

## Offene Immobilienfonds: Ausgewogene Portfoliostruktur sichert Stabilität

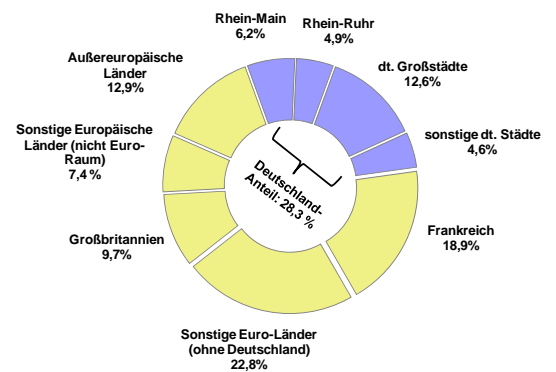
### Objektgrößen, Nutzungsarten und Mietvertragslaufzeiten breit gestreut

Frankfurt am Main, 22. Juni 2010. Offene Immobilienfonds (OIFs) bilden mit ihrer breiten Risikostreuung eine stabilisierende Basis in Anlegerdepots. Die ausgewogene Portfoliostruktur der OIFs ergibt sich durch die geographische Verteilung der Immobilien auf verschiedene nationale und internationale Standorte sowie durch unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten, Nutzungsarten und Objektgrößen. Dies belegt eine aktuelle Untersuchung des BVI Bundesverband Investment und Asset Management per 31. März 2010.

In den Euro-Ländern befinden sich 70 Prozent der OIF-Immobilien. Nach Deutschland mit einem Anteil von 28,3 Prozent folgt Frankreich mit 18,9 Prozent. Im restlichen Europa befinden sich weitere 17,1 Prozent der Liegenschaften, davon der Großteil mit 9,7 Prozent in Großbritannien. In Osteuropa befinden sich 5,1 Prozent der Immobilien. Außerhalb Europas ist die USA mit 4,2 Prozent führend, gefolgt von Japan mit 2,9 Prozent und Kanada mit 2,4 Prozent.

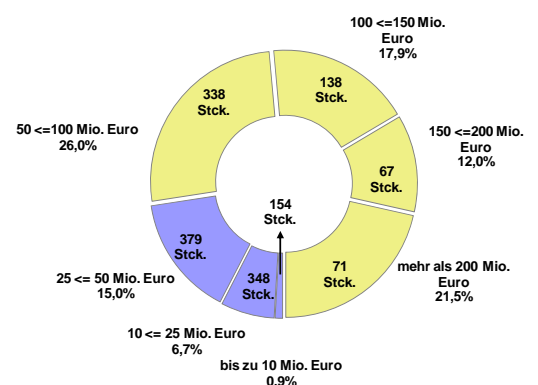
Knapp 60 Prozent der insgesamt 1.495 Objekte im Bestand der OIFs haben einen Verkehrswert von unter 50 Mio. Euro. 502 Objekte davon weisen einen Verkehrswert von weniger als 25 Mio. Euro aus. 276 Liegenschaften sind über 100 Mio. Euro wert. Ein Vorteil der größeren Immobilien liegt in ihrem verhältnismäßig ge-

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. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 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. Quelle: BVI, Angaben per 31. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

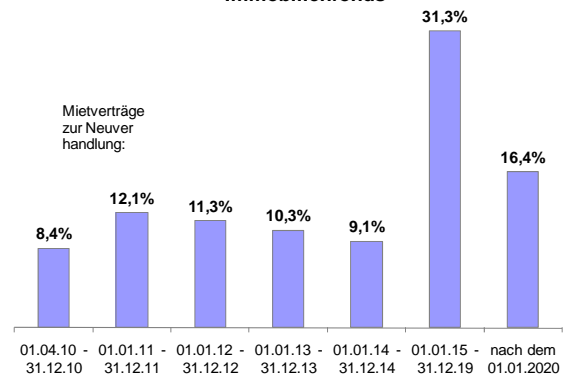
Abteilung  
Medien und Kommunikation  
Eschenheimer Anlage 28  
60318 Frankfurt am Main  
Postfach 10 04 37  
60004 Frankfurt am Main  
Tel.: 069/154090-0  
Fax: 069/154090-238  
presse@bvi.de  
www.bvi.de

ringeren Verwaltungsaufwand; der Vorteil der kleineren Immobilien in ihrer leichteren Handelbarkeit.

