

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

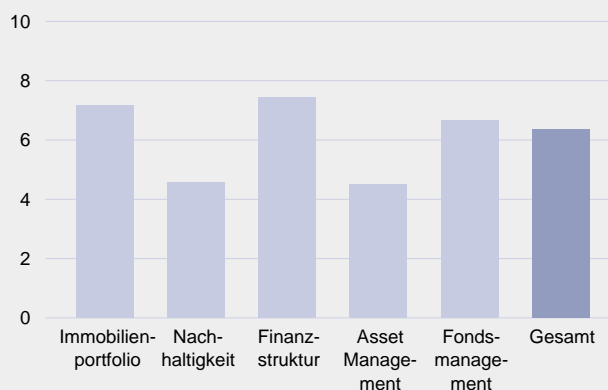
Offener Immobilienfonds



Ratingergebnis

Rating	a+ _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	09.06.2021
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2020
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	nein

Rating Scorecard



Analysten

Sonja Knorr	Lead Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Frank Netscher	Backup Analyst	f.netscher@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

Scope bestätigt das Fondsrating des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND mit a+ (AIF).

Der auf Wohnimmobilien fokussierte Fonds behauptet sich damit innerhalb der nunmehr höchsten Notenstufe. Seine Performance liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Branche und Scope erwartet, dass sich dies auch in diesem Jahr fortsetzt. Im Rahmen der Covid-19-Krise schätzt Scope die Nutzungsart Wohnen grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z.B. Einzelhandel und Hotel ein.

Der Anleger kann mit diesem Produkt in einen offenen Immobilienpublikums-AIF investieren, der gemäß Anlagebedingungen in überwiegend in Deutschland gelegene Immobilien investiert.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds fungiert die INTREAL und das Asset Management ist an die INDUSTRIA WOHNEN GmbH ausgelagert. Die Fondsaufgabe erfolgte zum 03.08.2015. Die Basis für diese Bewertung bildet eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung.

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND richtet seine Investitionen verstärkt auf den Wohnungsneubau aus, um höhere ESG-Standards erreichen zu können. Der Schwerpunkt liegt hierbei besonders auf bezahlbarem Wohnraum. Im Jahr 2020 wurden acht Immobilien mit rund 660 Einheiten fertiggestellt und wirtschaftlich in den Fonds übernommen

Insgesamt fällt die Bewertung des Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr besser aus. Aufgrund des gestiegenen Risikos für Gewerbeimmobilien steht der Fonds im Vorjahresvergleich zur Branche aufgrund seiner Investments in Wohnimmobilien zudem abermals deutlich besser dar.

Bezüglich des Länderrisikos, der Lagequalität und der Single-Tenant Struktur erzielt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND durch seinen Fokus auf deutsche Wohnimmobilien sehr hohe Noten. Des Weiteren sind zudem die im Branchenvergleich sehr fungiblen Objektgrößen der Immobilien positiv hervorzuheben. Die Bewertung der geografischen Diversifikation ist hingegen deutlich unterdurchschnittlich, da strategiekonform lediglich in Deutschland investiert wird. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Vermietungsquote erneut leicht um 0,6 Prozentpunkte auf nunmehr 96,3% gesteigert werden.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsbewertung und der Finanzstruktur schneidet der Fonds hingegen unterdurchschnittlich im Vergleich zur Peergroup der offenen Publikumsfonds ab. Die INDUSTRIA WOHNEN investiert jedoch künftig nach neu aufgesetzten ESG-Kriterien verstärkt in geförderten Wohnraum und setzt zudem verstärkt auf eine Optimierung der energetischen Standards im Bestand. Alle Neubauprojekte werden mindestens gemäß KfW 55-Standard errichtet, was von Scope nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ESG-Ausrichtung sowohl unter Umwelt- als auch sozialen Aspekten positiv beurteilt wird. Ein Währungsrisiko besteht aufgrund der Inlandsinvestitionen und einer währungskongruenten Finanzierung in Euro nicht. Aktuell erfüllt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND die Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor gemäß Artikel 6. Die Umgruppierung in die Kategorie der Art. 8-Fonds wird aktuell zusammen mit der INTREAL diskutiert.

Die Ein-Jahres-Performance des Fonds lag per 31.12.2020 bei 5,1% (Vorjahr 4,4%) und damit deutlich oberhalb des Branchendurchschnitts (2,3%). Sie sank per 30.04.2021 nur leicht auf 4,9%. Das absolute Niveau befindet sich damit weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt von 2,0%. Die Renditeveränderung im dargestellten Zeitraum stellt sich im Vergleich zur Peergroup aller offenen Immobilienpublikumsfonds ähnlich dar. Die Veränderung lag mit -0,2 Prozentpunkten im Bereich des Durchschnitts der Branche, der ebenfalls mit -0,2 Prozentpunkten abschnitt.

Im Rahmen der Covid-19-Krise schätzt Scope die Nutzungsart Wohnen grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z.B. Einzelhandel oder Hotel ein. Zwar rechnet Scope für das Gesamtjahr 2021 mit einer stagnierenden bis leicht sinkenden Fondsrendite, diese wird aber weiterhin deutlich über dem Branchendurchschnitt erwartet.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- erfahrener Asset Manager
- strategiekonformes Wachstum des Fonds
- sehr hohe Performance des Fonds im Peergroupvergleich
- hohe Transaktionsfähigkeit des Immobilienportfolios
- granulare Mieterbasis mit gerinen Risiken
- kein Währungsrisiko

Schwächen

- Portfolioaufbau in einem hochpreisigen Marktumfeld
- mglw. stärker eingeschränktes Mietsteigerungspotenzial durch staatliche Rahmenbedingungen
- sehr geringe geografische Streuung durch Fokus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt

Ratingveränderungstreiber

Faktoren, die das Rating in der Zukunft beeinflussen können

Positiv

- höherer Cashflow durch Steigerung der Mieten
- stärkere Fokussierung auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Negativ

- sehr hohe Nachfrage auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt erschwert die Akquisitionen von Immobilien mit Renditepotenzial
- Leerstände, Mietrückstände, Mietausfälle können den Cashflow negativ beeinflussen
- höhere Kosten im Rahmen der Bewirtschaftung möglich

Fondsdaten

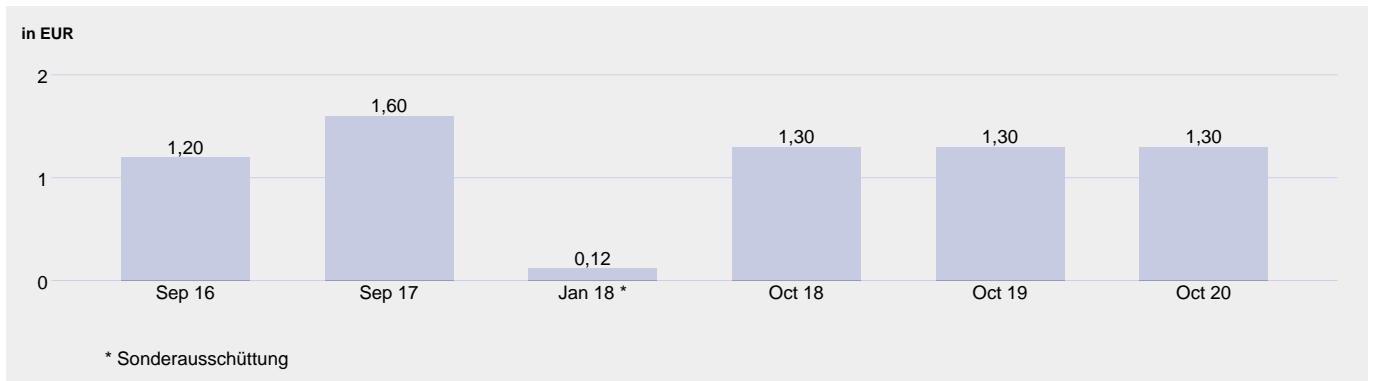
ISIN	DE000A12BSB8	Auflage	03.08.2015
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Deutschland
Kategorie	Small Portfolios	Diversifikation	regional
Nutzungsart	Wohnen	Objektanzahl	39 (31.12.2020)
Nettofondsvermögen	531,03 Mio. Euro (31.12.2020)	Immobilienbestand	628,66 Mio. Euro (31.12.2020)
Wertentwicklung 1 Jahr	5,05% (31.12.2020)	Wertentwicklung 5 Jahre	4,74% p.a. (31.12.2020)
Volatilität 5 Jahre	1,16% p.a. (31.12.2020)	TER	1,18% (30.04.2020)
Tracking Error	1,16% (30.04.2020)	Verlustrisiko	0,03% (30.04.2020)
Risikoklasse	2		

Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Profil

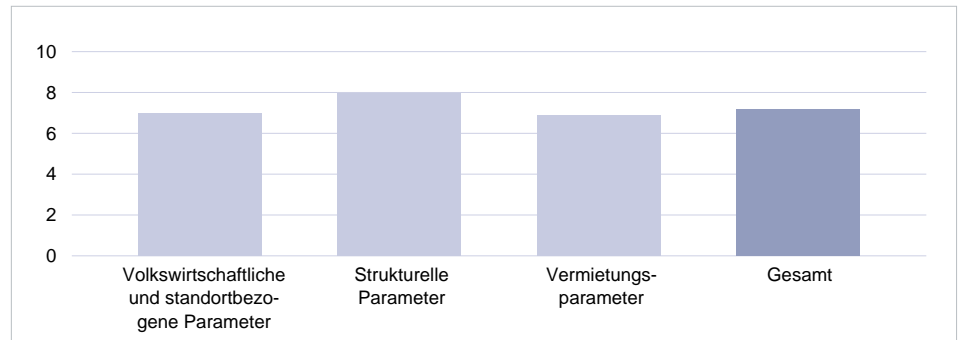
Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein ausschließlich in Deutschland investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Die Anleger können ihre Anteile nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgeben. Der Fonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist unter anderem an den Börsen Hamburg, Frankfurt und Stuttgart handelbar.

