

# Offene Immobilienfonds – Vermietungsquoten steigen im Durchschnitt erneut an



Die Ratingagentur Scope hat die Vermietungsquoten der 15 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht, deren Portfolio überwiegend aus Gewerbeimmobilien besteht. Ergebnis: Die durchschnittliche nach Immobilienvermögen gewichtete Vermietungsquote ist erneut leicht gestiegen – von 95,6% im Jahr 2017 auf 95,8% Ende 2018. Dies war der siebte Anstieg in Folge. Zum Vergleich: Im Jahr 2011 betrug die durchschnittliche Vermietungsquote nur 91,8%.

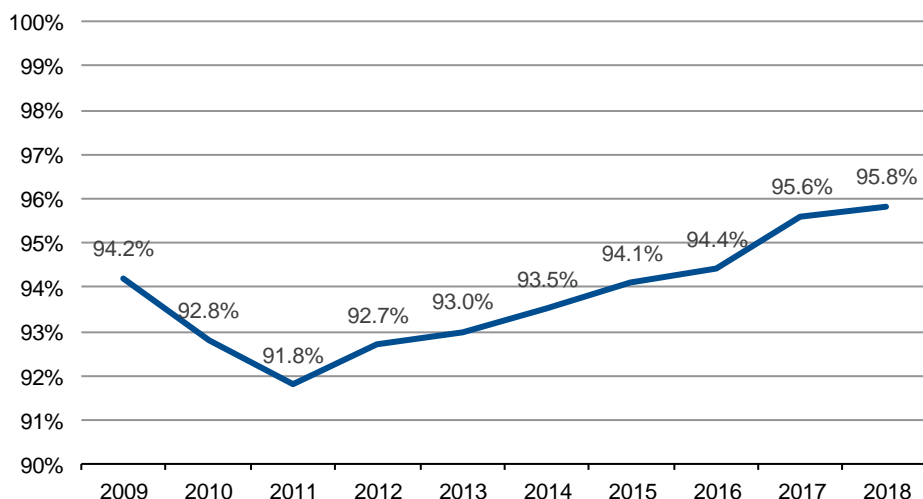
Der erneute Anstieg der Vermietungsquoten der offenen Immobilienfonds basiert zum Teil auf der nach wie vor hohen Flächennachfrage insbesondere auf den europäischen Büromärkten. Ein weiterer Aspekt: Zahlreiche Manager offener Immobilienfonds nutzen das aktuelle Hochpreisumfeld weiterhin gezielt für Portfoliobereinigungen. Dabei werden häufig Objekte mit hohem Leerstand veräußert. Auch der Ankauf voll vermieteter großvolumiger Objekte wirkt sich positiv auf die Vermietungsquote aus.

Ausblick: Die Vermietungsquoten der offenen Immobilienfonds befinden sich auf einem sehr hohen Niveau – und lassen sich bei vielen Fonds kaum noch nennenswert erhöhen. Scope erwartet auf Jahressicht stabile Vermietungsquoten. Mittelfristig werden sie jedoch wieder leicht absinken. Gründe: In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Projektentwicklungen angekauft. Deren Übernahme in die Fonds erfolgt in den kommenden Jahren. Die vollständige Vermietung dieser Objekte erfolgt erst sukzessive nach Fertigstellung. Darüber hinaus kann sich auch die sinkende Flächennachfrage im Einzelhandel negativ auf die Vermietungsquoten auswirken.

Im Jahr 2018 konnten zehn der 15 Fonds ihre Vermietungsquote steigern. Den stärksten Anstieg innerhalb des vergangenen Jahres verzeichnete der Grundbesitz global – von 90,4% auf 95,5%. Fünf Fonds mussten im vergangenen Jahr einen Rückgang der Vermietungsquote hinnehmen. Am stärksten sank sie beim Deka-ImmobilienGlobal – von 97,0% auf 95,7%. Sie liegt damit aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau.

Aufgrund der natürlichen Mieterfluktuation betrachtet Scope Vermietungsquoten bereits ab 98% als Vollvermietung und vergibt im Rahmen des Ratings hierfür die maximale Bewertung. Dieser Schwelle nehmen aktuell fünf der 15 Fonds. Das Spektrum der Vermietungsquote reicht derzeit von 93,8% beim hausInvest bis zu 100% beim Deka-ImmobilienNordamerika.

