

Ratingergebnis

Rating	a+ _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	06.06.2023
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2022
Analysebasis	Datenlieferung & öffentlich zugängliche Daten
Asset Management Rating	nein

Rating Scorecard



Analysten

Sonja Knorr	Lead Analyst	s.knorr@scopeanalysis.com
Stephanie Lebert	Backup Analyst	s.lebert@scopeanalysis.com

Ratingbegründung

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

Der auf Wohnimmobilien fokussierte Fonds behauptet sich damit innerhalb der höchsten Notenstufe. Seine Performance liegt weiterhin über dem Durchschnitt der Branche und Scope erwartet, dass sich dies auch in diesem Jahr fortsetzt. Der Fonds verfügt darüber hinaus über die beste Bewertung der Finanzstruktur und über eine Immobilienportfoliobewertung unter den Top-3 der Branche. Der Portfolioaufbau wurde bisher allerdings in einem Hochpreisumfeld vollzogen, was das Risiko für Abwertungen erhöht.

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

Die Basis dieses Ratings bildet eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein zusätzliches Interview mit dem Fondsmanagement. Das Asset Management ist an die INDUSTRIIA WOHNEN GmbH ausgelagert. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die über ein separates Service-KVG Rating von Scope vom 09.06.2022 mit der Note AA (SMR) verfügt.

Seit dem Jahr 2022 gehört die INDUSTRIIA WOHNEN zur Becken-Gruppe, die im April 2023 die restlichen Anteile von der Degussa Bank übernommen hat. Hierdurch wurde die Projektentwicklungs-Kompetenz weiter gestärkt. Die Fondsaufgabe erfolgte zum 03.08.2015.

Marktlage

Die Entwicklung der Wohnimmobilien ist nicht vergleichbar mit der Entwicklung der Gewerbeimmobilien. Die Wertänderungsrenditen von Wohnimmobilien waren in der Vergangenheit oftmals höher als die von Gewerbeimmobilien. Gründe dafür waren neben den Mietsteigerungen die dynamische Entwicklung im Wohnimmobilienmarkt und Modernisierungs-

oder Nachverdichtungsmaßnahmen, die substanzielle Wertzuwächse bei einigen offenen Immobilienfonds begründeten. Allerdings liegen die Netto-Mietrenditen der Wohnimmobilienfonds typischerweise unter denen der Gewerbeimmobilienfonds, da Wohnimmobilien im Vergleich dazu teurer sind. Dies gilt im Besonderen für den geförderten und preisgebundenen Wohnungsmarkt. Durch die dynamische Entwicklung in den vergangenen Jahren wurden deutliche Wertzuwächse erzielt.

Scope schätzt die Nutzungsart Wohnen hinsichtlich ihrer Einnahmestabilität allerdings grundlegend stabiler als andere Immobiliensektoren wie z.B. den Einzelhandel ein. Eine Entspannung bei den Mieten ist aus Sicht von Scope kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Denn Projektentwicklungen werden gestoppt und der Umzug in das Eigenheim ist aufgrund des Zinsniveaus für viele keine Option mehr. Außerdem könnten sogar Immobilieneigentümer zurück in die Mietmärkte drängen, falls sie bei einer Prolongation des Kreditvertrags die erhöhten Finanzierungskosten nicht mehr stemmen können. Das alles erhöht neben der Zuwanderung den Druck auf die Mietmärkte und Mieten weiter.

Im Rahmen der aktuellen Entwicklungen steigen aber auch die Risiken in diesem Segment. Die Zinsen sind gestiegen und die Preise sind weiterhin hoch. Für viele Haushalte hat auch aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise in Verbindung mit steigenden Mieten die Wohnkostenbelastung stark zugenommen. Das hat Auswirkungen auf die Bonität von Mietern und auch auf deren Zahlungsfähigkeit. Politisch ist geplant, den Bestand an Sozialwohnungen zu erhöhen und die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Aufgrund der hohen Baukosten im gestiegenen Zinsumfeld sind hier jedoch die Investmentmöglichkeiten nur schwer auf einem noch auskömmlichen Renditeniveau umsetzbar.

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND richtet seine Investitionen verstärkt auf den Wohnungsneubau aus, besonders um höhere ökologische Standards erreichen und mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch soziale Merkmale fördern zu können. Der Schwerpunkt liegt hierbei besonders auf bezahlbarem Wohnraum.

Der Fonds befindet sich seit dem 16.05.2022 in einer neuen Cash-Call-Phase. Seit diesem Zeitpunkt bis zum 30.04.2023 sind dem Fonds bereits rund 135 Mio. Euro zugeflossen. Das Management plant die Cash-Call-Phase aufrechtzuerhalten und weiterhin Anlegergelder anzunehmen, d.h. dieser Cash-Call ist bis auf Weiteres unbefristet und unlimitiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 56 zum 30.04.2023 angekauften Fondsobjekte mit 3.411 Wohn- und 176 Gewerbeeinheiten beträgt 1.198 Mio. Euro.

Insgesamt fällt die Bewertung des Immobilienportfolios im Vergleich zum Vorjahr marginal schlechter aus. Aufgrund des gestiegenen Risikos für Gewerbeimmobilien steht der Fonds im Vergleich zur Branche aufgrund seiner Investments in Wohnimmobilien jedoch abermals sehr gut dar.

Bezüglich der Lagequalität, der überaus fungiblen Objektgrößen sowie der kaum vorhandenen Single-Tenant Struktur erzielt der Fonds mit seinem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien sehr hohe Noten. Die Vermietungsquote konnte im Vorjahresvergleich erneut von 97,1% auf nunmehr 98,0% erhöht werden. Ein speziell für Wohnimmobilien sehr guter Wert.

Die Bewertung der geografischen Diversifikation ist hingegen deutlich unterdurchschnittlich, da strategiekonform schwerpunktmäßig in Deutschland investiert wird. Ebenso erfolgte der Portfolioaufbau bislang in einer Hochpreisphase des Marktes.

Mietverträge bei Wohnimmobilien sind nicht grundsätzlich indexiert, so dass die Mietentwicklung im Rahmen hoher Inflationsraten und restriktiver Mieterhöhungsmöglichkeiten eingeschränkt sein kann beziehungsweise sich deutliche Mieterhöhungen erst mit einer größeren Zeitverzögerung durchsetzen lassen. Von Seiten des Asset Managers wurden Scope zum Anteil der an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelten Nettosollmieten keine Angaben gemacht. Die Peergroup weist im Schnitt einen Anteil von 68,5% an indexierten Mietverträgen auf.

Hinsichtlich der Finanzstrukturbewertung verfügt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über die beste Bewertung in der Branche. Positiv hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die niedrige Fremdfinanzierungsquote in Höhe von 11,4%.

Ein Währungsrisiko besteht aufgrund der Inlandsinvestitionen und einer währungskongruenten Finanzierung in Euro nicht.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsbewertung schneidet der Fonds hingegen sehr deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zur Peergroup der offenen Publikumsfonds ab.

Die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter wird als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und u.a. als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Für 77,0% der Nutzfläche des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert, zu denen Angaben vorlagen, liegt bei 11 kg/qm/Jahr für Wohnimmobilien. Dies liegt sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien (17 kg/qm/Jahr). Über alle Nutzungsarten liegt der Fonds bei rund 13 kg/qm/Jahr. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in der Immobilienbranche derzeit noch keine einheitlichen Berechnungsgrundlagen verwendet werden, was die Vergleichbarkeit der Werte noch einschränkt. Bezogen auf den Dekarbonisierungspfad (CRREM-Pfad) wurden keine Angaben vom Asset Manager gemacht.

Die INDUSTRIA WOHNEN investiert gemäß ihrer ESG-Kriterien verstärkt in geförderten Wohnraum und setzt zudem auf die Optimierung der energetischen Standards im Bestand. Alle Neubauprojekte werden mindestens gemäß Effizienzhaus 55-Standard errichtet, was von Scope nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ESG-Ausrichtung sowohl unter Umwelt- als auch sozialen Aspekten positiv beurteilt wird. Aktuell erfüllt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND die Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor gemäß Artikel 6. Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Fonds nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, PAIs) gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung. Gemäß der Aussage des Asset Managers soll die Umgruppierung in die Kategorie der Art. 8-Fonds im dritten Quartal dieses Jahres erfolgen.

