

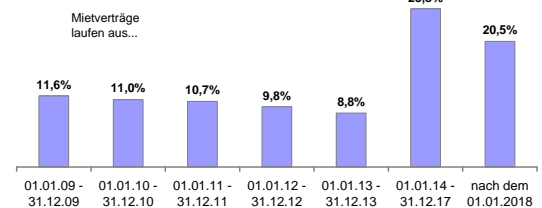
## Offene Immobilienfonds haben ausgewogene Portfoliostruktur

## Risikominderung durch geografische Streuung der Immobilien

Frankfurt am Main, 2. April 2009. Offene Immobilienfonds erreichen durch unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten ihrer Anlageobjekte eine ausgewogene Portfoliostruktur und damit eine Risikominderung. Eine Untersuchung des BVI Bundesverband Investment und Asset Management per 31. Dezember 2008 bei seinen Mitgliedern zeigt eine relativ gleichmäßige Verteilung der Fälligkeiten der Mietverträge in den kommenden Jahren. Von 2009 bis 2014 stehen jährlich etwa ein Zehntel der Mietverträge zur Neuverhandlung an. Knapp die Hälfte der Mietverträge hat eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Ein Großteil ihrer Einnahmen ist den Offenen Immobilienfonds somit sicher, was ihre relative Unabhängigkeit von den Aktienmärkten unterstreicht. Bei den Nutzungsarten der Anlageobjekte Offener Immobilienfonds dominieren weiterhin Büroflächen mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln. Da die Mietverträge gewerblicher Objekte in der Regel indexiert sind, wird durch die Bindung an die Preisentwicklung auch ein optimaler Inflationsschutz erzielt.

Im vergangenen Ein-Jahreszeitraum (1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008) kauften und verkauften Offene Immobilienfonds insgesamt 279 Objekte. Dabei entfielen 202 Transaktionen auf Neuerwerbungen, 77 Liegenschaften wurden veräußert. Das gesamte Transaktionsvolumen betrug 13,1 Mrd. Euro. Im Vergleich zur letzten Erhebung der Daten (Zeitraum 1. Oktober 2007 bis 30. September 2008) haben sich Zahl und Volumen der Transaktionen

### (Rest-) Laufzeiten der Mietverträge bei Offenen Immobilienfonds



Durch die relativ gleichmäßige Fälligkeit der Mietverträge schlagen sich die Auf- und Abschwungphasen an den Immobilienmärkten in der Wertentwicklung Offener Immobilienfonds geglättet nieder.

Angaben per 31. Dezember 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds. 1,8 Prozent der Mietverträge sind unbefristet.

Quelle: BVI

Abteilung  
Medien und Kommunikation

Eschenheimer Anlage 28  
60318 Frankfurt am Main  
Postfach 10 04 37  
60004 Frankfurt am Main  
Tel.: 069/154090-0  
Fax: 069/154090-238  
presse@bvi.de  
www.bvi.de

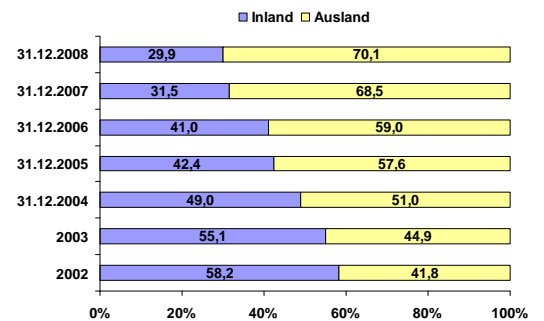
damit verringert. Zum Stichtag 30. September 2008 ermittelte der BVI 377 Transaktionen mit einem Volumen von 17,9 Mrd. Euro. Es gab 286 Käufe und 91 Verkäufe.

Bei den Investitionen standen im Jahr 2008 Objekte im Ausland im Mittelpunkt. Die Ausweitung der Investitionen auf Länder außerhalb Deutschlands hat sich damit weiter fortgesetzt. Im Schnitt halten Offene Immobilienfonds derzeit 29,9 Prozent ihrer Immobilienbestände in Deutschland, im restlichen Europa liegen 58,2 Prozent, außerhalb Europas 11,9 Prozent. Vor vier Jahren lagen noch rund die Hälfte der Immobilien in Deutschland, vor sechs Jahren waren es fast drei Fünftel. Außerhalb Deutschlands liegt heute Frankreich mit einem Anteil von 19,0 Prozent als Investitionsstandort an der Spitze, gefolgt von Großbritannien (9,9 Prozent), den Niederlanden (6,5 Prozent) und Italien (4,6 Prozent). Außerhalb Europas zählen die USA, Japan und Kanada zu den bevorzugten Standorten der Offenen Immobilienfonds. Durch eine breite geografische Streuung der Immobilien wird eine ausgewogene Portfoliostruktur und damit eine Risikominderung bei Offenen Immobilienfonds erreicht.

