

## Scope veröffentlicht aktuelle Ratings und Marktstudie zu offenen Immobilienfonds

### **Neun veränderte Ratings - sehr hohe Zuflüsse, hohe Liquidität und Verknappung der Produkte - Fonds werden offensiver - steigende Komplexität im Asset Management.**

Scope Analysis hat alle für Privatanleger relevanten offenen Immobilienpublikumsfonds in Deutschland bewertet, die über mehr als ein abgeschlossenes Geschäftsjahr verfügen sowie ausgewählte Fonds für institutionelle Investoren. Insgesamt wurden Ratings für 14 Publikumsfonds, drei Spezialfonds und zusätzlich einen Immobiliendachfonds veröffentlicht. Die Kernergebnisse der Marktstudie:

#### **1. Neun veränderte Ratings**

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich sechs Ratings verbessert, drei Ratings haben sich verschlechtert. Sieben Ratings blieben ohne Veränderung und zwei Ratings wurden neu erstellt. Die Herabstufungen resultieren wesentlich aus gesunkenen Vermietungsquoten und gesunkener Performance. Die Ratingverbesserungen sind zu großen Teilen das Ergebnis verbesserter Vermietungsparameter und eines gesunkenen risikofreien Zinses, der die Produkte im Marktvergleich aktuell wettbewerbsfähiger macht. Das Ratingspektrum reicht dabei gegenwärtig von aaAIF bis bb-AIF.

#### **2. Steigende Zuflüsse, hohe Liquidität und sinkende Kreditquoten**

Im ersten Quartal 2016 nahmen Fonds, die sich vorwiegend an Privatinvestoren richten, netto mehr als 2,8 Mrd. Euro an Anlegergeldern auf. Das sind über eine Mrd. Euro mehr als im ersten Quartal 2015 (1,7 Mrd. Euro). Die hohen Zuflüsse führen zu weiterhin hohen Liquiditätsquoten von durchschnittlich 22,4%. Viele Fonds machen mittlerweile von ihren Liquiditätssteuerungsmaßnahmen Gebrauch und stoppen die Zuflüsse der Anleger, indem sie keine frischen Gelder mehr aufnehmen. Einige Fonds nutzen die hohe Liquidität auch weiterhin, um Kredite zurückzuführen. Die durchschnittliche Kreditquote sinkt daher im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozentpunkte (PP) und beträgt aktuell 15,5%.

#### **3. Vermietungsquoten auf konstant hohem Niveau**

Insgesamt liegt die durchschnittliche Vermietungsquote der Publikumsfonds nunmehr bei 93,8%, was im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant ist. Vier Publikumsfonds weisen faktisch Vollvermietung auf. Die hohen Quoten vieler Fonds resultieren aus der Erholung an den Vermietungsmärkten und spiegeln die Ankäufe voll vermieteter großvolumiger Objekte bei einigen Produkten wider. Auch erfolgte Portfoliobereinigungen tragen zur Verbesserung der Quoten bei. Die zunehmend angekauften Projektentwicklungen bleiben in dieser Berechnung unberücksichtigt. Das Ergebnis der Vermietungsstrategie solcher Objekte wird entsprechend erst nach Fertigstellung für die jeweiligen Fonds relevant.

#### **4. Verstärkt Investitionen in Projektentwicklungen**

Aufgrund der teilweise überhitzten Core-Immobilienmärkte investieren die Fonds verstärkt in den eigenen Bestand, in B-Standorte und in Projektentwicklungen. 2015 entfielen ungefähr 15 Prozent des Ankaufsvolumens auf Projektentwicklungen. Darüber hinaus sind Hotelimmobilien immer beliebtere Zielinvestitionen.

#### **5. Möglicher Brexit träge offene Fonds lediglich zeitverzögert**

Großbritannien ist ein wichtiger Investitionsmarkt für die offenen Immobilienfonds; er stellt mit rund einem Achtel den drittgrößten Markt nach Deutschland und Frankreich für die Fonds dar. Sollte es zu einem Austritt von Großbritannien aus der EU kommen, wäre hier aus Sicht von Scope mittelfristig vor allem der Finanzdienstleistungssektor in London betroffen. In London sind

die Fonds derzeit mit mehr als 80% bezogen auf den anteiligen Verkehrswert des UK-Anteils investiert. Allerdings entfallen nur rund 17% der britischen Mieteinnahmen auf diesen Sektor.

## **6. Ausblick**

Scope erwartet 2016 Mittelzuflüsse über dem Vorjahresniveau. Im Vergleich zum ersten Quartal 2016 wird sich das Wachstum der Netto-Mittelzuflüsse jedoch leicht reduzieren. Die größte Herausforderung für Fondsmanager besteht auch in diesem Jahr in der Allokation des hohen Mittelaufkommens. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, wie die in der Hochpreisphase des Marktes angekauften Objekte in einer Abkühlung des Marktes reagieren oder einer Krisensituation standhalten. Objekte an sehr guten Standorten haben dabei oft höhere Schwankungen hinsichtlich der Marktwerte und Mieten, sind aber hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Vermietbarkeit oder der Transaktionsfähigkeit oftmals im Vorteil. Langfristige Mietverträge mit Mietern hervorragender Bonität bilden dabei eine solide Basis für den Ausgleich künftiger Marktschwankungen. Auch das Vorhalten eines unmittelbar transaktionsfähigen Bestandes ist aus Sicht von Scope ein wichtiger Aspekt für die Zukunftsfähigkeit offener Immobilienfonds.

## **Pressekontakt:**

Oliver Müller

E-Mail: [press@scoperatings.com](mailto:press@scoperatings.com)

## **Unternehmen**

Scope Analysis GmbH  
Lennéstraße 5  
10785 Berlin

## **Über Scope Analysis GmbH**

Die Scope Analysis GmbH ist Teil der Unternehmensgruppe Scope Corporation AG, mit Sitz in Berlin. Die Scope Analysis GmbH ist spezialisiert auf die Analyse und Bewertung von Asset Management Gesellschaften, Investmentzertifikaten, sowie alternativen Investmentfonds aus den Bereichen Immobilien, Schiff- und Luftfahrt, erneuerbare Energien und Infrastruktur. Ihren institutionellen Kunden bietet die Scope Analysis GmbH meinungsstarke und vorrausschauende Analysen, die nicht nur das Rendite-Risikoprofil eines Produktes abbilden, sondern gezielt auf die bestehende Asset Allokation abstellen und Weiterentwicklungsmöglichkeiten identifizieren sowie ein Risiko-Monitoring über die Laufzeit liefern. Die Scope Analysis GmbH unterstützt somit institutionelle Investoren bei der Implementierung innovativer Anlagestrategien zur Portfoliooptimierung.