

# Reale Welten

Das Anleger-Magazin der Commerz Real

1 | 2014

*Seit 1972  
hausInvest  
Dauerhaft beständig.*

---

**Erfolgsimmobilien:  
Millionen sehen  
hausInvest-Werbung  
Seite 4**

**Asien:  
Chancen und Potenziale  
vor Ort nutzen  
Seite 8**

---





## © 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 PR, Gütersloh)

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

**Titelfoto:** © T.Tulik - Fotolia.com (Modell),  
© L\_amica - Fotolia.com (Smartphone),  
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 2013.

# Inhalt

- 4 *hausInvest* wirbt mit Erfolgsmobilien**  
Eine neue TV-Kampagne macht den Fonds bundesweit bekannt.
- 8 Vor Ort Chancen nutzen**  
Asien gehört zu den weltweit dynamischsten Wachstumsmärkten und bietet viel Potenzial.
- 12 Hohe Türme, weite Blicke**  
London ist eine Stadt voller Facetten – und auch abseits der klassischen Ausflugsziele sehenswert.
- 14 Neues Shopkonzept hinter alter Fassade**  
In der Frankfurter „Börsenstraße 2–4“ hat die Modekette Zara ihre Mietfläche deutlich aufgestockt.
- 18 Im Zusammenspiel zum Anlageerfolg**  
Portfoliomanagement, Akquisition und Asset Management: Wer den Immobilienfonds erfolgreich macht.





- 21 Investoren erzielen fast eine halbe Milliarde Euro**  
Die CFB hat ihre Leistungsbilanz vorgelegt.
- 22 Handel ist Wandel**  
Immer mehr Menschen kaufen im Internet.
- 24 Schluss mit dem Schattendasein!**  
Das passende Lichtdesign setzt Räume in Szene.
- 26 Beständig in unsicheren Zeiten**  
Der eingebaute Inflationsschutz sichert die Wertstabilität von *hausInvest*.
- 27 Rätselhafte Welt**

Liebe Leserinnen  
und Leser,



*hausInvest* hat allen Grund, selbstbewusst zu sein. Stabilität, Verlässlichkeit, Größe und eine Rendite, die in aller Regel über der Inflationsrate liegt, haben unserem Offenen Immobilienfonds zum Erfolg verholfen. Entscheidend dafür sind Top-Objekte wie „Westfield“ – eines der europaweit größten Shopping-Center, das wir in unserer Werbekampagne einem breiten Publikum vorstellen. Unter dem Slogan „Investieren Sie in Erfolgsimmobilien“ werben wir im Fernsehen für *hausInvest*. Vielleicht haben Sie den Spot zum Shopping-Center „Westfield“ London ja bereits gesehen? Warum wir gerade diese Erfolgsimmobilie vorstellen, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Erfolg versprechend sind auch die nach der Finanzkrise wieder erstarkenden Märkte in Asien, die unser Fondsmanagement künftig stärker als bislang in den Blick nehmen will. Aktuell hält *hausInvest* drei Objekte in Japan und zwei in Singapur. Vor allem Letztere werden im laufenden Geschäftsjahr einen größeren Beitrag zum Fondsergebnis leisten als zuvor. Schwerpunkt bleiben jedoch weiterhin die europäischen Märkte, die wesentlich zur Stabilität des Fonds beitragen. Hier konnten wir in jüngster Zeit weitere Vermietungserfolge wie etwa in Frankfurt erzielen.

Doch kein Erfolg wäre denkbar ohne die Köpfe dahinter. Die Rentabilität und Wertstabilität von *hausInvest* sind letztendlich immer das Ergebnis eines gut verzahnten und effektiven Zusammenspiels von Spezialisten. Portfoliomanagement, Akquisition und Asset Management – in dieser Ausgabe stellen wir Ihnen vor, welche Abteilungen an einer erfolgreichen Immobilien-Wertschöpfung beteiligt sind.

Viel Spaß bei der Lektüre!

Herzlichst Ihr

Markus Esser  
(Chefredakteur)

# *hausInvest* wirbt mit Erfolgs



**D**er Blick huscht über die Themse auf die Skyline von London. Ein schwarzes Taxi eilt durch die Stadt, hält vor einem modernen Gebäude mit markanten roten Schriftzügen. Eine Frau steigt aus. In der nächsten Szene geht sie zielstrebig durch weitläufige Gänge und Hallen. Ihr Blick: prüfend. Eine beschwingte Melodie nimmt Fahrt auf. „Ich bin Emma Hinds, Center Managerin von ‚Westfield‘ London“, sagt eine Stim-

me aus dem Off: „‚Westfield‘ ist das Top-Shopping-Center in Europa.“

Diese Szene haben Millionen Zuschauer im Fernsehen und im Internet gesehen: Mit dem Slogan „Investieren Sie in Erfolgsimmobilien“ macht eine groß angelegte Werbekampagne *hausInvest* und sein Objekt „Westfield“ über den Kreis der aktuell 450.000 Anleger hinaus bekannt. Erstmals in seiner mehr als



# immobilien im TV







★ Commerz Real-Erfolgsimmobilie

## Westfield

**Adresse:** Westfield/White City,  
London

**Nutzungsart:** Einkaufszentrum

**Nutzfläche gesamt:**  
163.165 Quadratmeter

**Erwerbsdatum:** 2004

**Bau-/Umbaujahr:** 2008



„Westfield“: Das Shopping-Center zeichnet sich unter anderem durch ein außergewöhnliches Design aus.

40-jährigen Geschichte wendet sich der Offene Immobilienfonds der Commerz Real auf diesem Weg direkt an potenzielle Endkunden. „Die Kampagne setzt auf die Faszination von Gewerbeimmobilien als Geldanlage“, erläutert Thomas Henrich, Leiter Marketing bei der Commerz Real. Die Kampagne kommt zur rechten Zeit: Gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase und angesichts bestehender Inflationsängste ist *hausInvest* das passende Anlageprodukt. Auf der *hausInvest*-Seite im Internet ist die einminütige Langfassung zum Objekt zu sehen.

„Unterdessen schreibt ‚Westfield‘ mit der anstehenden Erweiterung seine Erfolgsgeschichte fort“, erläutert Sebastian Feix, Leiter Real Estate Markets Großbritannien und Nordamerika bei der Commerz Real. Im vergangenen Jahr, dem fünften seines Bestehens, näherte sich das vollvermietete Shopping-Center dem Umsatzrekord von einer Milliarde Pfund. Mehr als 27 Millionen Menschen frequentierten das Shopping-Center – drei Prozent mehr als im Olympiajahr 2012. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch die gute Anbindung des Centers an den öffentlichen Personennahverkehr.



„Westfield‘ schreibt mit der anstehenden Erweiterung seine Erfolgsgeschichte fort.“

**Sebastian Feix,**  
Leiter Real Estate Markets  
Großbritannien und Nordamerika

Im Schnitt gab jeder Kunde 117 Pfund aus und blieb 93 Minuten – zwölf Minuten länger als im Vorjahr. Um die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen, ist eine Erweiterung des Shopping-Centers geplant. Noch in diesem Jahr sollen über der bestehenden Fläche des Kaufhauses Marks & Spencer zwei zusätzliche Geschosse mit einer Gesamtfläche von rund 8.300 Quadratmetern errichtet werden. Investitionsvolumen 30 Millionen Euro. „In dem Ausbau wird 2014 auch der neue Bereich

„Kidzania“ eröffnet, in dem Drei- bis 14-Jährige spielerisch an die spätere Verantwortung herangeführt werden, die Beruf, Familie und der richtige Umgang mit Geld mit sich bringen“, so Sebastian Feix.