Insgesamt managen deutsche Offene Immobilienfonds 1.578 Liegenschaften im In- und Ausland mit einem Liegenschaftsvermögen von 89,0 Mrd. Euro und einer Gesamtnutzfläche von 25,1 Mio. Quadratmetern.

Anlage: Grafiken und Tabellen der Auswertung zum  
31. Dezember 2008

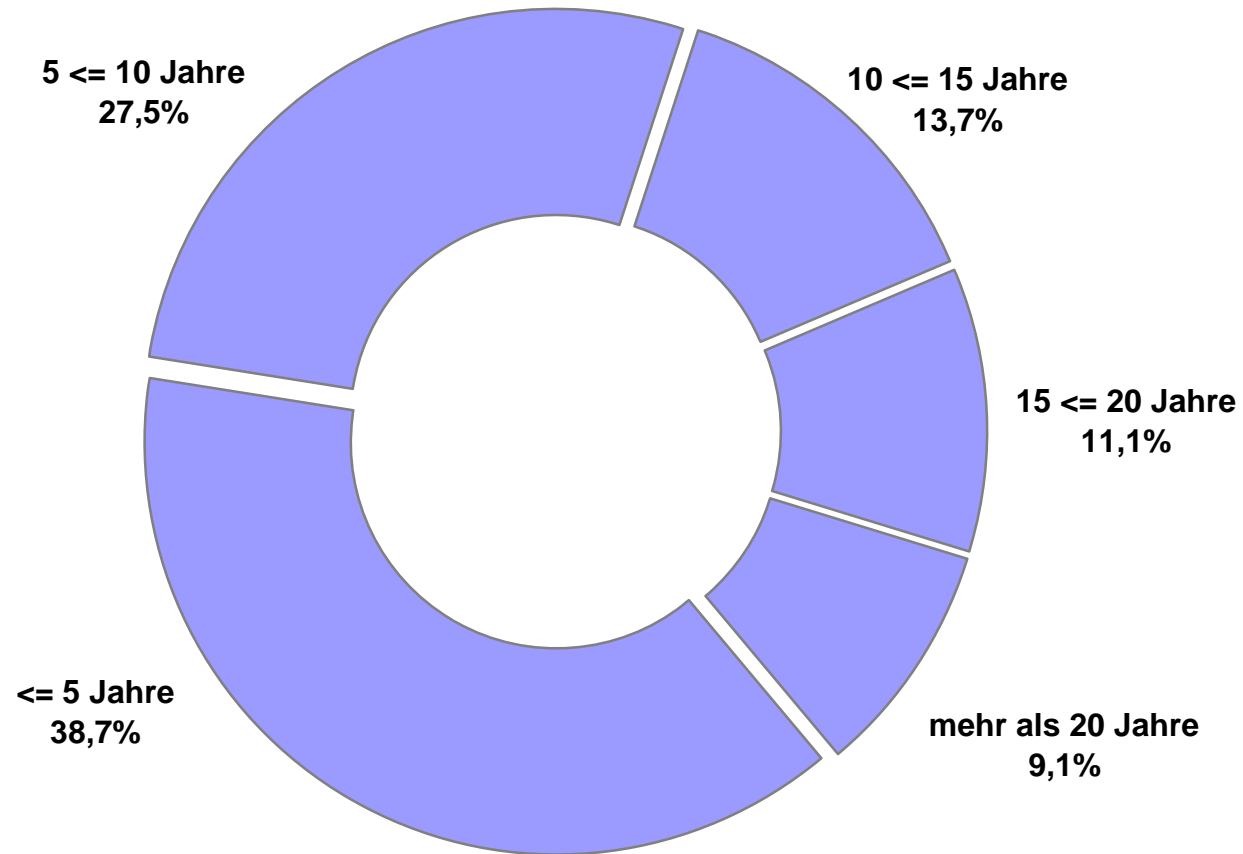
#### Entwicklung der geografischen Verteilung der Liegenschaften Offener Immobilienfonds in Prozent



Die Ausweitung der Risikostreuung auf andere Länder hat sich bei Offenen Immobilienfonds fortgesetzt.

