

## Pressemitteilung

### Real I.S. Immobilienmarkt: Statements zu ausgewählten Märkten und Investmentausblick 2010

#### München, 16. Dezember 2009

Die Real I.S. hat die Marktschwäche für gezielte Zukäufe für Privatkunden- wie institutionelle Fonds genutzt und allein in 2009 für bisher 500 Mio. € Immobilien direkt angebonden. Weitere Objekte mit einem Volumen von über 100 Mio. € befinden sich in konkreter Umsetzung. Insgesamt ist die Real I.S. sehr zuversichtlich die selbst gesteckten Ziele auch im nächsten Jahr mindestens wieder zu erreichen. Die Real I.S. hat folgende Meinung zu den einzelnen Immobilienmärkten:

#### Niederlande / Belgien:

Real I.S. sieht für die Niederlande viele strukturelle Vorteile wie ein hohes Bildungsniveau, eine sehr gute internationale Vernetzung und eine effiziente öffentliche Verwaltung. Die lokalen Büromärkte bleiben deshalb insbesondere in Primelagen in unserem Fokus.

In Brüssel haben die Mietpreise zwar auch nachgegeben und der Leerstand hat grundsätzlich auch zugenommen, jedoch anders als in anderen europäischen Märkten wirken hier staatliche Institutionen sowie die vielen EU-Behörden stabilisierend. So konnte Real I.S. auf einem guten Renditeniveau im Herbst 2009 ein Investment für einen institutionellen Fonds anbinden.

#### Frankreich:

Der französische gewerbliche Immobilienmarkt ist seit jeher stärker als vergleichbare europäische Märkte geprägt und beeinflusst von inländischen Entwicklungen. Dabei bewegt sich der Markt in seinen Zyklen nicht so volatil wie beispielsweise der englische Markt und ist daher weniger stark von Übertreibungen in beide Richtungen betroffen. In der jetzigen Situation ist es auch in Frankreich ratsam, sich auf nachhaltige (Wachstums-)Lagen und sicherheitsorientierte Immobilieninvestments zu konzentrieren. Immobilieninvestments die dies berücksichtigen und die vergleichsweise lange Restmietlaufzeiten zu nachhaltigen Mietansätzen an bonitätsstarke Mieter haben, bieten in der aktuellen Marktlage gute Aussichten, im Rahmen des nächsten Wachstumszyklus attraktive Renditen bei überschaubaren Investmentrisiken zu erzielen. Dabei spielen ausgewählte Lagen in der Metropolregion Paris eine wesentliche Rolle.

#### UK:

Der gewerbliche Immobilienmarkt in England hat sich im Verlauf des Jahres 2009 erheblich schneller stabilisiert als dies vor dem Hintergrund der aktuellen volkswirtschaftlichen Entwicklung zu rechtfertigen gewesen wäre. Kurzfristig sind aber noch erhebliche Unsicherheiten vorhanden und ein erneuter Rückschlag mit Auswirkungen auf den gewerblichen Immobilienmarkt in Großbritannien ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen. Investmententscheidungen in einer derartigen Marktlage können dann sinnvoll sein, wenn man einerseits langfristige Investitionsentscheidungen trifft und andererseits auch die aktuell günstige Währungssituation mit in Betracht zieht. Aufgrund der traditionell sehr zyklischen Märkte im United Kingdom konzentriert sich die Real I.S. für mögliche Langfristinvestments aktuell ausschließlich auf sicherheitsorientierte Premium-Immobilien mit sehr langfristigen Mietverträgen an bonitätsseitig hervorragende und absolut sichere Mieter.

#### Andere Kontinente: Kanada und Australien aussichtsreich

Zu den außereuropäisch aussichtsreichsten Standorten für Core-Immobilieninvestitionen zählen nach wie vor Kanada und Australien. In Kanada profitieren die Banken von ihrer konservativen Geschäftspolitik. So sind die kanadischen Kreditmärkte durch die Finanzkrise bisher nur wenig belastet. Australien ist bisher gut durch die Krise gekommen. Als erstes großes Industrieland hat Australien die Leitzinsen wieder angehoben. Darüber hinaus bieten die hohe Wirtschaftsdynamik sowie die geringe Verschuldung des Staates zusätzliche Handlungsspielräume und Sicherheit.

Die Real I.S. hat hier gezeigt, dass mit dem richtigen Fondsprodukt auch auf einem risikoscheuen Markt außergewöhnliche Erfolge zu erzielen sind. Zu früh ist es hingegen wohl noch für Investitionen in Osteuropa und den USA. Insbesondere in Osteuropa bleiben das wirtschaftliche Umfeld und die Immobilienmärkte insgesamt risikoreich. In diesen Ländern muss weiterhin mit fallenden Immobilienpreisen und sinkenden Mieten gerechnet werden.

