

Ratingergebnis

Rating	bbb- _{AIF}
Sektor	Offene Immobilienpublikumsfonds
Zielgruppe	Privatanleger
Publikationsdatum	11.06.2025
Monitoring	ja
Datenstichtag	31.12.2024
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 stuft das Fondsrating des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND von bbb+ (AIF) auf bbb- (AIF) herab.

Die Ratingverschlechterung liegt insbesondere in der starken Reduktion der Performance begründet. Die Bewertung des Immobilienportfolios befindet sich unter anderem aufgrund des sehr jungen Immobilienbestandes unter den Top-3 im Branchenvergleich.

Fondsstrategie

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist ein am 03.08.2015 aufgelegter in deutsche Wohnimmobilien investierender offener Immobilienpublikumsfonds, der vorwiegend an Privatanleger vertrieben wird. Der Fokus des Fonds liegt auf Wohnobjekten sowie wohnnahen Nutzungen. Mögliche Akquisitionen können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein. Die strategische Ausrichtung des Fonds fokussiert sich auf den Erwerb von Immobilien in Zuwanderungsräumen. Es wird dabei keine Konzentration auf die 1A-Lagen vorgenommen, sondern auf Wachstumsregionen fokussiert. Der Fonds ist ausschließlich in Deutschland investiert, wobei eine geografische Diversifikation innerhalb des Landes erreicht wird.

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND ist im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt ökologische Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei dem Fonds darstellen. Mit dem FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Der Fonds ist jedoch bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem in energieeffiziente Gebäude investiert bzw. die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert werden soll. Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals wird (für mind. 60% der Immobilien, gemessen an den



Verkehrswerten) einer der folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren beachtet: Der Fonds wird in energieeffiziente Wohngebäude mit mindestens einem EPC-Wert von B investieren und der Fonds wird in energieeffiziente Nicht-Wohngebäude investieren. Zum Stichtag 31.12.2024 gibt das Asset Management eine SFDR- sowie Taxonomiequote von 0% an.

Analysebasis & Asset Manager

Die Basis dieses Ratings bilden eine durch den Asset Manager zur Verfügung gestellte umfangreiche Datenlieferung für den Fonds und ein Interview mit dem Fondsmanagement.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, diese verfügt über ein separates Service-KVG Rating von Scope vom 16.07.2024. 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. Das Asset Management ist an die INDUSTRIA Immobilien GmbH ausgelagert, für die kein separates Asset Management Rating durch Scope vorliegt. Seit dem Jahr 2022 gehört die INDUSTRIA zur Becken-Gruppe, die im April 2023 die restlichen Anteile von der Degussa Bank übernommen hat. Hierdurch wurde unter anderem die Projektentwicklungs-Kompetenz weiter gestärkt.

Marktlage

Die Entwicklung der Wohnimmobilien in Deutschland ist nicht vergleichbar mit der Entwicklung auf dem Markt der Gewerbeimmobilien. Auf der einen Seite ist aufgrund der gestiegenen Baukosten, hohen Finanzierungskosten und regulatorischen Einschränkungen die Bautätigkeit nahezu zum Erliegen gekommen und zieht nur langsam wieder an. Die Nachfrage besonders nach bezahlbarem Wohnraum steigt jedoch auf der anderen Seite stetig an. Durch das gestiegene Zinsumfeld sind zudem viele Projektentwickler in die Insolvenz gerutscht. Entsprechend fehlen Neubauten und der Druck auf die Wohnungsmärkte steigt dadurch weiter an, da die Nachfrage auf der Nutzerseite in diesem Immobiliensegment weiterhin deutlich über dem Angebot liegt. Durch die gestiegenen Zinsen brach zudem auch der Transaktionsmarkt ein, was sich negativ auf die Bewertungen der Wohnimmobilien ausgewirkt hat. Die Bodenrichtwerte in Deutschland sanken zum Teil sehr deutlich und die Bewerber haben die Liegenschaftszinsen entsprechend angehoben. Des Weiteren konnte die Mietentwicklung aufgrund der Regulierung der Mietwohnmärkte und der Tatsache, dass Wohnmietverträge nicht in demselben Maße wie gewerbliche Mietverträge indiziert sind, diese Effekte oft nicht ausgleichen. Alles in allem führte dies zu Abwertungen, die nunmehr ihre Bodenbildung erreicht haben sollten.

Bei sozialem, preisgebundenem Wohnraum sind Mietpreissteigerungen inhärent nur sehr eingeschränkt möglich. Besonders unter Druck kommen aus Sicht von Scope künftig Bestandsimmobilien, die energetischen Sanierungsbedarf bzw. -stau aufweisen und die im unteren Mietpreissegment angesiedelt sind. Die hohen Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen, lassen sich kaum bzw. nur sehr schwer wirtschaftlich refinanzieren.

