

Restlaufzeit der Mietverträge Offener Immobilienfonds gleichmäßig verteilt

Junger Objektbestand führt zu geringem Erhaltungsaufwand

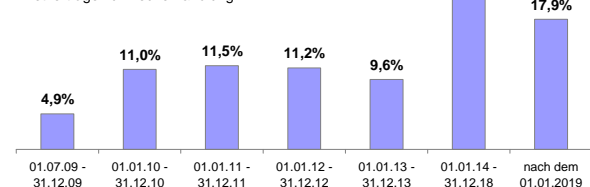
Frankfurt am Main, 22. September 2009. Die Mietvertragslaufzeiten Offener Immobilienfonds (OIFs) sind sehr gleichmäßig verteilt. Bis Ende 2013 stehen jährlich etwa zehn Prozent der Mietverträge für Objekte in OIFs zur Neuverhandlung an. Über knapp 50 Prozent der Mietverträge wird erst nach 2014 neu verhandelt. 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.

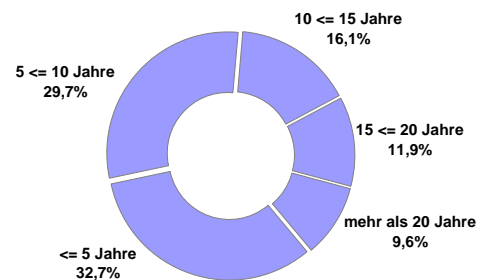
Die gleichmäßige Fälligkeit der Mietverträge, die breite Streuung auf eine Vielzahl von Standorten und die relative Gleichverteilung der einzelnen Größenklassen glätten die konjunkturellen Ausschläge einzelner Grundstücksmärkte, so dass sich diese nur gedämpft auf die Ergebnisse der Fonds auswirken. 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