Offene Immobilienfonds
Vermietungsquoten steigen auf über 95%

Die Ratingagentur Scope hat die Vermietungsquoten von 18 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht. Im Vergleich zum Vorjahr konnten zwölf der 18 Fonds ihre Vermietungsquote steigern. Den größten Zuwachs verzeichnete der WestInvest InterSelect.

Die Vermietungsquote hat einen hohen Einfluss auf die Fondsperformance und ist daher eine der wichtigsten Kennzahlen zur Bewertung von offenen Immobilienfonds. Die nach Fondsvermögen gewichtete durchschnittliche Vermietungsquote liegt aktuell bei 95,3% (Stand: 26.04.2018, letzte Veröffentlichungen der Kapitalanlagegesellschaften). Damit wurde der schon im Vorjahr hohe Vermietungsstand (94,5%) erneut übertroffen.

Der erneute Rückgang des Leerstands in den Objekten offener Immobilienfonds basiert wesentlich auf dem weiterhin positiven konjunkturellen Umfeld in Europa. Das vor allem im vergangenen Jahr hohe Wirtschaftswachstum hat zu einem Anstieg der Büroflächennachfrage geführt.

Ein weiterer Aspekt: Zahlreiche Manager offener Immobilienfonds nutzen das aktuelle Hochpreisumfeld auf den Immobilienmärkten gezielt für Portfoliobereinigungen. Dabei werden häufig Objekte mit hohem Leerstand veräußert. Auch der Ankauf voll vermieteter großvolumiger Objekte wirkt sich positiv auf die Vermietungsquote aus. Die vorzeitige Verlängerung von Mietverträgen sorgt darüber hinaus für Stabilität in Bezug auf die Vermietungsquote.

Größter Zuwachs beim WestInvest InterSelect

Das Spektrum der Vermietungsquoten der 18 untersuchten Fonds reicht aktuell von 89,7% bis 99,9%. Ab einer Quote von 97% besteht faktisch Vollvermietung. Diese Schwelle erreichen derzeit vor allem Fonds mit einem geringen Volumen wie der Deka-Immobilien-Nordamerika und der Leading Cities Invest von KanAm. Bei den großvolumigen Fonds hat mit 97,8% der UniImmo: Deutschland die höchste Quote.

Den größten Anstieg der Vermietungsquote verzeichnete der WestInvest InterSelect. Auf Jahressicht verbesserte er sich um 4,2 Prozentpunkte. Es folgen der UBS (D) Euroinvest Immobilien mit 3,7 Prozentpunkten und der Deka-ImmobilienGlobal mit 1,6 Prozentpunkten.

Ausblick: Wenig Luft nach oben

Die Vermietungsquoten der offenen Immobilienfonds befinden sich auf einem sehr hohen Niveau – und lassen sich bei vielen Fonds kaum noch nennenswert erhöhen. Aufgrund der positiven konjunkturellen Rahmenbedingungen erwartet Scope auf Jahressicht stabile Vermietungsquoten.

Niedrige Vermietungsquoten belasten Rating deutlich

Leerstehende Immobilien erwirtschaften nicht nur keine Mieterträge, sondern verursachen zusätzliche Kosten (zum Beispiel für Refurbishment, Incentivierung und Vermarktung). Ein hoher Leerstand belastet die Performance daher deutlich.

Im Rahmen des Ratings offener Immobilienfonds bewertet Scope Vermietungsquoten von mehr als 93% positiv. Sinkt die Vermietungsquote signifikant unter diese Schwelle, hat dies einen negativen Einfluss auf das Rating.

Es ist eine der wichtigsten Aufgaben des Fondsmanagements, die Vermietung auf einem hohen Niveau zu halten. Darüber hinaus bestätigt eine hohe Vermietungsquote die Marktgängigkeit der Objekte.

Analysten

Sonja Knorr
+49 30 27891 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Hosna Houbani
+49 69 6677389-55
h.houbani@scopeanalysis.com

Business Development

Thomas Auschill
+49 69 6677389 79
t.auschill@scopegroup.com

Redaktion / Presse

André Fischer
+49 30 27891 147
an.fischer@scopeanalysis.com

Weitere Veröffentlichungen

Institutionelle Immobilienfonds – Ein Marktüberblick
April 2018

Die besten Asset Manager
April 2018

Anlageverhalten institutioneller Investoren - Umfrageergebnisse
März 2018

Offene Immobilienfonds - Liquiditätsquoten stabil
Februar 2018

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100
Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP

Abbildung 1: Offene Immobilienpublikumsfonds – sortiert nach Vermietungsquote 2018

Fondsname	ISIN	Vermietungsquote 2017	Vermietungsquote 2018	Veränderung in PP	Scope Rating
Deka-ImmobilienNordamerika*	DE000DK0LLA6	99,90%	99,94%	0,04	(P) a_{AIF}
KanAm Leading Cities Invest	DE0006791825	97,70%	98,90%	1,20	$a+_{AIF}$
UniInstitutional German Real Estate	DE000A1J16Q1	99,10%	98,70%	-0,40	$aa-_{AIF}$
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	98,40%	98,10%	-0,30	-
UniImmo: Deutschland	DE0009805507	97,40%	97,80%	0,40	$aa-_{AIF}$
WestInvest ImmoValue	DE0009801431	96,70%	97,05%	0,35	$aa-_{AIF}$
UniInstitutional European Real Estate	DE0009805549	96,10%	96,50%	0,40	$a+_{AIF}$
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	94,80%	96,44%	1,64	$a+_{AIF}$
UniImmo: Europa	DE0009805515	96,10%	96,30%	0,20	$a+_{AIF}$
UniImmo: Global	DE0009805556	94,50%	95,80%	1,30	$a+_{AIF}$
Wertgrund WohnSelect D	DE000A1CUAY0	95,80%	95,48%	-0,32	$aa-_{AIF}$
hausInvest	DE0009807016	93,50%	94,80%	1,30	$a+_{AIF}$
WestInvest InterSelect	DE0009801423	90,10%	94,33%	4,23	a_{AIF}
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	94,10%	94,03%	-0,07	$a+_{AIF}$
grundbesitz europa	DE0009807008	93,20%	93,90%	0,70	$a+_{AIF}$
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	90,10%	93,80%	3,70	-
Industria Fokus Wohnen Deutschland	DE000A12BSB8	98,20%	93,40%	-4,80	$a+_{AIF}$
grundbesitz global	DE0009807057	90,60%	89,70%	-0,90	$bbb-_{AIF}$

*** in USD**

Quelle: Scope Analysis, Stand 26.04.2017, letzte Veröffentlichungen der KVGen.

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin
Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main
Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 66 77 389 0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2018 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings AG, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige odersonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die s ich aus der Verwendung von Scope's Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien , die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbständig beurteilen werden. Scope's Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Ratings AG, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.