Die Netto-Mietrenditen der Wohnimmobilienfonds liegen typischerweise unter denen der Gewerbeimmobilienfonds. Dies gilt aus eben genannten Gründen im Besonderen für den geförderten und preisgebundenen Wohnungsmarkt. Scope schätzt die Nutzungsart Wohnen hinsichtlich ihrer Einnahmenstabilität allerdings grundlegend stabiler als andere Nutzungsarten im gewerblichen Bereich wie z.B. Büroimmobilien ein. Eine Entspannung bei den Mieten ist aus Sicht von Scope allerdings kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Denn Projektentwicklungen werden gestoppt und der Umzug aus einer Mietwohnung in eine Eigentumsimmobilie ist aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus für viele keine Option mehr. Auch könnten sogar Immobilieneigentümer zurück in die Mietmärkte drängen, falls diese bei einer Prolongation des Kreditvertrags gestiegenen Finanzierungskosten nicht mehr stemmen können. Das alles erhöht neben der Zuwanderung den Druck auf die Mietmärkte und Mieten weiter.

Die Zinsen sind gestiegen und die Preise sind weiterhin hoch. Für viele Haushalte hat auch aufgrund der hohen Energie- und Heizkosten in Verbindung mit gestiegenen Mieten die Wohnkostenbelastung stark zugenommen. Das alles hat, zusammen mit gestiegenen konjunkturellen Risiken, Auswirkungen auf die Bonität von Mietern und damit auf deren Zahlungsfähigkeit. Politisch ist geplant, den Bestand an Sozialwohnungen zu erhöhen und die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Neue politische Bestrebungen zur Ankurbelung des Wohnungsbaus in Deutschland könnten die Situation mittelfristig entspannen. Die Lagen der Wohnimmobilien werden aber zunehmend wichtiger, besonders vor dem Hintergrund der Fungibilität der Objekte.

Die von den Asset Managern in den vergangenen Jahren zahlreich angekauften Projektentwicklungen können eine weitere Herausforderung darstellen. Für die noch in der Zukunft liegenden Zahlungsverpflichtungen wird Liquidität benötigt, was entsprechend in der Liquiditätsplanung der Fonds berücksichtigt werden muss. ESG-seitig weisen diese modernen Objekte hingegen aufgrund ihrer höheren Energieeffizienz und Flächenflexibilität meist Vorteile auf. Auch greifen hier regulatorische

Mietenbegrenzungen nicht in dem gleichen Maße wie bei älteren Bestandsimmobilien.

Immobilienportfolio

Zum 31.12.2024 umfasst der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND insgesamt 53 Fondsobjekte (Bestandsimmobilien sowie Projekte). Der Verkehrswert aller 53 Fondsobjekte beträgt 978 Mio. Euro zum 31.12.2024. Es befinden sich aktuell noch vier Projektentwicklungen zum Stichtag im Fonds, auf die ein Verkehrswert von circa 136 Mio. Euro entfällt. Diese Projektentwicklungen befinden sich an den Standorten Leipzig, Magdeburg, Ulm und Wolfsburg und befinden sich im Bauprozess beziehungsweise in der Fertigstellung. Ein Projekt befindet sich in Rückabwicklung.

Als letzte, soll die Projektentwicklung in Wolfsburg bis September 2025 finalisiert werden und in das Bestandsportfolio übergehen. Die für die noch offenen Kaufpreiskosten notwendige Liquidität ist entsprechend in der Liquiditätsplanung berücksichtigt. Nach Angaben des Fondsmanagements soll in den kommenden Monaten mit den geplanten Verkäufen die Altersstruktur des Immobilienportfolios weiter verjüngt und die Anzahl an energieeffizienten Gebäuden (Energieklassen A und B) erhöht werden.

Im Hinblick auf die aktuelle Marktlage hat das Fondsmanagement ein Verkaufsportfolio identifiziert, was neben der Liquiditätsbeschaffung ebenfalls einer weiteren Fokussierung des Portfolios dienen soll. Damit sollen die Segmente wohnungsnaher Nutzung und geförderter Wohnungsbau im Fonds weiter ausgebaut werden. Des Weiteren prüft der Asset Manager einen flächendeckenden Einsatz von Photovoltaik-Anlagen für das Immobilienportfolio, um die Energieeffizienz weiter zu verbessern.

