

Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2021



Analysten:

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

Frank Netscher
+49 30 27891 138
f.netscher@scopeanalysis.com

Stephanie Lebert
+49 69 6677389 44
s.lebert@scopeanalysis.com

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

Group Managing Director

Said Yakhloufi
+49 69 6677389 932
s.yakhloufi@scopeanalysis.com

Business Development

Christian Michel
+49 69 6677389 35
c.michel@scopegroup.com

Presse

André Fischer
+49 30 27891 147
a.fischer@scopegroup.com

Bitte beachten Sie die vertraglichen Bestimmungen zur Verwendung. Eine Verwendung entgegen den Bestimmungen ist **strikt untersagt**. Dies gilt insbesondere für die Weitergabe des Dokuments. SCOPE behält sich bei Zuwiderhandlungen sämtliche Rechte vor.

Inhalt

Pressemitteilung vom 09. Juni 2021	4
Summary	6
Ratingübersicht 2021	9
Ratings nach Kategorien	10
Fondsratings	12
Scope bestätigt das Fondsrating des Deka-ImmobilienEuropa mit a _{AIF}	12
Scope bestätigt das Fondsrating des Deka-ImmobilienGlobal von bbb _{AIF}	13
Scope bestätigt das Fondsrating des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit a _{AIF}	15
Scope stuft das Fondsrating des grundbesitz europa auf bbb _{AIF} herab.....	16
Scope bestätigt das Fondsrating des grundbesitz Fokus Deutschland mit a _{AIF}	18
Scope bestätigt das Fondsrating des grundbesitz global von a _{AIF}	19
Scope bestätigt das Fondsrating des hausinvest mit a _{AIF}	21
Scope stuft das Fondsrating des KGAL immoSUBSTANZ von (P) bbb _{AIF} auf (P) a _{AIF} herauf (28.10.2020).....	23
Scope bestätigt das Fondsrating des LEADING CITIES INVEST mit a _{AIF}	24
Scope bewertet den REALISINVEST EUROPA mit einem vorläufigen Rating von (P) a _{AIF} (18.12.2020).....	26
Scope stuft das Fondsrating des Swiss Life Living + Working von a _{AIF} auf a _{AIF} herab (16.12.2020).....	27
Scope bestätigt das Fondsrating des UBS (D) Euroinvest Immobilien mit a _{AIF} (26.01.2021).....	28
Scope stuft das Fondsrating des Unilmmo: Deutschland von a _{AIF} auf a _{AIF} herab.....	29
Scope stuft das Fondsrating des Unilmmo: Europa auf bbb _{AIF} herab.....	31
Scope stuft das Fondsrating des Unilmmo: Global auf bb _{AIF} herab.....	32
Scope bestätigt das Fondsrating des UnilInstitutional European Real Estate mit a _{AIF}	34
Scope bestätigt das Fondsrating des UnilInstitutional German Real Estate mit a _{AIF}	35
Scope stuft das Fondsrating des WERTGRUND WohnSelect D auf a _{AIF} herab.....	37
Scope stuft das Fondsrating des WestInvest InterSelect von a _{AIF} auf a _{AIF} herab.....	38
Asset Management Ratings	41
Asset Management Rating der DWS im Segment Real Estate Deutschland.....	41
Asset Management Rating der Union Investment im Segment Immobilien.....	42
Asset Management Rating der Deka-Gruppe im Geschäftsfeld AMI.....	44
Asset Management Rating der Real I.S. AG im Segment Immobilien.....	45
Asset Management Rating der Commerz Real AG im Segment Immobilien.....	46
Asset Management Rating der WERTGRUND-Gruppe im Segment Immobilien.....	48
Asset Management Rating der KanAm Grund Group im Segment Immobilien.....	49
Asset Management Rating der KGAL-Gruppe im Segment Immobilien.....	50
Asset Management Rating der Habona Invest im Segment Immobilien.....	52
Service-KVG Management Rating der INTREAL.....	53
Assets under Management auf Rekordniveau	55
Ausblick: Stagnation bzw. leichte Steigerung des verwalteten Vermögens.....	55
Positive Nettomittelzuflüsse im Jahr 2020 trotz fallenden Renditeniveaus	57
Liquiditätsquoten gesunken, aber dennoch auf einem guten Niveau	59
Aktuelle Liquiditätsquoten 2021.....	60
Ergebnisbeitrag der Liquidität verbessert sich leicht.....	61
Wie hoch sollte die Liquiditätsquote eines Fonds sein?.....	62
Ausblick: Anlegerinteresse hoch, aber reduzierte Mittelzuflüsse erwartet.....	62
Kreditquoten leicht gesunken	64
Kreditlaufzeiten und Zinsbindungen überwiegend kurzfristig geprägt.....	65
Aktuelle Kreditquoten 2021.....	66
Ausblick: Mittelfristiger Anstieg der Kreditquoten.....	66
Covid-19 beendet Aufwärtstrend der Vermietungsquoten	68
Ausblick: Mittelfristig sinkende Vermietungsquoten erwartet.....	69
Ausschüttungsrenditen sinken in den letzten drei Jahren	71
Ausblick 2021 – Stagnation der Ausschüttungsrenditen.....	73
ESG-Ausrichtung offener Immobilienfonds	75
ESG Einschätzungen der Anbieter: Marktumfrage	79