Erfolgsimmobilien wie „Westfield“ stehen stellvertretend für die Qualität des

*hausInvest*-Portfolios. Der Fonds erzielt seit 1972 positive Renditen und zählt zu den besten Offenen Immobilienfonds in Deutschland. Diese Erfolgsgeschichte setzt sich im aktuellen Geschäftsjahr fort. Für das gesamte Geschäftsjahr erwartet das Fondsmanagement eine stabile Einjahresrendite im Bereich von 2,5 Prozent.\* *hausInvest* bleibt also ein attraktives Sach-



© Jupiterimages - gettyimages

wertinvestment – und einer der führenden Offenen Immobilienfonds in Deutschland.

\* Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt). Die tatsächliche Wertentwicklung kann von dieser Prognose abweichen.

**Zu sehen ist der Werbespot unter [www.hausinvest.de](http://www.hausinvest.de), weitere Infos über „Westfield“ finden Sie auch in unserem Beileger.**

## Wochenende in London zu gewinnen

Reale Welten verlost unter den Lesern dieses Magazins eine Reise nach London für zwei Personen mit zwei Übernachtungen. Frage: **Um wie viele Minuten hat sich 2013 die durchschnittliche Aufenthaltszeit der Kunden im Shopping-Center „Westfield“ verlängert?** Antwort bitte per Postkarte bis 30. Mai 2014 an Commerz Real, Reale Welten, Friedrichstraße 25, 65185 Wiesbaden. Rechtsweg und Teilnahme über gewerbliche Gewinngemeinschaften sind ausgeschlossen.



Emma Hindes,  
General Manager  
„Westfield“ London

## „Es gibt alles, was das Herz begehrt“

Wenn es um ihren Arbeitsplatz geht, kommt Emma Hindes aus dem Schwärmen nicht mehr heraus. Die Britin ist die Center Managerin von „Westfield“ London – einem der großen europäischen Shopping-Center. Für sie steht außer Frage: „Westfield“ ist einzigartig.

### Was hebt „Westfield“ London aus Ihrer Sicht von der Masse anderer Shopping-Center ab?

**Emma Hindes:** Ein Center wie „Westfield“ gibt es in dieser Form nirgendwo sonst in Europa. Es ist eine preisgekrönte Top-Destination, die sich durch einen fantastischen Mix der Stores, ein außergewöhnliches Design und einen Fünf-Sterne-Service auszeichnet und eine gute Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment und Freizeitangeboten. Es gibt Luxusboutiquen ebenso wie Filialen der großen und preiswerteren Ketten. Es gibt alles, was das Herz begehrt, alles unter einem Dach. Auch die Architektur ist großartig. Wer ins Center kommt, kann nicht anders – er ist einfach beeindruckt.

### Was bedeutet Ihr Job für Sie?

Ich arbeite gerne für die Westfield Group, die einfach ein ganz anderes, vielfältiges und dynamisches Unternehmen ist. Es ist spannend, und es gibt so viel zu tun. Jeder Mitarbeiter versucht, neue Grenzen auszuloten. Und was konkret „Westfield“ London angeht: Ich liebe es, hier zu arbeiten. Das Shopping-Center ist einfach ein fantastischer Ort, an dem ich gerne bin. Es inspiriert mich, mich jeden Tag neuen Herausforderungen zu stellen – ich weiß nie, was passieren wird. Ich bin hier Teil eines großen Ganzen, das immer danach strebt, noch besser zu werden und für die Besucher ein Erlebnis zu schaffen.

### Was hat der Bau von „Westfield“ London für das lokale Umfeld bedeutet?

Durch „Westfield“ hat sich im Stadtteil viel getan. Seit der Eröffnung wurden hier 10.000 neue Stellen geschaffen, das lokale Umfeld wurde deutlich aufgewertet, und auch in der direkten Umgebung wurde viel investiert.



Asien:

# Vor Ort Chancen nutzen







78 Shenton Way, Singapur



71 Robinson Road, Singapur

Die stabilen Märkte liegen in Europa, aber die Chancen in den wirtschaftsstarken Regionen anderer Kontinente. *hausInvest*, der seinen Schwerpunkt in den europäischen Ländern hat, richtet seinen Blick derzeit auch nach Asien. „Dort haben sich die Märkte spürbar erholt – sie gehören zu den weltweit dynamischsten“, erläutert Bettina Siegel, Leiterin für den asiatisch-pazifischen Raum bei der Commerz Real: „Wir sehen wieder ein gutes Potenzial und viele Chancen.“

Aktuell sind drei Objekte in Japan und zwei in Singapur im Bestand. „Wir haben in Asien einen Weg eingeschlagen, den wir in Zukunft weitergehen werden“, so Bettina Siegel. Derzeit gehe es darum, Know-how in den komplexen asiatischen Märkten zu vertiefen und langfristige Partnerschaften aufzubauen. „Mit lokalen Partnern bekommen wir einen noch besseren und tieferen Zugang zu den Märkten“, so Siegel.

Vor allem Singapur – gemessen an den Investitionen wichtigstes außereuro-





*„Mit lokalen Partnern bekommen wir einen noch besseren und tieferen Zugang zu den Märkten.“*

**Bettina Siegel,**  
Leiterin für den asiatisch-pazifischen Raum  
bei der Commerz Real

päisches Land in *hausInvest* – wird im laufenden Geschäftsjahr einen stärkeren Beitrag zum Fondsergebnis leisten. Dort gehören die beiden nahezu vollständig vermieteten Büroimmobilien „78 Shenton Way“ und „71 Robinson Road“ zum Fondsportfolio. Eine Stärke von „78 Shenton Way“ sind seine flexiblen Aufteilungsmöglichkeiten in kleinteilige und größere Flächeneinheiten. „So können wir den speziellen Bedürfnissen ganz unterschiedlicher Branchen entgegenkommen und eine Vielzahl von Mieterwünschen erfüllen“, erläutert Asset Managerin Sabine Ott. Die Mieten sind stabil, und Singapurs Wirtschaft wächst leicht. „Das unterstützt unsere Aktivitäten für diese Immobilie“, so Sabine Ott.

Nachdem sich die Weltwirtschaft erholt hatte, stellte sich auch für „71 Robinson Road“, das in der Hochphase der Finanz- und Wirtschaftskrise fertiggestellt wurde, der Vermietungserfolg ein. Die Top-Immobilie in sehr guter Lage haben namhafte Mieter wie die internationale Werbeagentur Ogilvy & Mather und ein amerikanisches Kreditkarteninstitut für sich entdeckt. Seit 2013 gehört auch die Commerzbank zu den Mietern.

Aufwärtstendenzen zeigen sich ebenfalls bei den japanischen Fondsobjekten, die im Geschäftsjahr 2012/2013 mit Abwertungen zu

kämpfen hatten. In Japan gehören die beiden Handelsimmobilien „Komehyo Building“ in Tokio und „Commercial Mall Hakata“ in Fukuoka, das auf der südlichsten japanischen Hauptinsel liegt, zu *hausInvest*. Das „Komehyo Building“ – ein Secondhand-Kaufhaus für hochwertige Designerwaren und Schmuck – befindet sich in bester Einkaufslage der Hauptstadt. Die „Commercial Mall Hakata“ ist ein zweigeschossiges Shopping-Center, das seinen Kunden neben Mode und Elektronikartikeln verschiedene gastronomische Konzepte anbietet.

