

Neue Ratings der offenen Immobilienfonds: FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist einer der besten Fonds 2020

Die Rating-Agentur Scope hat Anfang Juni 2020 die neuen Ratings der offenen Immobilienfonds veröffentlicht. Corona hat auch hier Spuren hinterlassen. Welche Fonds zu den Gewinnern gehören und wie die Bewertung der milliardenschweren Fonds funktioniert.

Auf insgesamt mehr als 100 Mrd. Euro beläuft sich das Vermögen der offenen Immobilienpublikumsfonds. Einmal im Jahr – immer im Juni – bewertet die Ratingagentur Scope alle Fonds. Dieses Jahr wurden die Ratings mit besonderer Spannung erwartet, da die Auswirkungen der Corona-Krise Eingang in die Bewertungen fanden. So fielen die Noten auch niedriger aus als in den Vorjahren. Von 18 bewerteten Fonds wurden zwölf heruntergestuft, fünf Fonds konnten ihre Rating-Note halten und ein neuer Fonds kam hinzu. Was hat zu diesen Abwertungen geführt? Ausschlaggebend für die Downgrades waren die gestiegenen Risiken in den meisten Immobiliensegmenten. Allen voran wurden Fonds mit vielen Hotels und Non-Food-Handelsimmobilien herabgestuft. Auch das Bürosegment wird teilweise kritisch gesehen, da noch nicht klar ist, wie viele Arbeitnehmer in der Rezession ihren Job verlieren werden und wie sich der Trend zu mehr Homeoffice langfristig auswirkt. Dagegen stuften die Analysten von Scope Logistik, Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen als Krisengewinner ein. Ergänzend ist zu konstatieren: Die Ratings befinden sich trotz aller Änderungen auf einem hohen Niveau. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND, der auf Wohnimmobilien spezialisierte Fonds aus dem Hause INDUSTRIA WOHNEN erhält 2020 die Note „a+ (AIF)“. Er gehört damit zur Spitzengruppe der sieben besten Fonds. Besser schnitt nur ein einziger Fonds ab. In der guten Bewertung zeigt sich erneut, dass Wohnimmobilien sehr konjunkturunabhängig sind.

Wie werden die Fonds bewertet? Die Analysten untersuchen schwerpunktmäßig die Immobilienportfolios. Diese umfassen deutlich mehr als 1.000 Objekte und mehrere 10.000 Mietverträge. Hier werden beispielsweise Länderrisiken, aber auch das Alter der Objekte oder die Restlaufzeit der Mietverträge berücksichtigt. Des Weiteren spielt die Bonität der Mieter eine große Rolle. Auch Klumpenrisiken – das heißt wenn einzelne Objekte sehr groß sind – gehen in die Bewertung ein. Ein sehr wichtiger Parameter ist die Leerstandsquote. Neben den Portfolioparametern gibt es noch weitere Bewertungen: So wird untersucht, wie die liquiden Mittel angelegt sind, wie es um die Nachhaltigkeit bestellt ist und wie sich die Rendite entwickelt.

Unterm Strich stellt die Corona-Krise für viele Fonds eine Herausforderung dar. Für Fonds, die in Wohnimmobilien investieren, dürften dagegen eher die Chancen überwiegen, da – wie sich immer mehr zeigt – die Nutzungsart Wohnen mit ihrer großen Konjunkturabhängigkeit zu den Gewinnern der Krise gehört.

BÜ: Die Rating-Scala für Alternative Investmentfonds – dazu gehören die offenen Immobilienfonds – reichen von AAA bis D.¹

Alternative Investmentfonds (AIF) – Ratingskala und -definitionen	
Rating-Note	Erklärung
AAA _{AIF}	Basierend auf quantitativen und qualitativen Bewertungskriterien wird für Fonds, die eine Bewertung auf dieser Ratingstufe erhalten, eine risikoadjustierte Rendite erwartet, die weit über der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt.
AA _{AIF}	..., die über der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt.
A _{AIF}	..., die leicht über der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt.
BBB _{AIF}	..., die in einem angemessenen Verhältnis zu der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt.
BB _{AIF}	..., die leicht unter der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt.
B _{AIF}	..., die unter der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt.
CCC _{AIF}	..., die deutlich unter der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt.
CC _{AIF}	..., die deutlich unter der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt und der ein wahrscheinliches Risiko eines Kapitalverlustes innewohnt.
C _{AIF}	..., die deutlich unter der erwarteten Rendite vergleichbarer Portfolios liegt und der ein substantielles Risiko eines Kapitalverlustes innewohnt.
D _{AIF}	Fonds auf dieser Ratingstufe befinden sich in Liquidation.

Stand: 06.07.2020

¹ <https://www.scoperatings.com/static/147847DE.html>