Entwicklung Ausschüttungsbeträge



Portfolioanalyse

Immobilienportfolio



Volkswirtschaftliche und standortbezogene Parameter

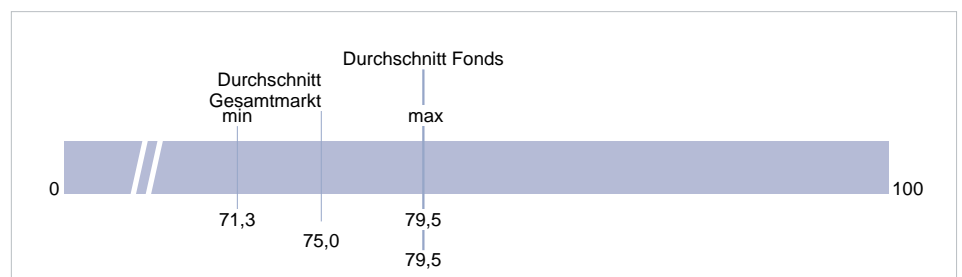
Länderrisiko

Portfolio als Core klassifiziert

Das nach der Länderallokation gewichtete Portfolio des Fonds erzielt gemäß Scopes „Global Real Estate Monitor“ (Stand 31.12.2020) eine Bewertung von 79,5 Punkten. Dies entspricht nach der Definition des „Global Real Estate Monitors“ einer Bewertung des Immobilienportfolios als „Core“. Core-Märkte bergen für Anleger im Vergleich der Risikoklassen die geringsten Verlustwahrscheinlichkeiten.

Im Gesamtvergleich der offenen Immobilienfonds liegt die Qualität des Portfolios bezogen auf das Länderrisiko hiermit deutlich über dem Durchschnitt von 75,0 Punkten. Das Immobilienportfolio des Fonds unterliegt in Bezug auf diesen Bewertungspunkt damit nach Ansicht von Scope insgesamt einem sehr geringen Risiko.

Länderrisiko in Prozent



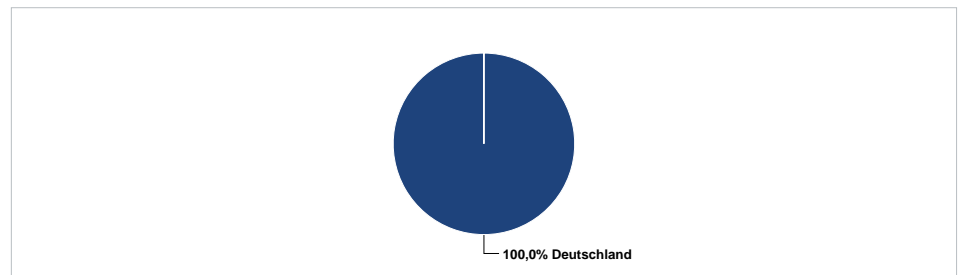
Sehr geringe geografische Diversifizierung

Geografische Verteilung

Das Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst zum Ratingstichtag 38 Bestandsimmobilien und verteilt sich auf 30 deutsche Städte. Beim Investitionsland des Portfolios handelt es sich um ein vergleichsweise risikoarmes Land mit hoher Rechtssicherheit. Mit einem Anteil von insgesamt 35,3% – bezogen auf die Verkehrswerte – bilden Berlin, Frankfurt am Main, Mainz und Herzogenaurach den Kern des Immobilienportfolios. Gemessen an den Verkehrswerten befinden sich 25,6% der Immobilien in sogenannten A-Städten - ein im Branchenvergleich unterdurchschnittlicher Wert.

Der Fonds weist innerhalb der Peergroup der von Scope bewerteten offenen Immobilienfonds einen sehr geringen geografischen Diversifizierungsgrad auf. Dies wirkt sich auf das Gesamtportfolio ungünstig aus und trägt damit zur Bildung von Klumpenrisiken bei.

Geografische Verteilung

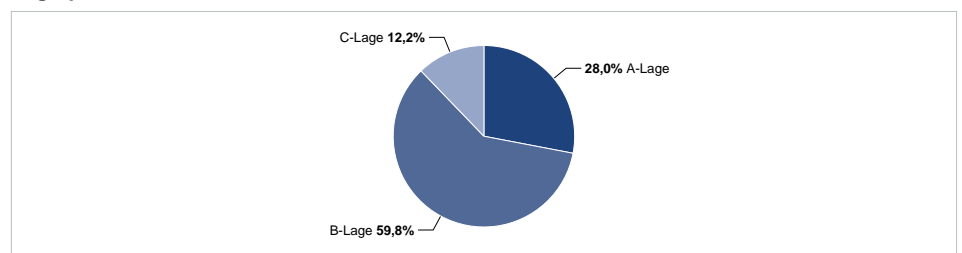


Sehr geringes Risiko aus der Lagequalität des Immobilienportfolios

Lagequalität

Zum Ratingstichtag verfügt das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über eine durchschnittliche Lagequalität. Gemessen am anteiligen Verkehrswert liegen 87,8% der Immobilien in sogenannten A- oder B-Lagen, der Durchschnitt der Vergleichsgruppe notiert sogar bei 95,6%. Insgesamt wird die Lagequalität des Fonds deshalb als durchschnittlich bewertet. Das hieraus entstehende Risiko wird jedoch als sehr gering eingestuft.

Lagequalität



Sektorale Diversifikation deutlich überdurchschnittlich

Nutzungsarten

Mögliche Auswirkungen der Covid-19-Krise werden sich aufgrund der verzögerten Auswirkung auf die Immobilienmärkte erst nachgelagert auf die Portfolios der offenen Immobilienfonds niederschlagen. Die Nutzungsarten, in denen die Fonds investiert sind, zeigen zudem unterschiedliche Reaktionen auf die aktuelle Pandemie. Am stärksten ist aktuell die Hotelbranche betroffen. Aber auch das Einzelhandelssegment leidet aufgrund des beschleunigten Strukturwandels stark. Hier sind vor allem der Non-Food-Bereich sowie die Gastronomie stark betroffen. Mittelfristig wird die Krise jedoch auch Auswirkungen auf die Büroimmobilienmärkte haben.

Bezogen auf die Verkehrswerte verteilt sich das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND auf drei Hauptnutzungsarten. Auf Wohnobjekte entfallen hierbei 80,7% (29 Objekte), auf Health Care 14,7% (5 Objekte) und auf den Einzelhandel 4,6% (4 Objekte). Der Schwerpunkt liegt dementsprechend strategiekonform auf dem Sektor Wohnen. Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Anteil des Health Care-Sektors deutlich um rund zehn Prozentpunkte ausgebaut werden. In Bezug auf die allgemeine Konjunktur reagiert der Sektor Einzelhandel synchron, während Wohnen und Health Care als konjunkturell unabhängig bewertet wird.

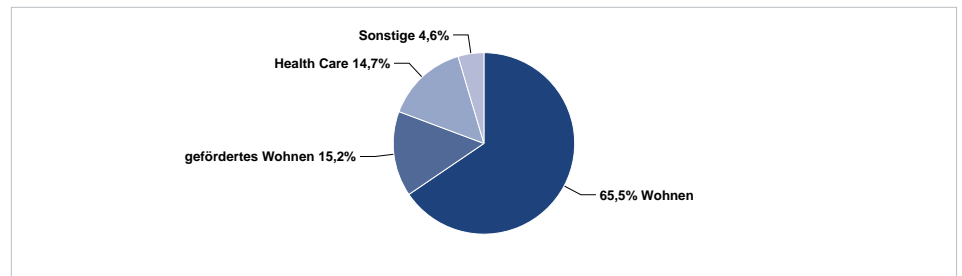
Die Aufstellung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hinsichtlich der Hauptnutzungsarten des Immobilienportfolios liegt aufgrund des konjunkturunabhängigen Wohnsektors deutlich über dem Branchendurchschnitt. Insgesamt bewertet Scope das Risiko aus diesem Bewertungspunkt als sehr gering.

Neben der Struktur der Hauptnutzungsarten der Immobilien haben besonders auch die Risiken aus der Branchenverteilung der Mieter einen relevanten Einfluss auf das Risikoprofil der Fonds. Scope stellt daher nicht nur auf die jeweilige Hauptnutzungsart der Immobilien ab, sondern unterscheidet zusätzlich granular innerhalb dieser und unterzieht die Branchenstruktur der Mieter ebenfalls einer Bewertung.

Im Rahmen der aktuellen Covid-19-Krise sind vor allem die Branchen Hotel, Tourismus, Non-Food-Einzelhandel sowie Gastronomie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 33% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat in den genannten Branchen einen Anteil von lediglich rund 6%.

Alles in allem wird der Branchenmix des Fonds als deutlich überdurchschnittlich bewertet. Das hieraus resultierende Risiko ist nach Ansicht von Scope aktuell gering.