★ Commerz Real-Immobilie

## 71 Robinson Road

**Adresse:** 71 Robinson Road,  
Singapur

**Nutzungsart:** Bürogebäude

**Grundstücksgröße:**

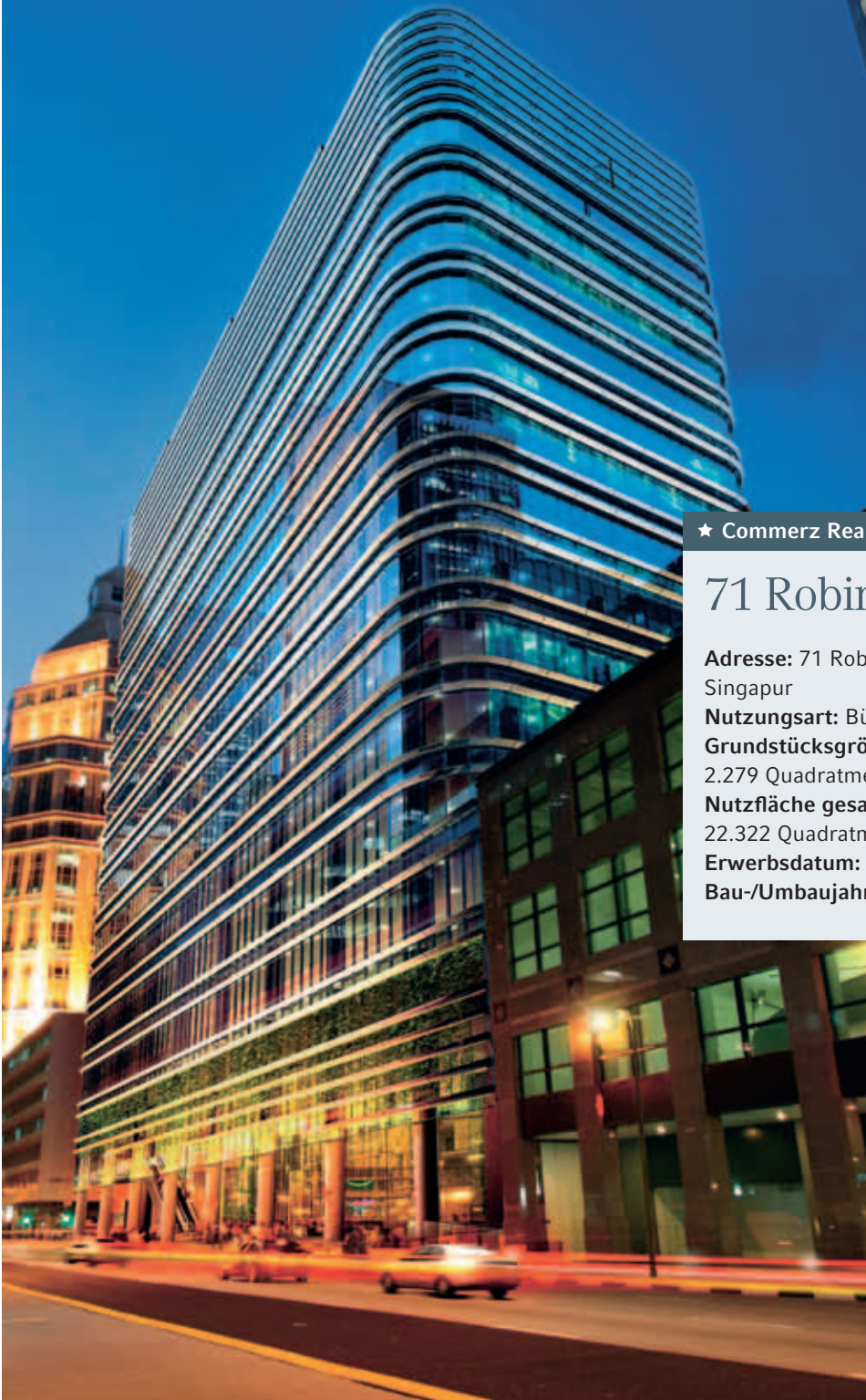
2.279 Quadratmeter

**Nutzfläche gesamt:**

22.322 Quadratmeter

**Erwerbsdatum:** 2008

**Bau-/Umbaujahr:** 2009







★ Commerz Real-Immobilie

## 78 Shenton Way

**Adresse:** 78 Shenton Way,  
Singapur

**Nutzungsart:** Bürogebäude

**Grundstücksgröße:**

7.310 Quadratmeter

**Nutzfläche gesamt:**

33.583 Quadratmeter

**Erwerbsdatum:** 2008

**Bau-/Umbaujahr:** 2009

Auch bei der Tokioter Büroimmobilie „Kamiyacho Building“ geht es wieder aufwärts, nachdem die Büromieten in Folge des allgemeinen Marktabschwungs der globalen Finanzkrise und nach Fukushima stark gesunken waren. „Durch aktives Asset Management ist es uns gelungen, die Vermietungsquote von rund 50 auf knapp 70 Prozent zu heben und zu stabilisieren“, erläutert Sabine Ott. Mit weiteren Mietinteressenten ist das Asset Management im Gespräch. Trotz der leicht positiven Vorzeichen in Japan rücken andere Märkte stärker in den Fokus von *hausInvest*. Bettina Siegel: „Ein Einstieg in China, Hongkong oder Australien wäre für uns sehr interessant.“

### 📄 Anlegerinformationen

#### Die Chancen von *hausInvest*:

- Bequem und einfach in solide Immobilien-sachwerte 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<sup>1</sup>
- Steuerliche Vorteile durch den hohen steuerfreien Anteil am Anlageerfolg (abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers, kann künftig Änderungen unterworfen sein)

#### Die Risiken von *hausInvest*:

- 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 Mindesthaltedauer und zwölfmonatige 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 vor dem 22. 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 Mindesthaltedauer von 24 Monaten als bereits abgelaufen. Für die zwischen dem 1.1.2013 und dem 21.7.2013 erworbenen Anteile gilt grundsätzlich die Mindesthaltedauer von 24 Monaten unter Beachtung der Freibetragsgrenze von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr. Für alle ab dem 22.7.2013 erworbenen Anteile sind betragsunabhängig die 24-monatige Mindesthaltedauer und die zwölfmonatige Kündigungsfrist zu beachten.

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

# Hohe Türme, weite Blicke

Jahrhundertealte Gassen, modernste Wolkenkratzer, Touristen aus aller Welt, internationales Kultur-, Finanz- und Handelszentrum: London ist eine Stadt voller Facetten und voller Leben. Langweilig wird es nie.



Birgit Kirwald ist Autorin dieses Beitrags und organisiert für Geschäftspartner Reisen zu den interessantesten Immobilienstandorten der Commerz Real.



**B**uckingham Palace, Tower Bridge, Big Ben oder die Tate Modern – die Liste der Klassiker ist lang. Doch daneben gibt es hunderte weiterer Sehenswürdigkeiten, die vielleicht nicht ganz oben stehen, aber einen Abstecher definitiv wert sind. Relativ neu dabei: „The Shard“ („Die Scherbe“), der größte Wolkenkratzer innerhalb der Europäischen Union. Mit seinen 310 Metern ragt er weit aus der Londoner Skyline heraus. Fertiggestellt wurde „The Shard“ im Sommer 2012, die Aussichtsplattform öffnete im Februar 2013. Aus einer Höhe von 240 Metern kann der Besucher bei gutem Wetter ganze 60 Kilometer über die britische Hauptstadt blicken. Der Andrang ist groß, Touristen sollten die Tickets rechtzeitig buchen.

Von ganz oben geht es in tiefe Abgründe. Nicht weit entfernt nimmt das London Dungeon seine Besucher mit auf eine Reise durch die weniger erfreulichen Kapitel der englischen Historie. Für Gänsehaut sorgen Schauspieler, die etwa Szenen aus dem Leben von Maria I. Tudor („Bloody Mary“) darstellen, die als Königin von England im 16. Jahrhundert mehr als 300 Protestanten hinrichten ließ. Das Dungeon zählt zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten der Stadt.

