

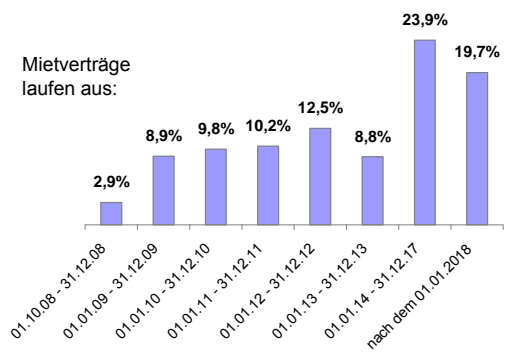
Sichere Einnahmen: Mietverträge Offener Immobilienfonds haben lange Restlaufzeiten

Niedriger Erhaltungsaufwand durch jungen Objektbestand

Frankfurt am Main, 9. Januar 2009. Offene Immobilienfonds können auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten mit stetigen Einnahmen rechnen. Grund dafür sind die langen Restlaufzeiten der Mietverträge der im Fonds befindlichen Immobilien. Mehr als die Hälfte der Mietverträge läuft erst nach dem 1. Januar 2013 aus, knapp 20 Prozent sogar erst nach dem 1. Januar 2018. Lediglich 8,9 Prozent der Mietverträge stehen im kommenden Jahr zur Verlängerung an. Dies zeigt eine Auswertung des Bundesverband Investment und Asset Management per 30. September 2008 bei seinen Mitgliedern. Da die Mietverträge gewerblicher Objekte in der Regel an einen Lebenshaltungsindex gekoppelt sind, wird durch die Bindung an die Preisentwicklung auch ein optimaler Inflationsschutz erzielt.

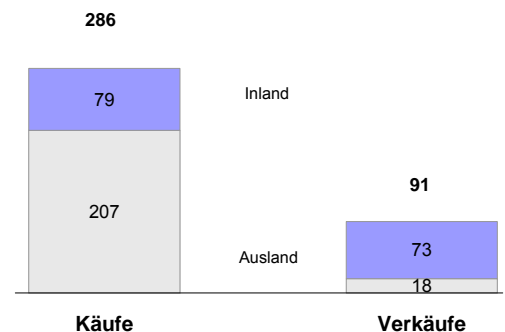
Die Fondsmanager der Offenen Immobilienfonds haben in den vergangenen zwölf Monaten insgesamt 377 Objekte ge- bzw. verkauft. Das Transaktionsvolumen belief sich auf insgesamt 15,8 Mrd. Euro bei den Käufen (Ausland: 12,1 Mrd. Euro; Inland: 3,7 Mrd. Euro) und 2,0 Mrd. Euro bei den Verkäufen (Inland: 729 Mio. Euro; Ausland: 1,3 Mrd. Euro). Von den insgesamt 91 Verkäufen von Immobilien entfallen allein 25 auf das 3. Quartal 2008. Die Verkäufe belegen die marktgerechte Bewertung der Immobilien, denn aufgrund gesetzlicher Bestimmungen darf hierbei der von unabhängigen Sachverständigen festgestellte Verkehrswert in der Regel nicht unterschritten werden.

(Rest-) Laufzeiten der Mietverträge bei Offenen Immobilienfonds



Quelle: BVI, Angaben per 30. September 2008; 3,3 Prozent der Mietverträge sind unbefristet. Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Anzahl der Transaktionen Offener Immobilienfonds in den vergangenen 12 Monaten



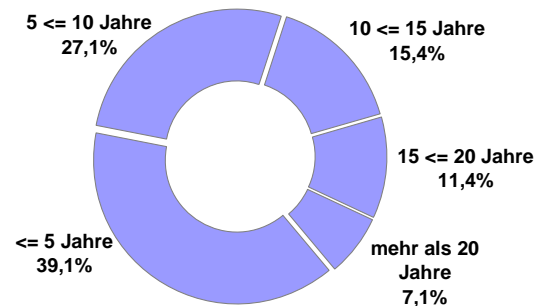
Zeitraum 1. Oktober 2007 bis 30. September 2008; Quelle: BVI

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

Offene Immobilienfonds verfügen über einen jungen Objektbestand. Zwei Drittel der Immobilien sind jünger als zehn Jahre. Der hohe Anteil an jungen Fondsobjekten wirkt sich günstig auf die Wertentwicklung Offener Immobilienfonds aus, da bei neueren Immobilien der Erhaltungsaufwand entsprechend niedriger ausfällt.