Nutzungsarten



Sonstige: Einzelhandel 4,6%

Strukturelle Parameter

Objektalter

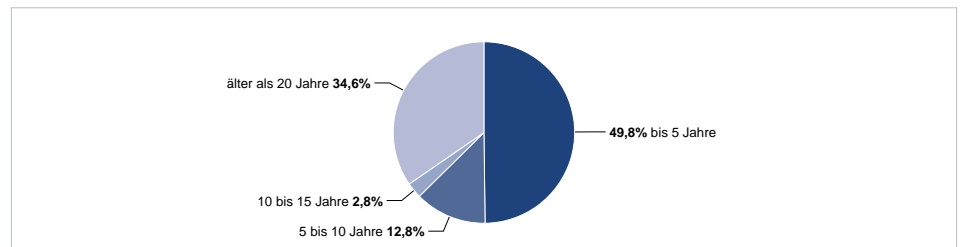
Im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittliche Objektaltersverteilung

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND verfügt über eine im Branchenvergleich deutlich bessere Altersstruktur des Immobilienportfolios. Der Fonds weist mit 49,8% bezogen auf Objekte mit einem wirtschaftlichen Alter von unter fünf Jahren ein im Vergleich zum Branchenschnitt (19,3%) deutlich besseres Ergebnis auf. Objekte, die ein wirtschaftliches Alter von 20 oder mehr Jahren haben, machen im Fondsportfolio jedoch 34,6% aus, während es im Durchschnitt der Branche 27,5% sind. Der höhere Anteil an älteren Objekten kann im Rahmen der Vermarktung negativ wirken, da es bei älteren Objekten oft zu erhöhten Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen kommen kann.

Bezüglich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Immobilien stellt sich das Portfolio des Fonds ebenfalls überdurchschnittlich dar, da Wohnimmobilien im Regelfall über längere Restnutzungsdauern verfügen als Gewerbeimmobilien. Der Anteil an Objekten mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 60 Jahren liegt mit 54,5% oberhalb des Branchenschnitts von 22,5%.

Insgesamt wird das aus der Altersstruktur des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND resultierende Risiko damit als recht gering eingeschätzt und der Fonds im Branchenvergleich als deutlich überdurchschnittlich bewertet.

Objektalter



Objektgrößenverteilung deutlich überdurchschnittlich bewertet

Objektgrößen

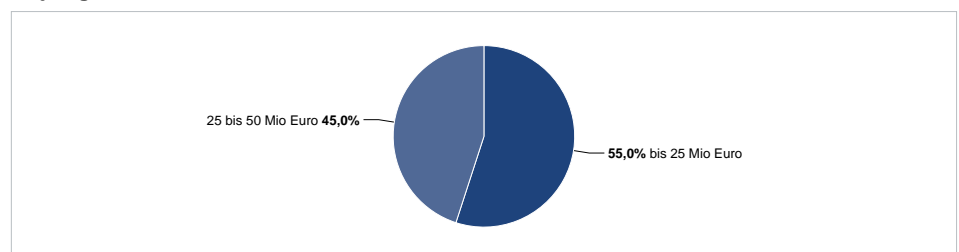
Das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND besteht ausschließlich aus Objekten der Größenklasse bis 50 Mio. Euro. Der Branchenschnitt liegt in diesem Segment hingegen bei lediglich 31,6%. Während in der Vergleichsgruppe 65,6% der Objekte der als besonders fungibel geltenden Größenklasse bis 150 Mio. Euro zuzurechnen sind, befinden sich somit alle Immobilien des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND in dieser.

Der Vergleichsmarkt wurde auf Basis der Hauptnutzungsarten und der Scope-internen Datenbank analysiert. Es werden ausschließlich Objekte zum Vergleich herangezogen, die den Fondsobjekten regional und sektoral entsprechen. Um die Transaktionsfähigkeit der Immobilien in ihrem jeweiligen Markt zu bewerten, wird ihr Verkehrswert dem Wert des Referenzobjektes gegenübergestellt. Die Bewertung der Fondsimmoblie fällt umso negativer aus, desto höher ihr Verkehrswert über dem Durchschnittswert des Marktes liegt.

Durch die überwiegend fokussierte Ausrichtung der offenen Immobilienfonds auf Core-Objekte in A- und B-Lagen ist von größeren Objekten als im Marktdurchschnitt auszugehen. Im Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND weisen 60,0% der Immobilien einen Verkehrswert von maximal dem Doppelten des Referenzwertes auf. Der Durchschnitt der Branche weist mit 53,6% einen leicht schlechteren Wert auf.

Insgesamt wird der Fonds bezüglich der absoluten Objektgrößen und der Analyse des Vergleichsmarkts als im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittlich eingeschätzt. Das daraus resultierende Risiko wird als sehr gering bewertet.

Objektgröße



Vermietungsparameter

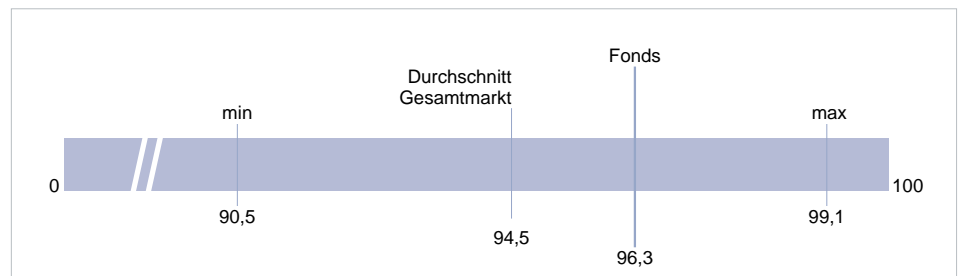
Vermietungsquote

Überdurchschnittliche Vermietungsquote

Die Vermietungsquote des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bezogen auf die Bruttosollmieten konnte im Vorjahresvergleich weiter von 95,7% auf nunmehr 96,3% gesteigert werden. Sie liegt damit nun über dem nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitt von 94,5%. Die Belastung des Portfolios ist sowohl im Rahmen von Anschluss- oder Neuvermietungen als auch durch nicht umlegbare Neben- sowie Instandhaltungskosten als gering einzuschätzen. Die ermittelte Vermietungsquote ist im Branchenvergleich überdurchschnittlich, das daraus resultierende Risiko wird als gering bewertet.

Im Rahmen der Covid-19-Krise schätzt Scope die Nutzungsart Wohnen grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z. B. Einzelhandel und Hotel ein. Da der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zudem schwerpunktmäßig in A-Lagen investiert ist, rechnet Scope nicht mit steigenden Leerständen im Immobilienportfolio des Fonds.

Vermietungsquote in Prozent im Vergleich zum Markt der offenen Immobilienpublikumsfonds



Mietvertragslaufzeiten

Leicht überdurchschnittliche Mietvertragsauslaufstruktur

Durch seinen Fokus auf Wohnimmobilien ist der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND nur eingeschränkt mit der Peergroup der offenen Immobilienfonds zu vergleichen, da sich diese deutlich auf Gewerbeimmobilien fokussieren. Grundsätzlich handelt es sich bei Wohnungsmietverträgen um unbefristete Mietverträge. Darum wurde bei den Mietvertragslaufzeiten der Wohnungsmieter auf eine durchschnittliche Verweildauer von rund 4,5 Jahren abgestellt. Sie stellt ein gutes Niveau dar und wird als solide beurteilt.

Die Mietvertragsauslaufstruktur des Fonds, unter Berücksichtigung aller Breakoptions, stellt sich im Branchenvergleich leicht überdurchschnittlich dar und wird als recht gering risikobehaftet eingeschätzt.

Sehr geringes Risiko aus der Mieterstruktur

Single-Tenant-Risiko

Als Single-Tenant gehen die Mieter in die Betrachtung ein, die mehr als 85% der Nettosollmieten in einem Objekt repräsentieren. Aufgrund des Fokus auf Wohnimmobilien mit ihrer inhärenten Granularität liegen bei lediglich 0,6% der Mieteinnahmen Verträge mit einem Single-Tenant vor. Der Bewertungsbereich Single-Tenant schneidet somit deutlich überdurchschnittlich ab und das diesbezügliche Risiko wird als sehr gering eingestuft.

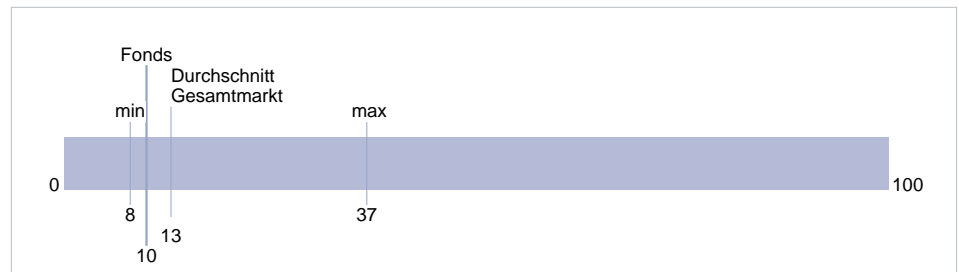
Geringes Risiko aus der Bewertung der Mieterkonzentration

Konzentrationsrisiko

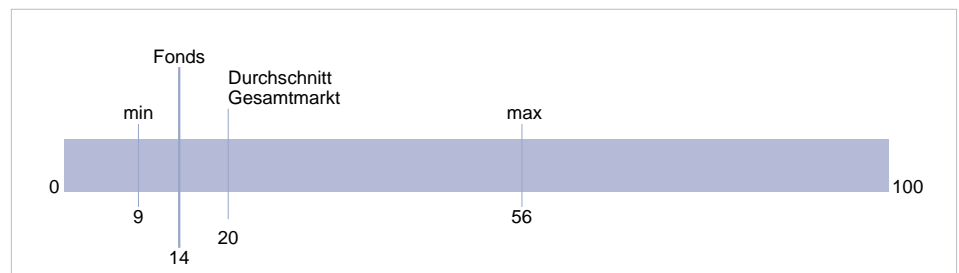
Zum Ratingstichtag vereinten die fünf größten Mieter des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND 10% der Mieteinnahmen auf sich. Die größten zehn lagen bei 14%. Die Durchschnittswerte der Vergleichsgruppe liegen in diesem Kriterium bei 13% bzw. 20%. Grundsätzlich gilt, dass das Risiko geringer ist, je diversifizierter die Mieterstruktur ist, da so etwaige Mieterausfälle und -auszüge bestmöglich kompensiert werden können.