63,8 Prozent der Liegenschaften der OIFs werden als Büroimmobilien genutzt, ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr (31. März 2009: 64,6 Prozent). Der Bereich Handel und Gastronomie ist mit 20,0 Prozent vertreten (31. März 2009: 19,5 Prozent). Zum Segment Hotel, Industrie und sonstige Nutzungsarten gehören 16,2 Prozent der Bestände (31. März 2009: 15,8 Prozent).

Die Mietverträge für die OIF-Immobilien stehen über die Jahre verteilt relativ gleichmäßig zur Neuverhandlung an. Dies glättet zyklische gesamtwirtschaftliche Ausschläge, denn kurzfristige Mietpreisschwankungen beeinflussen die Rendite der Fonds nur minimal. Da die Mietverträge gewerblicher Objekte in der Regel indexiert sind, wird durch die Bindung an die Preisentwicklung ein optimaler Inflationsschutz erzielt. In den fünf Jahren von Anfang 2010 bis Ende 2014 stehen jährlich etwa zehn Prozent der Mietverträge zur Neuverhandlung an. Nahezu die Hälfte der Mietverträge laufen noch fünf Jahre und länger. Langfristige Mietverträge mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mieter sichern den OIF regelmäßige Einnahmen.

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



1,1 Prozent der Mietverträge sind unbefristet.

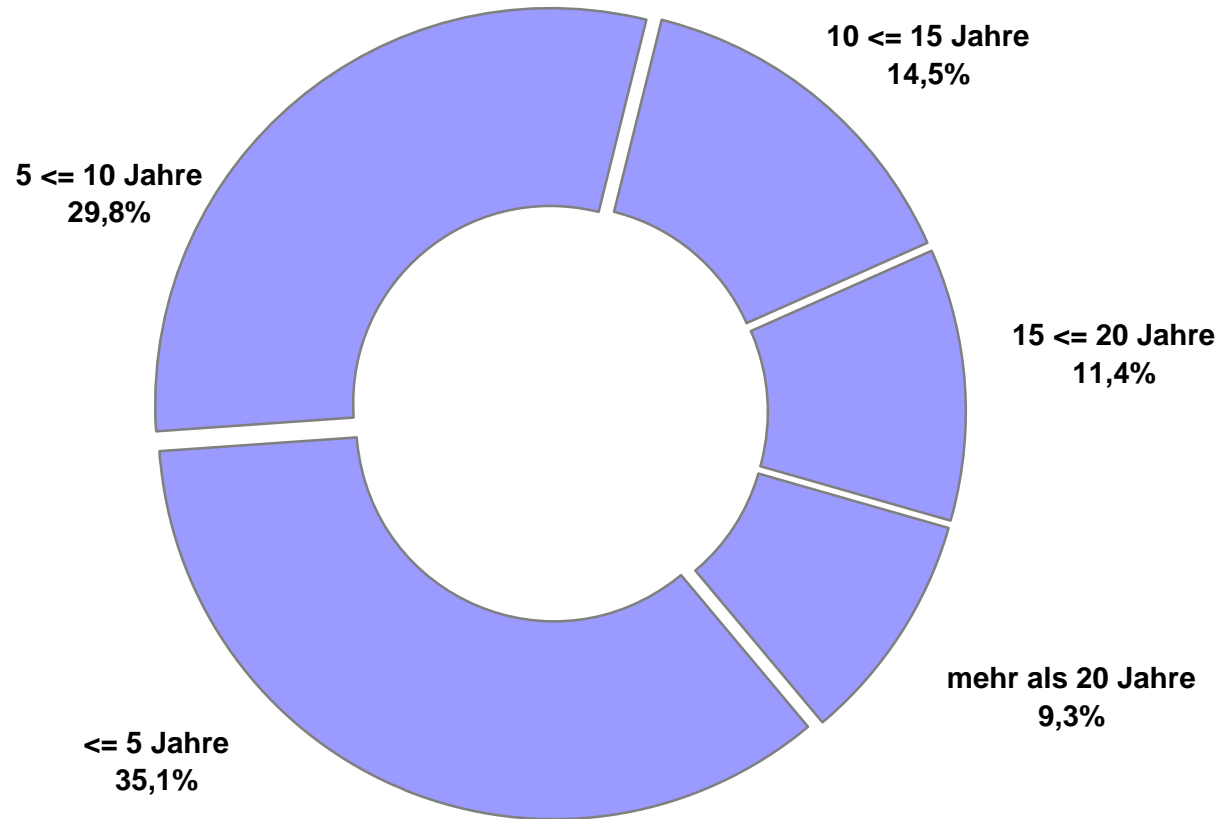
Durch die relativ gleichmäßige Fälligkeit der Mietverträge schlagen sich die Auf- und Abschwungphasen an den Immobilienmärkten in der Wertentwicklung Offener Immobilienfonds geglättet nieder.  
Quelle: BVI, Angaben per 31. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