Zertifizierungsquoten steigen weiter an	82
Zertifizierungsquoten nehmen deutlich zu	83
Deka Immobilien weiterhin mit höchstem Anteil zertifizierter Objekte.....	84
grundbesitz global mit stärkstem Anstieg der Zertifizierungsquote.....	85
Investitionen offener Immobilienfonds – Deutschland bleibt im Fokus.....	87
Deutschland nach wie vor dominierende Investitionsdestination – US-Investments nehmen wieder zu.....	87
Nutzungsarten: Logistik nimmt an Bedeutung zu, Einzelhandel erneut schwächer	88
Zur Auswertung.....	90
Ausblick: Covid-19 wird Investitionen dämpfen.....	90
Branchenauswertung: Mietermix bleibt dank Covid-19 im Fokus	92
Ausblick: Steigende Leerstände im Einzelhandel erwartet.....	92
Immobilien der oberen Mittelklasse weiter im Trend	94
Ausblick 2021: Objektgrößen stagnieren – Alterungsprozess verlangsamt sich.....	97
Die Neuen - Covid-19 als Herausforderung und Chance für die neu aufgelegten offenen Immobilienfonds	94
Niedrigzinsumfeld erhöht Attraktivität offener Immobilienfonds	98
Vorteil: Neue Fonds können mit geringeren Liquiditätsquoten arbeiten	99
Nachteil: Neue Fonds bauen Portfolio auf einem hohen Preisniveau auf.....	99
Erster neuer offener Immobilienfonds wird rückabgewickelt	100
Fünf der zwölf neuen Fonds sind bereits als „Artikel 8-Fonds“ klassifiziert	100
Covid-19 – Herausforderung und Chance für die Neuen	100
Marktbefragung: Stimmung verbessert – dennoch sinkende Vermietungsquoten erwartet	102
Trotz Stimmungsverbesserung: Nur 17% der Anbieter planen weiter neue Produkte in den kommenden drei Jahren	102
Vermietungsquoten: Erwartung weiterhin gedämpft	103
Weiter sinkendes Renditeniveau erwartet	104
Investitionen: Deutschland und Wohnen stehen weiterhin oben auf der Agenda	106
Ausführliche Ratingberichte	114
Zu allen Fondsratings.....	114
Zu allen Asset Management Berichten	114

Pressemitteilung vom 09. Juni 2021

Offene Immobilienfonds – Renditen und Ratings weiter unter Druck

Scope hat die Ratings von 15 offenen Immobilienfonds aktualisiert. Sechs Fonds wurden vor allem aufgrund gesunkener Renditen herabgestuft. Neun Fonds konnten ihr Rating stabil halten. Die weitere konjunkturelle Entwicklung ist der relevanteste Risikofaktor.

Während die meisten Anlageklassen im vergangenen Jahr einen harten Einbruch und anschließend eine kräftige Erholung erlebten, zeigten offene Immobilienfonds durchweg Stabilität. Die durchschnittliche Volatilität der Fonds lag unter 1%.