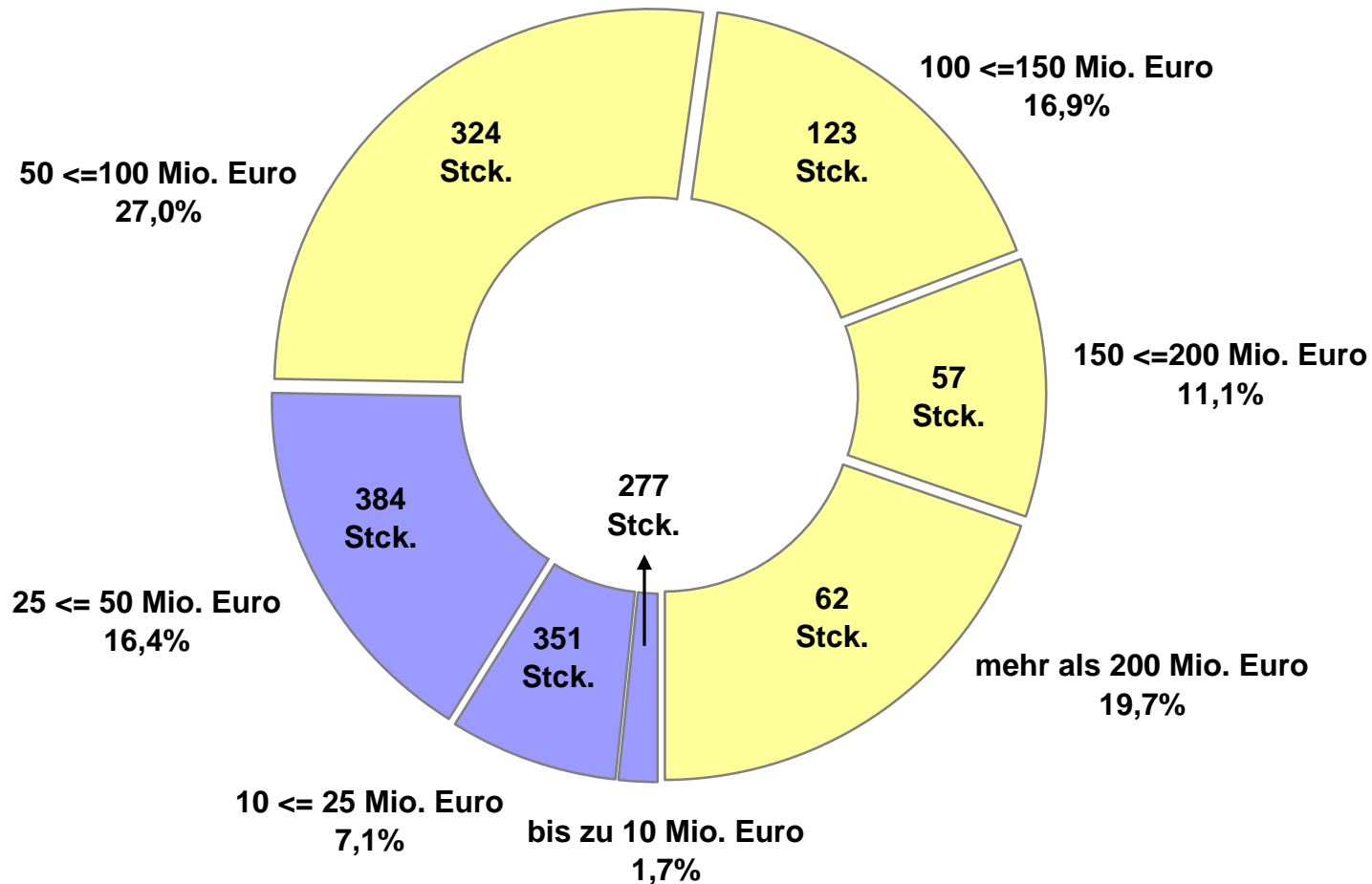
Quelle: BVI

## Wirtschaftliche Altersstruktur der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Mehr als zwei Drittel der Objekte Offener Immobilienfonds sind jünger als zehn Jahre. Der überwiegend junge Immobilienbestand trägt mit seinem niedrigen Erhaltungsaufwand zur soliden Wertentwicklung Offener Immobilienfonds bei.  
Quelle: BVI, Angaben per 31. Dezember 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