#### **Privatkundengeschäft – Immobilienfonds mit verständlichen Strukturen sind gefragt**

Die Trends bei Beteiligungsprodukten für Privatkunden lassen sich für 2010 auf drei Punkte reduzieren. Beteiligungsprodukte sind nur dann marktfähig, wenn sie erstens sicherheitsorientiert, zweitens einfach konzipiert sind und drittens eine emotionale Geschichte erzählen können. Vergleichsweise sicher ist beispielsweise ein Immobilienfonds dann, wenn langfristig bonitätsstarke Mieter einer Immobilie in guter Lage gewonnen werden können. Ideal sind staatliche Mieter, aber beispielsweise auch Energieversorger. Der zweite Aspekt ist die Einfachheit und Transparenz des Produkts. Vertrieb und Kunde müssen das Produkt verstehen können. Komplizierte Fonds liegen wie Blei in den Regalen. Und letztlich sollte der Anleger über eine attraktive Geschichte zum Produkt angesprochen werden.

Gefragt sind dabei vor allem Immobilienfonds – sowohl im In- wie auch im Ausland. Dies wird sich auch 2010 nicht ändern. Gerade Deutschlandfonds korrespondieren mit dem hohen Sicherheitsbedürfnis der Anleger. Auf den deutschen Märkten ist eine Blasenbildung wie in den volatilen Märkten Großbritanniens oder Asiens weitestgehend ausgeblieben. Immobilienfonds mit internationalem Hintergrund versprechen jedoch eine höhere Nachsteuerrendite. Unter der Voraussetzung einer langfristigen Vermietung an bonitätsstarke Mieter sind auch diese Fonds für sicherheitsbewusste Anleger interessant.

Klar ist dennoch: Auch im Jahr 2010 ist mit einem begrenzten Anlegerinteresse zu rechnen.

#### **Institutionelle Fonds: Angebotsknappheit**

Es ist 2010 für Fondsinitiatoren entscheidend, ausreichend auf den relevanten Märkten vernetzt zu sein, um überhaupt Zugang zu den Immobilienangeboten zu bekommen. Nur so ist es möglich für institutionelle Anleger hochwertige Produkte zu schnüren. Denn gerade Pensionskassen, Versorsorgungswerke und Versicherungen stellen weltweit die derzeit bedeutendste Quelle für Investitionskapital dar. Interessant sind für diese sicherheitsorientierten Investoren beispielsweise Core-Fonds. Bei diesen Fonds ist die Rendite zwar geringer, dafür aber die Mieter bonitätsstark, die Lage gut und die Mieteinnahmen stetig und sicher. Das Angebot an hochwertigen Core-Immobilien ist weltweit stark limitiert – trotz diverser Notverkäufe. Um die wenigen guten Immobilien buhlt zunehmend eine Reihe von eigenkapitalstarken Investoren.

#### **Über die Real I.S. AG**

Die Real I.S. ist ein Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe und die Assetmanagement-Gesellschaft für gewerbliche Immobilien der BayernLB. Sie ist in den Bereichen des Immobilien-Consulting, der Immobilienentwicklung sowie als Investmenthaus tätig. Neben Publikumsfonds und luxemburgischen Spezialfonds gehören ebenso individuelle Fondslösungen, das Portfoliomanagement und das Management von institutionellen internationalen Immobilienportfolien zu den Tätigkeitsfeldern. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von €6,8 Mrd. für das Privatkundengeschäft und für institutionelle Investoren angeboten. Das Unternehmen ist mit einem ganzheitlichen Qualitätsmanagementsystem DIN EN ISO 9001:2000 des TÜV Süddeutschland zertifiziert und ist bereits mehrfach ausgezeichnet worden, u.a. im Jahr 2009 bereits zum dritten Mal mit einem Scope Investment Award. Weitere Informationen unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de)

#### **Ansprechpartner:**

Real I.S. AG  
Innere Wiener Str. 17

81667 München

**Andreas Heibroek**

Tel.: 089 489082- 207

Fax: 089 489082- 295

E-Mail: [andreas.heibroek@realisag.de](mailto:andreas.heibroek@realisag.de)

**Markus Lang**

Tel.: 089 489082- 220

Fax: 089 489082- 295

E-Mail: [markus.lang@realisag.de](mailto:markus.lang@realisag.de)