Etwas ruhiger, aber nicht weniger interessant geht es dafür im British Museum zu, einem der bekanntesten Museen der Welt. Dort erfahren die Gäste alles über die Kulturgeschichte der Menschheit. Der Eintritt ist, wie in allen staatlichen Museen und Galerien, kostenlos. Kultur empfiehlt sich auch fürs Abendprogramm: Theater, Oper oder ein Musical – schließlich gilt London neben New York als Musical-Standort schlechthin. Beliebt und recht neu: „Charlie and the Chocolate Factory“ im Theatre Royal, Drury Lane.

Nach einem ganzen Tag auf den Beinen lockt dann das Bett. Eine der modernsten Hotelimmobilien der Stadt befindet sich dabei im Portfolio von *hausInvest*: An der Blackfriars Road, zwischen London Dungeon und „The Shard“, versprechen Ibis sowie das gehobene Vier-Sterne-Novotel ihren Gästen einen rundum angenehmen Aufenthalt.





## 08:00 » Frühstück

Den Tag in der Hauptstadt beginnt der Tourist am besten mit einem üppigen Frühstück – Kraft schöpfen für das umfangreiche Sightseeing-Programm. Stilvoll und zentral kann er dies im modernen **The Cumberland Hotel** tun, ganz in der Nähe des Hyde Parks. Ebenso lecker ist das echte englische „Breakfast“ im **Balthazar** am Covent Garden. Und wer einmal Frühstück auf Japanisch (Foto) testen möchte: Die **Koya Bar** in Soho ist die optimale Adresse.

[www.guoman.com/cumberland](http://www.guoman.com/cumberland) | [www.balthazarlondon.com](http://www.balthazarlondon.com)  
[www.koyabar.co.uk](http://www.koyabar.co.uk)

## 10:00 » Shopping und Sightseeing

Shoppen ist in London überall möglich – warum also nicht erst einmal einen Überblick verschaffen? Das geht zum Beispiel in einem der berühmten **Doppel-deckerbusse** (Foto). Hier empfiehlt sich etwa die Linie 19 – von Angel in Richtung Piccadilly bis zur Themse. Beliebt sind auch die touristischen Rundfahrten mit den Stadtbussen oder eine **Bootsfahrt** auf der Themse. Der Vormittag endet mit einem Besuch im **British Museum**. Der Eintritt ist frei.

[www.hop-on-hop-off-bus.com](http://www.hop-on-hop-off-bus.com) | [www.britishmuseum.org](http://www.britishmuseum.org)



© Anton Balazh - Fotolia.com

# Der perfekte Tag in London



© Alex Yeung - Fotolia.com

## 14:00 » Mittag

Wer in der City an der Themse entlangspaziert, für den lohnt sich ein Abstecher zur **Tate Modern** (Foto) – dem weltweit größten Museum für moderne Kunst. Hier lockt neben der Ausstellung auch der Lunch im Tate Café oder dem dortigen Restaurant. Touristen, die Lust auf authentisches britisches Essen haben und einen etwas längeren Weg nicht scheuen, speisen zudem gerne im **A Little of What You Fancy** im Stadtteil Dalston. Ein sehr gutes Sushi erwartet die Gäste im Zuma, nahe Hyde Park.

[www.tate.org.uk](http://www.tate.org.uk) | [www.alittleofwhatyoufancy.info](http://www.alittleofwhatyoufancy.info) | [www.zumarestaurant.com](http://www.zumarestaurant.com)

## 15:30 » Nachmittag

Früher war es ein Slum und der Tatort von Jack the Ripper – heute ist die **Brick Lane** Heimat der jungen Kreativszene und Schmelztiegel vieler Nationen. Abseits der allseits bekannten Sehenswürdigkeiten warten hier Tearooms, Plattenläden, Restaurants und Märkte auf die Besucher. Den berühmten Fünfuhrtee können diese dann in einer der vielen **Humming Bird Bakeries** (Foto) in London einnehmen – inklusive Cup-Cake-Crashkurs.

[www.visitbricklane.org](http://www.visitbricklane.org) | [www.hummingbirdbakery.com](http://www.hummingbirdbakery.com)



## 20:00 » Abend

Nach einem Tag auf den Beinen lohnen sich abends Snacks und Aperitifs in **Bentley's Oyster Bar** am Piccadilly Circus. Donnerstags, freitags und samstags gibt es hier zudem von 19:30 bis 23 Uhr Livemusik. Das Dinner folgt im nahen **Hakkasan** (Foto) – eine wahre Instanz für kantonesische Küche in London. Der Abend klingt im **Koko** aus. Im früheren Camden Theatre trat einst Charlie Chaplin auf. Heute ist es ein Club, in dem auch Promis wie Kate Moss feiern gehen.

[www.bentleys.org](http://www.bentleys.org) | [www.hakkasan.com](http://www.hakkasan.com) | [www.koko.uk.com](http://www.koko.uk.com)





# Neues Shopkonzept hinter alter Fassade



Die Börse liegt genau gegenüber, die großen Banken befinden sich in direkter Nachbarschaft: „Börsenstraße 2–4“ inmitten des Frankfurter Finanz- und Handelsdistrikts gilt als eine der besten Adressen der Stadt. Dort hat die spanische Modekette Zara ihre Mietfläche um gut 50 Prozent aufgestockt. Der Shop ist nun eine der größten deutschen Filialen des Bekleidungsunternehmens.



Auf 3.800 Quadratmetern präsentiert sich Zara an der Börsenstraße.  
Die Modekette betrachtet die Filialen als Ecksteine der Kundenbeziehung.

Bisher vertrieb Zara seine Waren auf einer Fläche von 2.500 Quadratmetern – doch das reichte nicht mehr aus, um die Vielzahl von Kunden zu bedienen. Um dem gerecht zu werden, wurde ein Erweiterungskonzept entwickelt, bei dem Büroflächen exklusiv für das Modelabel umgebaut wurden. Mit jetzt 3.800 Quadratmetern ist der Shop in der Frankfurter City nun eine der größten Zara-Filialen in Deutschland und das Unternehmen zudem größter Mieter von Einzelhandelsflächen im Objekt „Börsenstraße 2–4“. „Das Engagement für unsere Mieter zahlt sich aus“, sagt Asset Managerin Nicole Fels von der Commerz Real. Überzeugt habe den Kunden zudem die Qualität von Immobilie und Standort.

Darauf sowie auf die Innengestaltung seiner Filialen legt Zara großen Wert. Schließlich gelten diese in der Unternehmensphilosophie als „Ecksteine“ in der Kundenbeziehung – die Spanier schalten keine Werbung. Lage, Image, Schaufenstergestaltung, Innendesign sowie Kundenservice seien deswegen die wichtigsten Kommunikationsmittel. Kürzlich hat Zara ein neues Ladenkonzept an den Start gebracht, das den Raum stärker einbindet und die Ware, etwa durch neue Beleuchtungssysteme, noch gezielter in Szene setzt. Insgesamt bietet die Marke nach eigenen Aussagen „bezahlbaren Luxus“.

Seit acht Jahren betreibt Zara nun seine Filiale an der Börsenstraße und ist damit einer der namhaften Langzeitmieter der

Das spanische Modehaus setzt in seinen Kollektionen auf „bezahlbaren Luxus“ für die Kunden.





Es ist ein Traditionshaus: Das Gebäude „Börsenstraße 2-4“ wurde 1913 errichtet, die Fassaden stehen unter Denkmalschutz.