Die nach BVI-Standard gemessene Ein-Jahresrendite des Fonds lag per 31.12.2022 bei 4,9% (2021: 3,2% und 2020: 5,1%) und damit liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Peergroup der Wohnimmobilien-Publikumsfonds (2,8%). Die Ein-Jahresrendite (BVI) sank zwar zum 30.04.2023 auf 3,6%, allerdings liegt der Fonds mit dieser Performance weiterhin auf dem ersten Rang dieser Peergroup. Scope rechnet aufgrund der vergleichsweise sehr hohen Ankaufsvolumina in der Hochpreisphase des Marktes (2019 bis 2022) mit einer sinkenden Wertänderungsrendite auf der einen Seite sowie auf der anderen Seite wieder mit einer Erholung der Liquiditäts-, der Brutto- sowie der Nettomietrendite und somit für 2023 mit einer im Gesamtbild stabilen Fondspersformance bezogen auf das Jahresendergebnis. Performancerisiken, die sich aus noch zu bildenden Rückstellungen für latente Steuern (Rückstellungsquote 100%) ergeben, bestehen nach Angaben der Gesellschaft nicht. Der Betrag noch abzuschreibender Ankaufsnebenkosten, ist für dieses Produkt im Branchenvergleich überdurchschnittlich hoch.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Da der Transaktionsmarkt für Immobilien aufgrund des abrupt gestiegenen Zinsumfeldes aktuell nahezu eingefroren ist, sind mögliche Bewertungsanpassungen in den Immobilienportfolios der Fonds bisher nur in geringem Ausmaß sichtbar. In welchen Zeitraum und in welcher Höhe diese erfolgen werden, ist aktuell nicht adäquat prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2022. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Ratinganpassungen vor.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- erfahrener Asset Manager
- sehr hohe Performance des Fonds im Peergroupvergleich
- hohe Transaktionsfähigkeit des Immobilienportfolios
- beste Bewertung des Immobilienportfolios mit granularer Mieterbasis und sehr hoher Vermietungsquote
- beste Bewertung der Finanzstruktur innerhalb der Branche – keine Währungsrisiken und geringe Kreditquote

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

Chancen

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

Risiken

- Leerstände, Mietrückstände, Mietausfälle können den Cashflow negativ beeinflussen
- höhere Kosten im Rahmen der Bewirtschaftung möglich
- möglicherweise über Budget liegender Sanierungsaufwand

Fondsdaten (zum 31.12.2022)

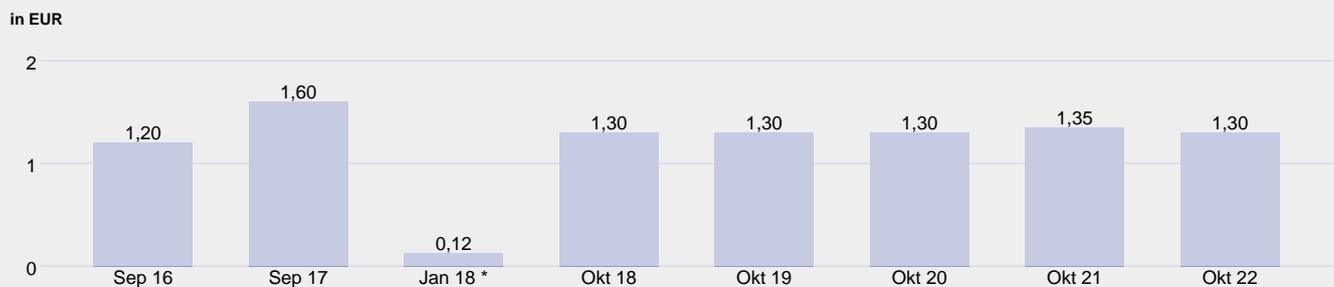
ISIN	DE000A12BSB8	Auflage	03.08.2015
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Deutschland
Kategorie	Small Portfolios	Diversifikation	regional
Nutzungsart	Wohnen	Objektanzahl	40
Nettofondsvermögen	973,53 Mio. Euro	Immobilienbestand	1.115,69 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	4,92%	Wertentwicklung 5 Jahre	4,75%
Volatilität 5 Jahre	0,99%	Gesamtkostenquote	1,23% (30.04.2022)
Tracking Error	1,18%	Verlustrisiko	0,03%
SFDR-Einstufung	Artikel 6	Vermietungsquote	98,0%
Liquiditätsquote	24,7%	Fremdkapitalquote	11,4%

Kapitalverwaltungsgesellschaft: IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Fondsprofil

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein mit Schwerpunkt 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.

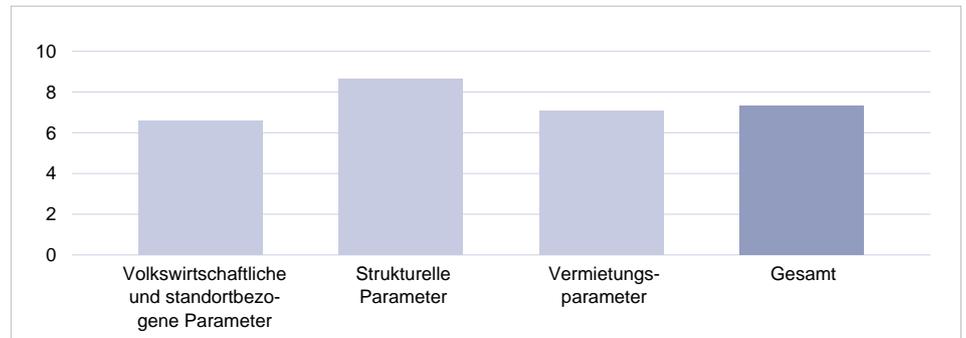
Entwicklung Ausschüttungsbeträge



* Sonderausschüttung

Portfolioanalyse

Immobilienportfolio



Volkswirtschaftliche und standortbezogene Parameter

Länderrisiko

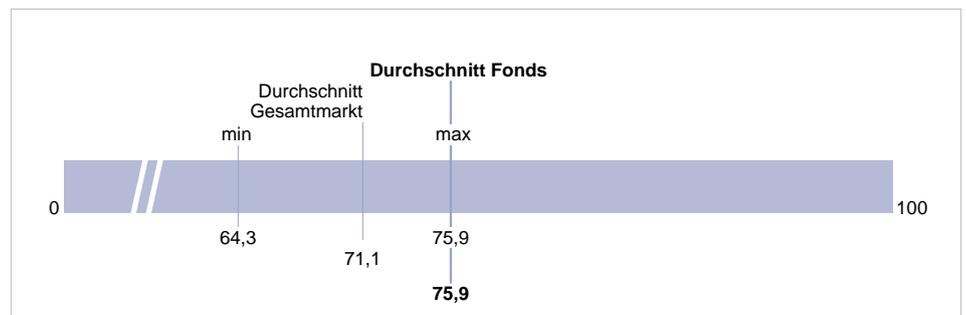
Portfolio als Core klassifiziert

Das nach der Länderallokation gewichtete Portfolio des Fonds erzielt gemäß Scopes „Global Real Estate Monitor“ eine Bewertung von 75,9 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 71,1 Punkten (Vorjahr: 74,9 Punkte). Das Immobilienportfolio des Fonds unterliegt in Bezug auf diesen Bewertungspunkt damit nach Ansicht von Scope insgesamt einem geringen Risiko.

Da die Immobilienrisiken auf vielen Märkten grundsätzlich deutlich gestiegen sind, spiegelt sich diese Entwicklung auch in der Bewertung dieses Kriteriums.

Länderrisiko in Prozent



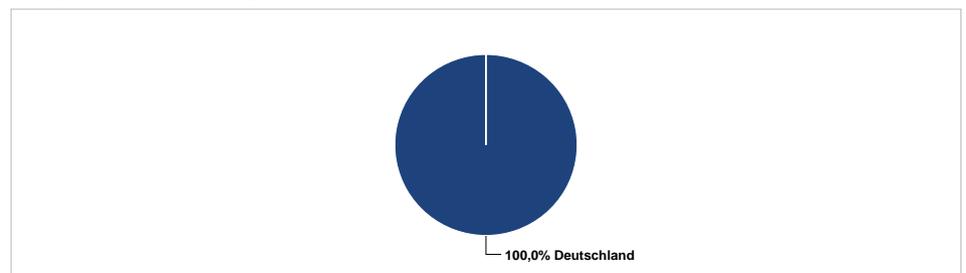
Sehr geringe geografische Diversifikation

Geografische Verteilung

Das von Scope bewertete Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst zum Ratingstichtag 40 Bestandsimmobilien und verteilt sich auf 33 deutsche Städte. Beim Investitionsland des Portfolios handelt es sich um ein vergleichsweise risikoarmes Land mit hoher Rechtssicherheit. Mit einem Anteil von insgesamt 32,8% – bezogen auf die Verkehrswerte – bilden Berlin, Frankfurt am Main, Mainz und Herzogenaurach den Kern des Immobilienportfolios. Gemessen an den Verkehrswerten befinden sich 23,8% der Immobilien in sogenannten A-Städten - ein im Branchenvergleich (59,6%) 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



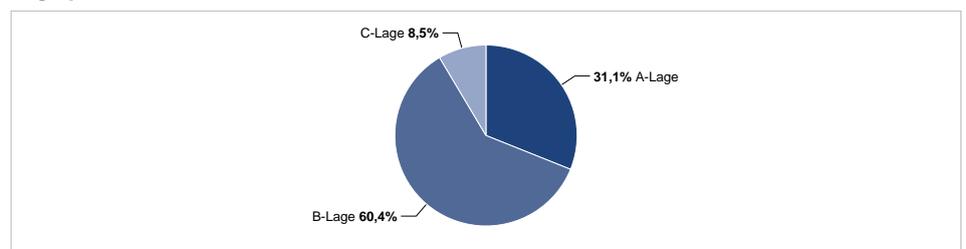
Sehr gute Lagequalität des Immobilienportfolios

Lagequalität

Zum Ratingstichtag verfügt das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über eine sehr gute Lagequalität. Gemessen am anteiligen Verkehrswert liegen 91,5% der Immobilien in sogenannten A- oder B-Lagen, der Durchschnitt der Vergleichsgruppe notiert sogar bei 96,6%.

Insgesamt wird die Lagequalität des Fonds als sehr gut bewertet. Das aus ihr entstehende Risiko wird als sehr gering eingestuft.

