

## Restlaufzeit der Mietverträge Offener Immobilienfonds gleichmäßig verteilt

## Junger Objektbestand führt zu geringem Erhaltungsaufwand

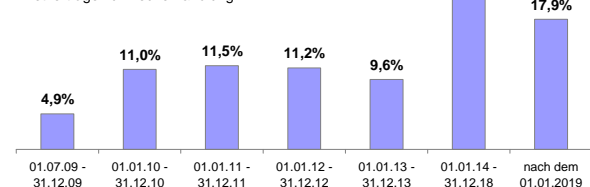
Frankfurt am Main, 22. September 2009. Die Mietvertragslaufzeiten Offener Immobilienfonds (OIFs) sind sehr gleichmäßig verteilt. Bis Ende 2013 stehen jährlich etwa zehn Prozent der Mietverträge für Objekte in OIFs zur Neuverhandlung an. Über knapp 50 Prozent der Mietverträge wird erst nach 2014 neu verhandelt. Im laufenden Jahr sind es lediglich 4,9 Prozent. Dies hat der BVI Bundesverband Investment und Asset Management in einer Auswertung per 30. Juni 2009 ermittelt.

Durch die Finanzkrise bedingte Mietausfälle sind bei den OIFs nach Angaben des Branchenverbandes bislang so gut wie nicht zu beobachten. In aller Regel bestehen die Portfolien der OIFs aus qualitativ hochwertigen Objekten, die von Marktschwankungen weniger betroffen sind als der Gesamtmarkt. Die Sachverständigen der OIFs bewerten diese auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten – kurzfristig erzielbare Spitzenmieten bleiben unberücksichtigt. Da die Mietverträge gewerblicher Objekte in der Regel an einen Preisindex gekoppelt sind, wird auch ein optimaler Inflationsschutz erreicht.

Eine positive Auswirkung auf die Rendite der OIFs hat auch deren junger Objektbestand, da bei neueren Immobilien der Erhaltungsaufwand entsprechend niedriger ausfällt. Laut BVI liegt der Anteil der bis fünf Jahre alten Immobilien in den Portfolien der OIFs aktuell bei

(Rest-) Laufzeiten der Mietverträge  
bei Offenen Immobilienfonds

Mietverträge zur Neuverhandlung:



2,4 Prozent der Mietverträge sind unbefristet. Die Zahlen repräsentieren 97,7 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds. 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. Juni 2009

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

32,7 Prozent. Der Anteil der Immobilien im Alter von fünf bis zehn Jahren beträgt 29,7 Prozent. Knapp zwei Drittel der Immobilien sind also jünger als zehn Jahre bzw. wurden seitdem umfassend renoviert.

Im vergangenen 12-Monats-Zeitraum wurden 129 Immobilien im Gesamtwert von 8,2 Mrd. Euro erworben. 48 Objekte im Wert von 1,1 Mrd. Euro wurden verkauft. Da bei den Käufen der Schwerpunkt mit 6,7 Mrd. Euro auf Standorten im Ausland lag, wurde der Deutschland-Anteil über alle OIFs hinweg nun auf 29,5 Prozent reduziert. In den Euro-Ländern (ohne Deutschland) befindet sich ein Verkehrswert-Volumen von 41,1 Prozent, im sonstigen Europa weitere 17,4 Prozent.

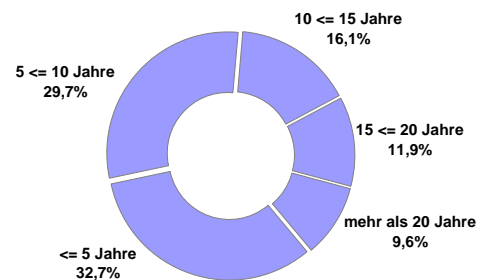
Die gleichmäßige Fälligkeit der Mietverträge, die breite Streuung auf eine Vielzahl von Standorten und die relative Gleichverteilung der einzelnen Größenklassen glätten die konjunkturellen Ausschläge einzelner Grundstücksmärkte, so dass sich diese nur gedämpft auf die Ergebnisse der Fonds auswirken. Bei der Auswertung des BVI wurden die aktuellen Daten der OIFs zu der geografischen Verteilung der Liegenschaften, den Nutzungsarten und Größenklassen der Fondsobjekte, der wirtschaftlichen Altersstruktur sowie den Laufzeiten der Mietverträge zusammengefasst.