*hausInvest*-Immobilie. Das altherwürdige Gebäude hat dabei in Sachen Bekleidung eine lange Tradition – schließlich wurde es 1913 vom Textilhandelshaus Sigmund Strauß errichtet. 1995 wurde es dann von der Commerz Real erworben, die das Haus im gleichen Jahr modernisierte und komplett entkernte. Nur die alten Fassaden blieben – sie stehen heute unter Denkmalschutz. Zu den niedergelassenen Unternehmen gehören auch Traditionshäuser wie die unabhängige Investmentbank Rothschild – seit mehr als 200 Jahren in Familienbesitz. Die Gesellschaft ist in dem Objekt größter Mieter von Büroflächen. Rothschild hatte seinen Mietvertrag ebenfalls vor gerade einmal drei Jahren verlängert und im gleichen Zug die Fläche fast verdoppelt. Auch Rüschenbeck, eines der ältesten Juwelierhäuser in Deutschland, mietete etwa zur gleichen Zeit zusätzlich die Räume eines Nachbargeschäfts an und stockte dadurch seine Fläche deutlich auf.

Möglich gemacht werden derartige Expansionen durch das aktive Asset Management der Commerz Real, das unter anderem auf den engen und persönlichen Austausch mit den Mietern großen Wert legt. Diese profitieren zudem vom Standort in der Frankfurter City. Das lebhafte Viertel rund um Goetheplatz, Goethestraße, Große Bockenheimer Straße („Fressgass“) und rund um die Einkaufsmeile Zeil ist ein beliebter Anlaufpunkt zum Bummeln und Shoppen, was speziell den Einzelhändlern an der Börsenstraße eine hohe Kundenfrequenz garantiert.

Doch die Lage ist nicht nur bei den Einzelhändlern gut – der gesamte Frankfurter Büroimmobilienmarkt befindet sich derzeit im Aufwind. „Die Stimmung ist nach dem ersten Halbjahr 2013 ausgesprochen gut“, urteilt Nicole Fels. Für die kommenden Monate geht das Asset Management von sinkendem Leerstand aus. Vom allgemeinen Trend profitiert auch „Börsenstraße 2-4“. Der Leerstand im Gebäude belief sich nach Abschluss des ersten Geschäftshalbjahres zum 30. September vergangenen Jahres auf 7,4 Prozent – 3,9 Punkte weniger als noch zum Stichtag 31. März 2013.

## Japan-Center voll vermietet

Das Frankfurter Japan-Center ist voll vermietet: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat Ende 2013 einen entsprechenden Vertrag unterzeichnet. Im Japan-Center arbeiten künftig die für die Bankenaufsicht zuständigen EZB-Mitarbeiter. Die Vermietung sei „ein Beleg für die weiterhin hohe Qualität dieses Klassikers“, urteilt Roland Holschuh, im Vorstand der Commerz Real verantwortlich für das Immobiliengeschäft. Das Objekt befindet sich seit 2002 im Portfolio von *hausInvest*.

# Im Zusammenspiel zum





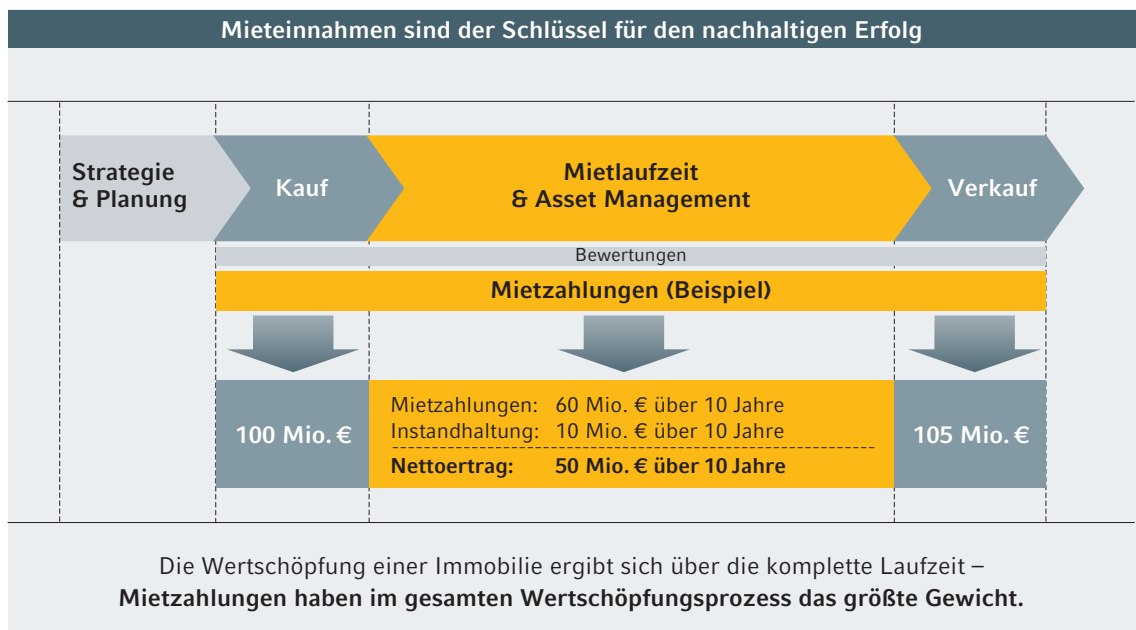
# Anlageerfolg

Unterm Strich zählt die Rendite – für die Anleger und das Fondsmanagement. *hausInvest* peilt für das laufende Geschäftsjahr eine Einjahresrendite im Bereich von 2,5 Prozent\* an. In der aktuellen Niedrigzinsphase ist das ein gutes Ergebnis. Dahinter steckt die Strategie des Fonds, das Immobilienvermögen ganzheitlich und renditeorientiert zu managen. Ziel ist es, alle Wertschöpfungspotenziale im Lebenszyklus einer Immobilie optimal auszuschöpfen – und das funktioniert nur im Zusammenspiel von echten Spezialisten.

**W**ie kann *hausInvest* die Qualität seines Immobilienvermögens laufend verbessern? Und wie kann der Bestand so optimiert werden, dass die Rendite stimmt? An diesen Fragen arbeiten bei der Commerz Real zahlreiche Experten verschiedener Fachbereiche und Abteilungen. Sie erarbeiten Strategien und setzen sie um, beobachten Märkte und managen 112 Fondsobjekte, die sich auf 63 Städte in 17 Ländern verteilen (Stand: 30. November 2013).

Der Fokus von *hausInvest* liegt darauf, stabile Anlageerfolge mit renditestarken Gewerbeimmobilien an den wirtschaftsstarken Standorten der Europäischen Union zu erzielen. Besonderer

\* Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt). Die tatsächliche Wertentwicklung kann von dieser Zielsetzung abweichen.



Wert wird dabei auf einen gesunden Mix aus Standorten, Immobilienarten und Mietern gelegt. Diese Strategie umzusetzen, zählt zu den wichtigsten Aufgaben des Portfoliomanagements. Entsprechen ein Objekt oder ein Standort nicht mehr den Anforderungen, wird ein Verkauf zu einem möglichst günstigen Zeitpunkt angestrebt, um so für die Anleger Gewinne realisieren zu können. Der Erlös wird wiederum in andere attraktive Ge-

werbeimmobilien an neuen oder erneut erstarkenden Standorten investiert.

Der Weg einer Immobilie ins Portfolio von *hausInvest* kann sehr lang sein. Viele Objekte, die auf dem Markt sind, genügen nicht den hohen Ansprüchen an Lage und Qualität. Bevor es zum Kauf kommt, haben die Akquisiteure der Commerz Real zahlreiche Besichtigungen vorgenommen und unzählige Gespräche

mit Maklern und Mietern geführt. Vor allem beobachten sie, wie sich eine Stadt und bestimmte Viertel, in denen sich interessante Objekte befinden, entwickeln.