Die Struktur des Fonds wird hinsichtlich der Konzentration der Mieteinnahmen und des damit einhergehenden Ausfallrisikos als im Branchenschnitt leicht überdurchschnittlich bewertet. Das hieraus entstehende Risiko wird als gering eingestuft.

Konzentrationsrisiko TOP 5 in Prozent



Konzentrationsrisiko TOP 10 in Prozent



Leicht unterdurchschnittliche Einstufung der Bewertung

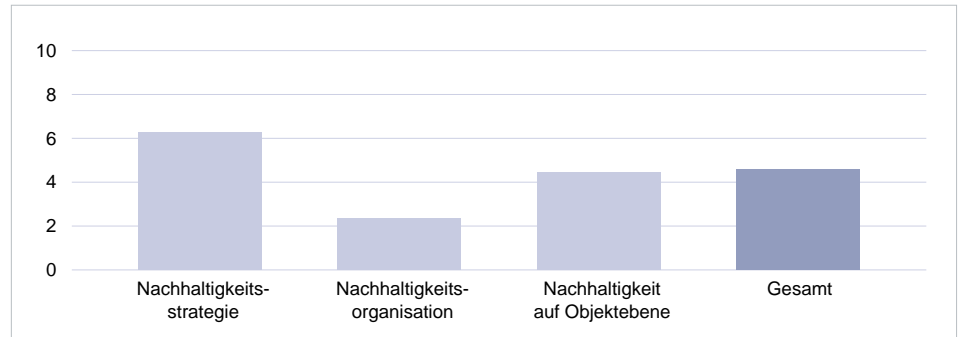
Bewertungsrisiko

Zum Bewertungsstichtag beträgt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte durchschnittliche Vervielfältiger des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über alle Nutzungsarten und Standorte hinweg rund 24,7. Der Durchschnitt der Peergroup liegt mit 20,2 auf einem günstigeren Niveau.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 19,2 (Einzelhandel) und 25,5 (Wohnen). In dem für den Fonds bedeutendsten Segment Wohnen weist der Fonds einen im Vergleich zur Peergroup (25,1) vergleichbaren Vervielfältiger auf.

Insgesamt wird das Immobilienportfolio des Fonds bezüglich der Bewertung als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Nachhaltigkeit



Fokussierung auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Strategie

Ein eigener Nachhaltigkeitsbericht für die Industria Wohnen liegt nicht vor. In der nicht-finanziellen Erklärung der Degussa Bank 2020 wird allerdings auf das Produktangebot der Industria Wohnen GmbH und den Erwerb überwiegend moderner und energieeffizienter Neubau-Projektentwicklungen verwiesen. Darüber hinaus werden die Portfolios durch energieeffiziente Gebäudesanierungen weiter optimiert. Nachhaltigkeitskriterien sind im Ankauf Bestandteil der Due Diligence für Immobilien für den Eigenbestand und für die verwalteten Fonds. Durch Anpassung der Fördermodelle wird zudem bundesweit verstärkt in den geförderten Wohnungsbau investiert. Mit dem Fonds Wohnen Deutschland VII wurde im Februar 2020 ein Produkt lanciert, das schwerpunktmäßig in energieeffiziente Neubauprojekte sowie geförderten Wohnungsbau investiert.

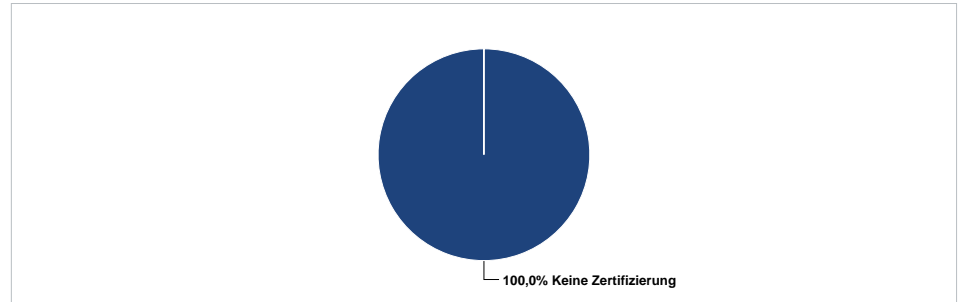
Angaben der INDUSTRIA WOHNEN nach wird vorzugsweise die Verwendung nachhaltiger, umweltfreundlicher Baustoffe aus natürlichen Rohstoffen angestrebt. Die architektonische Konzeption, die Anbindung an den ÖPNV und die Integration in das urbane Umfeld soll den Bewohnern ein umweltfreundliches Verhalten erleichtern.

Die INDUSTRIA WOHNEN legt vermehrt ein Augenmerk auf die Investition in geförderten Wohnraum, um einen Beitrag zur sozial verträglichen Schaffung neuen Wohnraums zu leisten. Sanierungen werden unter energetischen Gesichtspunkten und Mieterhöhungen sozial verträglich vorgenommen. Beispielsweise durch eine sukzessive Umstellung auf energiebewusste Heizungen (Öl- und Gasheizungen sowie Fernwärme) unter Prüfung des Einsatzes von Solaranlagen. Auch die Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität wird weiter vorangetrieben, was Scope positiv beurteilt.

Sämtliche Investitionen müssen damit künftig den neu aufgesetzten ESG-Kriterien von INDUSTRIA WOHNEN entsprechen, die sich auf die Bereiche Environmental, Social und Governance erstrecken. Beispielsweise wird darauf hingearbeitet, dass alle Immobilien energetisch modernen Energiestandards entsprechen sowie umweltfreundliche Mobilitäts-, Ver- und

Entsorgungskonzepte verfolgen.

Objektzertifizierung



Portfolio

Gemäß der EU-Taxonomie sollen Gebäude als „nachhaltig“ definiert werden, wenn bei Neubauten ab 2021 der Primärenergiebedarf 20% unter dem jeweils länderspezifisch definierten „Net Zero Emission Building“ liegt bzw. wenn Sanierungen zu Einsparungen des Primärenergiebedarfs von mindestens 30% führen. Allerdings mangelt es für einen belastbaren Peergroupvergleich derzeit noch an umfassenden Daten und teilweise dem Datenzugang.

Im Rahmen von Scopes Nachhaltigkeitsbewertung werden daher 22 quantifizierbare Kriterien auf Einzelobjektebene ausgewertet, um zu einer Einschätzung des gesamten Fondsportfolios zu gelangen. Die Peergroup im Rahmen dieser Nachhaltigkeitsbewertung bilden jeweils die durch Scope nutzungsartenspezifisch analysierten Portfolios.

Ein aus energetischer Sicht gut geplantes Gebäude zeichnet sich dadurch aus, dass es die gestellten Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Nutzerkomfort und -gesundheit bei möglichst geringem Gesamtenergiebedarf (inklusive Herstellung, Nutzung und Entsorgung) erfüllt. Hierbei sind neu geplante Immobilien im Vorteil. Allerdings können auch Bestandsgebäude bezüglich ihrer technischen Ausstattung optimiert und damit Verbräuche reduziert werden. Am Anfang steht daher immer die umfassende Verbrauchserfassung, die zukünftig in Zusammenarbeit mit den Mietern flächendeckend erreicht werden muss, um angestrebte Optimierungsmaßnahmen anzustoßen und Energie-/ CO₂-Reduktionen überhaupt messbar zu machen.

ÖPNV-Anbindung der Objekte bei 210 Metern

Substanz und Werterhalt

Unter ESG-Aspekten kommen der Lage und Erreichbarkeit einer Immobilie besondere Bedeutung zu. Neben einer zentralen Lage und guter Erreichbarkeit ist besonders die Entfernung zum nächsten Anschlusspunkt an den ÖPNV relevant. Diese beträgt über das gesamte Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND im Schnitt 210 Meter (berechnet nach gewichtetem Verkehrswert). Diese Entfernung ist im Vergleich zur Peergroup, deren Wert bei 201 Metern liegt, leicht höher. Dennoch fließt dieses Kriterium positiv in die Bewertung ein.

Ein weiteres Kriterium in der Analyse ist die Bereitstellung von PKW-Elektroladestationen. Elektromobilität gewinnt immer stärker an Bedeutung, nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines nachhaltigen und klimaschonenden Verkehrssystems auf Basis erneuerbarer Energien, wie es mit der Verkehrswende angestrebt wird. Rechnerisch kommt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND auf eine Ladestation je 166 Parkplätze. Dies stellt sich im Vergleich der Peergroup deutlich schlechter dar. Die Vergleichsgruppe kommt auf eine Ladestation je 96 Parkplätze.

Ein weiterer untersuchter Themenkomplex ist die behindertengerechte Ausstattung des Gebäudes. 82,6% bzw. 65,7% der Wohn- bzw. Gewerbeobjekte weisen eine behindertengerechte Ausstattung auf, was über bzw. unter dem Durchschnittswert der Branche (75% bzw. 93%) liegt. Scope bewertet diesen Punkt insgesamt positiv.

Die gebaute Umwelt hat einen wesentlichen Einfluss auf die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie deren genetische Vielfalt. Zum Erhalt oder zur Erweiterung der biologischen Vielfalt an Gebäuden direkt und deren anliegenden Außenflächen kann gezielt mit Biodiversitätskonzepten beigetragen werden. Damit ist nicht nur die Erhaltung biologischer Vielfalt im lokalen Kontext von Bedeutung, sondern diese steigern zusätzlich die Aufenthaltsqualität für Menschen.