#### **In eigener Sache: Der BVI twittert**

Verfolgen Sie aktuelle Branchennachrichten per Twitter – schnell und direkt.

Werden Sie Follower von <http://twitter.com/FondsNews>

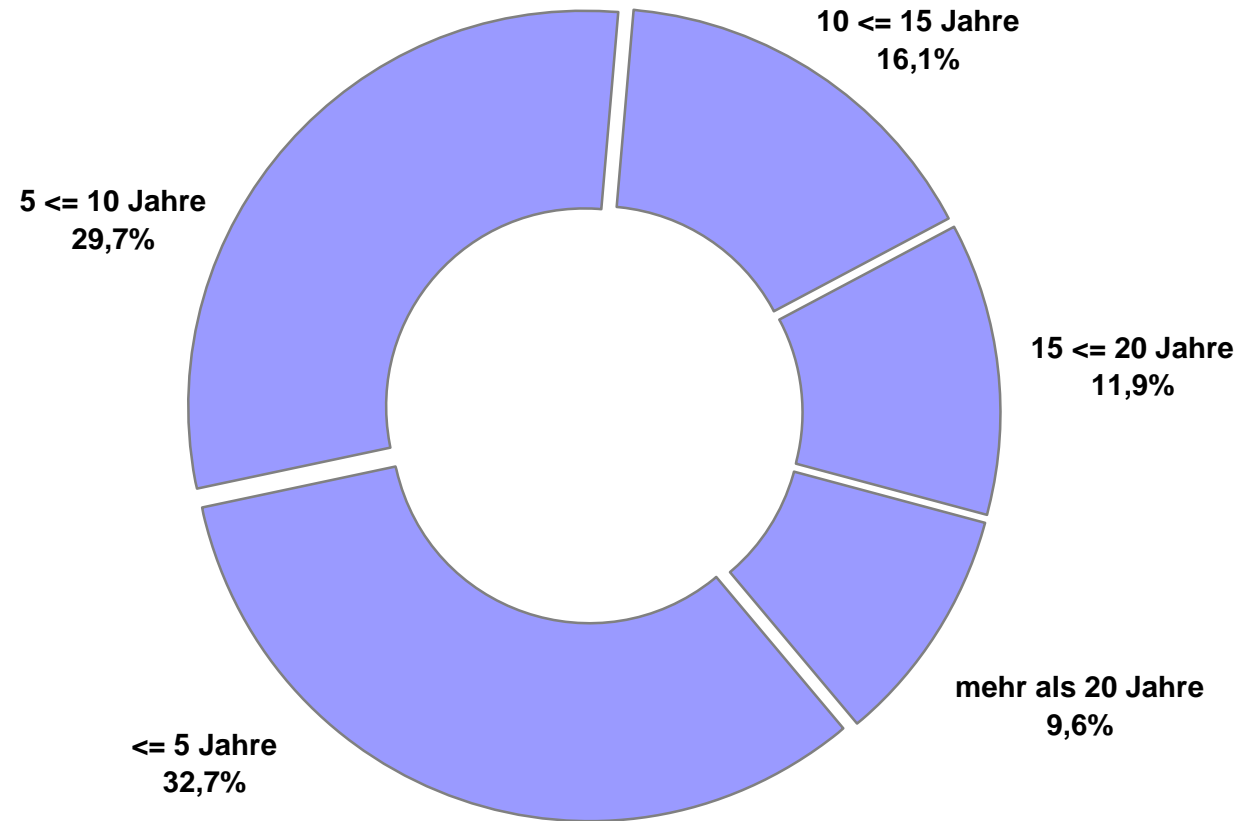
**Wirtschaftliche Altersstruktur der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds**



Knapp 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. Die Zahlen repräsentieren 97,7 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