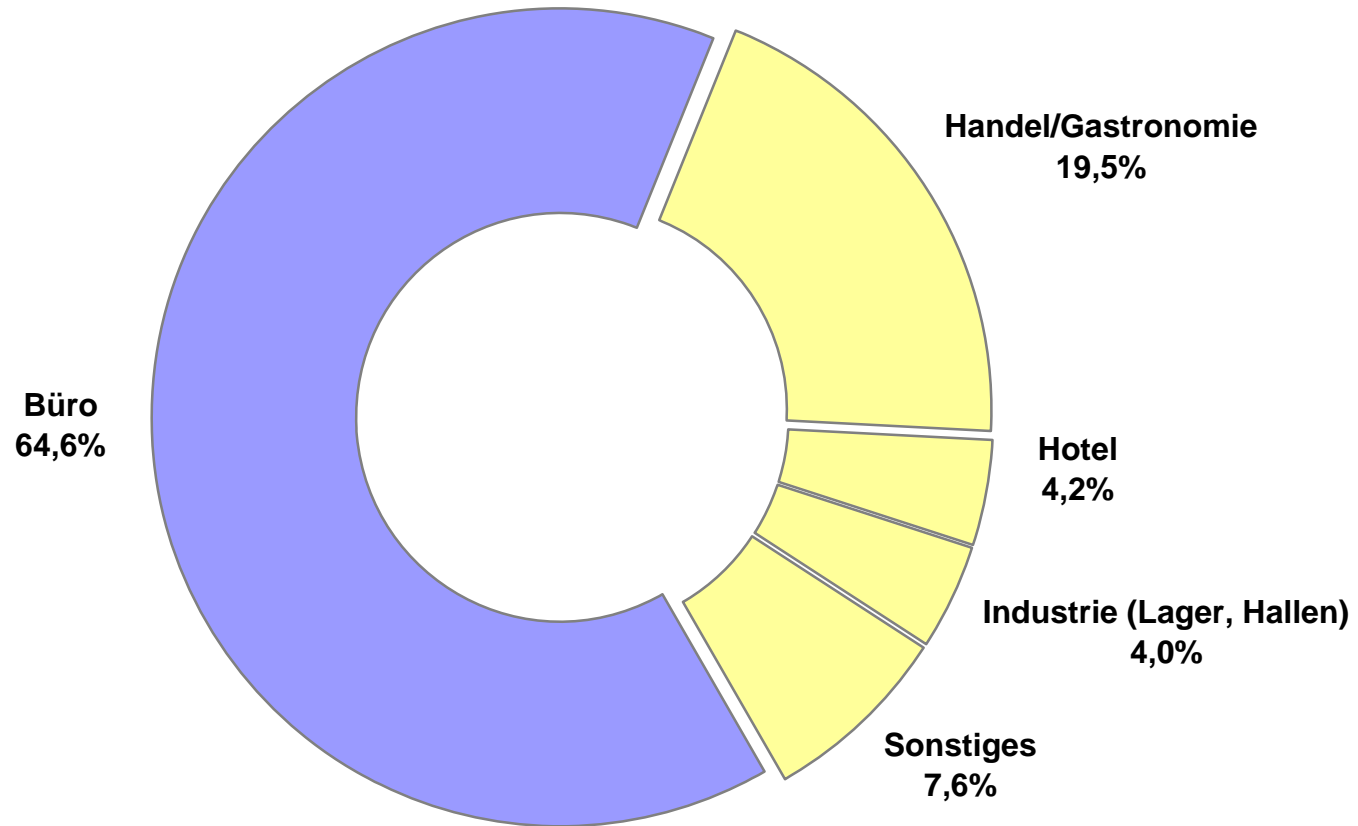
## Größenklassen der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Offene Immobilienfonds haben ein breites Spektrum an Immobilien recht unterschiedlicher Größen im Objektbestand. 25,3 Prozent haben einen Verkehrswert von unter 50 Mio. Euro. Für diese Größenklasse gibt es ein hohes Potential möglicher Käufer.