Aus diesem Grund berücksichtigt Scope, ob Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität am Gebäude umgesetzt werden, die über die im Bebauungsplan oder der Baugenehmigung vorgeschriebenen Maßnahmen hinausgehen und die zukünftige Standortentwicklung berücksichtigen. Darunter fallen bspw. Gebäudebegrünungen sowie gezielte und gebäudebezogene Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung neuer und/oder heimischer Tierarten. Dass an keinem der 38 Objekten des Fonds solche Maßnahmen umgesetzt werden, beurteilt Scope negativ. Der Branchendurchschnitt liegt hier bei 34,2%.

Die Gebäudekonnektivität wie bspw. digitale Infrastruktur und Vernetzung gewinnt immer mehr an Bedeutung. Nicht zuletzt, um die Immobilien effizienter betreiben und bewirtschaften zu können. Durch die ganzheitliche Vernetzung der Immobilien wird nicht nur ein zukunftsorientiertes Gebäudemanagement ermöglicht, sondern diese entscheidet künftig auch über die Auslastung und den Wert der Immobilien.

Eine Anbindung an das Glasfasernetz besteht für 21,1% der Objekte im Portfolio, die Vergleichsgruppe liegt hier bei 72,1%. Smart Meter für die Gesamtgebäudeerfassung des Stroms und der Heizung liegen bei keinem Objekt vor und somit deutlich unter den Branchendurchschnitten von 27,9% bzw. 20,3%. Smart Meter für Wasser wird ebenfalls für kein Objekt erfasst. Der Branchendurchschnitt liegt hier bei 11,5%.

Ressourcen Management

An 13,9% des Immobilienportfolios werden erneuerbare Energien produziert

Ein erhöhter Ressourcenverbrauch geht mit einer Zunahme von Emissionen einher. Daher besteht der Anspruch, den Ressourcenverbrauch schrittweise zu reduzieren, um die Pariser Klimaziele bis 2050 erreichen zu können.

Auch vor dem Hintergrund sich verknappender fossiler Rohstoffe und langfristig steigender Energiekosten – sowohl für Eigentümer als auch für Mieter – gewinnt die Nutzung und Produktion von erneuerbaren Energien in und an den Gebäuden an Bedeutung. Je mehr erneuerbare Energien in den Immobilien des Fonds genutzt und produziert werden, desto besser fällt die Bewertung in diesem Kriterium aus.

Im Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurden zum Stichtag erneuerbare Energien für 0% der dem Vermieter zuzuordnenden Fläche genutzt. Dies liegt entsprechend sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 43,8%. Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtverbrauch (Strom) der Objekte liegt ebenfalls an keinem Objekt vor. Der Branchendurchschnitt liegt hier bei 17,9%.

Im Portfolio des Fonds wurden bezogen auf die Verkehrswerte lediglich an 13,9% der Gebäude erneuerbare Energien produziert. Dies liegt leicht über dem Branchendurchschnitt, der mit 11,7% ebenfalls noch nicht sehr ausgeprägt ist, was dennoch leicht positiv in die Bewertung einfließt.

Ein weiterer Fokus bei der Bewertung der Nachhaltigkeit liegt auf dem Umgang mit der Ressource Wasser. Daher untersucht Scope beispielsweise, wie hoch der Wasserverbrauch des Gebäudes ist, oder inwieweit vorhandenes Regenwasser genutzt wird, wenn etwas niedrigere Qualitätsstandards als bei Trinkwasser angelegt werden können. Beispiele hierfür sind Sprinkleranlagen oder WC-Spülungen.

Beim FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurden für 68% der Mietfläche Angaben zum Wasserverbrauch gemacht. Hierbei liegt der nach Mietfläche gewichtete Verbrauch bei 1,04 Kubikmeter/qm/Jahr und somit deutlich höher als der Branchenschnitt. Die Peergroup macht zu rund 68% des Portfolios Angaben, deren Verbrauchswert bei 0,53 Kubikmeter/qm/Jahr liegt.

Eine Regenwasser- bzw. Grauwassernutzung lag bei 5% bzw. 0% der Objekte vor. Beide Werte liegen sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt (15,4% bzw. 5,3%) und werden von Scope negativ bewertet.

Extrem lückenhafte Angaben zum CO2 Ausstoß

Es ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Nutzungsarten oft auch einen unterschiedlich hohen Energieverbrauch aufweisen. Mittelfristig wird diese Messgröße jedoch das zentrale Steuerelement für die schnelle Bewertung von Objekten durch Mieter werden. Die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter wird als wichtigste Kennzahl dabei über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben.

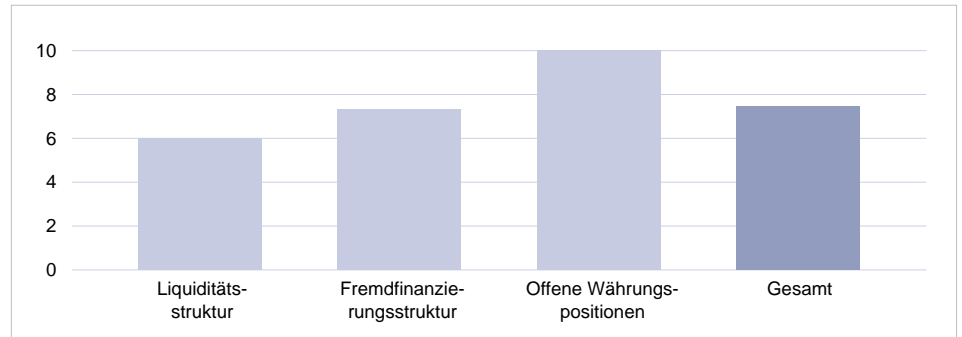
Für 36,4% des Verkehrswertvolumens des Fonds wurden Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht. Bei diesen Objekten liegt der gewichtete Wert bei 7 Kilogramm pro Quadratmeter. Dies liegt sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 49 Kilogramm. Scope bewertet dies entsprechend positiv. Die Vergleichsgruppe hat hierbei zu 85,1% des Portfolios Angaben gemacht. Die extrem lückenhafte Datenlieferung fließt jedoch deutlich negativ in die Bewertung ein.

Durch die Verbrauchsmessung auf Mietbereichs-/Nutzungsebene ist es möglich, Einfluss auf das Nutzungsverhalten der Mieter zu nehmen. Nur so ist es möglich, einzelne Großverbraucher zu ermitteln und mit diesen eine Strategie zur Verbrauchssenkung zu erarbeiten. Weiterhin sind nur auf dieser Basis exakte und verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnungen möglich, um ein Flatrate-Verhalten zu vermeiden. Nur durch die Nutzung der erfassten Daten kann eine Optimierung im Betrieb geschafft werden. Dies schafft mittelfristig einen sich selbst regulierenden Regelkreis, der zu Ressourcenschonung und sinkendem Aufwand führt. Die Erfassung des Primärenergieverbrauchs ist in den meisten europäischen Ländern mittlerweile eine gesetzliche Anforderung. Somit sollten für einen Großteil der Fondsobjekte Angaben auch zu diesem Thema gemacht werden können.

Im Portfolio des Fonds liegen für 100% des Verkehrswerts vollständige Informationen zum Endenergieverbrauch vor, was sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt von 66,9% liegt. Bezogen auf die Fragestellung wie hoch der Endenergieverbrauch pro Jahr ist, wurden zu 88,6% des Immobilienbestands Angaben gemacht. Der gewichtete Durchschnitt von 71 kWh/qm/Jahr liegt hierbei extrem deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 193 kWh/qm/Jahr.

Vor dem Hintergrund der Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft kommt dem Abfallmanagementsystem eine sehr wichtige Bedeutung zu. Hierzu zählen bspw. das Erstellen und Auswerten einer Abfallbilanz, die Formulierung von Anforderungen an das Sammelsystem vor Ort, die Anpassung der zentralen Container mit ggf. Schutz vor Fremdbefüllung, die Kennzeichnung und Kommunikation (eindeutig in Farbe, Beschriftung und Piktogramm) sowie die Optimierung der Entsorgungswege und -kosten. Dass für nur 9,7% des Immobilienportfolios ein solches Abfallmanagementsystem vorhanden ist, liegt extrem deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 75,3% und fließt daher deutlich negativ in die Bewertung ein.

Finanzstruktur



Liquiditätsanlagen

Der Fonds weist zum 31.12.2020 eine Gesamtliquidität von 90,6 Mio. Euro aus. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von 17,1%.

Die Liquidität des Fonds besteht zum Stichtag ausschließlich aus Tagesgeldern, die bei vier Banken hinterlegt sind, wovon nur zwei mit einem Anteil von 12% am gesamten Liquiditätsvolumen über ein ausgewiesenes Rating im sehr guten bzw. guten kurzfristigen Bereich verfügen.

Die berichtete Liquiditätsstruktur weist aus Sicht von Scope damit ein erhöhtes Risiko auf.

Fremdfinanzierungsstruktur

Zum 31.12.2020 verfügte der Fonds über 628,7 Mio. Euro Verkehrswertvolumen, für das zum gleichen Zeitpunkt 128,7 Mio. Euro Kredite aufgenommen wurden. Dies entspricht mit 20,5% einer im Branchenvergleich (15,3%) hohen Fremdfinanzierungsquote. Scope beurteilt das aus diesem Analysepunkt resultierende Risiko als gering.

Die Restlaufzeiten der Kreditverträge sind mittel- bis langfristig geprägt. 74,7% der Kreditverträge haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Das sich daraus ergebende Risiko schätzt Scope aktuell als vergleichsweise sehr gering ein. Das grundsätzliche Risiko der Kreditvergabe schätzt Scope aus aktueller Sicht aufgrund der Gesamtportfolioqualität und des vergleichsweise geringen LTV bezogen auf das Gesamtverkehrswertvolumen des Fonds als gering ein.