Lagequalität



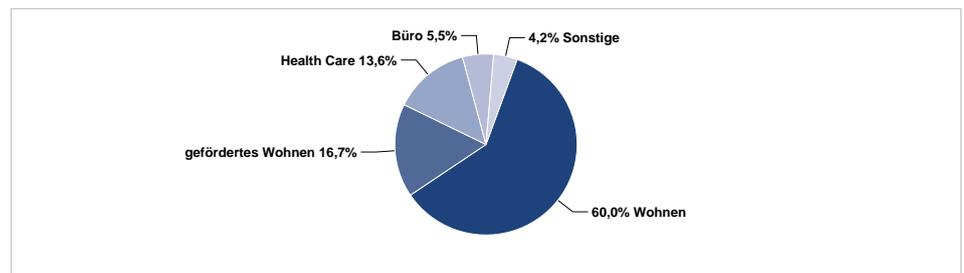
Sektorale Diversifikation deutlich überdurchschnittlich

Hauptnutzungsarten

Bezogen auf die Verkehrswerte verteilt sich das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND auf fünf Hauptnutzungsarten. Auf Wohnobjekte entfallen hierbei 60,0% (22 Objekte), auf gefördertes Wohnen 16,7% (8 Objekte), auf Health Care 13,6% (5 Objekte), auf Büro 5,5% (1 Objekt) und auf den Einzelhandel 4,2% (4 Objekte). Der Schwerpunkt liegt dementsprechend strategiekonform auf dem Sektor Wohnen. Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich die Verteilung nur marginal. In Bezug auf die allgemeine Konjunktur reagiert der Sektor Einzelhandel synchron, während Büro zeitverzögert reagiert und Wohnen und Health Care als konjunkturell unabhängig bewertet werden.

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 gering.

Nutzungsarten



Sonstige: Einzelhandel sonstige 4,2%

Geringes Risiko aus Mieterstruktur

Mieterbranchen

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.

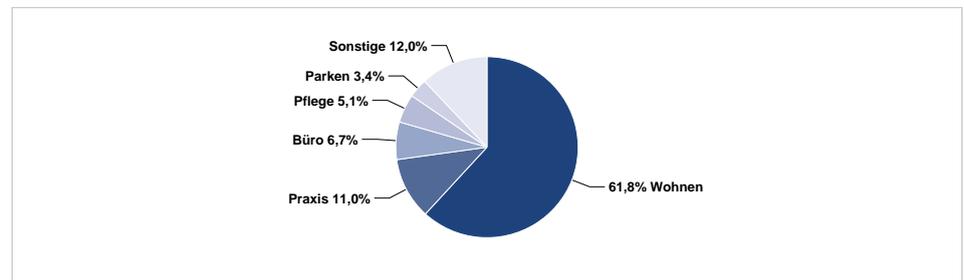
Beispielsweise ist der Textil-Einzelhandel weiterhin durch den Einfluss des E-Commerce geprägt und leidet unter dem inflationsbedingten Kaufkraftverlust. Der einhergehende Strukturwandel führt zu einem erhöhten Mietpreisrisiko und damit zu einem gestiegenen Bewertungsrisiko der betroffenen Immobilien. Dieser bereits begonnene strukturelle Wandel wird nach Ansicht von Scope weiter anhalten und der bereits vorher erkennbare Trend zu sinkenden Mieten wird sich weiter festigen.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser sowie die

Unterhaltungs- und Freizeitbranche starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 25% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von lediglich rund 2%. Positiv wird zudem bewertet, dass rund 74% der Mieteinnahmen auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuften Branchen entfallen. Der Durchschnitt der Fonds kommt diesbezüglich auf lediglich 11%.

In seiner Gesamtheit wird der Branchenmix des Fonds als überdurchschnittlich bewertet. Das hieraus resultierende Risiko ist nach Ansicht von Scope aktuell gering erhöht.

Mieterbranchen



Sonstige: Möbel und Hausrat: 2,5%, Gesundheit und Körperpflege: 2,2%, Banken u. Finanzdienstleistung: 1,7%, Lebensmittelmärkte: 1,6%, Telekommunikation: 0,7%, Hotel: 0,7%, Gastronomie: 0,7%, Sportgeschäfte: 0,4%, Konsumgüter sonstiges: 0,4%, Gesundheitswesen: 0,4%, Textilien u. Schuhe: 0,3%, unbekannt: 0,3%, Dienstleistungen: 0,1%

Strukturelle Parameter

Objektalter

Im Branchenvergleich deutlich überdurchschnittliche Objektaltersverteilung

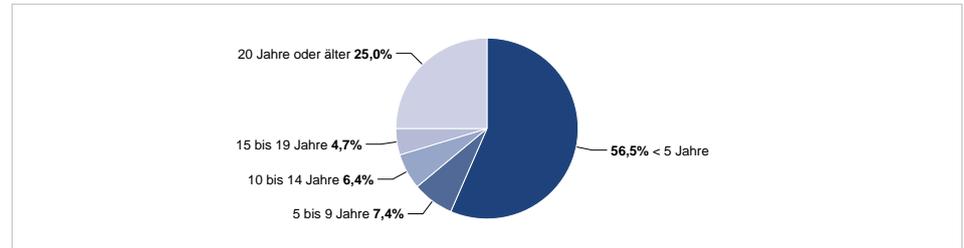
Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND verfügt über eine im Branchenvergleich signifikant bessere Altersstruktur des Immobilienportfolios. Der Fonds weist mit 56,5% bezogen auf Objekte mit einem wirtschaftlichen Alter von unter fünf Jahren ein im Vergleich zum Branchenschnitt (22,1%) deutlich besseres Ergebnis auf. Objekte, die ein wirtschaftliches Alter von 20 oder mehr Jahren haben, machen im Fondsportfolio 25,0% aus. Ein Wert, der im Bereich des Durchschnitts der Branche von 23,4% liegt. Ältere Objekte können im Rahmen der Vermarktung erhöhte Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nach sich ziehen und weisen oftmals auch hinsichtlich ihrer ESG-Ausrichtung Herausforderungen auf.

Bezüglich der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Immobilien stellt sich die Bewertung des Portfolios ebenfalls deutlich 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 60,5% entsprechend oberhalb des Branchenschnitts von 21,8%.

Insgesamt wird das aus der Altersstruktur des FOKUS WOHNEN

DEUTSCHLAND resultierende Risiko als gering eingeschätzt und der Fonds im Branchenvergleich als deutlich überdurchschnittlich bewertet.

Objektalter



Objektgrößenverteilung deutlich überdurchschnittlich bewertet

Objektgrößen

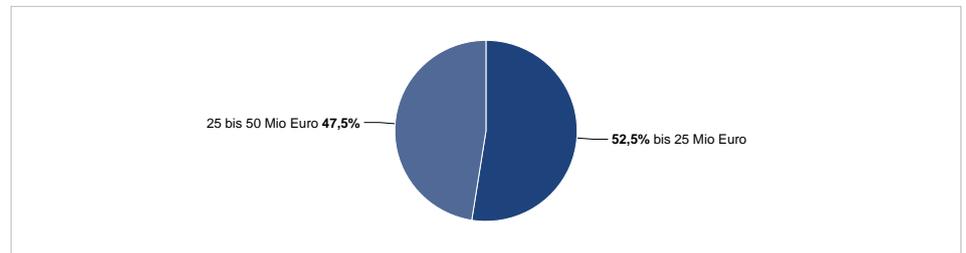
Das Immobilienportfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND besteht ausschließlich aus Objekten der Größenklasse bis 50 Mio. Euro. Der Branchenschnitt liegt in diesem Segment hingegen bei lediglich 33,8%. Während in der Vergleichsgruppe 60,6% der Objekte der als besonders fungibel geltenden Größenklasse bis 100 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 Fondsimmobilie fällt umso negativer aus, desto höher ihr Verkehrswert über dem Durchschnittswert des Marktes liegt. Aufgrund der im Jahr 2022 eingebrochenen Transaktionsmärkte stellt Scope auf die langfristigen Marktwerte ab.

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 62,8% der Immobilien einen Verkehrswert von maximal dem Doppelten des Referenzwertes auf. Der Durchschnitt der Branche weist mit 54,0% einen leicht schlechteren Wert auf.

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

Objektgröße



Vermietungsparameter

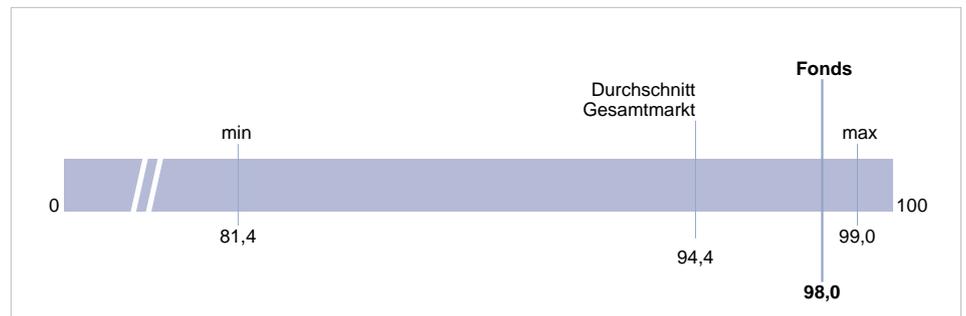
Vermietungsquote

Überdurchschnittliche Vermietungsquote

Die Vermietungsquote des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bezogen auf die Bruttosollmieten konnte im Vorjahresvergleich erneut von 97,4% auf nunmehr 98,0% gesteigert werden. Sie liegt damit weiterhin über dem nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitt von 94,3%. Die Belastung des Portfolios ist sowohl im Rahmen von Anschluss- oder Neuvermietungen als auch durch nicht umlegbare Neben- sowie Instandhaltungskosten als sehr gering einzuschätzen. Die ermittelte Vermietungsquote ist im Branchenvergleich überdurchschnittlich. Das daraus resultierende Risiko wird als sehr gering bewertet.