Bei den Nutzungsarten der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds liegt der Schwerpunkt mit einem Anteil von 66,1 Prozent nach wie vor bei Büroimmobilien. Handel/Gastronomie erreichen 18,5 Prozent. Hotel, Industrie und sonstige Nutzungsarten liegen zusammen bei 15,4 Prozent.

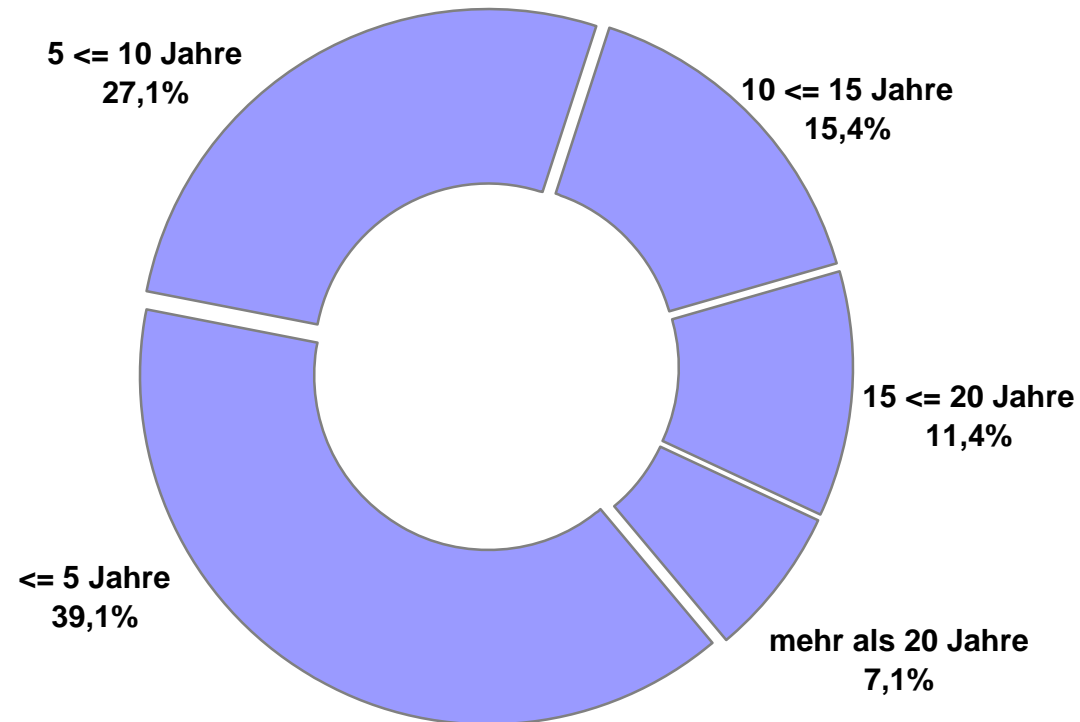
Wirtschaftliche Altersstruktur der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



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 30. September 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