Quelle: BVI, Angaben per 30. Juni 2009

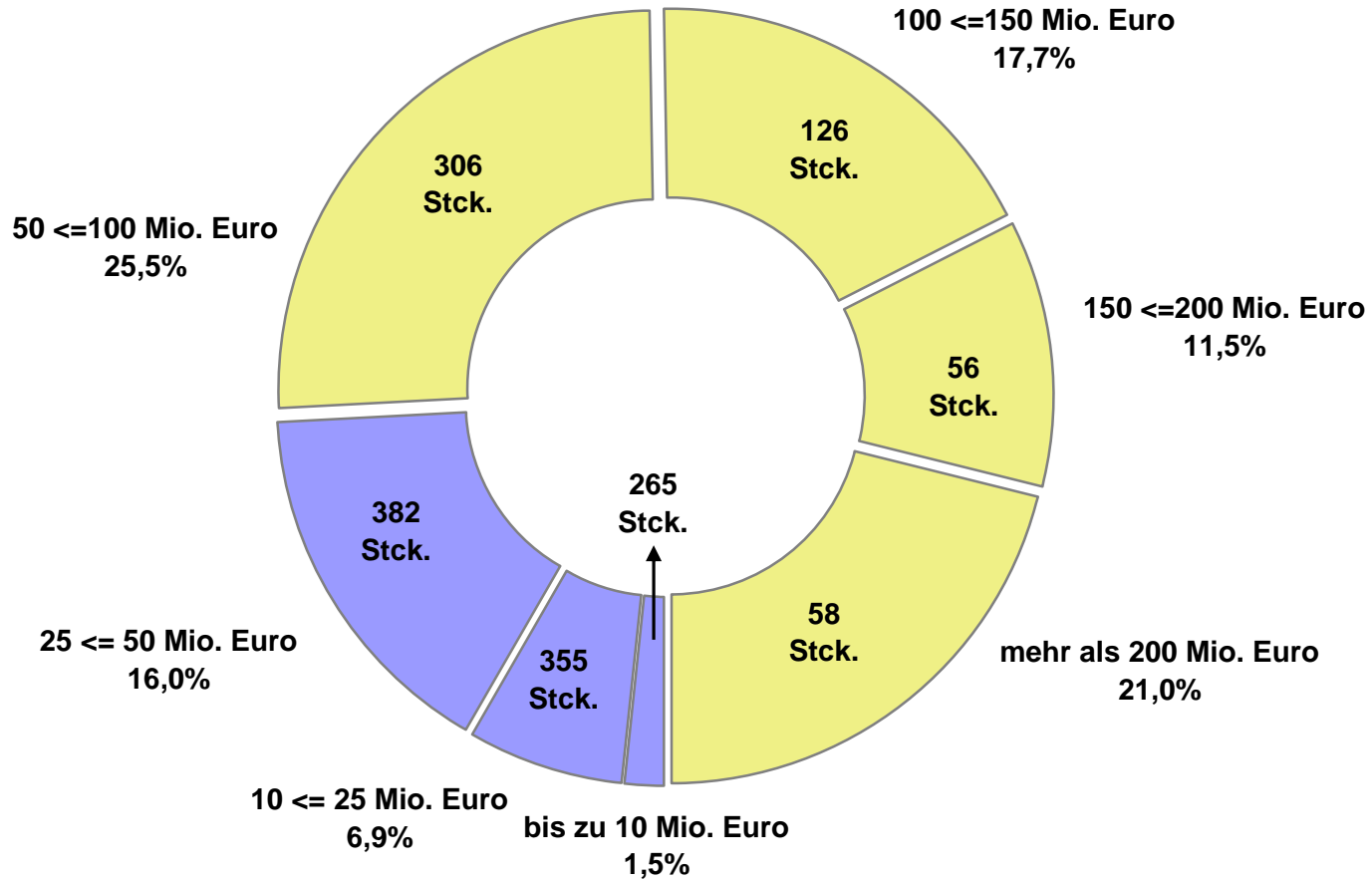
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Knapp 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. Juni 2009; die Zahlen repräsentieren 97,7 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