Im Rahmen der aktuellen Situation 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- und B-Lagen investiert ist, rechnet Scope nicht mit steigenden Leerständen im Immobilienportfolio des Fonds.

Vermietungsquote in Prozent im Vergleich zum Markt der offenen Immobilienpublikumsfonds



Leicht überdurchschnittliche Mietvertragsauslaufstruktur

Mietvertragslaufzeiten

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 fünf 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.

Sehr geringes Risiko aus der Mieterstruktur

Single-Tenant-Risiko

Als sog. Single-Tenants gehen die Mieter in die Betrachtung ein, die mehr als 85% der Nettosollmieten in einer Immobilie repräsentieren. Zum einen bewertet Scope den Anteil der Mieteinnahmen, der aus Mietverhältnissen mit Single-Tenants stammt. Zum anderen wird das Auslaufprofil der Single-Tenant Mietverträge bewertet. Je früher der Auslauf eines Single-Tenant Mietvertrags ansteht, desto negativer fließt dies in die Bewertung des Fonds ein.

Aufgrund des Fokus auf Wohnimmobilien mit ihrer inhärenten Granularität liegen bei lediglich 0,6% der Mieteinnahmen Verträge mit einem Single-Tenant vor. Der Durchschnitt der offenen Publikumsfonds liegt aktuell bei 22,4%.

Insgesamt schneidet der Bewertungsbereich Single-Tenant im Branchenvergleich überdurchschnittlich ab. Das hieraus resultierende Risiko wird als sehr gering bewertet.

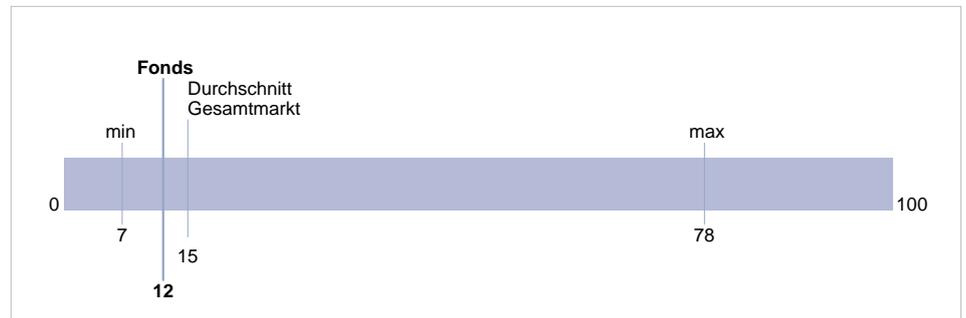
Geringes Risiko aus der Bewertung der Mieterkonzentration

Konzentrationsrisiko

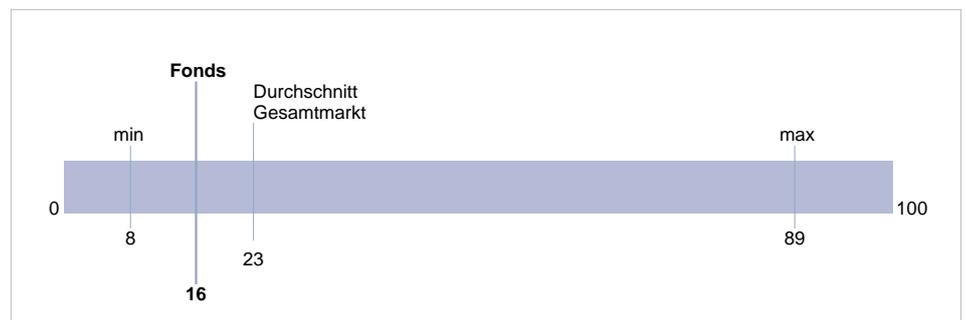
Zum Ratingstichtag vereinten die fünf größten Mieter des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND 12% der Mieteinnahmen auf sich. Die größten zehn lagen bei 16%. Die Durchschnittswerte der Vergleichsgruppe liegen in diesem Kriterium bei 15% bzw. 23%. Grundlegend gilt, dass das Risiko geringer ist, je diversifizierter 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 Branchenvergleich leicht überdurchschnittlich bewertet, was positiv in die Bewertung einfließt. Das hieraus entstehende Risiko wird als gering eingestuft.

Konzentrationsrisiko TOP 5 in Prozent



Konzentrationsrisiko TOP 10 in Prozent



Bewertungsrisiko

Unterdurchschnittliche Einstufung der Bewertung

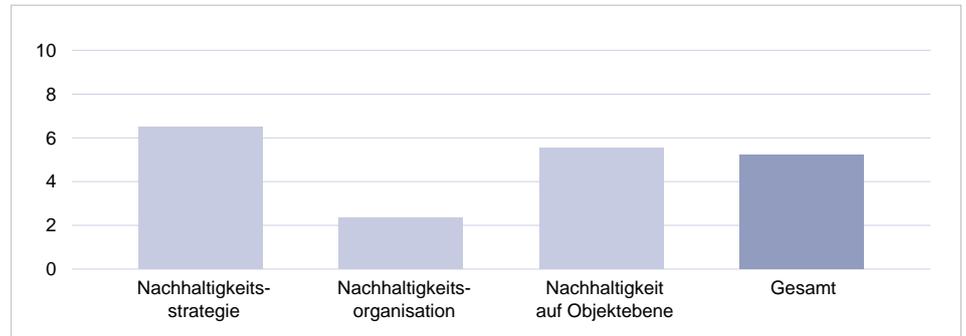
Zum Bewertungsstichtag beträgt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte durchschnittliche Vervielfältiger des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND über alle Nutzungsarten und Standorte hinweg rund 26,8. Der Durchschnitt der Peergroup liegt mit 20,6 auf einem günstigeren Niveau.

Die durchschnittlichen Vervielfältiger des Fonds liegen je nach Nutzungsart zwischen 19,9 (Einzelhandel) und 28,2 (Wohnen). In dem für den Fonds bedeutendsten Segment Wohnen weist der Fonds einen im Vergleich zur Peergroup (22,5) ungünstigeren Vervielfältiger auf. Es ist in diesem Kontext allerdings zu erwähnen, dass die Wohnimmobilien über einen nennenswerten Neubau-Anteil verfügen.

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

Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 65,2% auf diese Objekte. Diese unterliegen aus Sicht von Scope einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko.

Nachhaltigkeit



Weiterhin Fokussierung auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Unternehmensstrategie

Ein eigener Nachhaltigkeitsbericht für die Industria Wohnen liegt aktuell nicht vor. Nach dem erfolgten Eigentümerwechsel wird die Industria Wohnen auch in die ESG-Gesamtstrategie der Becken Gruppe integriert.

Industria Wohnen hat für ihren Spezialfonds Industria Wohnen Deutschland VIII die Vertriebsfreigabe erhalten und startet damit ein erstes Produkt im Sinne von Art. 8 der Offenlegungsverordnung mit ökologischen und sozialen Merkmalen.

Mit dem Fonds Wohnen Deutschland VII wurde im Februar 2020 ein Produkt lanciert, das schwerpunktmäßig in energieeffiziente Neubauprojekte sowie geförderten Wohnungsbau investiert. Darüber hinaus werden die Portfolios der verwalteten Fonds durch energieeffiziente Gebäudesanierungen weiter optimiert. Nachhaltigkeitskriterien sind im Ankauf Bestandteil der Immobilien Due Diligence. Mit Investitionen in den geförderten Wohnungsbau werden die bundesweit unterschiedlichen Fördermodelle in den Fondskonzepten berücksichtigt.

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 sollen 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. Mieterhöhungen werden sozial verträglich und Sanierungen unter energetischen Gesichtspunkten vorgenommen. Beispielsweise durch eine sukzessive Umstellung auf energiebewusste Heizungen 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.

Fondsstrategie

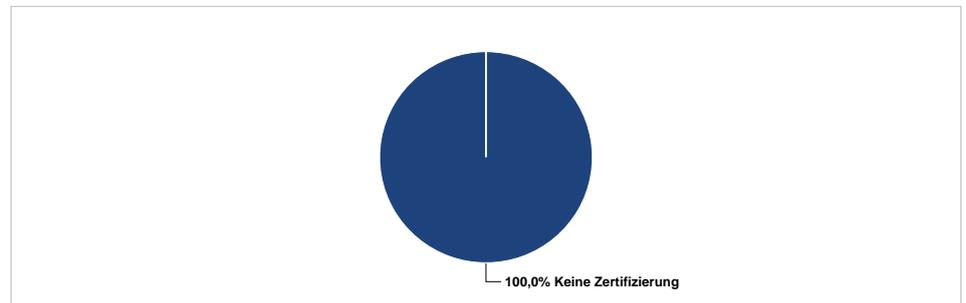
Aktuell erfüllt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND die Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor gemäß Artikel 6. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomieverordnung. Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Fonds nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, PAIs) gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung.

Gemäß der Aussage des Asset Managers soll die Umgruppierung in die Kategorie der Art. 8-Fonds im dritten Quartal dieses Jahres erfolgen.