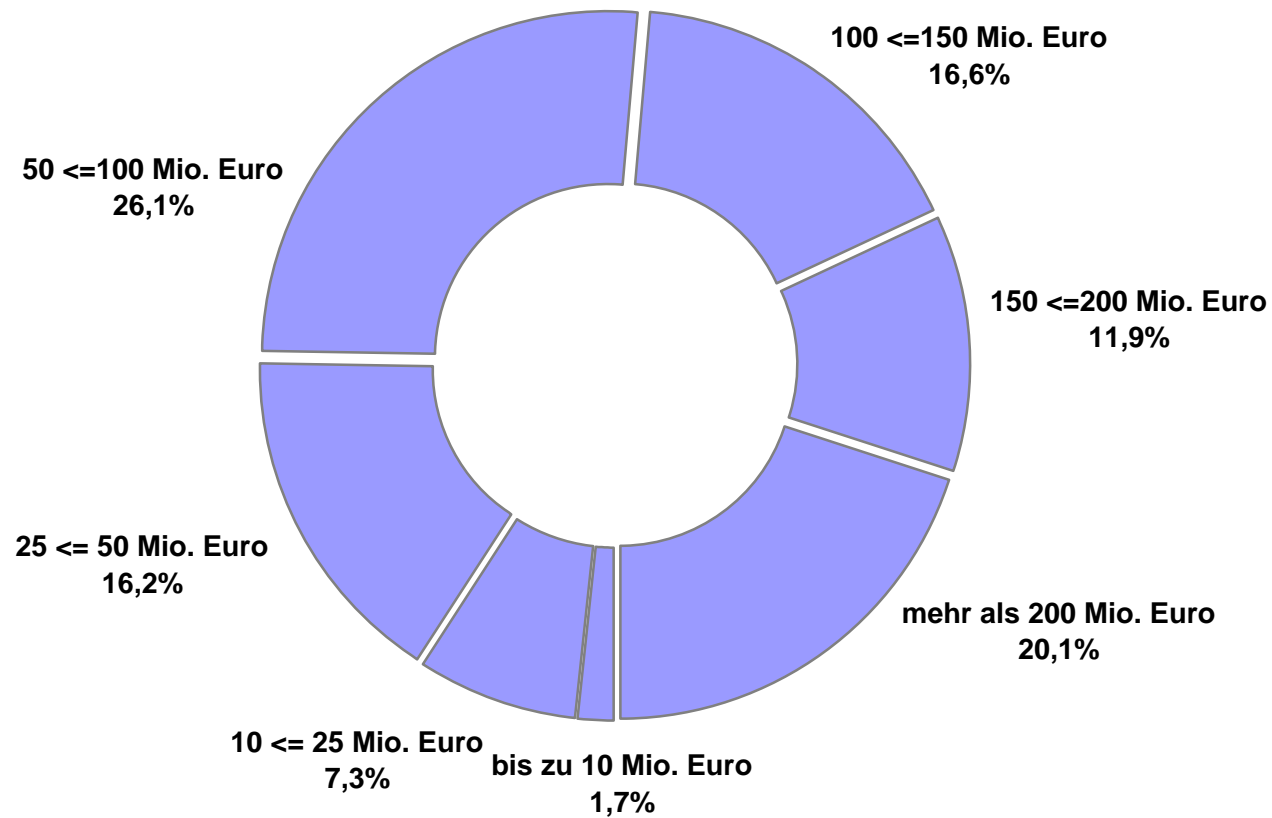
Wirtschaftliche Altersstruktur der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



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.

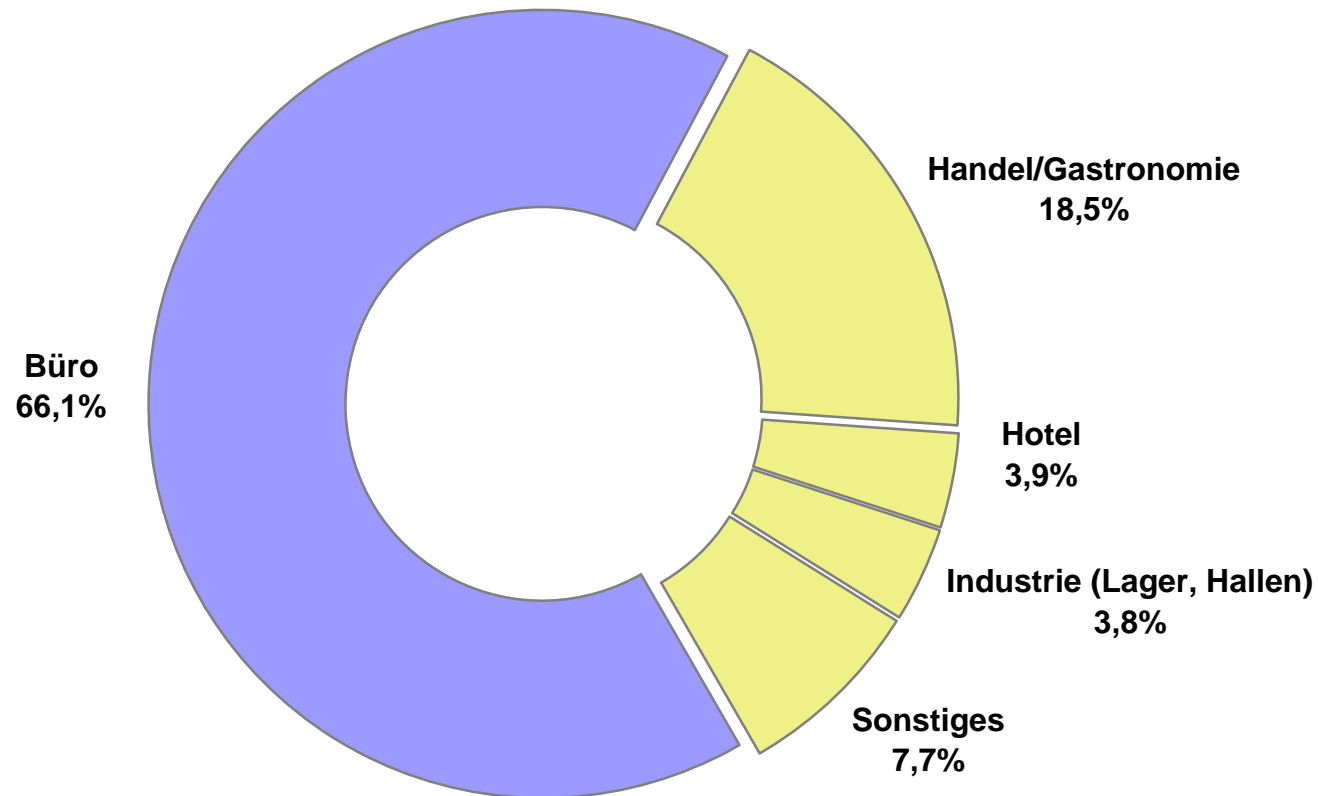
Quelle: BVI, Angaben per 30. September 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Größenklassen der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