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

Verfolgen Sie aktuelle Branchennachrichten per Twitter – schnell und direkt.

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

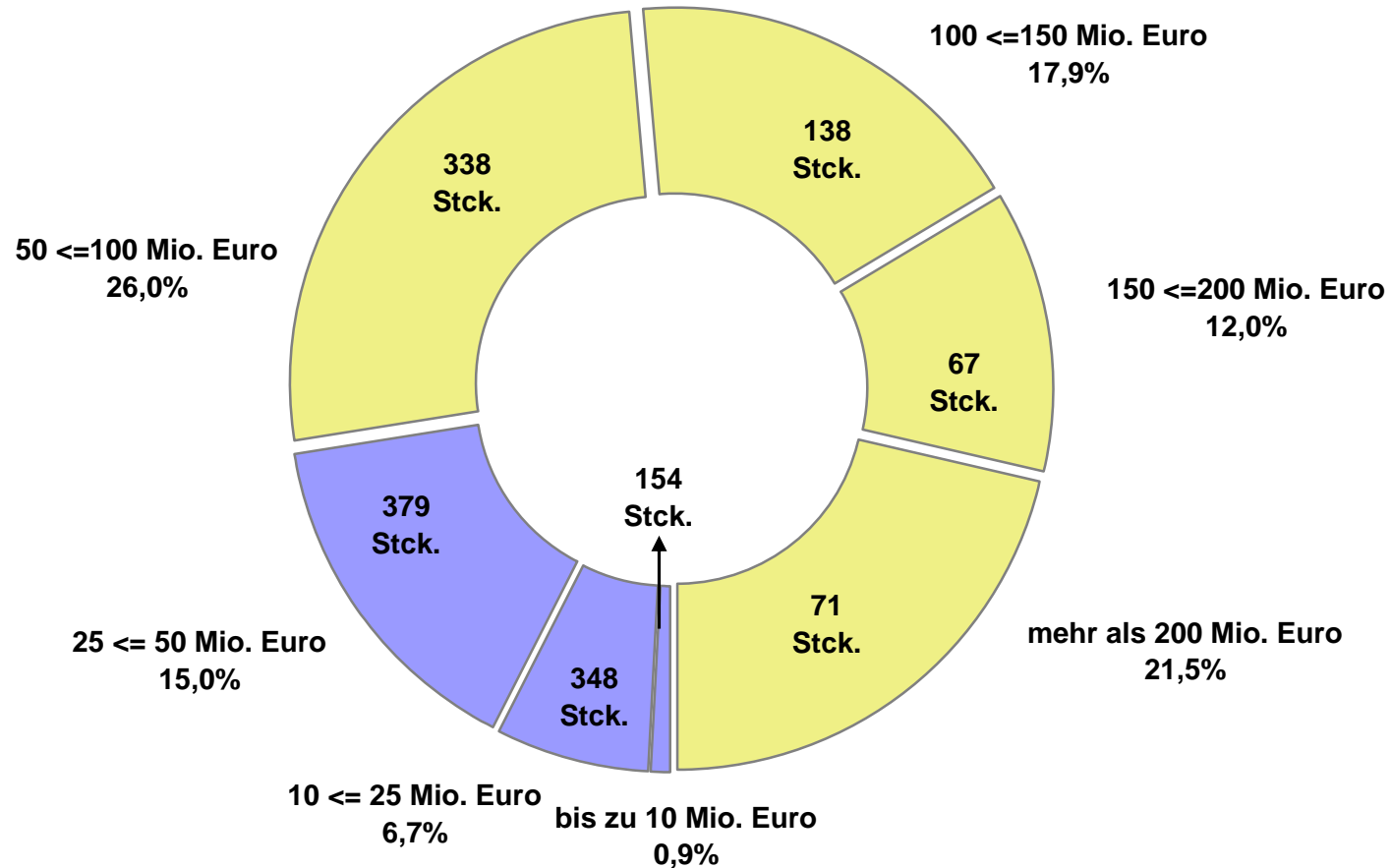
## Wirtschaftliche Altersstruktur der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