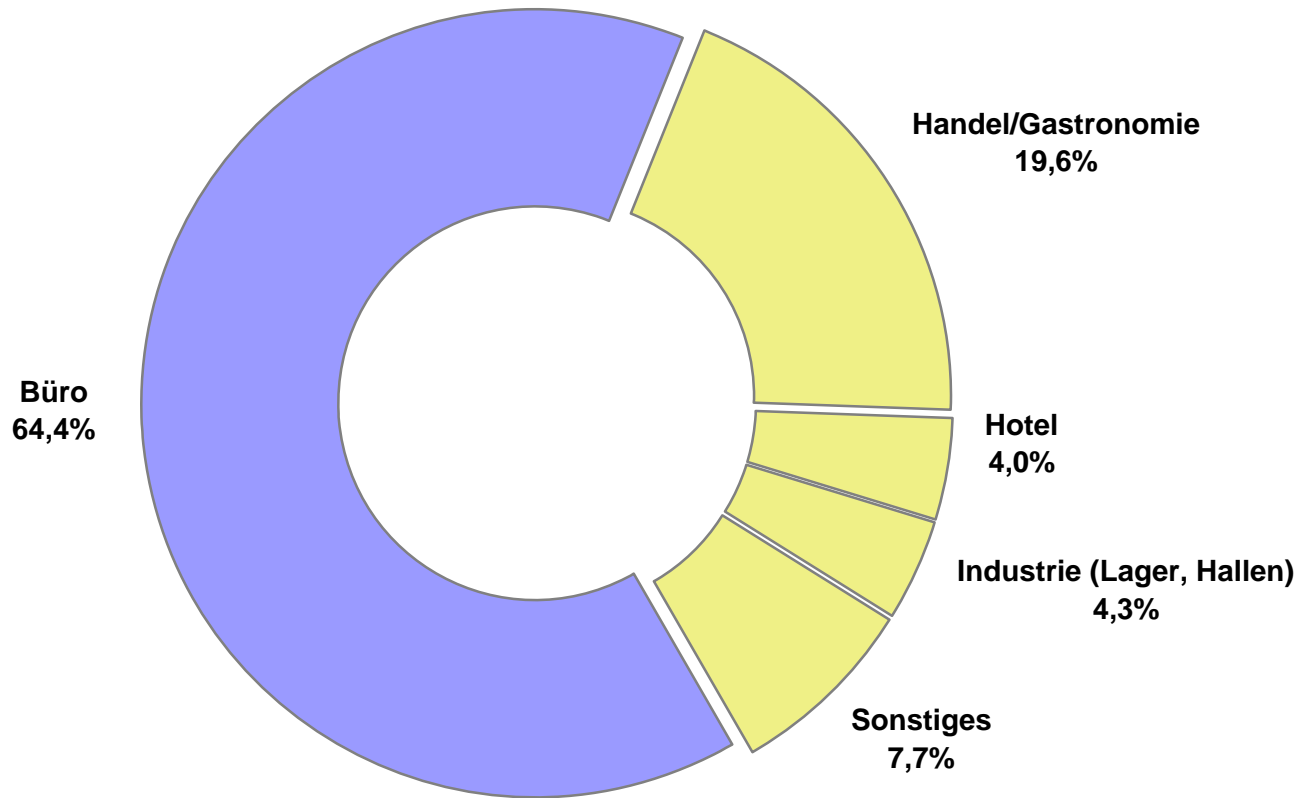
## Größenklassen der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Offene Immobilienfonds haben ein breites Spektrum an Immobilien recht unterschiedlicher Größen im Objektbestand. 1002 Objekte haben einen Verkehrswert von unter 50 Mio. Euro.