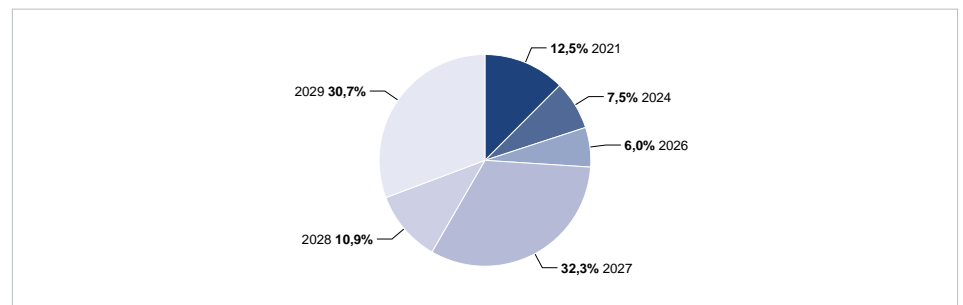
Langfristige Zinsbindungen haben zwar den Vorteil, dass ein Zinsänderungsrisiko nur für den Anteil der kurzfristig gebundenen Kreditverträge vorläge. Unter dem Gesichtspunkt kurzfristig notwendiger Verkäufe sind kurze Zinsbindungsfristen jedoch dann von Vorteil, wenn Kredite vorfällig abgelöst werden müssten. Entstehende

Vorfälligkeitsentschädigungen würden sich entsprechend negativ auf die Fondsp performance auswirken.

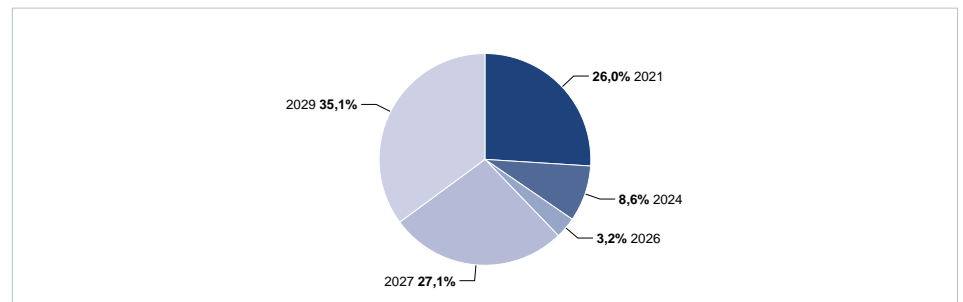
Die Zinsbindung für die vorhandenen Kredite ist ebenfalls mittel- bis langfristig geprägt. Es besteht dennoch für rund 12% der Kredite ein Zinsänderungsrisiko, da diese variabel auf Basis des EURIBOR abgeschlossen wurden. Allerdings können diese Kredite auch flexibel abgelöst werden. Da sich der Fonds im Aufbau befindet, geht Scope nicht davon aus, dass Verkäufe kurzfristig notwendig werden. Die Mindesthaltedauer für Investitionen in dieses Produkt beträgt für alle Anleger gleichermaßen zwei Jahre. Dies erlaubt im Rahmen der aktuellen Rahmenbedingungen aus Sicht von Scope ausreichend Spielraum, um reagieren zu können.

Insgesamt bewertet Scope das Risiko, das sich aus der Fremdfinanzierung ergibt, als gering.

Restlaufzeiten der Kredite



Zinsbindungen



Währungsrisiko

Offene Immobilienfonds sichern ihre offenen Fremdwährungspositionen überwiegend ab. Gemäß gesetzlichen Bestimmungen müssen mindestens 70% abgesichert werden. Bei Fonds mit Fremdwährungsinvestitionen entfallen zum Stichtag 31.12.2020 durchschnittlich nur 0,78% des Fondsvermögens auf ungesicherte Währungspositionen, dies unterstreicht den risikobewussten Umgang mit Wechselkursrisiken. Der Durchschnittswert ist im Vergleich zum vergangenen Jahr (1,27%) gesunken.



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Da sämtliche Immobilien des Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zum Stichtag 31.12.2020 im Inland gelegen sind und keine Darlehen in fremder Währung aufgenommen wurden, liegen keine offenen Fremdwährungspositionen und damit kein Risiko aus diesem Analysebereich vor.

Asset Management

Asset Management (Zusammenfassung)

Ein separates von Scope erstelltes Asset Management Rating für die Industria liegt nicht vor. Daher wurde im Kontext dieses Fondsratings eine strukturierte Bewertung des Asset Managers INDUSTRIA WOHNEN GmbH zu Grunde gelegt, die gemäß Plazet des Ratingkomitees festgelegt wurde. In diese Bewertung eingeflossen sind die geführten Gespräche mit der INDUSTRIA WOHNEN GmbH, die öffentlich zugänglichen Informationen der Gesellschaft sowie die Presseberichterstattung.

Für die verantwortliche Service-KVG International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (INTREAL) liegt von Seiten Scope ein aktuelles Rating vom 24.03.2021 vor. In diesem bewertet Scope die INTREAL mit einem Rating von AASMR und attestiert dieser damit eine sehr gute Qualität und Kompetenz bei der Auflage und Administration von Fonds.

INTREAL

Die INTREAL ist als unabhängige Service-KVG ausschließlich auf die Auflage und Administration von Immobilienfonds für Dritte konzentriert und übernimmt dabei sämtliche investimentrechtlichen Aufgaben eines AIFM. Die INTREAL stellt mit einem aggregierten administrierten Vermögen von 38,5 Mrd. Euro verteilt über 1.607 Immobilien in 17 europäischen Ländern mit acht unterschiedlichen Nutzungsarten die größte Immobilien-Service-KVG in Deutschland dar.

Die Prozesse der Gesellschaft sind in einem sinnvoll strukturierten Organisationshandbuch umfangreich dokumentiert. Alle Prozesse sind dabei speziell auf die Zusammenarbeit mit externen Partnern zugeschnitten. Die insgesamt zur Verfügung stehenden Ressourcen, das umfassende Auslagerungscontrolling, die moderne IT-Struktur sowie die etablierten Systeme und klar definierte Prozesse stellen eine solide Basis für das Serviceangebot und die -qualität der INTREAL dar. Aus Sicht von Scope kann mit dem vorhandenen Personal und deren Qualifikationen aus dem Bereich Portfolio Supervision heraus eine hervorragende Betreuung der Kunden dargestellt werden.

INDUSTRIA WOHNEN GmbH

Die INDUSTRIA WOHNEN GmbH ist seit über 65 Jahren als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Degussa Bank und im Verbund mit der M.M. Warburg als Asset Manager spezialisiert auf wohnwirtschaftliche Investitionen in Deutschland.

Die Gesellschaft, welche für das Asset Management des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND durch einen Auslagerungsvertrag von der verantwortlichen

Service-KVG INTREAL beauftragt ist, verwaltete per Ende 2020 mit rund 135 Mitarbeitern Vermögenswerte in Höhe von rund 3,6 Mrd. Euro. Der Bestand umfasst mehr als 17.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten bei einem sehr niedrigen Gesamtleerstand. Dieser lag zum Ende des Jahres 2019 bei unter 3%.

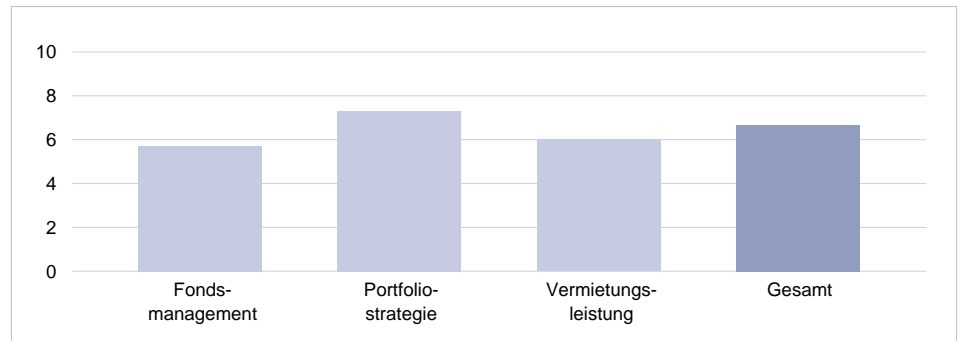
Das Ankaufsvolumen der Gesellschaft lag im Jahr 2020 bei rund 580 Mio. Euro bzw. 1.730 Einheiten. Die Ankäufe wurden für die von der INDUSTRIA WOHNEN verwalteten Immobilienfonds sowie für den eigenen Bestand getätigt. Sämtliche Ankäufe erfolgten in Form von Forward Deals von Projekten, die sich aktuell noch in der Projektierungs- bzw. Bauphase befinden. Damit wird in den kommenden Jahren über 135.000 qm neue Wohnfläche in deutschen Ballungsräumen geschaffen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf bezahlbarem Wohnraum. Alle Neubauprojekte werden mindestens gemäß KfW 55-Standard errichtet, was von Scope nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ESG-Ausrichtung sowohl unter Umwelt- als auch sozialen Aspekten positiv beurteilt wird.

Auch der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND richtet seine Investitionen verstärkt auf den Wohnungsneubau aus, um höhere ESG-Standards erreichen zu können. Im Jahr 2020 wurden acht Immobilien mit rund 660 Einheiten fertiggestellt und wirtschaftlich in den Fonds übernommen.

Neben dem offenen Immobilienpublikumsfonds FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND wurden seit 2010 zehn Spezialfonds für institutionelle Anleger (Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke) aufgelegt. Auf Basis einer jährlichen Strategieüberprüfung und -anpassung erfolgt die An- und Verkaufsplanung. Die erläuterten Prozesse, die Scope nicht vor Ort eingesehen hat, da kein separates Asset Management Rating durchgeführt wurde, entsprechen Angaben der INDUSTRIA WOHNEN gemäß dem Branchenstandard und erlauben aus Sicht von Scope eine solide Basis für die Objektbewirtschaftung.

