

Offene Immobilienfonds Vermietungsquoten steigen weiter an



Die Ratingagentur Scope hat die Vermietungsquoten von 14 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht. Im Vergleich zum Vorjahr konnten neun der 14 Fonds ihre Vermietungsquote halten oder steigern. Den größten Zuwachs verzeichnete der Grundbesitz global.

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 94,6% (Stand: 30.04.2017, letzte Veröffentlichungen der Kapitalanlagegesellschaften). Damit wurde der schon im Vorjahr hohe Vermietungsstand (93,8%) nochmals übertroffen.

Für den aktuellen Rückgang des Leerstands in den Objekten offener Immobilienfonds sind vor allem zwei Faktoren verantwortlich. Zum einen führt die konjunkturelle Erholung in zahlreichen europäischen Ländern zu einem Anstieg der Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen. Zum anderen nutzen die Manager offener Immobilienfonds das aktuelle Hochpreisumfeld auf den Immobilienmärkten gezielt für Portfoliobereinigungen. Dabei werden häufig Objekte mit hohem Leerstand veräußert.

Größter Zuwachs beim Grundbesitz global

Das Spektrum der Vermietungsquoten der 14 untersuchten Fonds reicht aktuell von 90,1% bis 99,1%. Ab einer Quote von 97% besteht faktisch Vollvermietung. Diese Schwelle erreichen derzeit vor allem Fonds mit einem geringen Volumen wie der UniInstitutional German Real Estate und der Leading Cities Invest von KanAm. Bei den großvolumigen Fonds hat mit 97,4% der Unilmmo: Deutschland die höchste Quote.

Den größten Anstieg der Vermietungsquote verzeichnete der Grundbesitz global. Auf Jahressicht verbesserte er sich um 7,7 Prozentpunkte. Es folgen der UniInstitutional German Real Estate mit 6,5 Prozentpunkten und der hausInvest mit 1,7 Prozentpunkten.

Ausblick: Vermietungsquoten lassen sich kaum noch erhöhen

Die Vermietungsquoten der offenen Immobilienfonds befinden sich auf einem sehr hohen Niveau – und lassen sich bei vielen Fonds kaum noch nennenswert erhöhen. (Bei großen Portfolios ist stets ein gewisser Anteil an Fluktuationsleerstand vorhanden.) Aufgrund der positiven konjunkturellen Rahmenbedingungen erwartet Scope auf Jahressicht deshalb stabile bis leicht fallende Vermietungsquoten.

Der Grund für die leicht abnehmende Tendenz: Vollvermietete Core-Immobilien befinden sich auf einem sehr hohen Preisniveau. Die den Fonds zufließenden Anlegergelder investieren Fondsmanager daher verstärkt in Objekte abseits des klassischen Core-Segments – wie beispielsweise Projektentwicklungen oder Objekte mit Leerstand. Dieses Investitionsverhalten führt in der Tendenz zu einem Absinken der 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 zudem die Marktgängigkeit der Objekte.

Analystin

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

Business Development

Wolfgang Kubatzki
+49 69 6677389 61
w.kubatzki@scopeanalysis.com

Redaktion / Presse

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

Weitere Veröffentlichungen

[Offene Immobilienfonds – Risiko Frankreich?](#)
April 2017

[Offene Immobilienfonds – Liquiditätsquoten steigen](#)
Februar 2017

[Alternative Investments – Ausblick 2017](#)
Januar 2017

[Trends in der Fondsbranche](#)
Januar 2017

[Offene Immobilienfonds – Marktstudie 2016](#)
Juni 2016

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 2017

Fondsname	ISIN	Vermietungsquote 2016	Vermietungsquote 2017	Veränderung in PP	Scope Rating
Uninstitutional German Real Estate	DE000A1J16Q1	92,6%	99,1%	+6,5%	aa ⁻ AIF
Leading Cities Invest	DE0006791825	97,4%	97,7%	+0,3%	a ⁻ AIF
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	97,4%	97,4%	0,0%	aa ⁻ AIF
WestInvest ImmoValue	DE0009801431	97,4%	96,7%	-0,7%	aa ⁻ AIF
Uninstitutional European Real Estate	DE0009805549	97,1%	96,1%	-1,0%	aa ⁻ AIF
Unilmmo: Europa	DE0009805515	95,4%	96,1%	+0,7%	aa ⁻ AIF
Wertgrund WohnSelect D	DE000A1CUAY0	96,2%	95,8%	-0,4%	aa ⁻ AIF
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	95,7%	94,8%	-0,9%	a ⁺ AIF
Unilmmo: Global	DE0009805556	94,1%	94,5%	+0,4%	a ⁻ AIF
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	93,1%	94,1%	+1,0%	a ⁺ AIF
hausInvest	DE0009807016	91,8%	93,5%	+1,7%	a ⁺ AIF
grundbesitz europa	DE0009807008	93,2%	93,2%	0,0%	aa ⁻ AIF
grundbesitz global	DE0009807057	82,9%	90,6%	+7,7%	bb ⁻ AIF
WestInvest InterSelect	DE0009801423	90,5%	90,1%	-0,4%	bbb ⁺ AIF

Quelle: Scope Analysis, Stand 30.04.2017, letzte Veröffentlichungen der KVGen.



Offene Immobilienfonds

Vermietungsquoten steigen weiter an

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

© 2017 Alle Rechte vorbehalten. Scope Analysis GmbH ist keine Ratingagentur im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 (zusammen die „Ratingagenturen-Verordnungen“) und ist nicht als Ratingagentur im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen registriert. Ratings von Asset Management Companies, Investment Fonds und Zertifikate Emittenten sind kein Rating im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen und können daher von Kreditinstituten, Wertpapierfirmen, Versicherungsunternehmen, Rückversicherungsunternehmen, Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung, Verwaltungs- und Investmentgesellschaften, Verwaltern alternativer Investmentfonds und zentralen Gegenparteien nicht für aufsichtsrechtliche Zwecke verwendet werden. Die von der Scope Analysis GmbH verfassten Ratings sind keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Investmentvehikeln und beinhalten kein Urteil über den Wert oder die Qualität des Investmentfonds, der Zertifikate Emittenten und der Management Companies. Die Scope Analysis GmbH hat alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um zu gewährleisten, dass die den Ratings zugrunde liegenden Informationen von ausreichend guter Qualität sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Scope Analysis GmbH hat aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig überprüft. Die Scope Analysis GmbH erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihr unabhängiges und objektives Rating zu einem bestimmten Stichtag, an dem das Rating erteilt wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass ein Rating keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einem geänderten Rating niederschlagen kann. Scope Analysis GmbH haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Das Rating sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen der Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Das Rating stellt somit nur eine Meinung zur Qualität dar und beurteilt unter keinem Umstand das Rendite-Risiko-Profil eines Investments und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. 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 Analysis GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.