Über den nachhaltigen Erfolg im Lebenszyklus einer Immobilie entscheiden die Mieteinnahmen: Sie spielen in der Wertschöpfungskette die wichtigste Rolle (siehe Infografik). An dieser Stelle agiert das Asset Management – die europaweit knapp 100 Commerz Real-Mitarbeiter dieses Bereichs stehen im engen Kontakt zu den Mietern, um so vorausschauend und aktiv wie möglich zu handeln. Denn es gilt, zufriedene Mieter langfristig zu binden und von eventuellen Kündigungen nicht überrascht zu werden, sondern das Objekt frühzeitig wieder zu vermarkten. Kommunikation zählt dabei zu den wichtigsten Aufgaben. Kurz gesagt: Bei den Asset Managern laufen alle Kontakte rund um ein Objekt zusammen, sie sind immer beteiligt – unter anderem wenn es darum geht, Renovierungen zu planen und umzusetzen. Auch für potenzielle Mieter ist das Asset Management ein wichtiger Ansprechpartner. Zudem werden im Asset Management zum Beispiel vor jedem Investment und jedem Verkauf auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Gebäude durchgeführt – nur einige von zahlreichen Aufgaben rund um *hausInvest*, dessen Erfolgsgeheimnis auch das starke Zusammenspiel von Mitarbeitern der Commerz Real und externen Partnern wie Anwälten und Maklern ist.

## Reise nach Hamburg gewonnen



Christine Wille (2.v.r.) wusste, dass 22,5 Prozent des investierten *hausInvest*-Eigenkapitals zum 31. März 2013 in Deutschland angelegt waren – und gewann damit beim Preisausschreiben der Reale-Welten-Ausgabe 2/2013 einen Kurztrip nach Hamburg. Dazu gratulierten in der Commerzbank-Filiale Berlin-Müllerstraße (v.l.) Christian Köhler (Commerz Real), Beraterin Cornelia Schneider und Filialleiter Florian Groth.



# CFB-Fonds: Investoren erzielen fast eine halbe Milliarde Euro



Michael Kohl  
CFB-Geschäftsführer



Rolf-Dieter Müller  
CFB-Geschäftsführer

**S**ie gilt innerhalb der Commerz Real-Gruppe als Spezialistin für die Konzeption, die Verwaltung und den Vertrieb einer Vielzahl von unternehmerischen Beteiligungen und ist in diesem Segment eines der führenden deutschen Emissionshäuser: die CFB. Ende Oktober hat sie ihre testierte Leistungsbilanz nach den Leitlinien des Bundesverbands Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) vorgelegt. Demnach erhielten die Investoren im Geschäftsjahr 2012 Ausschüttungen in Höhe von 490 Millionen Euro. Diese Summe setzt sich aus laufenden Fonds-Ausschüttungen in Höhe von 267 Millionen und Verkaufserlösen in Höhe von 223 Millionen Euro zusammen. „Auf Basis unseres breit aufgestellten Know-hows im Konzeptions- und Asset Management bleibt die CFB ein verlässlicher Partner für unsere Investoren und Vertriebspartner“, erläutert Geschäftsführer Rolf-Dieter Müller: „Mit einer Gesamtausschüttung in Höhe von fast einer halben Milliarde Euro im Jahr 2012 können wir dies auch in schwierigen Zeiten belegen.“



Von 80 Prozent aller CFB-Fonds liegen die Ausschüttungen kumuliert seit Emissionszeitpunkt bis hin zum 31. Dezember 2012 im Plan.\* Damit konnten die Fonds auch bis in das Jahr 2012 hinein ihren meist sicherheitsorientierten Ansatz überwiegend untermauern. „Unsere Leistungsbilanz bestätigt in allen Assetklassen unsere soliden Finanzierungskonzeptionen und unser erfahrenes Fondsmanagement“, erklärt CFB-Geschäftsführer Michael Kohl: „Beides ist auf Qualität und Nachhaltigkeit ausgerichtet – das ist ein wichtiger Baustein unserer Unternehmenspolitik.“

Für ihre insgesamt 74.000 Anleger betreut die CFB Eigenkapital in Höhe von 5,6 Milliarden Euro. Insgesamt beläuft sich das Investitionsvolumen der bislang 180 realisierten CFB-Fonds auf 13,7 Milliarden Euro. Im Markt für unternehmerische Beteiligungen lag der Schwerpunkt in den vergangenen Jahren im Bereich regenerativer Energien.

## 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.



**D**er Handelsverband Deutschland (HDE) schätzt, dass der Einzelhandel 2013 rund 430 Milliarden Euro umgesetzt hat. Der Online-Anteil soll bei acht Prozent und somit bei 33 Milliarden Euro liegen. Weniger die Größe des Kuchenstücks, sondern vielmehr die Geschwindigkeit, mit der das Stück wächst, macht die Bedeutung des Online-Handels aus. Der HDE geht davon aus, dass er 2013 um zwölf Prozent zugelegt hat – der gesamte Einzelhandel aber voraussichtlich nur um ein Prozent. Der Online-Handel ist insbesondere im Nonfood-Bereich auf dem Vormarsch und gräbt in einzelnen Branchen dem stationären Handel das Wasser ab, insbesondere bei Bekleidung, Schuhen, Elektronik (vor allem Mobiltelefonen) und Büchern. So verdoppelte sich beispielsweise der Online-Umsatz bei Elektronikartikeln innerhalb von fünf Jahren – bei einem insgesamt stagnierenden Markt. Zalando, ein Schuhhändler, der seine Waren im Internet anbietet, wuchs innerhalb von fünf Jahren von 300.000 auf 1,1 Milliarden Euro Umsatz. Heute ist Zalando

nach Amazon, Otto und Notebooksbilliger der viertgrößte Online-Händler in Deutschland.

Verbraucher kaufen im Internet, weil es transparent und bequem ist. Zum Beispiel einen Wäschetrockner, wie ich aus eigener Erfahrung berichte. Nach wenigen Minuten im Netz ist man über die Qualitäten, aktuelle Testergebnisse und Preise informiert. Schnell war ein Online-Händler gefunden, der zu einem attraktiven Preis bis in den Keller liefert. Früher, in der vordigitalen Zeit, hätte das erheblich mehr Zeit in Anspruch genommen und den Besuch diverser Kaufhäuser bedeutet.

Diese Transparenz und der bequeme Einkauf haben allerdings ihren Preis. Tagtäglich sind die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sichtbar: Der Glanz namhafter Kaufhausketten ist längst verblasst, große Schuh- und Bücherketten schließen Filialen, und selbst die großen Elektronikmärkte reduzieren



# Online und stationär: Handel ist Wandel

„Handel ist Wandel“ lautet eine Redensart in der Einzelhandelsbranche. Das gilt vor allem mit Blick auf die zunehmende Digitalisierung. Denn der Online-Handel hat auch Auswirkungen auf Einzelhandelsimmobilien.

schon seit längerem der Ausrüster Globetrotter, wo in Kältekammern Winterkleidung, unter künstlichen Wasserfällen Regenmützen oder auf einem Indoor-See Kajaks getestet werden können. Und genau hier, wo der Kunde den Einkauf erleben, die Produkte ausprobieren und mit professionellen Verkäufern reden kann, spielt der stationäre Einzelhandel seinen Vorteil gegenüber dem Online-Handel aus. Ergänzt wird das Angebot dadurch, dass die Unternehmen ihren Kunden entgegenkommen und ihre Produkte auch über das Netz vertreiben.