Im Rahmen der Ankaufsprüfung wird neben energetischen Faktoren besonders auf die ÖPNV-Anbindung und die Einbindung der Objekte in das urbane Umfeld geachtet. Im Portfolio befindet sich darüber hinaus ein Objekt, das in Holzbauweise errichtet wurde. Moderne Technologien werden im Rahmen des KfW-Effizienzhaus 40 Plus Standards genutzt und so durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Batteriespeichern Wohnraum mit Niedrigenergiestandards geschaffen. Bei sechs der acht Ankäufe des Berichtszeitraumes 2022 werden Photovoltaik- bzw. Solaranlagen errichtet, was auf die Nachhaltigkeit einzahlt und von Scope entsprechend positiv gewürdigt wird. Darüber hinaus werden wo dies möglich und sinnvoll ist E-Ladesäulen installiert und nachgerüstet oder Kooperationen eingegangen, beispielsweise für die Nutzung von Lastenfahrrädern für die Mieter.

Im Zuge der Erstellung der Energieausweise sowie der energetischen Betreuung der Fondsobjekte arbeitet die INDUSTRIA mit dem Energiedienstleister EKB GmbH zusammen.

Objektzertifizierung



Portfolio

Gemäß der EU-Taxonomie werden Gebäude als „nachhaltig“ definiert, wenn bei Neubauten (Gebäude ab 2021) der Primärenergiebedarf 10% unter dem jeweils länderspezifisch definierten NZEB (nearly zero-emission building – Niedrigstenergiegebäude) liegt beziehungsweise wenn Sanierungen zu Einsparungen des Primärenergiebedarfs von mindestens 30% führen. Bestandsimmobilien werden als „nachhaltig“ eingestuft, wenn sie über ein Energy Performance Certificate (EPC) Rating von A verfügen oder das Gebäude zu den obersten 15% des nationalen oder regionalen Gebäudebestandes, bezogen auf den Primärenergiebedarf, gehört. Unterschieden wird dabei mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Ein aussagekräftiger Peergroupvergleich ist derzeit nur eingeschränkt möglich, da die Datengrundlage noch nicht umfassend ist.

Der Asset Manager hat keine Angaben dazu gemacht, welcher Anteil des Verkehrswertvolumens zu den besten 15% des Marktes (Taxonomiekonformität) gehört. Ebenfalls hat der Asset Manager keine Angaben zum Portfolio, bezogen auf den Stranding-Zeitpunkt gemäß CRREM-Pfad (Energy reduction und Decarbonisation pathway), gemacht.

Für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegen ebenfalls keine Angaben zum EPC vor. Die Vergleichsgruppe hat zu rund 54,4% des Wohnimmobilienportfolios Angaben gemacht. Hierbei haben 21,3% eine EPC-Einstufung von A und 27,8% von B erhalten.

Zum Zeitpunkt der Datenerfassung gab es noch keine einheitliche Methode für die Umrechnung von Gebäuden, die über keine Angaben zu den Energieklassen in Buchstaben verfügten. Daher sind diese Angaben bisher noch nicht in die Bewertung eingeflossen.

Im Rahmen von Scopes Nachhaltigkeitsbewertung werden 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 müssen auch Bestandsgebäude, die das Gros des Marktes ausmachen, bezüglich ihrer technischen Ausstattung optimiert und damit Verbräuche reduziert werden. Am Anfang steht daher immer die umfassende Verbrauchserhebung, die zukünftig in Zusammenarbeit mit den Mietern flächendeckend erreicht werden muss, um angestrebte Optimierungsmaßnahmen anzustoßen und Energie-/CO₂-Reduktionen überhaupt messbar zu machen.

Substanz und Werterhalt

ÖPNV-Entfernung der Objekte bei 197 Meter

Unter ESG-Aspekten kommt 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 197 Meter (berechnet nach gewichtetem Verkehrswert für Wohnen 187 m; Einzelhandel 183 m; Büro 100 m und für Sonstiges: 293 m). Diese Entfernung ist im Vergleich zur Peergroup, deren Wert bei rund 190 Metern liegt, leicht höher. Dieses nach Nutzungsarten differenziert bewertete Kriterium fließt insgesamt dennoch leicht 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 emissionsarmen Verkehrssystems auf Basis erneuerbarer Energien, wie es mit der Verkehrswende angestrebt wird. Rechnerisch kommt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND auf eine Ladestation je 133 Parkplätze bei den Wohnimmobilien, was sich im Vergleich der Peergroup sehr deutlich schlechter darstellt. Die Peergroup der Wohnimmobilien liegt bei einer Ladestation je 60 Parkplätze.

Ein weiterer untersuchter Themenkomplex ist die behindertengerechte Ausstattung des Gebäudes. 56,7% der Wohnimmobilien weisen eine behindertengerechte Ausstattung auf, was deutlich unter dem Durchschnittswert der Branche (71,6%) liegt.

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 beispielsweise Gebäudebegrünungen sowie gezielte und gebäudebezogene Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung neuer und/oder heimischer Tierarten. Dass bei 33,8% der Wohnobjekte des Fonds solche Maßnahmen umgesetzt werden, beurteilt Scope positiv. Der Branchenwert ist noch nicht sehr ausgeprägt und liegt bei durchschnittlich 13,8% bei Wohnimmobilien.

Die Gebäudekonnektivität wie beispielsweise 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 verkehrswertbezogen für 36,5% der Portfolioimmobilien, die Vergleichsgruppe liegt hier bei 81,6% über alle Nutzungsarten. Smart Meter für die Gesamtgebäudeerfassung des Stroms und der Heizung sind im Immobilienbestand nicht vorhanden und somit sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 48,2% beziehungsweise 43,2%. Smart Meter für Wasser werden ebenfalls nicht genutzt, was sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 31,5% liegt.

Ressourcen Management

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 Fonds wurden bezogen auf die Objektanzahl an 20,0% der Gebäude erneuerbare Energien produziert. Dies liegt sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt, der mit 11,2% jedoch noch nicht sehr ausgeprägt ist.

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 87,8% der Nutzfläche Angaben zum Wasserverbrauch gemacht. Dabei basieren alle Daten nach Angaben des Asset Managers auf Ist-Daten. Hierbei liegt der nach

Überdurchschnittlicher Wasserverbrauch im Branchenvergleich

Wohnnutzfläche gewichtete Verbrauch bei 1,16 Kubikmeter/qm/Jahr und damit deutlich über dem Branchenschnitt für Wohnflächen. Im Peergroupvergleich liegen zu rund 71% der Nutzfläche Angaben vor, deren Verbrauchswert bei 0,99 Kubikmeter/qm/Jahr liegt. Wird der Wasserverbrauch auf einzelne Nutzungsarten betrachtet, so ergibt sich folgendes Bild in Kubikmeter/qm/Jahr: Wohnen 1,16, Einzelhandel 0,28 und Sonstiges 0,32. Dieses nach Nutzungsarten differenziert bewertete Kriterium fließt insgesamt sehr deutlich negativ in die Bewertung ein.

Eine Regenwasser- beziehungsweise Grauwassernutzung lag bei 2,5% der Objekte beziehungsweise keinem Objekt vor. Beide Werte liegen somit sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt (10,8% beziehungsweise 5,1%).

CO₂ Ausstoß des Portfolios bei 13 kg/qm/Jahr

Es ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Nutzungsarten oft auch einen unterschiedlich hohen Energieverbrauch aufweisen. Mittelfristig wird diese Messgröße das zentrale Steuerungselement für die Bewertung von Objekten 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.

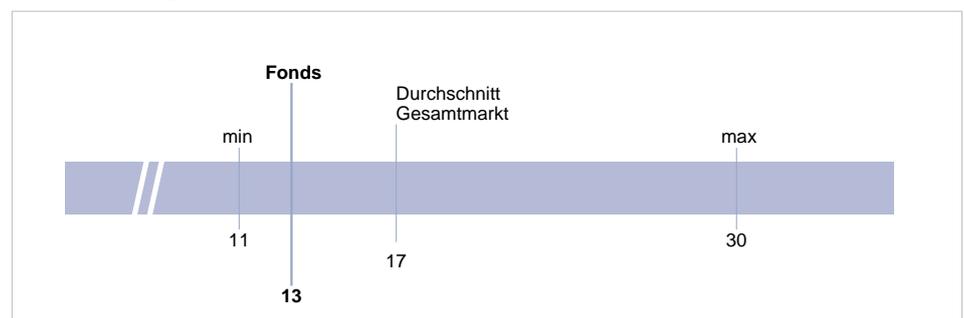
Für 77,0% der Nutzfläche des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht, wobei die Angaben auf Ist-Daten, beziehungsweise auf Schätzungen auf Basis von Vergleichs- / Marktdaten, basieren. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert, zu denen Angaben vorlagen, liegt bei 11 kg/qm/Jahr für Wohnimmobilien. Dies liegt sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien (17 kg/qm/Jahr). Über alle Nutzungsarten liegt der Fonds bei rund 13 kg/qm/Jahr. Der gewichtete Durchschnitt über alle Nutzungsarten lag bei der Vergleichsgruppe bei 42 kg/qm/Jahr. Bezogen auf die einzelnen Nutzungsarten lag der CO₂-Ausstoß des Fonds in der Nutzungsart Sonstiges bei 52 kg/qm/Jahr. Dieses nach Nutzungsarten differenziert bewertete Kriterium fließt sehr deutlich positiv in die Bewertung ein. Die Vergleichsgruppe hat diesbezüglich zu 89,6% der Nutzfläche Angaben gemacht, dabei basieren 34,4% auf Ist-Daten. Die unvollständige Datenlieferung des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND fließt jedoch 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 Energieverbrauchs 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.