Anleger belohnten die Stabilität im vergangenen Jahr mit hohen Netto-Mittelzuflüssen in Höhe von 7,8 Mrd. Euro (zum Vergleich 2019 waren es 10,4 Mrd. Euro), die weiter zu vergleichsweise hoher Liquidität von durchschnittlich 17,2% des Fondsvermögens (2019: 20,2%) und zu beträchtlichen Immobilienankäufen von insgesamt 8,3 Mrd. Euro führten (2019: rund acht Mrd. Euro).

Gänzlich können sich die Fonds den Auswirkungen der Pandemie dennoch nicht entziehen. Nachdem bereits im vergangenen Jahr ein **Großteil der Fonds aufgrund Pandemie-bedingter Risiken herabgestuft wurde**, ist ein wesentlicher Treiber der aktuellen Downgrades das gesunkene Renditeprofil.

Während die 15 Fonds im Jahr 2019 noch durchschnittlich 3,2% erzielten, waren es im Jahr 2020 nur noch 2,1%. Das Spektrum reichte dabei von -1,0% bis zu +5,1%. Für das gesamte Jahr 2021 erwarten die Scope-Analysten eine durchschnittliche Rendite von rund 1,5%.

„Das veränderte Renditeprofil der Fonds zeigt, dass sich die Risiken, die im vergangenen Jahr bereits zu Rating-Herabstufungen führten, nun materialisieren“, sagt Sonja Knorr, Head of Alternative Investments bei Scope Analysis. „Vor allem jene Fonds mit größerem Bestand an Hotelimmobilien und Shopping-Centern mussten Einnahme-Einbußen und Wertkorrekturen hinnehmen.“

Das durchschnittliche Rating der 15 Fonds liegt bei „a-AIF“ – was aus Anlegersicht noch eine gute risikoadjustierte Rendite erwarten lässt. Das Ratingspektrum reicht derzeit von a+AIF bis bbAIF.

Entwicklung der Konjunktur mit hoher Relevanz für die Vermietungsquoten

Nach vorne gerichtet bleiben die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf die konjunkturelle Entwicklung und auf die Immobilienmärkte der relevanteste Risikotreiber. Wie stark und nachhaltig die wirtschaftliche Erholung im zweiten Halbjahr vor allem in Europa und Nordamerika ausfallen wird, hat maßgeblichen Einfluss auf die Vermietungsaktivitäten (vor allem auch bei Projektentwicklungen), mögliche Mieteinnahmefälle und Immobilienbewertungen der Fonds.

Bereits im vergangenen Jahr ist die **durchschnittliche Vermietungsquote der Fonds spürbar um rund 1,7 Prozentpunkte auf 94,3% gesunken**. Der seit 2011 anhaltende Aufwärtstrend der Vermietungsquoten wurde damit beendet. In der von Scope jährlich durchgeführten Umfrage erwarten jeweils 44% der Asset Manager für 2021 sinkende bzw. stagnierende, lediglich 12% rechnen mit steigenden Vermietungsquoten.

Der durch die Pandemie etablierte Trend zum Home-Office könnte auch dauerhaft negative Auswirkungen auf die Rentabilität von Büroimmobilien haben. Allerdings geht Scope aktuell nicht davon aus, dass die Leerstände im Class-A-Bürosegment (die einen Großteil der Portfolios ausmachen) dauerhaft ansteigen. Dafür spricht auch die relative Preisstabilität in diesem Segment. Das Risiko steigender Leerstände trifft vor allem Immobilien in weniger attraktiven Lagen.

EU-Taxonomie und der Offenlegungsverordnung bestimmen ESG-Ausrichtung der Fonds

Die Anforderungen der EU-Taxonomie und der Offenlegungsverordnung bestimmen zunehmend die strategische Ausrichtung der Fondsmanager, um Immobilienportfolios zukunftsfähig machen. Das Gros der offenen Immobilienfonds strebt die Einstufung als sogenannter Artikel 8-Fonds und somit als nachhaltiger Fonds an. Bislang haben bereits sieben Fonds für Privatanleger dies erreicht (siehe dazu auch [Scope-Mitteilung vom 02.06.2021](#)).

Einer der wichtigsten Indikatoren für die Nachhaltigkeit der offenen Immobilienfonds ist der CO₂-Ausstoß. Jedoch konnten Scope von den Asset Managern nur für 72% der Objekte Daten zum CO₂-Ausstoß zur Verfügung gestellt werden. Dieser Wert hat sich zwar im Vergleich zum Vorjahr (54%) bereits deutlich verbessert, zeigt aber dennoch, dass die mangelnde Datenverfügbarkeit eine der zentralen Herausforderungen für die ESG-Ausrichtung und -Strategie darstellt.



