

## **FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND unter den besten offenen Immobilien-Publikumsfonds**

**Die Rating-Agentur bestätigt die Note „a+“ für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Der Fonds rangiert damit in der Spitzengruppe, die nur aus vier Fonds besteht. Scope hebt beim FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND die sehr gute Performance und die Konjunkturunabhängigkeit der Nutzungsart Wohnen hervor. Mehrere andere Fonds wurden dagegen aufgrund von negativen Corona-Folgen herabgestuft.**

Jedes Jahr im Frühsommer bewertet die Rating-Agentur Scope alle offenen Immobilien-Publikumsfonds. Die Rating-Noten wurden 2021 mit besonderer Spannung erwartet, da die Folgen der Corona-Pandemie zum ersten Mal voll in die Bewertung eingingen. Das Ergebnis: Die Analysten stufen sechs von 15 offenen Immobilienfonds herab, neun Vehikel konnten ihre Bewertung halten. Als Grund dafür gibt das Analysehaus die gesunkenen Renditen an. Während diese 2019 noch bei durchschnittlich 3,2 Prozent gelegen hatten, sanken sie 2020 auf 2,1 Prozent. Scope betont die große Renditebandbreite, die von -1,0 Prozent bis +5,0 Prozent reicht. Des Weiteren heben die Analysten hervor, dass das größte Risiko der kommenden Monate die weitere konjunkturelle Entwicklung in Europa darstellt. Für die Fonds sei ein robuster Aufschwung in Europa und Nordamerika entscheidend, da dann davon auszugehen ist, dass die Vermietungsrisiken in den Portfolios sinken werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Bewertung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit der Note a+ sehr erfreulich. Die Note a bedeutet in Worten ausgedrückt eine gute Risiko-Rendite-Relation. Der Fonds von INDUSTRIIA WOHNEN konnte damit seine Ratingnote aus dem Vorjahr halten und befindet sich damit in der Gruppe der besten Fonds. Insgesamt erhielten nur vier Fonds die Note a+. Die nächstniedrigere Stufe ist die Note a, die sieben Fonds erhielten. Mit a- wurden weitere vier Fonds bewertet und mit der Note bbb+ insgesamt drei Fonds. Das Schlusslicht bildet ein Fonds, der die Note bb erhielt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Quelle:

[https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope\\_Analysis\\_Offene\\_Immobilien\\_fonds\\_2021\\_Ratin\\_PuoQJlw.pdf](https://www.scopeexplorer.com/files/get/?name=news.ReportFile/bytes/filename/mimetype/Scope_Analysis_Offene_Immobilien_fonds_2021_Ratin_PuoQJlw.pdf) [eingesehen am 14.06.2021]

In ihrer Begründung für die Bewertung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit a+ heben die Analysten vor allem zwei Aspekte hervor: Erstens die sehr gute Performance, die „weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Branche“ liegt. Scope erwartet, dass „sich dies auch in diesem Jahr fortsetzt.“ Zweitens schätzt Scope die Nutzungsart Wohnen „grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z.B. Einzelhandel und Hotel“ ein.

Im Rahmen der SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) hebt Scope bei den Stärken die langjährige Erfahrung von INDUSTRIA WOHNEN hervor. Das Unternehmen ist bereits seit über 65 Jahren am Markt. Des Weiteren betonen die Analysten das Wachstum des Fonds, die hohe Diversifikation durch die breite Mieterbasis und die Transaktionsfähigkeit des Managements – also den guten Zugang zu Objekten. Letzteres zeigt sich etwa in den hohen Ankaufsvolumina. Allein in den vergangenen neun Monaten (seit September 2020) konnte INDUSTRIA WOHNEN für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sechs Projekte mit einem Investitionsvolumen von 226 Mio. ankaufen.

Daneben identifiziert Scope auch einige Schwächen bzw. Risiken. So wird u.a. die Herausforderung, ein Immobilienportfolio in einem Marktumfeld aufzubauen, das von sehr hohen Preisen geprägt ist, genannt. Des Weiteren sieht die Rating-Agentur das Potenzial für künftige Mietsteigerungen eingeschränkt – insbesondere aufgrund der staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt.

Wir von INDUSTRIA WOHNEN sind unterm Strich sehr zufrieden mit der Bewertung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit a+. Die sehr gute Performance des Fonds und die gute Note sind für uns und unsere Arbeit eine wichtige Bestätigung und Motivation.

Stand: 21.06.2021

## Überblick über die Ratingnoten von Scope für offene Immobilien-Publikumsfonds<sup>2</sup>

<b>aaa</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>exzellente</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
<b>aa</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>sehr gute</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
<b>a</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>gute</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
<b>bbb</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>ausgewogene</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
<b>bb</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>mäßige</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
<b>b</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>sehr mäßige</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
<b>ccc</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>schwache</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
<b>cc</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>schwache</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden, verbunden mit dem <b>sehr wahrscheinlichen Risiko eines Kapitalverlusts</b> .
<b>c</b> AIF	Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine <b>schwache</b> risikoadjustierte Rendite erwartet werden, verbunden mit dem <b>hohen Risiko eines substanziellen Kapitalverlusts</b> .
<b>d</b> AIF	Bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie kann eine <b>Negativrendite</b> erwartet werden.

Tabelle 2: AIF Rating-Skala – Quelle: Scope Analysis

<sup>2</sup> [https://scopeanalysis.com/classic/resources/downloads/Scope\\_Analysis\\_Methodology\\_AI\\_OEREF\\_DE\\_2020.pdf](https://scopeanalysis.com/classic/resources/downloads/Scope_Analysis_Methodology_AI_OEREF_DE_2020.pdf) [eingesehen am 14.06.2021]