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.

Quelle: BVI, Angaben per 31. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

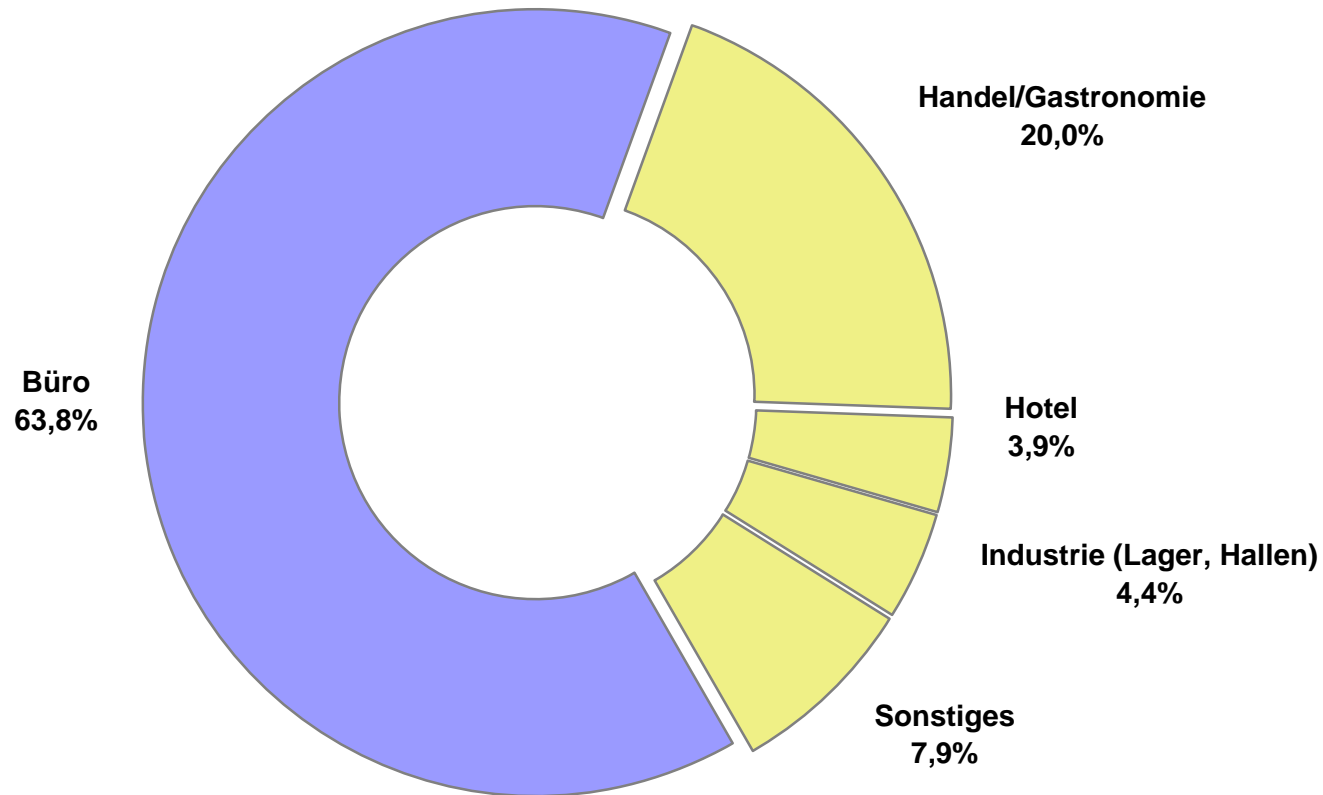
## Größenklassen der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