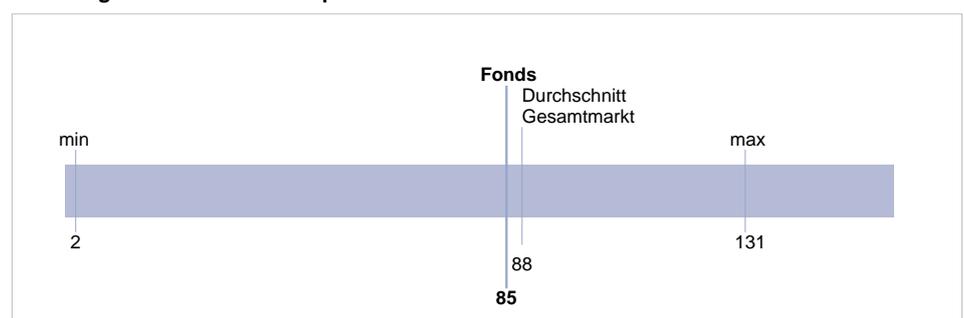
Im Portfolio des Fonds liegen für die gesamte Nutzfläche vollständige Informationen zum Endenergieverbrauch vor, was sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt von 64,6% liegt. Bezogen auf die Fragestellung wie hoch der Endenergieverbrauch pro Jahr ist, wurden ebenfalls für die gesamte Nutzfläche Angaben gemacht (inkl. Daten aus dem Endenergieverbrauchsnachweis), dabei basieren alle Daten auf Ist-Daten, beziehungsweise Schätzungen auf Basis von Vergleichs-/Marktdaten. Der Durchschnitt für die Wohnnutzfläche in Höhe von 74 kWh/qm/Jahr (Einzelhandel: 119, Büro: 107 sowie für Sonstiges: 138) liegt hierbei sehr deutlich unter dem Branchendurchschnitt von 88 kWh/qm/Jahr (Büro: 185; Einzelhandel: 191; Sonstige: 150). Dieses nach Nutzungsarten differenziert bewertete Kriterium fließt sehr positiv in die Bewertung ein.

Vor dem Hintergrund der Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft kommt dem Abfallmanagementsystem eine sehr wichtige Bedeutung zu. Hierzu zählen beispielsweise 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. Für alle Objekte ist ein solches Abfallmanagementsystem vorhanden, was sehr deutlich über dem Branchendurchschnitt von 73,3% liegt.

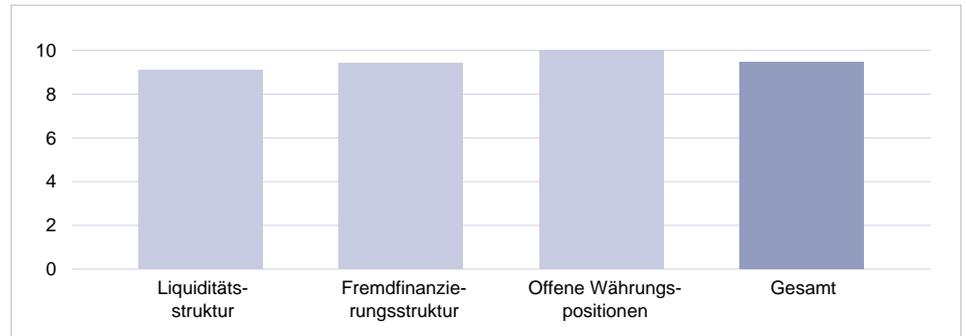
CO2-Ausstoß kg/qm/Jahr



Endenergieverbrauch in kWh/qm/Jahr



Finanzstruktur



Liquiditätsanlagen

Liquiditätsstruktur weist ein sehr geringes Risiko auf

Der Fonds weist zum 31.12.2022 eine Gesamtliquidität von 240,5 Mio. Euro aus. Dies entspricht einer Liquiditätsquote von 24,7%. Zum 30.04.2023 liegt die Liquiditätsquote bei 28,5%.

Die Liquidität des Fonds liegt zum Bewertungsstichtag ausschließlich in Bankguthaben.

Die Bankguthaben wurden zu 89,6% in Tages- und zu 10,4% in Termingeldern hinterlegt. Die Tagesgelder sind bei fünf Banken hinterlegt, die per 31.03.2023 über ein gewichtetes Kurzfristrating im guten Bereich verfügen. Die Termingelder sind bei einer Bank hinterlegt, die über ein Kurzfristrating im sehr guten Bereich verfügt. Die Termingelder verfügen über eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Liquiditätsstruktur weist nach Ansicht von Scope damit ein sehr geringes Risiko auf.

Fremdfinanzierungsstruktur

Kreditquote bei 11,4%

Zum 31.12.2022 verfügte der Fonds über 1.115,7 Mio. Euro Verkehrswertvolumen, für das zum gleichen Zeitpunkt 126,9 Mio. Euro Kredite aufgenommen wurden. Dies entspricht mit 11,4% einer im Branchenvergleich (15,2%) deutlich niedrigeren Fremdfinanzierungsquote. Scope beurteilt das aus diesem Analysepunkt resultierende Risiko als sehr gering. Zum 30.04.2023 liegt die Kreditquote bei 21,8%.

Die Restlaufzeiten der Kreditverträge sind mittel- bis langfristig geprägt. 77,7% der Kreditverträge haben eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Das sich daraus ergebende Risiko schätzt Scope aktuell als vergleichsweise 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

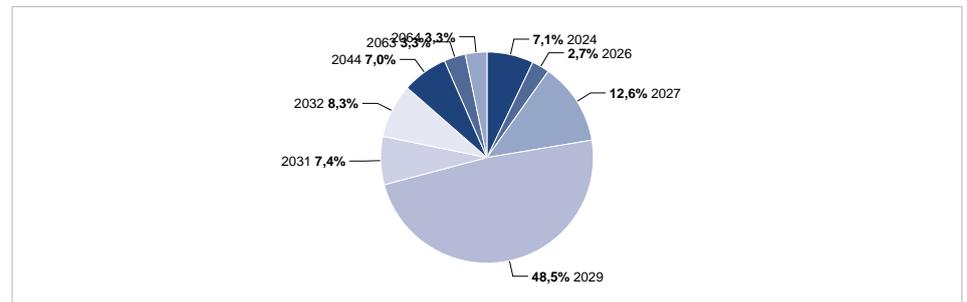
gering ein.

Aufgrund des signifikant gestiegenen Zinsniveaus im Jahr 2022 sind aktuell besonders langlaufende Zinsbindungen in Verbindung mit einem zuvor abgeschlossenen geringem Zins vorteilhaft. Bei aktuell notwendig werdenden Prolongationen besteht ein Zinsänderungsrisiko, was in einem negativen Leverage-Effekt resultieren kann, sollte keine Rückführung des Kredits angestrebt oder möglich sein.

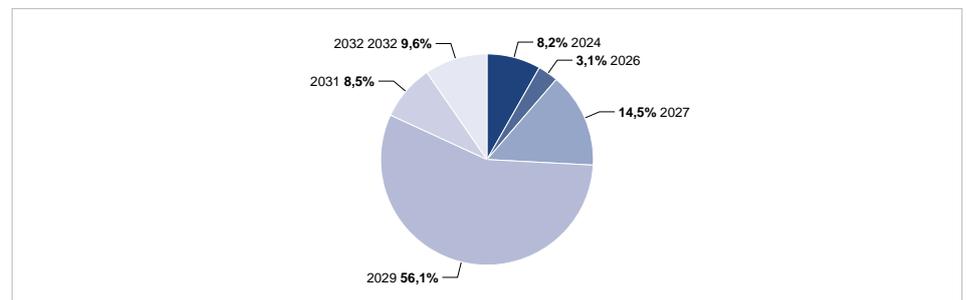
Die Zinsbindungen für die vorhandenen Kredite sind grundsätzlich an die Laufzeit der Verträge gekoppelt. Somit ist die Zinsbindung für die vorhandenen Kredite ebenfalls mittel- bis langfristig geprägt. Somit besteht hier ein geringeres Zinsänderungsrisiko in den nächsten zwei Jahren. Die Mindesthaltedauer 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



**Keine offenen
Fremdwährungspositionen und
damit kein Risiko vorhanden**

Währungsrisiko

Offene Immobilienfonds sichern ihre offenen Fremdwährungspositionen überwiegend ab. Gemäß gesetzlichen Bestimmungen müssen mindestens 70% abgesichert werden. Bei Fonds mit Fremdwährungsinvestitionen entfallen zum Stichtag 31.12.2022 durchschnittlich nur 0,59% des Fondsvermögens auf ungesicherte Währungspositionen, dies unterstreicht den risikobewussten Umgang mit Wechselkursrisiken. Der Durchschnittswert ist im Vergleich zum vergangenen Jahr (0,99%) gesunken.

Da sämtliche Immobilien des Sondervermögens FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zum Stichtag 31.12.2022 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 09.06.2022 vor. In diesem bewertet Scope die INTREAL mit einem Rating von AA (SMR) und attestiert dieser damit eine sehr gute Qualität und Kompetenz bei der Auflage und Administration von Fonds.

INTREAL

Die 2009 gegründete 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 62,1 Mrd. Euro verteilt über 2.459 Immobilien in 18 europäischen Ländern mit acht unterschiedlichen Nutzungsarten per 13.12.2022 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 fast 70 Jahren als Wohnungsunternehmen und Immobilienmanager tätig und als Asset Manager spezialisiert auf wohnwirtschaftliche Investitionen in Deutschland. Seit dem Jahr 2022 gehört die INDUSTRIA WOHNEN zur Becken-Gruppe, die im April 2023 die restlichen Anteile von der Degussa Bank übernommen hat. Die Becken-Gruppe ist ein inhabergeführtes Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen, das seit 1978 in den führenden deutschen Metropolregionen tätig ist.