Die INDUSTRIA WOHNEN hat mit dem Immobilien-Spezialfonds „Wohnen Deutschland VII“ im Februar 2020 erstmals ein Produkt aufgelegt, das auf nachhaltige und soziale Wohnungsinvestitionen in Deutschland ausgerichtet ist und unter den ESG-Standards von INDUSTRIA WOHNEN gemanagt wird. Dieser Spezial-AIF soll innerhalb von drei Jahren 500 Mio. Euro deutschlandweit in energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum investieren.

Fondsmanagement



**Kontinuierliches
Fondswachstum bei weiterhin
sehr hoher Performance**

Führungs- und Kostenstruktur

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2020 lag das verwaltete Nettofondsvermögen des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bei 531 Mio. Euro (Vorjahr 373,8 Mio. Euro, 2018: 179,8 Mio. Euro) und ist damit solide gewachsen. Ziel ist es, den Fonds kontinuierlich weiter auszubauen, angestrebt ist dabei ein jährliches Wachstum zwischen 100 und 200 Mio. Euro. Das ursprünglich festgesteckte Zielvolumen von rund 500 Mio. Euro wurde zwischenzeitlich aufgrund der positiven Rahmenbedingungen auf eine Milliarde Euro erhöht. Das Nettomittelaufkommen betrug für das Gesamtjahr 2020 gemäß BVI-Zahlen ca. 146 Mio. Euro.

Das Management des Fonds strebt jährliche Ausschüttungen an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs. Aufgrund der gestiegenen Risiken der Gewerbeimmobilienfonds positioniert sich der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND im Wettbewerbsumfeld in der Spitzengruppe. Seine Performance liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Branche. Die nach BVI-Standard gemessene Einjahresrendite des Fonds lag per 31.12.2020 bei 5,1% (Vorjahr 4,4%) und sank per 30.04.2021 leicht auf 4,9%. Scope erwartet für das Gesamtjahr 2021 eine stabile bis leicht sinkende Fondsrendite.

Bezüglich der detaillierten Anlegerstruktur kann die Gesellschaft keine Angaben machen. Die wichtigsten Vertriebskanäle sind zum 31.12.2020 zu 56% Banken, zu 31% Anlageberater und Vermögensverwalter und zu 13% Institute aus dem Sparkassen- und Genossenschaftsbanken-Sektor.

Die maximale Verwaltungskostenvergütung liegt mit 1,25% deutlich über dem Branchendurchschnitt von 1,04%. Mit einer Gesamtkostenquote (TER) von 1,18% (2019: 1,32%) liegt der Fonds deutlich über dem Durchschnitt von 0,91%. Eine erfolgsabhängige Vergütung wurde nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungskostenvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. transaktionsabhängige Vergütung) beträgt 0,79% (2019: 0,73%) des durchschnittlichen

Nettoinventarwertes zum Stichtag des letzten verfügbaren Jahresberichtes zum 30.04.2020. Die Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände beträgt 5,47% (2019: 4,00%) des durchschnittlichen Fondsvermögens.

Die im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Kostenbelastung des Fonds wirkt negativ auf die Bewertung der Kostenstruktur.

Portfoliostrategie

Cash-Call-Phase wird aufrechterhalten

Der Fonds investiert in Wohnobjekte sowie wohnnahe Nutzungen. Mögliche Akquisitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Folgende Nutzungsarten kommen dabei in Betracht: (i) Wohnhäuser mit überwiegender Wohnnutzung; (ii) Wohn- und Geschäftshäuser; (iii) Seniorenwohnanlagen; (iv) Studentenwohnungen; (v) Immobilien mit wohnnaher Nutzung (z.B.: Pflegeheime/Boarding-Häuser/Kindergärten).

Im Bereich des Ankaufs weiterer Wohnungen berücksichtigt das Fondsmanagement weiterhin das Thema „Bezahlbares Wohnen“, was einen wesentlichen Beitrag für nachhaltige Renditen darstellt. Als Beimischung sind Stadtteilzentren mit Einkaufsangeboten sowie Ärztehäuser vorgesehen. Die strategische Ausrichtung des Fonds fokussiert im Ankauf auf Zuwanderungsräume. Es wird dabei keine Konzentration auf die 1A-Lagen vorgenommen, sondern auf Stadtrandlagen fokussiert. Durch einen Mix von Alt- und Neubau (bzw. Bestandswohnungen und Projektentwicklungen) wird eine ausgewogenere Altersstruktur angestrebt. Durch den vermehrten Fokus auf Neubauten soll die Objektaltersstruktur im Fonds weiter verjüngt werden.

Hinsichtlich des Researchs wird extern auf BulwienGesa und einschlägige Marktberichte von Maklern zurückgegriffen. Bezüglich der Standortuntersuchungen wird darüber hinaus auf Daten des IIB-Instituts zurückgegriffen. Auch bei der Due Diligence werden erfahrene langjährig am Markt positionierte Beratungsunternehmen hinzugezogen, was Scope positiv beurteilt.

Der Fonds investiert ausschließlich in Deutschland, wobei eine geografische Diversifikation innerhalb des Landes erreicht wird. Mit einem Anteil von insgesamt 31,8% – bezogen auf die Verkehrswerte aller bereits angekauften Objekte (720 Mio. Euro) – bilden zum 30.04.2021 die Rhein-Main-Region, die Metropolregion Berlin (16,5%) sowie der Raum Rhein-Ruhr (10,1%) den Kern des Immobilienportfolios. Der Fonds erfüllt damit vollständig das Produktversprechen eines in Deutschland investierenden Sondervermögens.

Das Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst zum Ratingstichtag 38 Bestandsimmobilien. Hinsichtlich der Hauptnutzungsarten entfallen hierbei 80,7% (29 Objekte) auf Wohnimmobilien, auf Health Care 14,7% (5 Objekte) und auf Einzelhandel 4,6% (4 Objekte). Der Schwerpunkt liegt dementsprechend strategiekonform auf dem Sektor Wohnen. Zwei

weitere Projekte in Pinneberg und Langen wurden für den Fonds erworben, sind aber noch nicht auf das Portfolio übergegangen. Der Fokus lag zuletzt auf Ankäufen im Neubaubereich in den Segmenten Wohnen, gefördertes Wohnen und Health Care.

Die sehr gute Transaktionskompetenz der Industria spiegelt sich aus Sicht von Scope entsprechend in der Transaktionsbilanz des Wohnfonds wider, wenngleich die Ankäufe aktuell auf einem hohen Marktpreisniveau erfolgen, was das Risiko von Abwertungen in sich abkühlenden Märkten birgt.

Die Liquiditätsquote liegt mit 17,1% zum Stichtag 31.12.2020 und zuletzt mit 28,5% per 30.04.2021 deutlich über dem Branchendurchschnitt der Publikumsfonds. Aktuell befindet sich der Fonds seit dem 20.09.2019 in einer Cash-Call-Phase. Hohe Liquiditätsbestände wirken in der aktuellen Zinssituation negativ auf die Fondsp performance. Das Management plant vor dem Hintergrund der aktuellen Investmentstrategie in Neubauprojektentwicklungen die Cash-Call-Phase aufrechtzuerhalten und weiterhin Anlegergelder anzunehmen. Der weitere Portfolioausbau wird auch im aktuellen Marktumfeld aus Sicht von Scope als realisierbar eingeschätzt.

Vermietungsleistung

Sehr hohes Vermietungsniveau

Durch die eigene Mieterverwaltung ist der Asset Manager in der Lage, einen etwaigen Modernisierungsbedarf in geeigneter Weise einschätzen und die Vermietungsmakler vor Ort zu koordinieren zu können. Hierdurch wird eine deutliche Mieternähe erreicht. Die eingesetzten Hausmeister sind jedoch externe Dienstleister, was aus Sicht von Scope teilweise Reibungsverluste bei der Mieterzufriedenheit nach sich ziehen kann. Die durchschnittliche Verweildauer in den Wohnungen beträgt solide 4,5 Jahre.

Angaben der INDUSTRIA WOHNEN gemäß wird aktuell eine durchschnittliche Nachvermietungsdauer von 4 Wochen pro Wohnung erreicht, was aus Sicht von Scope ein sehr gutes Ergebnis darstellt. Da der Fonds schwerpunktmäßig in Wohnimmobilien investiert, ist ein Großteil der Mietverträge unbefristet und kann stetig zum Ende einer vergleichsweise kurzen Kündigungsfrist gekündigt werden. Entsprechend fallen jedes Jahr stetige Vermietungsaufgaben an, die jedoch aufgrund der granularen Mieterstruktur keine größeren Risiken für den Fonds darstellen. Im Vorjahresvergleich stieg die Vermietungsquote zum 31.12.2020 von 95,7% auf nunmehr 96,3%. Diese stieg per 30.04.2021 nochmal auf 96,6% an, ein für Wohnimmobilieninvestments sehr hohes Niveau.

Bewirtschaftungskosten

Stark gestiegene Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten lagen im letzten Geschäftsjahr mit 1,6% (Vorjahr: 1,0%) - bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen – über dem Branchendurchschnitt von 1,3%. Betrachtet man den Durchschnittswert der Bewirtschaftungskosten über die letzten drei Geschäftsjahre, so liegt dieser mit 1,37% im Branchendurchschnitt (1,37%).

Einschränkend muss jedoch erwähnt werden, dass Wohnimmobilien generell aufwendiger in der Bewirtschaftung sind und somit nur bedingt mit den "klassischen" offenen Immobilienfonds, die sich auf Gewerbeimmobilien fokussieren, vergleichbar sind.