Offene Immobilienfonds haben ein breites Spektrum an Immobilien recht unterschiedlicher Größen im Objektbestand. 22,6 Prozent haben einen Verkehrswert von unter 50 Mio. Euro.

Quelle: BVI, Angaben per 31. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

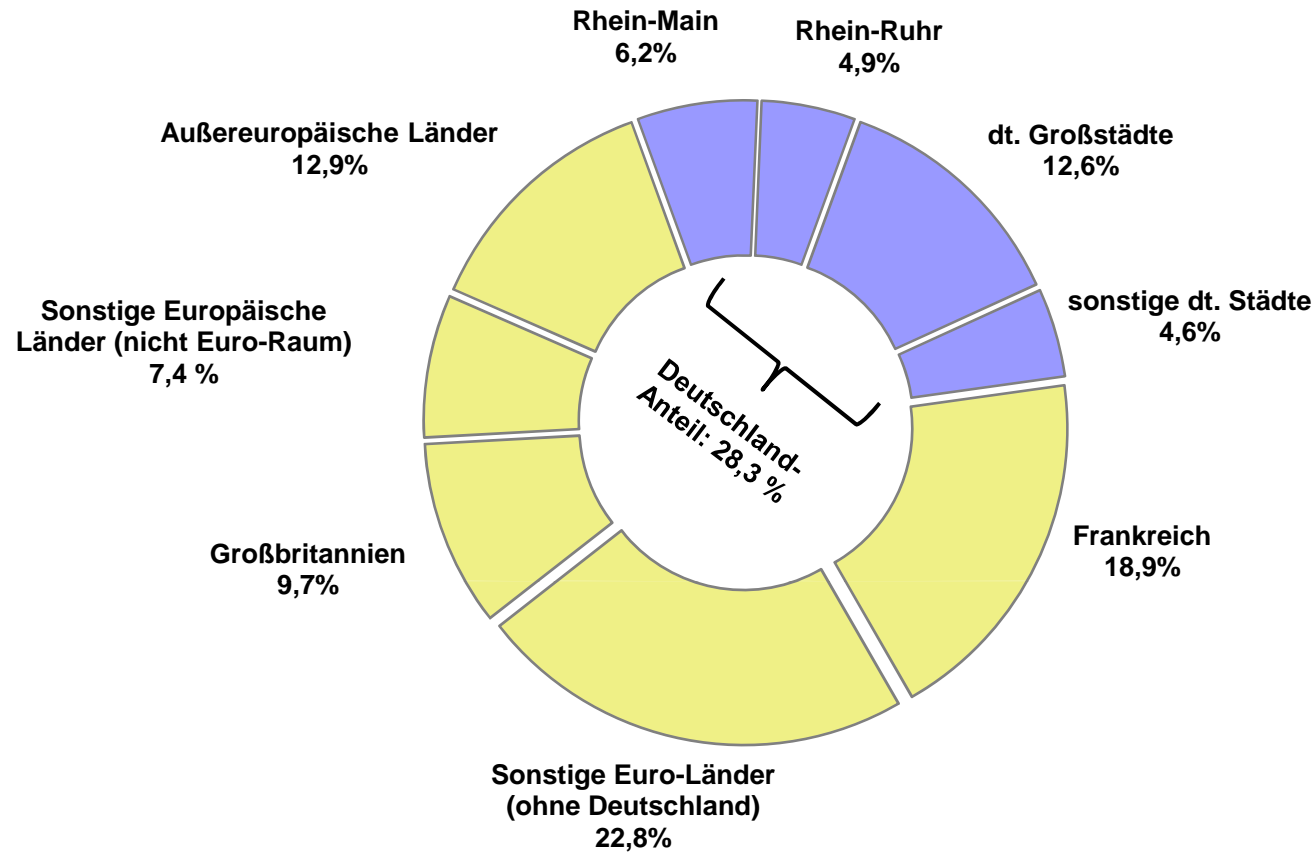
## Nutzungsarten der Liegenschaften in Offenen Immobilienfonds