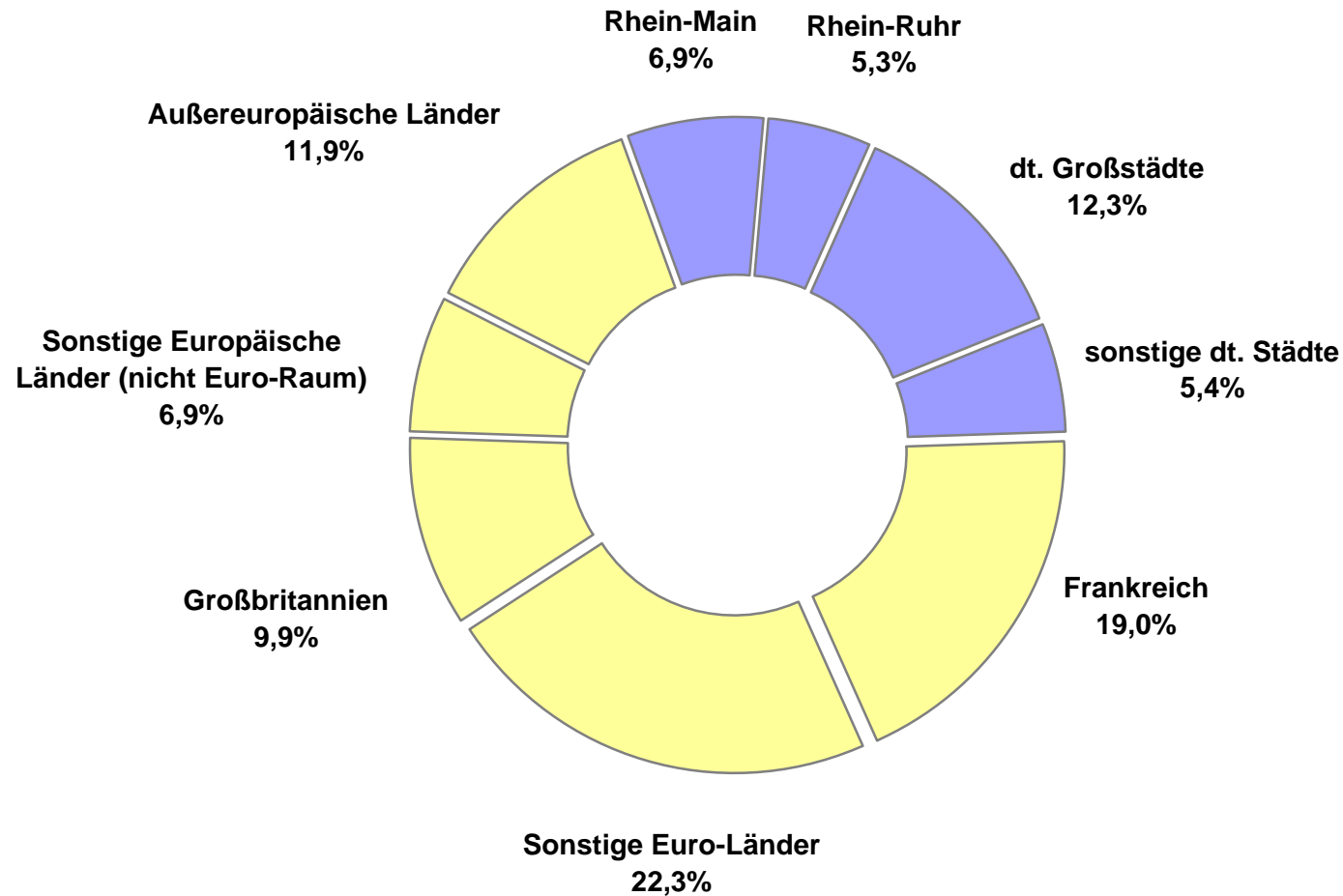
Quelle: BVI, Angaben per 31. Dezember 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-

## Nutzungsarten der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Bei den Nutzungsarten der Liegenschaften Offener Immobilienfonds liegt der Schwerpunkt nach wie vor auf Büroimmobilien.  
Quelle: BVI, Angaben per 31. Dezember 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

## Geografische Verteilung der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Durch die Aufteilung der Liegenschaften auf eine Vielzahl von nationalen und internationalen Grundstücksmärkten wird das Anlagerisiko Offener Immobilienfonds minimiert.