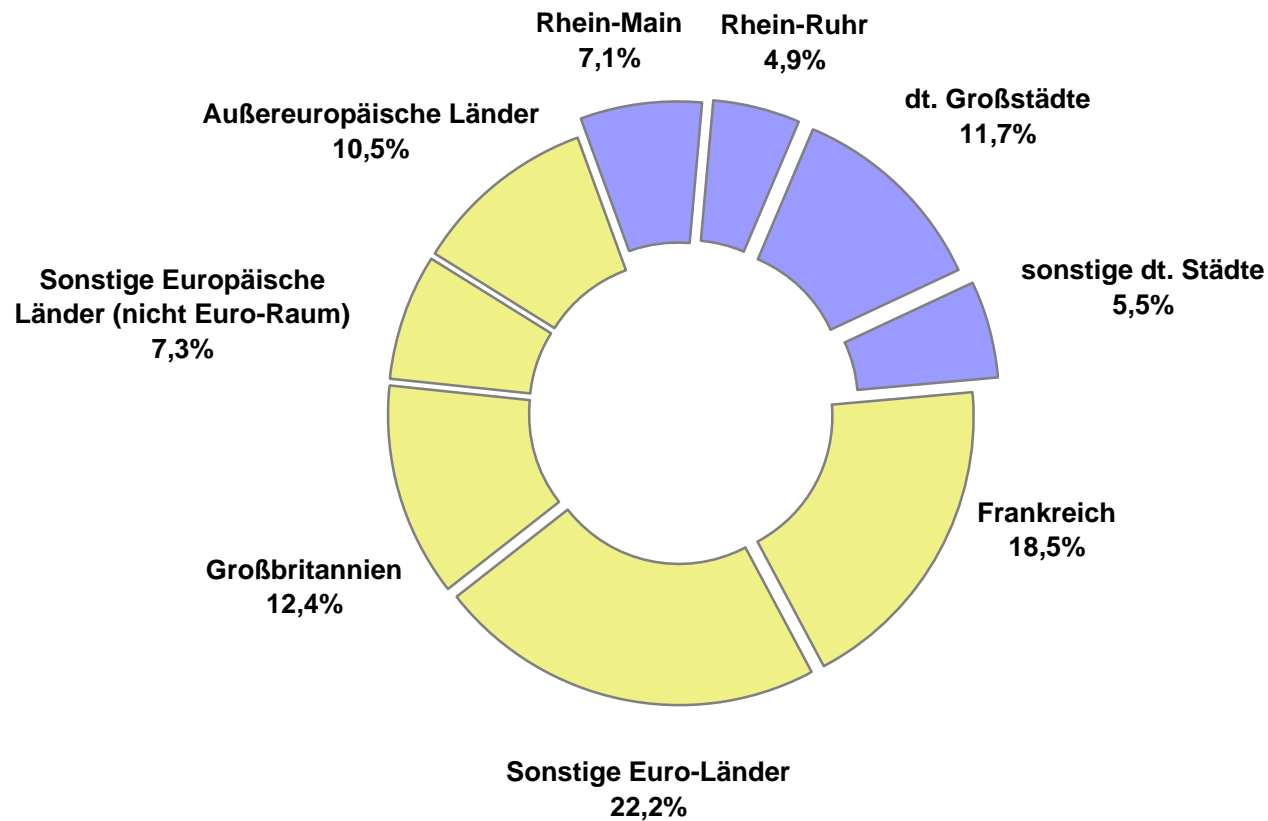
Die relative Gleichverteilung der Objekte auf verschiedene Größenklassen trägt zur Reduzierung des Risikos bei Offenen Immobilienfonds bei.
Quelle: BVI, Angaben per 30. September 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