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

Quelle: BVI, Angaben per 31. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 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. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

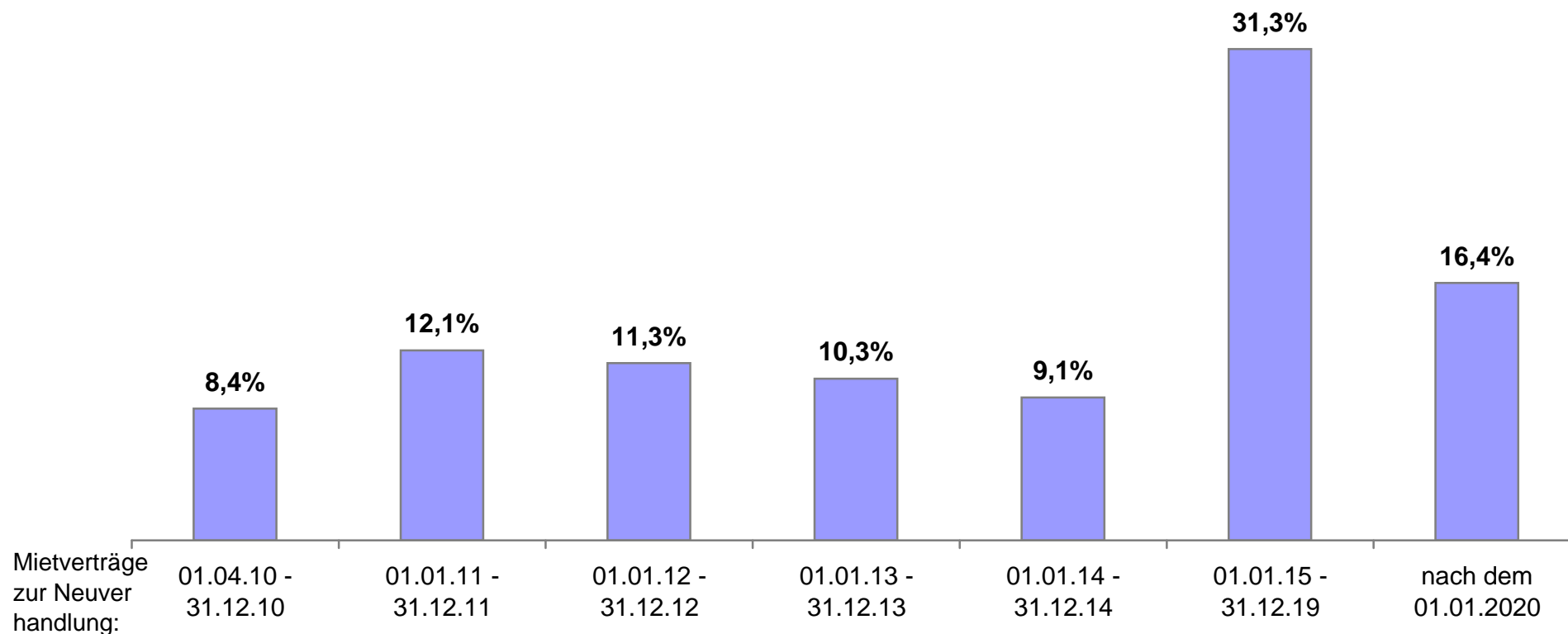
**Geografische Verteilung**  
Stand: 31.03.2010