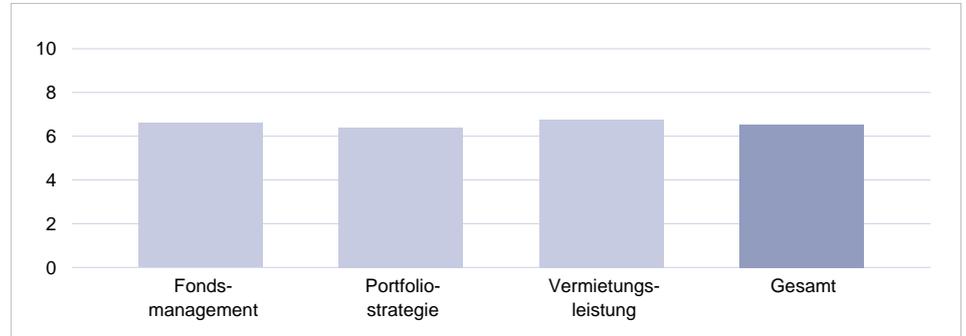
INDUSTRIA, welche für das Asset Management des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND durch einen Auslagerungsvertrag von der verantwortlichen Service-KVG INTREAL beauftragt ist, verwaltete per Ende 2022 mit 150 Mitarbeitern Vermögenswerte in Höhe von rund 4,9 Mrd. Euro (2021: 4,5 Mrd. Euro). Der Bestand umfasst mehr als 18.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten bei einem sehr niedrigen Gesamt leerstand. Dieser lag zum Ende des Jahres 2022 bei unter 3%. Insgesamt wurden im Jahr 2022 ca. 1.900 fertiggestellte Einheiten übernommen und vermietet.

Das Ankaufsvolumen der Gesellschaft lag im Jahr 2022 bei rund 260 Mio. Euro und damit aufgrund der im zweiten Halbjahr 2022 schwieriger gewordenen Marktbedingungen deutlich unter dem Ankaufsvolumen des Vorjahres mit 670 Mio. Euro. Der Schwerpunkt dieser Ankäufe lag auf „gefördertem Wohnen“ mit regionalen Schwerpunkten u.a. in Ulm, Nürnberg, Fürth, Düsseldorf und Leipzig. 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. Der Fokus lag damit auch im Berichtszeitraum 2022 auf Ankäufen von schlüsselfertig zu erwerbenden Projekten, was vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen im Rahmen von Baupreissteigerungen und Materialengpässen zu erhöhten Risiken im Rahmen der Baufertigstellung und hinsichtlich des Adressausfallrisikos bei Projektentwicklern führen kann. Der Anteil „gefördertes Wohnen“ innerhalb der im Berichtszeitraum angekauften acht Fondsobjekte beträgt 75%.

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.

Fondsmanagement



Führungs- und Kostenstruktur

Konstant hohe Performance

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2022 lag das verwaltete Nettofondsvermögen des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bei 973 Mio. Euro (2021: 909 Mio. Euro; 2020: 531 Mio. Euro) und ist damit um rund sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Ziel ist, den Fonds kontinuierlich weiter auszubauen.

Angestrebt ist dabei ein jährliches Wachstum zwischen 100 und 200 Mio. Euro. Der Fonds ist unbefristet und unlimitiert aufgesetzt. Das temporäre Etappenziel des Fonds wurde von einer Milliarde Euro auf 1,5 Mrd. Euro erhöht. Das Nettomittelaufkommen betrug für das Berichtsjahr 2022 rund 41,3 Mio. Euro und blieb damit aufgrund der aktuellen Marktbedingungen unter den Planwerten zurück (2021: 377 Mio. Euro).

Das Management des Fonds strebt jährliche stabile Ausschüttungen an. Anlageziel sind regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND positioniert sich im Wettbewerbsumfeld weiterhin in der Spitzengruppe. Die nach BVI-Standard gemessene Ein-Jahresrendite des Fonds lag per 31.12.2022 bei 4,9% (2021: 3,2% und 2020: 5,1%) und damit weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Peergroup der Wohnimmobilien-Publikumsfonds (2,8%). Die Ein-Jahresrendite (BVI) sank zwar zum 30.04.2023 auf 3,6%, allerdings liegt der Fonds mit dieser Performance weiterhin auf dem ersten Rang dieser Peergroup.

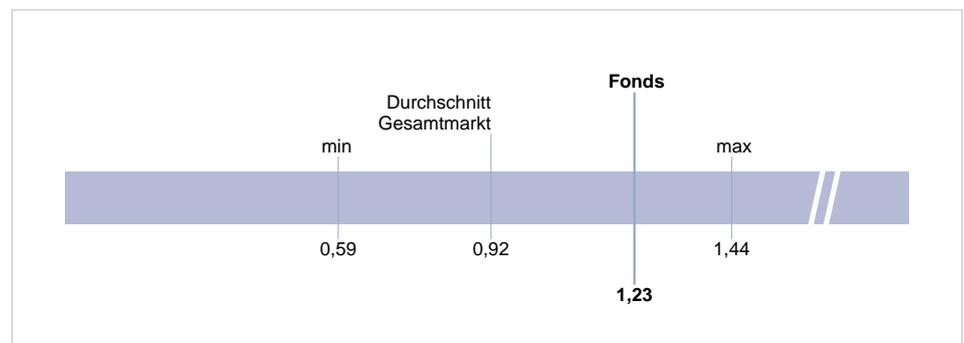
Die wichtigsten Vertriebskanäle sind Banken, Institute des Sparkassen- und Genossenschaftsbanken-Sektors. Gegenüber dem Vorjahr hat eine Ausweitung insbesondere des Sparkassen-Sektors stattgefunden.

Die maximale Verwaltungskostenvergütung liegt mit 1,25% deutlich über dem Branchendurchschnitt von 1,04%. Gemäß der Aussage der Industria Wohnen wurden allerdings nur 0,85% abgerechnet. Mit einer Gesamtkostenquote (TER) von 1,23% (2021: 1,29%; 2020: 1,18%; 2019: 1,32%) liegt der Fonds sehr deutlich über dem Durchschnitt von 0,92%. Eine erfolgsabhängige

Vergütung wurde nicht belastet. Die zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (insb. Transaktionsabhängige Vergütung) beträgt 0,11% (2021: 0,79%; 2020: 0,79%; 2019: 0,73%) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zum Stichtag des letzten verfügbaren Jahresberichtes zum 30.04.2022. Die Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände beträgt 0,24% (2021: 1,56%; 2020: 5,47%; 2019: 4,00%) des durchschnittlichen Fondsvermögens.

Die im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Kostenbelastung des Fonds resultiert in einer leicht unterdurchschnittlichen Bewertung der Kostenstruktur.

Gesamtkostenquote (TER) in Prozent



Aktive Mittelzufluss-Steuerung; acht Ankäufe im Berichtszeitraum

Portfoliostrategie

Der Fonds investiert in Wohnobjekte sowie wohnnahe Nutzungen. Mögliche Akquisitionobjekte 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/ Intensivpflegeeinrichtungen/ Boarding-Häuser/ Kindergärten).

Im Bereich des Ankaufs weiterer Wohnungen berücksichtigt das Fondsmanagement weiterhin das Thema „Bezahlbares Wohnen“, was aus Sicht des Fondsmanagements 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 schlüsselfertig zu erwerbende Projektentwicklungen) wird eine ausgewogenere Altersstruktur angestrebt. Durch den vermehrten Fokus auf Neubauten soll die Objektaltersstruktur im Fonds weiter verjüngt werden. So wird weiterhin auf Neubauprojekte und Bestandsobjekte jüngeren Baujahres fokussiert.

Im Oktober 2021 verkaufte die Degussa Bank ihre Mehrheitsbeteiligung an der INDUSTRIA WOHNEN an die Becken-Gruppe. Hierdurch wurde die Projektentwicklungs-Kompetenz weiter gestärkt.

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. Bezogen auf die Verkehrswerte aller bereits angekauften Objekte zum Stichtag 30.04.2023 bilden die Rhein-Main-Region mit 24,3%, die Metropolregion Berlin mit 17,6% sowie Niedersachsen mit 13,3% den Kern des Immobilienportfolios. Der Fonds erfüllt damit vollständig das Produktversprechen eines in Deutschland investierenden Sondervermögens.

Das Portfolio des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND umfasst zum 30.04.2023 48 Bestandsimmobilien. Hinsichtlich der Mieterträge liegt der Schwerpunkt weiterhin strategiekonform auf dem Sektor Wohnen mit einem Ankaufsfokus in den Segmenten Wohnen und gefördertes Wohnen. Acht weitere angekaufte Neubauprojekte in Krefeld, Ulm, Künzelsau, Nürnberg, Fürth, Nuthetal, Leipzig sowie in Magdeburg wurden für den Fonds erworben. Diese sind aber noch nicht auf den Fonds übergegangen. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller 56 zum 31.05.2023 angekauften Fondsobjekte mit 3.411 Wohn- und 176 Gewerbeeinheiten beträgt 1.198 Mio. Euro. Im Berichtszeitraum hat ein Verkauf in Wesseling mit Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2022 stattgefunden.