Das physische Einkaufen wird immer mehr zum Erlebnis, zur Unterhaltung, zum Vergnügen – und damit treten die Gestaltung der Läden und der Marktauftritt immer mehr in den Vordergrund. So weist beispielsweise die ECE, der größte Entwickler von Shopping-Centern in Deutschland, darauf hin, dass vor 20 Jahren noch eine Ladeneinrichtung alle zehn Jahre erneuert werden musste. Heute ist dies zum Teil im 24-Monatsrhythmus notwendig – wer damit nicht Schritt halten kann, wird über kurz oder lang weichen.

Der Boom in den 1a-Lagen der Innenstädte und die Konzentration auf den urbanen Raum haben zur Folge, dass kleinere Städte mit einem überschaubaren Handelsangebot an Attraktivität verlieren. Aber auch in den Nebenlagen der Innenstädte – das kann schon eine Ecke von der Haupteinkaufsstraße entfernt sein – ist zu spüren, dass der Internethandel für einige Händler und Lagen

ruinös ist. Für Investoren bedeutet diese räumliche Verengung des Marktes, dass bei einem Ankauf einer Handelsimmobilie noch schärfer auf das Profil der Immobilien und das Potenzial des Einzugsgebietes geachtet werden muss. Auch bei bestehenden Einzelhandelsimmobilien muss der

Flächen. Stationäre Händler, die wie das Kaninchen auf die Internet-Schlange starren, werden von ihr gefressen. Gelingt es allerdings, die Vorzüge von stationärem und Online-Handel zu kombinieren, kann der stationäre Handel seine Vorteile ausspielen. Dass dies gelingen kann, trotz der offensichtlichen

Umwälzungen im Einzelhandel, ist etwa daran zu erkennen, dass die Zentren großer Städte boomen und frei werdende Flächen umgehend neu vermietet werden. So wurde aus der ehemaligen Karstadt-Filiale in der Münchner Innenstadt ein Sportartikelhaus, wo Kunden auf Wegen mit Schotter und Holz Wanderschuhe ausprobieren können. In dieselbe Richtung geht



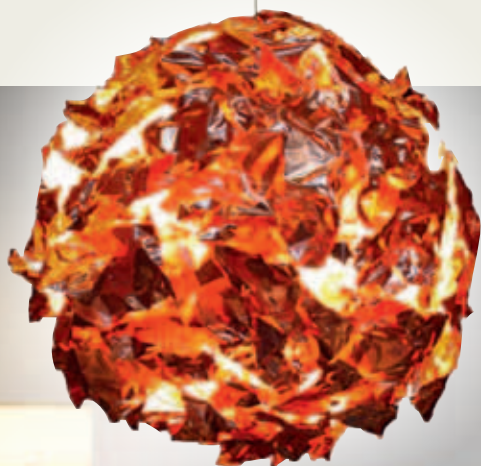
*„Gelingt es, die Vorzüge von stationärem und Online-Handel zu kombinieren, kann der stationäre Handel seine Vorteile ausspielen.“*

**Axel Drwenski**

ist Autor dieses Beitrags und Leiter Real Estate Markets Strategie und Research

Betreiber die ständige Anpassung an das Umfeld vorantreiben. Dazu gehören zum Beispiel ein eigener Auftritt im Netz, die Möglichkeit für Kunden, über Facebook eine Bewertung abzugeben, oder gar eine eigene App. Egal wie die Zukunft des Einzelhandels aussieht, gültig bleibt die Redensart: Handel ist Wandel.

# Schluss mit dem Schattendasein!

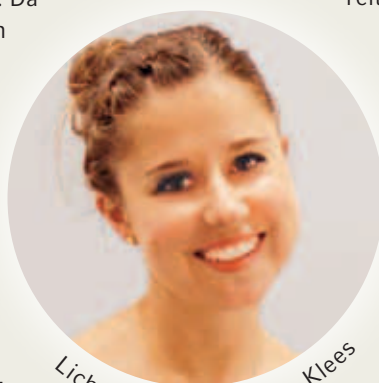


Bei der Gestaltung der eigenen vier Wände geht es nicht nur um Tapeten, Möbel und Dekoration. Auch das passende Lichtkonzept spielt eine entscheidende Rolle, da es jeden Raum gekonnt in Szene setzt und eine angenehme Atmosphäre schafft.



© Mihalits A. - Fotolia.com

**L**icht ist ein faszinierendes Gestaltungselement – es erhöht den Komfort, definiert das Gesamtkonzept und kann das Raumgefühl positiv beeinflussen. Geschickt eingesetzte Lichtquellen sorgen sogar für harmonische Proportionen im Raum, indem sie ihn optisch weiter oder höher erscheinen lassen. Da im Bad allerdings eine andere Helligkeit als im Schlaf- oder Wohnzimmer sinnvoll ist, müssen bei der Lichtgestaltung der einzelnen Räume viele unterschiedliche Bedürfnisse unter einen Hut gebracht werden. Deshalb dreht sich bei der Planung letztendlich alles um die zentrale Frage, wie viel Licht an welchem Platz aus welchem Grund benötigt wird. Deshalb sollte im Vorfeld zwischen drei unterschiedlichen Beleuchtungsarten unterschieden werden. „Zum einen gibt es die sogenannte Grundbeleuchtung, die in erster Linie der Orientierung dient, und das Zonenlicht, das einzelne Bereiche wie den Esstisch oder Arbeitsplatz hell ausleuchtet“, erklärt die Berliner Lichtdesignerin Sophia Klees (kl. Foto). „Das Stimmungslicht ist dagegen weniger funktional – es dient vor allem der Ästhetik und kreiert die individuelle Raumatmosphäre.“ Im Idealfall werden alle drei Lichtarten miteinander kombiniert, um



Lichtdesignerin Sophia Klees

den verschiedenen persönlichen Bedürfnissen gerecht zu werden und gleichzeitig Spannung in den Wohnalltag zu bringen.

Obwohl die Beleuchtung auch im Nachhinein noch optimiert werden kann, empfiehlt es sich, die Lichtplanung bereits in der Bau- oder Renovierungsphase zu berücksichtigen. Denn dadurch ist nicht nur die Stromzufuhr an den richtigen Stellen gewährleistet, darüber hinaus können auch eventuelle Hohlräume für Transformatoren und Schaltgeräte oder Einsätze von Einbaustrahlern fest eingeplant werden. Ein stimmiges Lichtkonzept zu planen, stellt Laien allerdings vor eine große Herausforderung, da die Gesetzmäßigkeiten nicht ganz einfach zu durchblicken sind. „Licht ist extrem vielschichtig und die Technik sehr komplex“, sagt Sophia Klees. „Um die Wohnraumbeleuchtung mit den dazugehörigen Schaltkreisen optimal planen zu können, ist neben technischem Wissen auch die Kenntnis der verschiedenen Lichttypen und ihrer Wirkung erforderlich.“ Deshalb kann es sich durchaus lohnen, einen professionellen Lichtdesigner zu Rate zu ziehen, der das richtige Licht für den gewünschten Effekt findet.

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



## Brennender Meteorit

Die individuell zusammengesetzten Kupferbleche der Pendelleuchte verbreiten ein goldrotes Licht, das an warme Sonnenuntergänge erinnert.

[www.2488-leuchten.de](http://www.2488-leuchten.de)



## Federleicht

Wenn sich die zarten Gänsefedern der handgefertigten Leuchte sanft im Luftzug bewegen, entstehen wunderbare Lichteffekte und ein Hauch von Romantik.

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



## Helles Köpfchen

Die zersplitterte Glühbirne ist ein ausgefallenes Designobjekt, dessen Bruchstücke spannende Licht- und Schattenspiele an die Wände werfen.