|   | Anzahl der Liegenschaften | Anzahl in %   | Wert in Tsd. Euro    | Wert in %     | Nutzfläche in qm  | Nutzfläche in % |
|---|---------------------------|---------------|----------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| <b>Deutschland</b>                                |                           |               |                      |               |                   |                 |
| Rhein-Main  | 127                       | 8,28          | 5.858.121,68         | 6,25          | 1.865.421         | 7,05            |
| Rhein-Ruhr  | 110                       | 7,17          | 4.574.176,71         | 4,88          | 1.742.456         | 6,59            |
| dt. Großstädte                                    | 213                       | 13,89         | 11.824.362,28        | 12,61         | 3.348.259         | 12,65           |
| sonstige dt. Städte                               | 111                       | 7,24          | 4.325.699,80         | 4,61          | 1.784.208         | 6,74            |
| <b>Summe Deutschland</b>                          | <b>561</b>                | <b>36,57</b>  | <b>26.582.360,47</b> | <b>28,34</b>  | <b>8.740.344</b>  | <b>33,03</b>    |
| <b>Euro-Länder (ohne Deutschland)</b>             |                           |               |                      |               |                   |                 |
| Belgien   | 82                        | 5,35          | 3.018.006,05         | 3,22          | 977.715           | 3,70            |
| Finnland  | 27                        | 1,76          | 719.496,63           | 0,77          | 222.721           | 0,84            |
| Frankreich  | 184                       | 11,99         | 17.719.836,31        | 18,89         | 2.994.378         | 11,32           |
| Italien   | 61                        | 3,98          | 4.559.365,00         | 4,86          | 1.456.245         | 5,50            |
| Luxemburg   | 23                        | 1,50          | 1.429.300,00         | 1,52          | 235.438           | 0,89            |
| Niederlande                                       | 123                       | 8,02          | 6.175.664,00         | 6,58          | 2.200.034         | 8,31            |
| Österreich  | 42                        | 2,74          | 1.495.825,10         | 1,59          | 564.521           | 2,13            |
| Portugal  | 13                        | 0,85          | 677.799,27           | 0,72          | 192.307           | 0,73            |
| Spanien   | 59                        | 3,85          | 3.023.300,00         | 3,22          | 1.172.431         | 4,43            |
| Sonstige Euro-Länder (ohne Deutschland)           | 1                         | 0,07          | 248.230,00           | 0,26          | 36.782            | 0,14            |
| <b>Summe Euro-Länder (ohne Deutschland)</b>       | <b>615</b>                | <b>40,09</b>  | <b>39.066.822,36</b> | <b>41,65</b>  | <b>10.052.572</b> | <b>37,99</b>    |
| <b>Europäische Länder (nicht Euro-Raum)</b>       |                           |               |                      |               |                   |                 |
| Großbritannien                                    | 77                        | 5,02          | 9.090.504,71         | 9,69          | 1.406.711         | 5,32            |
| Polen   | 36                        | 2,35          | 1.990.232,90         | 2,12          | 743.387           | 2,81            |
| Schweden  | 22                        | 1,43          | 1.919.484,46         | 2,05          | 508.116           | 1,92            |
| Schweiz   | 3                         | 0,20          | 147.463,92           | 0,16          | 48.056            | 0,18            |
| Tschechien  | 25                        | 1,63          | 1.305.335,00         | 1,39          | 484.986           | 1,83            |
| Ungarn  | 11                        | 0,72          | 330.489,00           | 0,35          | 174.987           | 0,66            |
| Sonstige Europäische Länder (nicht Euro-Raum)     | 17                        | 1,11          | 1.284.727,30         | 1,37          | 430.822           | 1,63            |
| <b>Summe Europäische Länder (nicht Euro-Raum)</b> | <b>191</b>                | <b>12,45</b>  | <b>16.068.237,29</b> | <b>17,13</b>  | <b>3.797.065</b>  | <b>14,35</b>    |
| <b>Außereuropäische Länder</b>                    |                           |               |                      |               |                   |                 |
| Japan   | 46                        | 3,00          | 2.718.707,95         | 2,90          | 278.523           | 1,05            |
| Kanada  | 23                        | 1,50          | 2.202.301,69         | 2,35          | 930.150           | 3,52            |
| Südkorea  | 7                         | 0,46          | 416.395,05           | 0,44          | 173.781           | 0,66            |
| Mexiko  | 15                        | 0,98          | 521.202,00           | 0,56          | 282.468           | 1,07            |
| USA   | 54                        | 3,52          | 3.915.090,96         | 4,17          | 1.665.903         | 6,30            |
| Sonstige außereuropäische Länder                  | 22                        | 1,43          | 2.304.611,42         | 2,46          | 538.117           | 2,03            |
| <b>Summe Außereuropäische Länder</b>              | <b>167</b>                | <b>10,89</b>  | <b>12.078.309,07</b> | <b>12,88</b>  | <b>3.868.942</b>  | <b>14,62</b>    |
| <b>Gesamtsumme*</b>                               | <b>1.534</b>              | <b>100,00</b> | <b>93.795.729,19</b> | <b>100,00</b> | <b>26.458.923</b> | <b>100,00</b>   |