Offene Immobilienfonds Marktstudie und Ratings 2021

Zum Hintergrund: Das Scope-Rating der offenen Immobilienfonds reflektiert die Rendite-Risiko-Relation der Fonds. Dabei werden alle relevanten Risikotreiber bewertet und vor allem die Immobilienportfolios detailliert und granular analysiert: [Zur vollständigen Methodik](#). Die 15 Fonds, deren Ratings am 09. Juni 2021 veröffentlicht wurden, verwalten zusammen derzeit rund 102 Mrd. Euro. Die Portfolios der Fonds bestehen derzeit aus Büro- (54,5%), Einzelhandels- (23,2%), Hotel- (8,3%), Logistik- (5,6%) sowie Wohnimmobilien (3,5%) und sonstige Immobilien (4,9%). Der Nutzungsarten- und Branchenmix variiert jedoch von Fonds zu Fonds deutlich.

Bezug der Marktstudie „Offene Immobilienfonds 2021“

Alle Auswertungen und Analysen sowie sämtliche Rankings und Ratings sind in der umfassenden Marktstudie enthalten (>700 Seiten). Sie ist auf dem [ScopeExplorer](#) ab 900 Euro erhältlich. Professionelle Investoren erhalten nach Registrierung auf dem [ScopeExplorer](#) eine kostenfreie Kurz-Version der Studie (>100 Seiten).

Ratingübersicht 2021

Fonds	ISIN	Kapitalverwaltungs- gesellschaft	Rechts- struktur	Kategorie	Zielmarkt	Rating 2020	Rating 2021
Deka- ImmobilienEuropa	DE0009809566	Deka Immobilien Investment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ _{AIF}	a⁺_{AIF}
Deka- ImmobilienGlobal	DE0007483612	Deka Immobilien Investment GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	bbb ⁺ _{AIF}	bbb⁺_{AIF}
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	DE000A12BSB8	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	a ⁺ _{AIF}	a⁺_{AIF}
grundbesitz europa	DE0009807008	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁻ _{AIF}	bbb⁺_{AIF}
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	a _{AIF}	a_{AIF}
grundbesitz global	DE0009807057	DWS Grundbesitz GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	a ⁻ _{AIF}	a⁻_{AIF}
hausInvest	DE0009807016	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a _{AIF}	a_{AIF}
KGAL immoSUBSTANZ	DE000A2H9BS6	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	(P) bbb ⁺ _{AIF} 19.09.2019	(P) a⁻_{AIF} 28.10.2020
LEADING CITIES INVEST	DE0006791825	KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellsc haft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Global	a ⁺ _{AIF}	a⁺_{AIF}
REALISINVEST EUROPA	DE000A2PE1X0	Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	-	(P) a⁻_{AIF} 18.12.2020
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellsc haft mbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Europa	a ⁺ _{AIF} 12.12.2019	a_{AIF} 16.12.2020
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	UBS Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁻ _{AIF} 19.12.2019	a⁻_{AIF} 26.01.2021
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Deutsch- land	a ⁺ _{AIF}	a_{AIF}
Unilmmo: Europa	DE0009805515	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a _{AIF}	bbb⁺_{AIF}
Unilmmo: Global	DE0009805556	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Global	bbb _{AIF}	bb_{AIF}
Unilnstitutional European Real Estate*	DE0009805549	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a _{AIF}	a_{AIF}
Unilnstitutional German Real Estate*	DE000A1J16Q1	Union Investment Real Estate GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	a _{AIF}	a_{AIF}
WERTGRUND WohnSelect D	DE000A1CUAY0	Pramerica Property Investment GmbH	Publikums- fonds	Small Portfolios	Deutsch- land	aa ⁻ _{AIF}	a⁺_{AIF}
WestInvest InterSelect	DE0009801423	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH	Publikums- fonds	Large Portfolios	Europa	a ⁺ _{AIF}	a_{AIF}

*Institutionelle Fonds; Quelle: Scope Analysis; Stand: 09.06.2021



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

© 2021 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.