**Abb. 1 – Offene Immobilienpublikumsfonds – durchschnittliche Vermietungsquote**



Quelle: Scope Analysis, Stand 31.12.2018

## Analysten

Frank Netscher  
+49 30 27891 138  
[f.netscher@scopeanalysis.com](mailto:f.netscher@scopeanalysis.com)

Sonja Knorr  
+49 30 27891 141  
[s.knorr@scopeanalysis.com](mailto:s.knorr@scopeanalysis.com)

## Business Development

Christian Michel  
+49 69 66 77 389 35  
[c.michel@scopegroup.com](mailto:c.michel@scopegroup.com)

## Presse / Redaktion

André Fischer  
+49 30 27891 147  
[a.fischer@scopegroup.com](mailto:a.fischer@scopegroup.com)

## Weitere Veröffentlichungen

Offene Immobilienfonds –  
Liquiditätsquoten sinken leicht  
März 2018

Offene Immobilienfonds –  
Portfolios werden nachhaltiger  
Dezember 2018

Offene Immobilienfonds: Netto-  
Mietrenditen sinken  
September 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](mailto:info@scopeanalysis.com)  
[www.scopegroup.com](http://www.scopegroup.com)

Bloomberg: SCOP

**Zum Hintergrund:** Die Vermietungsquote hat einen hohen Einfluss auf die Fondspersormance und ist daher eine der wichtigsten Kennzahlen zur Bewertung von offenen Immobilienfonds überhaupt. Denn: Leerstehende Immobilien erwirtschaften nicht nur keine Mieterträge, sondern verursachen zusätzliche Kosten zum Beispiel für Renovierung, Vermarktung und Incentivierung. Es ist daher eine der wichtigsten Aufgaben des Fondsmanagements, die Vermietung auf einem hohen Niveau zu halten. Sinkt die Vermietungsquote eines Fonds signifikant, hat dies einen deutlich negativen Einfluss auf das Rating.

**Abbildung 2 - Offene Immobilienpublikumsfonds – sortiert nach Vermietungsquote Ende 2018**

| Fonds                                  | ISIN         | 2017  | 2018   | Veränderung in PP | Scope Rating         |
|--|--------------|-------|--------|-------------------|----------------------|
| Deka-ImmobilienNordamerika             | DE000DK0LLA6 | 99,9% | 100,0% | 0,1               | a <sup>-</sup> AIF   |
| Leading Cities Invest                  | DE0006791825 | 98,8% | 99,5%  | 0,7               | a <sup>+</sup> AIF   |
| UnilInstitutional German Real Estate   | DE000A1J16Q1 | 98,8% | 98,9%  | 0,1               | aa <sup>-</sup> AIF  |
| UnilInstitutional European Real Estate | DE0009805549 | 96,0% | 98,2%  | 2,2               | a <sup>+</sup> AIF   |
| grundbesitz Fokus Deutschland          | DE0009807081 | 98,0% | 98,1%  | 0,1               | aa <sup>-</sup> AIF  |
| WestInvest ImmoValue                   | DE0009801431 | 97,0% | 97,5%  | 0,5               | aa <sup>-</sup> AIF  |
| UnilImmo: Deutschland                  | DE0009805507 | 97,8% | 97,3%  | -0,5              | aa <sup>-</sup> AIF  |
| UnilImmo: Europa                       | DE0009805515 | 97,1% | 96,5%  | -0,6              | a <sup>+</sup> AIF   |
| WestInvest InterSelect                 | DE0009801423 | 93,7% | 96,2%  | 2,5               | a <sup>-</sup> AIF   |
| Deka-ImmobilienGlobal                  | DE0007483612 | 97,0% | 95,7%  | -1,3              | a <sup>+</sup> AIF   |
| grundbesitz global                     | DE0009807057 | 90,4% | 95,5%  | 5,1               | bbb <sup>+</sup> AIF |
| Deka-ImmobilienEuropa                  | DE0009809566 | 95,0% | 95,5%  | 0,5               | aa <sup>-</sup> AIF  |
| UnilImmo: Global                       | DE0009805556 | 95,4% | 95,3%  | -0,1              | a <sup>+</sup> AIF   |
| grundbesitz europa                     | DE0009807008 | 94,2% | 94,4%  | 0,2               | a <sup>+</sup> AIF   |
| hausInvest                             | DE0009807016 | 95,0% | 93,8%  | -1,2              | a <sup>+</sup> AIF   |

Quelle: Scope Analysis, Stand jeweils 31.12.2018.



## Offene Immobilienfonds

Vermietungsquoten steigen im Durchschnitt erneut an

### Scope Analysis GmbH

#### Headquarters Berlin

Lennéstraße 5  
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891-0

[info@scopeanalysis.com](mailto:info@scopeanalysis.com)

[www.scopeanalysis.com](http://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

© 2019 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scopes 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. Scopes 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 sich aus der Verwendung von Scopes 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. Scopes 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 GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.