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 30. September 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 30. September 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Geografische Verteilung

Stand: 30.09.2008

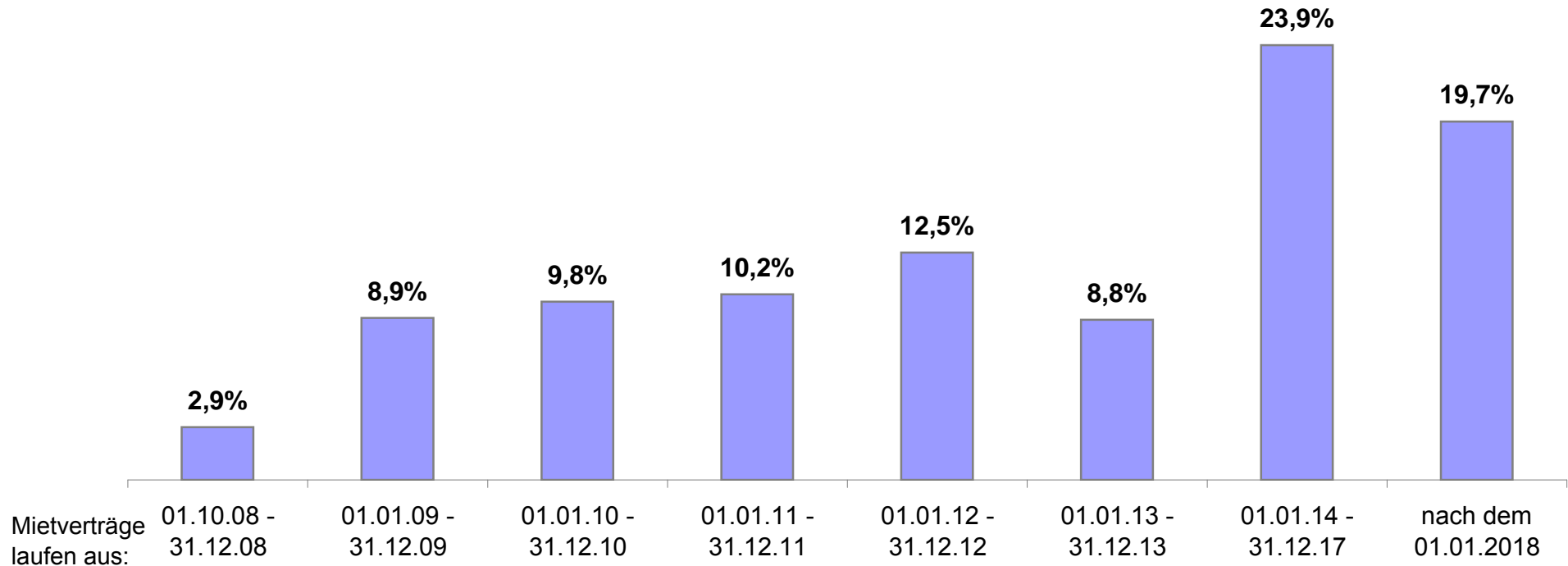
	Anzahl der Liegenschaften	Anzahl in %	Wert in Mio. Euro	Wert in %	Nutzfläche in qm	Nutzfläche in %
Deutschland						
Rhein-Main	142	9,06	5.943,49	7,06	1.623.852	7,08
Rhein-Ruhr	122	7,79	4.126,66	4,90	1.658.608	7,24
dt. Großstädte	216	13,78	9.868,51	11,71	3.031.855	13,23
sonstige dt. Städte	196	12,51	4.660,62	5,53	1.782.445	7,78
Summe Deutschland	676	43,14	24.599,28	29,20	8.096.760	35,32
Euro-Länder						
Belgien	83	5,30	2.617,59	3,11	924.123	4,03
Finnland	23	1,47	518,88	0,62	150.586	0,66
Frankreich	169	10,78	15.615,54	18,54	2.581.001	11,26
Italien	57	3,64	3.980,86	4,73	1.277.154	5,57
Luxemburg	19	1,21	1.105,87	1,31	208.665	0,91
Niederlande	122	7,79	5.749,21	6,82	2.023.514	8,83
Österreich	36	2,30	1.156,87	1,37	448.230	1,96
Portugal	12	0,77	721,25	0,86	147.704	0,64
Spanien	48	3,06	2.584,20	3,07	812.658	3,55
Sonstige Euro-Länder	1	0,06	253,40	0,30	35.726	0,16
Summe Euro-Länder	570	36,38	34.303,67	40,72	8.609.361	37,56
Europäische Länder (nicht Euro-Raum)						
Großbritannien	72	4,59	10.427,39	12,38	1.284.414	5,60
Polen	30	1,91	1.638,78	1,95	523.628	2,28
Schweden	20	1,28	1.848,25	2,19	446.889	1,95
Schweiz	5	0,32	200,55	0,24	52.145	0,23
Tschechien	17	1,08	1.019,53	1,21	313.416	1,37
Ungarn	7	0,45	219,50	0,26	84.669	0,37
Sonstige Europäische Länder (nicht Euro-Raum)	16	1,02	1.181,38	1,40	382.231	1,67
Summe Europäische Länder (nicht Euro-Raum)	167	10,66	16.535,38	19,63	3.087.392	13,47
Außereuropäische Länder						
Japan	51	3,25	2.288,50	2,72	234.625	1,02
Kanada	19	1,21	1.377,28	1,63	802.094	3,50
Südkorea	11	0,70	562,66	0,67	278.640	1,22
Mexiko	12	0,77	326,20	0,39	114.268	0,50
USA	46	2,94	2.607,89	3,10	1.317.700	5,75
Sonstige außereuropäische Länder	15	0,96	1.641,38	1,95	380.751	1,66
Summe Außereuropäische Länder	154	9,83	8.803,91	10,45	3.128.078	13,65
Gesamtsumme*	1.567	100,00	84.242,24	100,00	22.921.591	100,00