Quelle: BVI, Angaben per 30. Juni 2009; die Zahlen repräsentieren 97,7 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

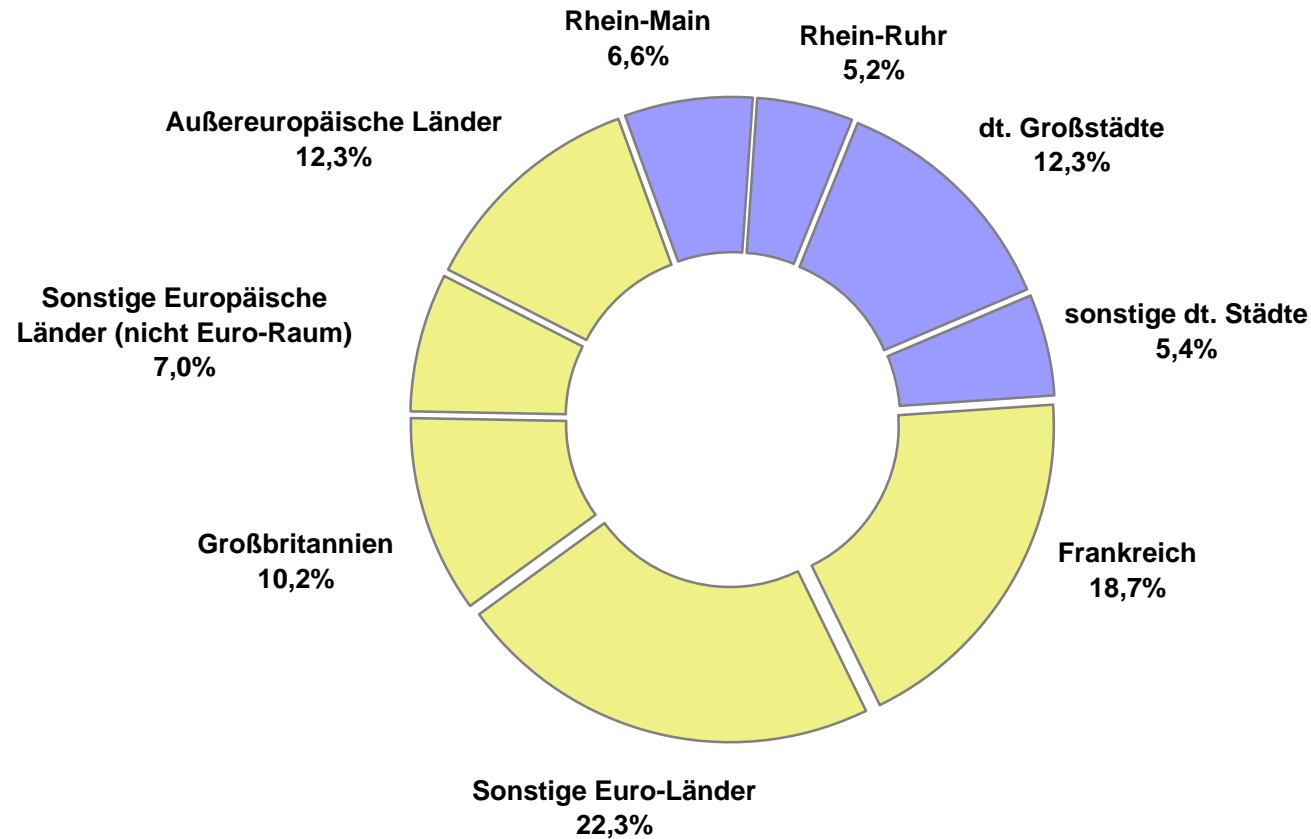
## Nutzungsarten der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Bei den Nutzungsarten der Liegenschaften Offener Immobilienfonds liegt der Schwerpunkt nach wie vor auf Büroimmobilien.