Der Fokus lag damit in dem Berichtszeitraum 2022 auf Ankäufen von schlüsselfertig zu erwerbenden Projekten, was vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen im Rahmen von Baupreissteigerungen und Materialengpässen zu erhöhten Risiken im Rahmen der Baufertigstellung und hinsichtlich des Adressausfallrisikos bei Projektentwicklern führen kann. Der Anteil „gefördertes Wohnen“ innerhalb der im Berichtszeitraum angekauften acht Fondsobjekte beträgt 75%. Gemäß der Aussage der INDUSTRIA werden bei sechs der acht Ankäufe des Berichtszeitraumes 2022 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen errichtet, was auf die Nachhaltigkeit einzahlt und von Scope entsprechend positiv gewürdigt wird. Gemäß der Aussage der Industria Wohnen werden die Solaranlagen extern betrieben, über sog. Contractingverträge.

Die sehr gute Transaktionskompetenz der Industria spiegelt sich aus Sicht von Scope entsprechend in der Transaktionsbilanz des Wohnfonds wider. Allerdings bergen die in den Jahren 2019 bis 2022 erfolgten Ankäufe aus Sicht von Scope grundsätzlich deutlich erhöhte Bewertungsrisiken vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen.

Die Liquiditätsquote liegt mit 24,7% (per 31.12.2022) und zuletzt mit 28,5%

(per 30.04.2023) deutlich über dem Branchendurchschnitt der Publikumsfonds. Am 16.05.2022 wechselte der Fonds aus einer Cash-Stop-Phase wieder in eine Cash-Call-Phase, da die aktuell sehr hohe Liquiditätsquote durch den Ankauf einer weiteren Bestandsimmobilie, die Zahlung weiterer Kaufpreistraten im Rahmen des Baufortschritts der Neubauprojekte und der weiteren geplanten Ankäufe weiter abgebaut werden soll. Die Fremdkapitalquote beträgt zum 31.12.2022 rund 11,4%. Diese ist zum 30.04.2023 deutlich auf 21,8% gestiegen. Gemäß der Aussage der INDUSTRIA wurden bestehende Darlehenskongente mit vergleichsweise sehr niedrigen Zinsen in Anspruch genommen. Auch unter Berücksichtigung von gezahlten Bereitstellungszinsen, war dies in Summe für den Fonds deutlich günstiger als neue Darlehen zu beantragen. Die Neubauten sind mittels Förderdarlehen oder KfW-Darlehen finanziert.

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 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 nach Angaben des Asset Managers solide fünf Jahre.

Angaben der INDUSTRIA WOHNEN gemäß wird aktuell eine durchschnittliche Nachvermietungsdauer von vier 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 Vermietungsaufgaben an, die jedoch aufgrund der granularen Mieterstruktur keine größeren Risiken für den Fonds darstellen sollten.

Die Vermietungsquote stieg von 97,1% per 31.12.2021 um 0,9 Prozentpunkte auf 98,0% zum 31.12.2022, was für einen auf Wohnimmobilieninvestments fokussierten Fonds ein sehr hohes Niveau darstellt.

Bewirtschaftungskosten

Branchenunterdurchschnittliche Bewirtschaftungskosten

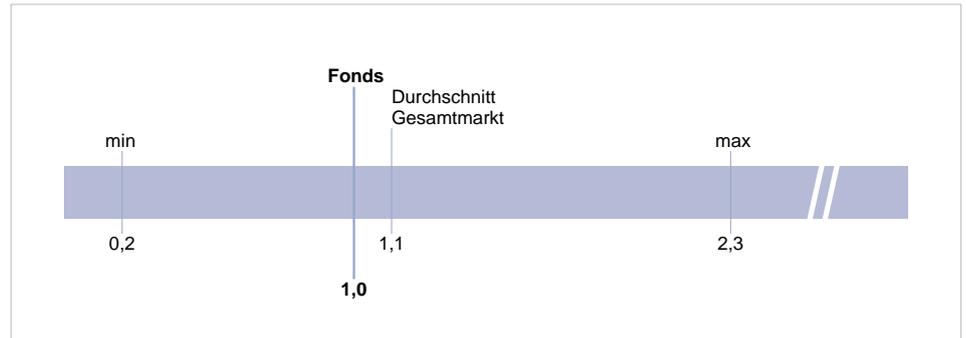
Die Bewirtschaftungskosten lagen im letzten Geschäftsjahr mit 0,6% (Vorjahr: 0,8%) - bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen – unter dem Branchendurchschnitt von 1,1%. Betrachtet man den Durchschnittswert der Bewirtschaftungskosten über die letzten drei Geschäftsjahre, so liegt dieser mit 1,00% unter dem Branchendurchschnitt (1,18%).

Einschränkend muss jedoch erwähnt werden, dass Wohnimmobilien in der Regel 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 31.03.2022 fallen die Kosten überwiegend in das Kalenderjahr 2021 und werden daher diesem zugeordnet).

Bewirtschaftungskosten in Prozent



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 KAGB aufgelegt, alle Investoren haben damit eine zweijährige Mindesthaltedauer beziehungsweise einjährige Kündigungsfrist zu beachten.

Liquiditätsniveau

Durchschnittliche Liquiditätsquote bei 28,8%

Im Kalenderjahr 2022 verfügte der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND durchschnittlich über 28,8% an liquiden Mitteln. Dies liegt im Branchenvergleich sehr deutlich über dem Durchschnitt von 19,7%. Die Liquiditätsquote zum 31.12.2022 beträgt 24,7% und ist zum 30.04.2023 auf 28,5% gestiegen.

Gerade offene Immobilienpublikumsfonds, die mit Vertriebsbeginn nach dem 21.07.2013 ausschließlich im neuen regulatorischen Umfeld agierten und überwiegend an Privatanleger vertrieben werden, weisen aufgrund der zweijährigen Mindesthaltedauer und einjährigen Kündigungsfrist grundsätzlich vergleichsweise geringere Liquiditätsquoten auf als Altfonds. Diese müssen aufgrund ihrer täglichen Rückgabemöglichkeiten mehr Liquidität vorhalten.

Die vorhandene Liquidität sollte aus Sicht von Scope ausreichen, um die Mittel für die laufende Bewirtschaftung, die nächste Ausschüttung und die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten notwendigen Mittel aus aktueller Sicht zu decken. Die nach §253 KAGB berechnete Liquiditätsquote (Höchstliquidität) lag zum 30.04.2023 bei 10,7%.

Ausreichend Spielraum mit einer Kreditquote von 11,4%**Verfügbarer Kreditrahmen**

Zum 31.12.2022 verfügte der Fonds über eine Kreditquote von 11,4%. Der Fonds verfügt somit – über die liquiden Mittel hinaus – derzeit über einen Kreditrahmen von 28,6%. Zusätzlich können bis zu 10% kurzfristige Kredite zur Liquiditätssicherung aufgenommen werden. Zum 30.04.2023 liegt die Kreditquote bei 21,8%.

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 deutlich unter dieser Maximalquote und hat aus Sicht von Scope ausreichend Spielraum.

Liquiditätssteuerung

Der Fonds steuert Mittelzuflüsse grundsätzlich über eine Cash-Call-/Cash-Stop-Strategie, mithilfe derer vor Immobilienankäufen Kapital eingeworben wird.

Der Fonds befindet sich seit dem 16.05.2022 in einer neuen Cash-Call-Phase. Seit diesem Zeitpunkt bis zum 30.04.2023 sind dem Fonds bereits rund 135 Mio. Euro zugeflossen. Das Management plant die Cash-Call-Phase aufrechtzuerhalten und weiterhin Anlegergelder anzunehmen, d.h. dieser Cash-Call ist bis auf Weiteres unbefristet und unlimitiert.

Die wichtigsten Vertriebskanäle sind Banken und Institute des Sparkassen- und Genossenschaftsbanken-Sektors. Gegenüber dem Vorjahr hat eine Ausweitung insbesondere des Sparkassen-Sektors stattgefunden.

INDUSTRIA WOHNEN 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 Mindesthalte- und Kündigungsfristen gelten.

Aus aktueller Sicht sieht Scope kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der INDUSTRIA WOHNEN keine signifikanten Kündigungsvolumina der Anleger vor. Scope hat die Kündigungsvolumina, die zum 30.04.2023 vorlagen, berücksichtigt.



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Wichtige Hinweise und Informationen

Die Scope Fund Analysis GmbH (im Folgenden ‚SFA‘) 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 SFA 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 SFA 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 SFA 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 Fund 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, Managing Director, Lead Analyst.

Ratinghistorie

06.06.2023 | Affirmation | a⁺_{AIF}
09.06.2022 | Affirmation | a⁺_{AIF}
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)a_{AIF}

Angaben über Interessen und Interessenkonflikte

Eine Beschreibung der von SFA 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 Fund Analysis GmbH abrufbar unter www.scopeexplorer.com.

Das Fonds-Rating wurde von SFA unabhängig jedoch entgeltlich auf Grundlage einer Vereinbarung über die Erstellung dieses Fonds-Ratings mit der Anbieterin bzw. Emittentin der bewerteten Finanzinstrumente erstellt.

Soweit SFA 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 International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat ein Service-KVG Management Rating bei SFA 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, Interview mit der Asset Management Company, Presseberichte sowie sonstige öffentliche Informationen.

Die in den Bewertungen enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die SFA für zuverlässig hält; sie wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Allerdings kann SFA 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.scopeexplorer.com/methodologies> verfügbar.

Informationen zur Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Rating-Skala sind in der jeweiligen Methodik enthalten.

Haftungsausschluss

SFA 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. SFA 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 SFA, 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 SFA 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 zurückhalten 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 SFA 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.



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

Kontakt

Scope Fund Analysis GmbH

Lennéstraße 5

10785 Berlin

Telefon +49 30 27891-0

Fax +49 30 27891-100

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE226486027