* 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



3,3 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 30. September 2008; Die Zahlen repräsentieren 98,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Käufe und Verkäufe von Immobilien

01.10.2007 - 30.09.2008

Käufe von Immobilien (Anzahl)	
Gesamt	286
Inland	79
Ausland	207
davon Grundstücksgesellschaften	80
Übergang in "Anzahl der Objekte"	
Gesamt	182
Inland	28
Ausland	154
davon Grundstücksgesellschaften	76
Verkehrswerte in Mio. Euro	
Gesamt	15.862,02
Inland	3.724,12
Ausland	12.137,90
davon Grundstücksgesellschaften	7.285,99
Nutzflächen in qm	
Gesamt	5.029.470
Inland	1.107.353
Ausland	3.922.117
davon Grundstücksgesellschaften	1.943.617

Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	
Anzahl Gesamt	91
Inland	73
Ausland	18
davon Grundstücksgesellschaften	3
bereits bei "Anzahl Objekte" abgezogen	
Gesamt	68
Inland	50
Ausland	18
davon Grundstücksgesellschaften	3
Verkaufspreise in Mio. Euro	
Gesamt	2.040,65
Inland	729,60
Ausland	1.311,05
davon Grundstücksgesellschaften	573,30
Nutzflächen in qm	
Gesamt	1.171.230
Inland	704.987
Ausland	466.243
davon Grundstücksgesellschaften	124.873

3. Quartal 2008

Käufe von Immobilien (Anzahl)	
Gesamt	72
Inland	19
Ausland	53
davon Grundstücksgesellschaften	32
Übergang in "Anzahl der Objekte"	
Gesamt	39
Inland	5
Ausland	34
davon Grundstücksgesellschaften	9
Verkehrswerte in Mio. Euro	
Gesamt	4.497,10
Inland	494,00
Ausland	4.003,10
davon Grundstücksgesellschaften	2.188,90
Nutzflächen in qm	
Gesamt	1.755.011
Inland	180.606
Ausland	1.574.405
davon Grundstücksgesellschaften	533.783

Verkäufe von Immobilien (Anzahl)	
Anzahl Gesamt	25
Inland	18
Ausland	7
davon Grundstücksgesellschaften	0
bereits bei "Anzahl Objekte" abgezogen	
Gesamt	25
Inland	18
Ausland	7
davon Grundstücksgesellschaften	0
Verkaufspreise in Mio. Euro	
Gesamt	530,50
Inland	315,40
Ausland	215,10
davon Grundstücksgesellschaften	0,00
Nutzflächen in qm	
Gesamt	284.763
Inland	211.700
Ausland	73.063
davon Grundstücksgesellschaften	0

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

Quelle: BVI