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

Bezüglich der Lagequalität, der überaus fungiblen Objektgrößen sowie der kaum vorhandenen Single-Tenant Mieter erzielt der Fonds mit seinem Fokus auf deutsche Wohnimmobilien sehr hohe Noten. Ebenfalls positiv wird der deutlich überdurchschnittliche Anteil besonders junger Immobilien mit einem wirtschaftlichen Alter von unter fünf Jahren von 57,1% (Durchschnitt Peergroup: 17,7%) bewertet.

Die Bewertung der geografischen Diversifikation ist hingegen deutlich unterdurchschnittlich, da strategiekonform schwerpunktmäßig in Deutschland investiert wird.

Betrachtet man die in der Höchstpreisphase des Marktes zwischen 2019 und 2022 angekauften Immobilien, entfällt aktuell verkehrswertbezogen ein Anteil von 41,1% auf diese Objekte. Diese Objekte unterlagen und unterliegen aus Sicht von Scope teilweise noch einem erhöhten marktpreisbedingten Bewertungsrisiko im Segment der offenen Immobilienfonds. Auch aufgrund des überwiegend sehr jungen Portfolios, durch die Übernahme vieler neu fertiggestellter Projektentwicklungen, liegt der aus Verkehrswert und Nettosollmiete ermittelte Vervielfältiger des Fonds in dem für den Fonds bedeutendsten Segment Wohnen mit 27,2 deutlich über dem Durchschnitt der Peergroup von 21,6. Es ist in diesem Kontext allerdings zu erwähnen, dass das Wohnimmobilienportfolio über einen nennenswerten Neubau-Anteil sowie mit einer Förder-Quote von 36% mietpreisgedämpfte Wohnungen enthält. Letztere weisen aufgrund der geringeren Mietpreise bei geförderten Wohnungen höhere Vervielfältiger aus als vergleichbare frei finanzierte Objekte.

Die Vermietungsquote des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sank im Vorjahresvergleich weiter von 94,4% auf nunmehr noch 92,8%. Sie liegt damit nun im Bereich des nach Verkehrswertvolumen gewichteten Branchendurchschnitts von 92,3%. Durch die planmäßigen Objektübernahmen nach Fertigstellung der Projektentwicklungen ergeben sich Schwankungen der Vermietungsquote.

Im Rahmen der aktuellen wirtschaftlichen Situation sind vor allem die Sektoren Non-Food-Einzelhandel, Kauf- und Warenhäuser, die Unterhaltungs- und Freizeitbranche als auch das Baugewerbe sowie die Automobilindustrie starken Belastungen ausgesetzt. Die von Scope bewerteten Fonds erhalten aus diesen Branchen im Durchschnitt einen Anteil von rund 26% ihrer gesamten Mieteinnahmen. Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat in Branchen, die von Scope mit einem hohen Risiko eingestuft sind, einen Anteil von lediglich rund 1%. Positiv wird zudem bewertet, dass rund 84% der Mieteinnahmen auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuften Branchen entfallen. Der Durchschnitt der Fonds kommt diesbezüglich auf lediglich 14%.

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. Der Asset Manager gibt den Anteil der, an die Entwicklung eines jeweils lokalen Index gekoppelten, Nettosollmieten mit 75% an. Die Peergroup der offenen Immobilienpublikumsfonds weist im Schnitt einen Anteil von 67,3% an indexierten Mietverträgen auf.

Finanzstruktur

Die Finanzstruktur liegt insgesamt im Branchendurchschnitt. Die im Branchenvergleich hohe Kreditquote belastet die Bewertung der Finanzierungsstruktur. Die Kreditquote in Höhe von 25,9% (ohne Kurzfristdarlehen) ist nah am regulatorischen Limit von 30%, was nach Einschätzung von Scope, bei möglichen zukünftigen Abwertungen des Immobilienportfolios, Handlungsbedarf für das Fondsmanagement auslösen kann und aktuell keinen Spielraum für die Aufnahme weiterer Immobilienkredite erlaubt. Ein Währungsrisiko besteht aufgrund der Inlandsinvestitionen und einer währungskongruenten Finanzierung in Euro nicht. Die Restlaufzeit der besicherten Darlehen beläuft sich auf 7,6 Jahre bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 1%.

Nachhaltigkeit

Hinsichtlich der Bewertung der Nachhaltigkeit schneidet der Fonds hingegen durchschnittlich im Vergleich zur Peergroup der offenen Publikumsfonds ab. Positiv in die Bewertung eingeflossen ist die Fokussierung des Fonds auf Neubauten mit guter Energieeffizienz sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Investitionen in gefördertes Wohnen. Der Endenergieverbrauch des Fonds beträgt 76 kWh/qm/Jahr und liegt damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien von 106 kWh/qm/Jahr. Für 69,3% der Daten bezogen auf die Nutzfläche des Fonds wurde eine Hochrechnung auf Basis teilweise vorhandener Ist-Daten zum Endenergieverbrauch durchgeführt. Die Energieverbräuche sowie die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter werden als wichtigste Kennzahlen über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen. CO₂-Emissionen werden als Besteuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben. Für 84,8% der Nutzfläche des Fonds wurden vollständige Angaben zum CO₂-Ausstoß gemacht. Der nach Nutzfläche gewichtete Wert, zu denen Angaben vorlagen, liegt bei 12 kg/qm/Jahr für Wohnimmobilien. Dies liegt unter dem Branchendurchschnitt der Wohnimmobilien (23 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.