Quelle: BVI, Angaben per 31. Dezember 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

## Geografische Verteilung

Stand: 31.12.2008

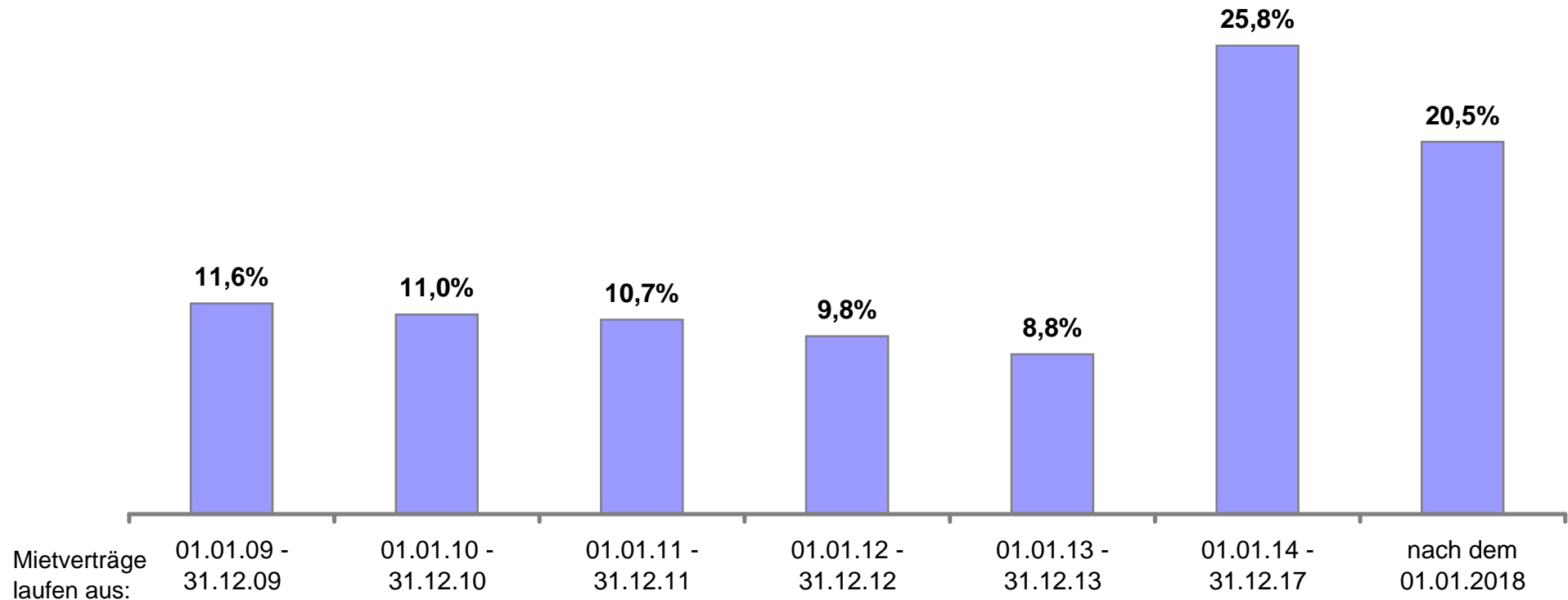
	Anzahl der Liegenschaften	Anzahl in %	Wert in Mio. Euro	Wert in %	Nutzfläche in qm	Nutzfläche in %
<b>Deutschland</b>						
Rhein-Main	145	8,87	6.180,88	6,95	1.844.395	7,33
Rhein-Ruhr	129	7,89	4.700,06	5,28	1.836.882	7,30
dt. Großstädte	226	13,83	10.987,40	12,35	3.311.224	13,17
sonstige dt. Städte	202	12,36	4.765,31	5,35	1.820.707	7,24
<b>Summe Deutschland</b>	<b>702</b>	<b>42,96</b>	<b>26.633,65</b>	<b>29,93</b>	<b>8.813.208</b>	<b>35,04</b>
<b>Euro-Länder</b>						
Belgien	83	5,08	2.843,18	3,19	973.600	3,87
Finnland	24	1,47	578,74	0,65	177.703	0,71
Frankreich	179	10,95	16.941,67	19,04	2.862.238	11,38
Italien	59	3,61	4.085,66	4,59	1.293.350	5,14
Luxemburg	23	1,41	1.372,14	1,54	247.871	0,99
Niederlande	120	7,34	5.817,08	6,54	2.005.168	7,97
Österreich	38	2,33	1.278,37	1,44	494.502	1,97
Portugal	11	0,67	574,36	0,65	146.902	0,58
Spanien	56	3,43	3.090,53	3,47	1.110.858	4,42
Sonstige Euro-Länder	1	0,06	247,40	0,28	35.726	0,14
<b>Summe Euro-Länder</b>	<b>594</b>	<b>36,35</b>	<b>36.829,13</b>	<b>41,38</b>	<b>9.347.918</b>	<b>37,17</b>
<b>Europäische Länder (nicht Euro-Raum)</b>						
Großbritannien	74	4,53	8.786,45	9,87	1.293.305	5,14
Polen	30	1,84	1.652,62	1,86	571.361	2,27
Schweden	21	1,29	1.697,85	1,91	465.019	1,85
Schweiz	5	0,31	212,45	0,24	52.145	0,21
Tschechien	23	1,41	1.173,63	1,32	385.860	1,53
Ungarn	11	0,67	306,20	0,34	174.988	0,70
Sonstige Europäische Länder (nicht Euro-Raum)	15	0,92	1.097,38	1,23	329.492	1,31
<b>Summe Europäische Länder (nicht Euro-Raum)</b>	<b>179</b>	<b>10,95</b>	<b>14.926,58</b>	<b>16,77</b>	<b>3.272.170</b>	<b>13,01</b>
<b>Außereuropäische Länder</b>						
Japan	46	2,82	2.792,02	3,14	265.161	1,05
Kanada	20	1,22	1.401,26	1,57	868.701	3,45
Südkorea	10	0,61	512,43	0,58	243.554	0,97
Mexiko	15	0,92	502,00	0,56	304.842	1,21
USA	52	3,18	3.691,41	4,15	1.611.685	6,41
Sonstige außereuropäische Länder	16	0,98	1.707,11	1,92	421.539	1,68
<b>Summe Außereuropäische Länder</b>	<b>159</b>	<b>9,73</b>	<b>10.606,23</b>	<b>11,92</b>	<b>3.715.482</b>	<b>14,77</b>
<b>Gesamtsumme*</b>	<b>1.634</b>	<b>100,00</b>	<b>88.995,59</b>	<b>100,00</b>	<b>25.148.778</b>	<b>100,00</b>

\* Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Inkl. Beteiligungen sowie unbebaute und noch im Bau befindliche Immobilien.

Quelle: BVI

## (Rest-) Laufzeiten der Mietverträge bei Offenen Immobilienfonds



1,8 Prozent der Mietverträge sind unbefristet.

Durch die relativ gleichmäßige Fälligkeit der Mietverträge schlagen sich die Auf- und Abschwungphasen an den Immobilienmärkten in der Wertentwicklung Offener Immobilienfonds geglättet nieder.

Quelle: BVI, Angaben per 31. Dezember 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

## Käufe und Verkäufe von Immobilien

01.01.2008 - 31.12.2008

<b>Käufe von Immobilien (Anzahl)</b>	
Gesamt	202
Inland	48
Ausland	154
davon Grundstücksgesellschaften	92
<b>Übergang in "Anzahl der Objekte"</b>	
Gesamt	120
Inland	20
Ausland	100
davon Grundstücksgesellschaften	39
<b>Verkehrswerte in Mio. Euro</b>	
Gesamt	11.865,70
Inland	1.963,00
Ausland	9.902,70
davon Grundstücksgesellschaften	5.854,60
<b>Nutzflächen in qm</b>	
Gesamt	4.097.719
Inland	713.763
Ausland	3.383.956
davon Grundstücksgesellschaften	1.579.337

<b>Verkäufe von Immobilien (Anzahl)</b>	
Anzahl Gesamt	77
Inland	64
Ausland	13
davon Grundstücksgesellschaften	0
<b>bereits bei "Anzahl Objekte" abgezogen</b>	
Gesamt	68
Inland	55
Ausland	13
davon Grundstücksgesellschaften	0
<b>Verkaufspreise in Mio. Euro</b>	
Gesamt	1.204,90
Inland	737,30
Ausland	467,60
davon Grundstücksgesellschaften	0,00
<b>Nutzflächen in qm</b>	
Gesamt	897.474
Inland	722.479
Ausland	174.995
davon Grundstücksgesellschaften	0

Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds (bezogen auf das 4. Quartal 2008).

Quelle: BVI