Quelle: BVI, Angaben per 30. Juni 2009; die Zahlen repräsentieren 97,7 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. Juni 2009; die Zahlen repräsentieren 97,7 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

## Geografische Verteilung

Stand: 30.06.2009

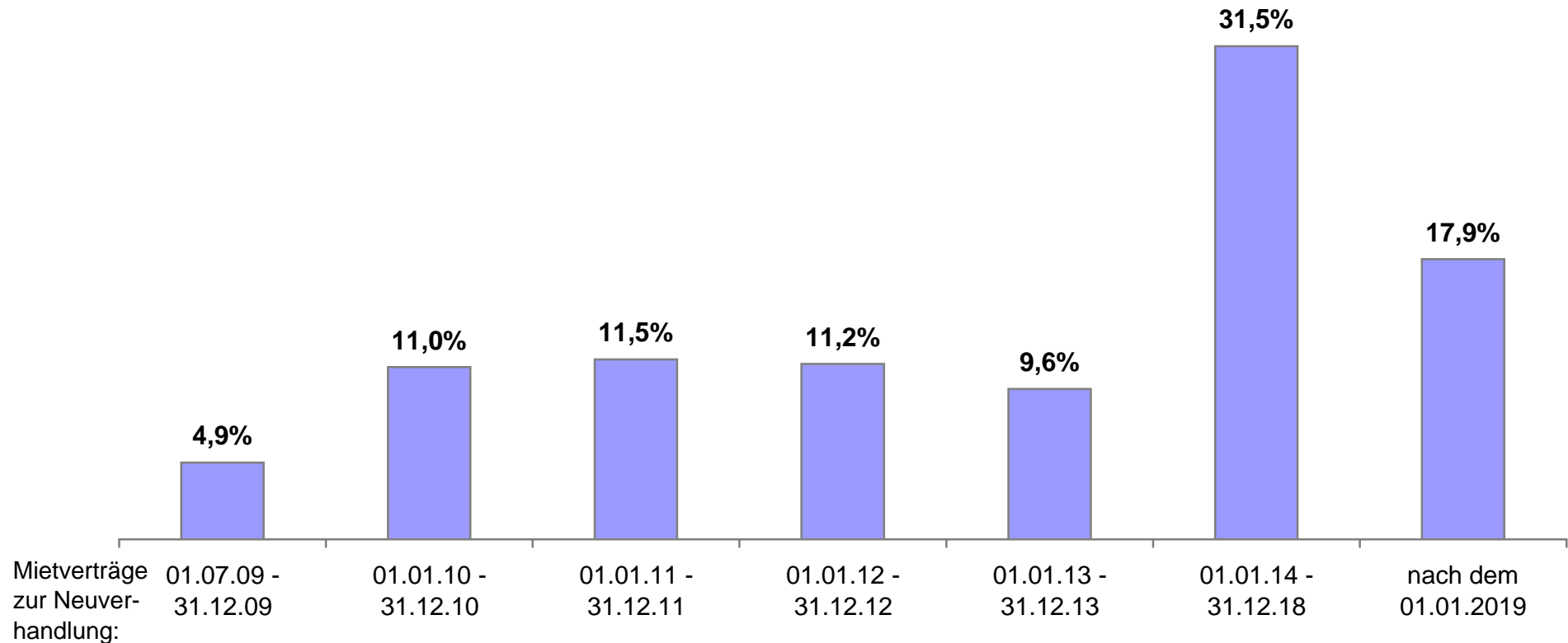
	Anzahl der Liegenschaften	Anzahl in %	Wert in Mio. Euro	Wert in %	Nutzfläche in qm	Nutzfläche in %
<b>Deutschland</b>						
Rhein-Main	145	8,75	6.076,90	6,63	1.936.351	7,64
Rhein-Ruhr	128	7,72	4.727,05	5,16	1.846.309	7,28
dt. Großstädte	226	13,63	11.282,01	12,32	2.870.496	11,33
sonstige dt. Städte	203	12,24	4.908,60	5,36	1.877.592	7,41
<b>Summe Deutschland</b>	<b>702</b>	<b>42,34</b>	<b>26.994,56</b>	<b>29,47</b>	<b>8.530.748</b>	<b>33,66</b>
<b>Euro-Länder</b>						
Belgien	84	5,07	2.855,11	3,12	938.394	3,70
Finnland	26	1,57	718,96	0,78	198.827	0,78
Frankreich	181	10,92	17.161,96	18,74	2.885.531	11,38
Italien	57	3,44	4.275,54	4,67	1.314.680	5,19
Luxemburg	23	1,39	1.379,91	1,51	248.078	0,98
Niederlande	120	7,24	5.833,34	6,37	2.069.747	8,17
Österreich	42	2,53	1.412,57	1,54	544.175	2,15
Portugal	12	0,72	607,21	0,66	180.247	0,71
Spanien	57	3,44	3.139,84	3,43	1.126.384	4,44
Sonstige Euro-Länder	1	0,06	247,40	0,27	35.726	0,14
<b>Summe Euro-Länder</b>	<b>603</b>	<b>36,37</b>	<b>37.631,84</b>	<b>41,09</b>	<b>9.541.789</b>	<b>37,65</b>
<b>Europäische Länder (nicht Euro-Raum)</b>						
Großbritannien	76	4,58	9.335,69	10,19	1.321.238	5,21
Polen	33	1,99	1.860,52	2,03	617.586	2,44
Schweden	22	1,33	1.731,57	1,89	481.548	1,90
Schweiz	7	0,42	329,14	0,36	99.402	0,39
Tschechien	23	1,39	1.192,44	1,30	386.205	1,52
Ungarn	11	0,66	311,90	0,34	174.988	0,69
Sonstige Europäische Länder (nicht Euro-Raum)	17	1,03	1.202,38	1,31	357.224	1,41
<b>Summe Europäische Länder (nicht Euro-Raum)</b>	<b>189</b>	<b>11,40</b>	<b>15.963,64</b>	<b>17,43</b>	<b>3.438.191</b>	<b>13,57</b>
<b>Außereuropäische Länder</b>						
Japan	46	2,77	2.627,01	2,87	265.472	1,05
Kanada	22	1,33	1.800,58	1,97	942.942	3,72
Südkorea	8	0,48	438,29	0,48	209.418	0,83
Mexiko	15	0,90	502,20	0,55	282.469	1,11
USA	52	3,14	3.688,60	4,03	1.613.227	6,36
Sonstige außereuropäische Länder	21	1,27	1.945,10	2,12	521.778	2,06
<b>Summe Außereuropäische Länder</b>	<b>164</b>	<b>9,89</b>	<b>11.001,78</b>	<b>12,01</b>	<b>3.835.306</b>	<b>15,13</b>
<b>Gesamtsumme*</b>	<b>1.658</b>	<b>100,00</b>	<b>91.591,82</b>	<b>100,00</b>	<b>25.346.034</b>	<b>100,00</b>