[www.northernlighting.no](http://www.northernlighting.no)



## Bühne frei

Modernes Retro-Design trifft auf stylischen Factory-Chic – die markante Standleuchte mit Dreifuß-Ständer rückt jeden Raum ins Rampenlicht.

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



## Mit Überraschungseffekt

Erst beim Einschalten zeigt sich die Pendelleuchte in ihrer wahren Schönheit und offenbart ihr funkelnndes Innenleben.

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



## Lichtblicke – Profi-Tipps für den Leuchtenkauf

### Funktion:

Wichtiger als das Aussehen der Leuchte ist die Aufgabe, die sie bei der Beleuchtung übernehmen soll. Soll sie zur Grundhelligkeit beitragen oder den Esstisch beleuchten? Diesem Zweck muss ihre Lichtverteilung entsprechen.

### Gütemerkmale:

Gutes Licht setzt voraus, dass eine Beleuchtungsanlage Beleuchtungsstärke, Blendungsbegrenzung, Lichtfarbe oder Farbwiedergabe berücksichtigt.

### Design:

Nach Gesichtspunkten wie Funktion und Lichtqualität rückt das Leuchtdesign in den Mittelpunkt. Ob moderne Form oder klassisches Design – die Variationsbreite ist enorm und reicht vom luxuriösen Kronleuchter über den schlichten Alu-Spot bis hin zur Papierkugel im 70er-Jahre-Flair.

### Effizienz:

Die Glühbirne hat bereits ausgedient, und Energiesparlampen kommen nicht ohne das hochgiftige Quecksilber aus. Der Trend geht zu Licht emittierenden Dioden (LED), da sie hohe Energieeffizienz mit langer Lebensdauer verbinden.



# Beständig in unsicheren Zeiten

Die Inflationsraten sind derzeit niedrig wie seit Jahren nicht. Und dennoch: Angesichts des niedrigen Zinsniveaus schwebt über allem die Furcht vor der Geldentwertung. Diese Furcht rückt letztlich aber auch die Vorteile eines Immobilieninvestments verstärkt in den Blick. *hausInvest* hat sich in der Vergangenheit als wertstabil und krisensicher erwiesen. Anleger profitieren unter anderem von einem eingebauten Inflationsschutz.



*„Indexierte Mietverträge gewährleisten, dass die Mieten sich an der Inflationsrate ausrichten.“*

**Ernst-W. Döring,**  
Leiter Konzernvertrieb Privatkunden

Dieser trug in den vergangenen Jahren einen wichtigen Teil dazu bei, dass die Rendite von *hausInvest* in aller Regel über der Inflationsrate lag. „Indexierte Mietverträge gewährleisten, dass die Mieten sich an der Inflationsrate ausrichten“, erklärt Ernst-W. Döring, Lei-

ter Konzernvertrieb Privatkunden. Steigt diese im Zuge der allgemeinen Geldentwertung an, erhöhen sich auch die zu zahlenden Mieten.

Auch mit Blick auf die derzeit historisch niedrigen Zinsen erweist sich ein Offener Immobilienfonds als verlässliches Investment. Erst im November 2013 hatte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf das Rekordtief von 0,25 Prozent gesenkt. Damit will sie den derzeit schwachen Preisauftrieb in der Euro-

zone beflügeln, ohne allerdings das Ziel einer Maximalinflation von zwei Prozent aus dem Auge zu verlieren. Bei den Menschen im Euroraum lassen die Zinssätze jedoch die Sorge um ihre Geld-

anlagen und Altersvorsorgen wachsen: Die Zinssätze sind so niedrig, dass sie von der, wenn auch geringen, Inflation wieder aufgefressen werden. Für Versorgungswerke, Pensionskassen und Lebensversicherer wird es deswegen immer schwieriger, die Rendite zu er-

wirtschaften, die den Kunden bei Vertragsabschluss garantiert wurde. „Auch das beweist den Wert einer Sachwertanlage“, urteilt Ernst-W. Döring. „Die Wertentwicklung von *hausInvest* beispielsweise liegt zum Ende des aktuellen Geschäftsjahres bei voraussichtlich 2,5 Prozent über einen Zeitraum von einem Jahr.“\*

Wichtig für alle Anleger sei deswegen der richtige Mix im Depot, in das Sachwerte wie Immobilien Ruhe und Stabilität bringen. „Substanz und Wert bleiben erhalten, auch bei einer steigenden Inflationsrate“, ergänzt der Commerz Real-Experte. Doch auch innerhalb des Immobilienfonds ist eine ausgewogene Streuung nach Objektart, -größe und -standort wichtig (siehe auch Seiten 18–20).

## 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.**

\* Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttungen sofort wieder angelegt). Die tatsächliche Wertentwicklung kann von dieser Prognose abweichen.



# Sudoku

Für Sudoku-Einsteiger  
hier die Spielregeln:

- Füllen Sie die Raster mit den Zahlen von 1 bis 9 aus.
- In jeder Zeile und in jeder Spalte eines 9x9-Feldes kommt jede Zahl nur einmal vor.
- Zudem kommt in jedem 3x3-Feld jede Zahl nur einmal vor.
- Doppelungen sind nicht erlaubt.

			6		9			
		2	1		8	7		
	4	9		5		8	3	
8	1						7	4
		6				1		
9	5						8	2
	6	5		9		3	2	
		7	5		3	9		
			7		2			

	1	6		9		2	8	
4			3		1			6
3				2				7
	5						7	
8		3				6		1
	9						4	
9				6				8
7			2		9			4
	2	4		3		5	6	

4			5		1			9
		9	7		4	5		
	3			6			1	
8	6						7	2
		2				6		
7	5						4	3
	2			4			8	
		6	8		3	4		
3			6		2			5

		7				2		
			4		5			
6		8	2		1	7		3
	7	9	8		4	6	3	
	8	6	7		2	1	5	
5		2	9		7	4		8
			3		6			
		4				3		

Die Lösung

1	6	8	9	2	5	9	9	7
2	2	9	7	6	1	6	9	6
6	9	7	1	6	8	5	8	3
8	5	1	2	8	4	9	8	7
7	8	6	9	1	8	2	6	3
2	3	9	7	5	8	6	7	1
9	7	4	1	6	2	8	5	9
8	9	6	7	7	7	7	7	9
5	1	2	8	9	7	7	6	7
6	9	8	5	7	7	7	7	6
7	6	1	6	5	2	8	7	7
8	2	7	9	1	6	5	6	7
9	7	8	9	1	8	2	6	3
1	6	8	9	2	5	9	9	7
2	2	9	7	6	1	6	9	6
6	9	7	1	6	8	5	8	3
8	5	1	2	8	4	9	8	7
7	8	6	9	1	8	2	6	3
2	3	9	7	5	8	6	7	1
9	7	4	1	6	2	8	5	9
8	9	6	7	7	7	7	7	9
5	1	2	8	9	7	7	6	7

## Original und Fälschung

Nur bei oberflächlicher Betrachtung sind diese beiden Ansichten der Commerz Real-Erfolgsimmobilie „Westfield“ in London identisch. In das rechte Bild 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!





# Investieren Sie in Erfolgsimmobilien.

Kaufen Sie sich ein – in Europas Top-Shopping-Center: Westfield London. Eine von über 100 Immobilien im Offenen Immobilienfonds *hausInvest*. Nutzen Sie die Vorteile einer stabilen Wertanlage, die sich seit fast 42 Jahren durch Beständigkeit auszeichnet – dank hochwertiger und ertragreicher Gewerbeimmobilien an wirtschaftsstarken Standorten. Erfahren Sie mehr über *hausInvest* und seine Erfolgsimmobilien.

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

*hausInvest*. Seit 1972. Dauerhaft beständig.