\* Die Zahlen repräsentieren 96,2 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



1,1 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. März 2010; die Zahlen repräsentieren 96,3 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds.

## Käufe und Verkäufe von Immobilien

01.04.2009 - 31.03.2010

| <b>Käufe von Immobilien (Anzahl)</b>    |              |
|---|--------------|
| Gesamt                                  | 67           |
| Inland                                  | 23           |
| Ausland                                 | 44           |
| davon Grundstücksgesellschaften         | 19           |
| <b>Übergang in "Anzahl der Objekte"</b> |              |
| Gesamt                                  | 53           |
| Inland                                  | 16           |
| Ausland                                 | 37           |
| davon Grundstücksgesellschaften         | 19           |
| <b>Verkehrswerte in Tsd. Euro</b>       |              |
| Gesamt                                  | 5.825.317,30 |
| Inland                                  | 1.996.191,00 |
| Ausland                                 | 3.829.126,30 |
| davon Grundstücksgesellschaften         | 2.458.591,40 |
| <b>Nutzflächen in qm</b>                |              |
| Gesamt                                  | 1.850.115    |
| Inland                                  | 589.872      |
| Ausland                                 | 1.260.243    |
| davon Grundstücksgesellschaften         | 662.524      |

| <b>Verkäufe von Immobilien (Anzahl)</b>       |              |
|---|--------------|
| Anzahl Gesamt                                 | 97           |
| Inland  | 64           |
| Ausland                                       | 33           |
| davon Grundstücksgesellschaften               | 8            |
| <b>bereits bei "Anzahl Objekte" abgezogen</b> |              |
| Gesamt  | 87           |
| Inland  | 57           |
| Ausland                                       | 30           |
| davon Grundstücksgesellschaften               | 8            |
| <b>Verkaufspreise in Tsd. Euro</b>            |              |
| Gesamt  | 2.773.034,60 |
| Inland  | 1.476.347,00 |
| Ausland                                       | 1.296.687,60 |
| davon Grundstücksgesellschaften               | 408.349,20   |
| <b>Nutzflächen in qm</b>                      |              |
| Gesamt  | 1.090.184    |
| Inland  | 680.775      |
| Ausland                                       | 409.410      |
| davon Grundstücksgesellschaften               | 78.976       |

Die Zahlen repräsentieren 96,2 Prozent des Vermögens aller Offenen Immobilien-Publikumsfonds (bezogen auf das 1. Quartal 2010).

Quelle: BVI