\* Die Zahlen repräsentieren 97,7 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



2,4 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. Juni 2009; die Zahlen repräsentieren 97,7 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

## Käufe und Verkäufe von Immobilien

01.07.2008 - 30.06.2009

<b>Käufe von Immobilien (Anzahl)</b>	
Gesamt	129
Inland	38
Ausland	91
davon Grundstücksgesellschaften	54
<b>Übergang in "Anzahl der Objekte"</b>	
Gesamt	82
Inland	15
Ausland	67
davon Grundstücksgesellschaften	23
<b>Verkehrswerte in Mio. Euro</b>	
Gesamt	8.220,80
Inland	1.480,90
Ausland	6.739,90
davon Grundstücksgesellschaften	3.987,60
<b>Nutzflächen in qm</b>	
Gesamt	3.146.769
Inland	586.813
Ausland	2.559.956
davon Grundstücksgesellschaften	1.062.492

<b>Verkäufe von Immobilien (Anzahl)</b>	
Anzahl Gesamt	48
Inland	35
Ausland	13
davon Grundstücksgesellschaften	2
<b>bereits bei "Anzahl Objekte" abgezogen</b>	
Gesamt	45
Inland	32
Ausland	13
davon Grundstücksgesellschaften	2
<b>Verkaufspreise in Mio. Euro</b>	
Gesamt	1.068,40
Inland	574,40
Ausland	494,00
davon Grundstücksgesellschaften	133,20
<b>Nutzflächen in qm</b>	
Gesamt	424.216
Inland	274.520
Ausland	149.697
davon Grundstücksgesellschaften	15.075

Die Zahlen repräsentieren 97,7 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds (bezogen auf das 2. Quartal 2009).

Quelle: BVI