Anmerkung: Bei vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahren wurden die Bewirtschaftungskosten in dem Jahr angesetzt, dem sie überwiegend zuzuordnen sind (Beispiel: bei einem Geschäftsjahresende 31.03.2020 fallen die Kosten überwiegend in das Kalenderjahr 2019 und werden daher diesem zugeordnet).

Risiko-Rendite-Relation

**Gutes Risiko-Rendite-Verhältnis
erwartet**

Der Risikoscore des Fonds ergibt sich aus den von Scope ermittelten produktimmanenten Risiken der fünf vorgenannten Kategorien (Immobilienportfolio, Nachhaltigkeit und Finanzstruktur sowie Asset und Fondsmanagement). Als Vergleichsgröße dient die erzielte Performance des Fonds über die vergangenen zwei Jahre.

Für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND erwartet Scope zukünftig eine gute risiko-adjustierte Performance.

Analyse struktur- und sektorspezifischer Einflüsse Rechtliche Rahmenbedingungen

Deutscher Publikumsfonds

Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um einen offenen Immobilienpublikumsfonds mit öffentlichem Vertrieb nach deutschem Recht, der durch das KAGB geregelt wird. Das Produkt richtet sich an private Investoren. Der Fonds wurde nach den Regelungen des KAGBs aufgelegt, alle Investoren haben damit eine zweijährige Mindesthaltedauer beziehungsweise einjährige Kündigungsfrist zu beachten.

Liquiditätsniveau

Zum Stichtag 31.12.2020 waren 17,1% des Fondsvolumens liquide Mittel. Dies entspricht im aktuellen Branchenumfeld einem vergleichweisen durchschnittlichen Niveau für einen offenen Immobilienfonds, der überwiegend an Privatanleger vertrieben wird.

Verfügbarer Kreditrahmen

Zum 31.12.2020 verfügte der Fonds über eine Kreditquote von 20,5%. Der Fonds verfügt somit - über die liquiden Mittel hinaus - derzeit über einen Kreditrahmen von 9,5%. Zusätzlich können bis zu 10% kurzfristige Kredite zur Liquiditätssicherung aufgenommen werden.

Unter Berücksichtigung der Regelungen des KAGBs ist eine Kreditaufnahme von bis zu 30% des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien möglich. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegt aktuell unter dieser Maximalquote und hat aus Sicht von Scope hier nur wenig Spielraum.

Liquiditätssteuerung

Der Fonds steuert Mittelzuflüsse und -abflüsse grundsätzlich über eine Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie, mithilfe derer vor Immobilienankäufen Kapital eingeworben wird. Der Fonds befindet sich seit dem 20.09.2019 in einer Cash-Call-Phase. Das Management plant vor dem Hintergrund der aktuellen Investmentstrategie in Neubauprojektentwicklungen die Cash-Call-Phase aufrechtzuerhalten und weiterhin Anlegergelder anzunehmen.

Der Hauptvertrieb des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND erfolgte im Betrachtungszeitraum zu 54% über Banken. Weitere wichtige Kanäle sind mit 31% Anlageberater bzw. Vermögensverwalter, mit 13% Sparkassen, Volksbanken, Raiffeisenbanken, etc. und zu 2% Privatbanken.

Industria kann keine Angaben zur Anlegerstruktur im Fonds machen. Der Fonds ist erst nach Inkrafttreten des KAGBs aufgelegt worden, sodass für alle Anleger einheitliche Regelungen bezüglich der Halte- und Kündigungsfristen gelten.

Aus aktueller Sicht sieht Scope daher kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der KVG keine erhöhten Mittelabflüsse oder signifikante Kündigungsvolumina der Anleger vor.



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Analysis GmbH (im Folgenden ‚Scope Analysis‘) veröffentlicht Bewertungen als sog. Fonds-Ratings zum Risiko-Rendite-Profil von Investmentfonds (dies umfasst sowohl Wertpapiersondervermögen als auch alternative Investmentfonds, oder vergleichbare Konstruktionen in der Stellung eines Eigenkapitalgebers). Diese Fonds-Ratings stellen kein „Rating“ im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 dar.

Die von Scope Analysis verfassten Fonds-Ratings sind ferner keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Finanzinstrumenten, die Gegenstand des Fonds-Ratings sind, und beinhalten kein Urteil über den Wert solcher Finanzinstrumente. Die Bewertungen von Scope Analysis stellen ferner keine individuelle Anlageberatung dar und berücksichtigen nicht die speziellen Anlageziele, den Anlagehorizont oder die individuelle Vermögenslage der einzelnen Anleger. Mit der Erstellung und Veröffentlichung von Bewertungen wird Scope Analysis gegenüber keinem Kunden als Anlageberater oder Portfolioverwalter tätig.

Sofern nachfolgend der Begriff Asset Management Company verwendet wird, umfasst dieser sowohl Kapitalverwaltungsgesellschaften, Investmentgesellschaften, Verwaltungsgesellschaften als auch Investmentberatungsgesellschaften.

Verantwortlichkeit

Verantwortlich für die Erstellung und Verbreitung des vorliegenden Fonds-Ratings ist als Herausgeber die Scope Analysis GmbH, Berlin, Amtsgericht Berlin (Charlottenburg) HRB 97933 B, Geschäftssitz: Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Geschäftsführer: Florian Schoeller, Said Yakhloufi.

Das vorliegende Fonds-Rating wurde erstellt und verfasst von: Sonja Knorr, Executive Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

09.06.2021 | Affirmation | a⁺_{AIF}
16.06.2020 | Downgrade | a⁺_{AIF}
05.06.2019 | Upgrade | aa⁻_{AIF}
09.01.2018 | Initial Rating | a⁺_{AIF}
06.04.2017 | Preliminary Rating | (P)_{AIF}

Es erfolgte keine Aktualisierung des vorliegenden Fonds-Ratings innerhalb der letzten zwölf Monate.

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von Scope Analysis getroffenen Vorkehrungen, insbesondere etwaiger zur Verhinderung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Erstellung und Verbreitung von Fonds-Ratings, ist in der „Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten“ der Scope Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeanalysis.com.

Das Fonds-Rating wurde von Scope Analysis unabhängig der Anbieterin bzw. Emittentin des Finanzinstruments jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt. Soweit Scope Analysis ein Asset Manager-Rating für einen Anbieter des analysierten Finanzinstruments erstellt hat, kann das Asset-Manager-Rating bzw. dessen fortlaufende Aktualisierung zu Änderungen der Ratingnote des vorliegenden Finanzinstruments geführt haben.

Die Anbieterin des bewerteten Finanzinstruments hat kein Management-Rating bei Scope Analysis entgeltlich erworben.



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Wesentliche Quellen des Fonds-Ratings

Bei der Erstellung des Fonds-Ratings wurden folgende wesentlichen Informationsquellen verwendet:

- Prospekt
- Webseite des Anbieters
- Jahres-/Halbjahresberichte des Investmentfonds
- Angeforderte Detailinformationen
- Datenlieferungen von externen Datenlieferanten
- Presseberichte
- Sonstige öffentliche Informationen

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die Scope Analysis für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann Scope Analysis die Richtigkeit der verwendeten Informationen nicht garantieren und keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit übernehmen.

Vor Veröffentlichung wurde dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben, das Fonds-Rating und die maßgeblichen Faktoren der Ratingentscheidung (Ratingtreiber) einzusehen, inklusive der dem Fonds-Rating zugrunde liegenden zusammenfassenden Begründungen des Fonds-Ratings (Rating Rationale). Die Ratingnote wurde nach dieser Einsichtnahme nicht geändert.

Methodik

Die für das Fonds-Rating gültige Methodik ist unter: <https://www.scopeanalysis.com/#rating-and-research/open-ended-funds/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind auf der Website der Scope Analysis GmbH unter <https://www.scopeanalysis.com/#methodology/rating-scales> abrufbar.



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Haftungsausschluss

Scope Analysis erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihre unabhängige und objektive Bewertung zu einem bestimmten Stichtag, an dem die Bewertung veröffentlicht wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass eine Bewertung keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einer geänderten Bewertung niederschlagen kann. Scope Analysis haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf eine von ihr erstellte Bewertung gestützt werden.

Im Falle einfacher oder leichter Fahrlässigkeit von Scope Analysis, eines ihrer gesetzlichen Vertreter, eines ihrer Mitarbeiter oder eines ihrer Erfüllungsgehilfen ist die Haftung bei der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten beschränkt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher oder leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen; dies gilt nicht im Falle einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sollte es sich bei dem jeweiligen Fonds-Rating um ein beauftragtes Fonds-Rating handeln, so besteht ebenfalls keine Haftung von Scope Analysis nach den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die Bewertung sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen ihrer Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Die Bewertung stellt somit nur eine Meinungsäußerung zur Qualität dar 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. Der Inhalt der Fonds-Ratings sowie der Ratingberichte ist urheberrechtlich sowie anderweitig durch Gesetze geschützt. Bei den dort genannten Produkt- und/oder Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken handeln. Es darf eine Kopie der durch Scope Analysis auf ihrer Website veröffentlichten Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte auf einem einzigen Computer für den nicht-kommerziellen und persönlichen internen Gebrauch gespeichert werden. Jede darüber hinaus gehende unberechtigte Verwendung wie die Änderung, Reproduktion, Übermittlung, Übertragung, Verbreitung, Weiterveräußerung oder Speicherung für eine spätere Verwendung der Inhalte der Fonds-Ratings bzw. Ratingberichte ist strengstens untersagt. Die unberechtigte Verwendung kann zu Schadensersatz- und Unterlassungsansprüchen führen.

Kontakt

Scope Analysis GmbH
Lennéstraße 5
10785 Berlin
Telefon +49 30 27891-0
Fax +49 30 27891-100
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027