deutschland	Portugal
Finnland	Schweden
Frankreich	Spanien
Großbritannien	Tschechien
Italien	Türkei
Luxemburg	
Niederlande	
Österreich	

Polen  
Portugal  
Schweden  
Spanien  
Tschechien  
Türkei

### Anteil am Immobilienvermögen

mindestens 85 %

## Asien

Japan  
Singapur

## Nordamerika

derzeit nicht investiert

### Anteil am Immobilienvermögen

maximal 15 %



**Commerz Real  
Investmentgesellschaft mbH**

Friedrichstraße 25  
65185 Wiesbaden  
Telefon +49 611 7105-0  
Telefax +49 611 7105-5410

[hausinvest@commerzreal.com](mailto:hausinvest@commerzreal.com)  
[www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de)

Stand 30. Juni 2013;  
sofern nicht anders angegeben.