Performance

Die nach BVI-Methode gemessene Ein-Jahresperformance des Fonds lag im Jahr 2024 bei -5,31% und somit deutlich unter dem Vorjahreswert von 1,24%. Im Peergroup-Vergleich liegt die Performance des Fonds deutlich unterhalb des Branchendurchschnitts von -1,35% der offenen Immobilienfonds. Im längerfristigen Vergleich über drei Jahre von 0,19% p.a. bzw. fünf Jahre von 1,75% p.a. liegt der Fonds unter (drei Jahre) bzw. über (fünf Jahre) dem Branchendurchschnitt (0,66% p.a. bzw. 1,40% p.a.). Betrachtet man die Peergroup der Wohnimmobilienfonds liegt der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bezüglich der drei- beziehungsweise fünfjährigen Performance ebenfalls über den Branchendurchschnitt von -1,18% p.a. beziehungsweise 0,48% p.a. Zum 30.04.2025 erholte sich die BVI-Rendite leicht auf -4,2% bezogen auf die ersten vier Monate des Jahres 2025 lag die Performance bei - 0,32%.

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2024 lag das verwaltete Nettofondsvermögen des FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND bei 762 Mio. Euro (2023: 914 Mio. Euro; 2022: 973 Mio. Euro; 2021: 909 Mio. Euro; 2020: 531 Mio. Euro) und ist damit gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Zum 30.04.2025 sank das Nettofondsvermögen weiter auf 731 Mio. Euro.

Der Fonds befindet sich in einer geöffneten Cash-Call-Phase. Das Nettomittelaufkommen im Berichtsjahr 2024 hat sich mit rund minus 87 Mio. Euro stark negativ entwickelt (2023: -49 Mio. Euro; 2022: 41,3 Mio. Euro; 2021: 377 Mio. Euro). Nach Angaben des Fondsmanagements ist ein wesentlicher Anteil der Rückgaben auf das veränderte Marktumfeld, deutlich höhere Kapitalmarktzinsen und die gestiegene Risikoaversion von Anleger zurückzuführen. Allerdings sind die Anteilscheinkündigungen Angaben der INDUSTRIALIA zufolge seit Januar 2025 sukzessive rückläufig. Zum Schaffen weiterer Liquidität ist der Verkauf von weiteren Objekten geplant. Mit den Nettoveräußerungserlösen soll nach Angaben des Fondsmanagements unter anderem die Liquidität des Produktes mittelfristig gesichert werden.

Aus aktueller Sicht sieht das Fondsmanagement kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND. Alle Anteile des Fondsvermögens wurden nach Inkrafttreten der neuen regulatorischen Änderungen ausgegeben, wodurch eine gezielte Liquiditätssteuerung ermöglicht wird. In Zusammenhang mit vorhanden und künftig möglichen Kündigungen von Anteilscheinrückgaben sind umfassende Maßnahmen angestoßen worden, um Rückgabewünsche von Anlegern zu bedienen. Aktuell in Umsetzung befindliche und noch geplante Objektverkäufe schaffen nach Angaben des

Fondsmanagements ausreichend Liquidität, um die Fondsverpflichtungen inklusive Rückgaben erfüllen zu können. Es liegen zum Zeitpunkt des Ratings gemäß Angaben der INDUSTRIA erhöhte Kündigungsvolumina der Anleger vor. Ferner zeigt sich die Tendenz der Kündigungen nach Angaben des Fondsmanagements rückläufig. Relevante Zuflüsse für dieses Produkt werden für das Jahr 2025 nicht erwartet. Eine Kreditlinie zur Liquiditätssicherung zur Erhöhung der Flexibilität liegt vor und wird nach Angaben des Fondsmanagements verlängert. Insgesamt konnte die Kreditlinie im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden.

Scope rechnet mit einer sinkenden Wertänderungsrendite auf der einen Seite sowie auf der anderen Seite mit einer konstanten Brutto- sowie der Nettomietrendite und somit für 2025 mit einer im Gesamtbild wieder leicht steigenden Fondsperformance bezogen auf das Jahresergebnis. Notwendig werdende Objektverkäufe auf niedrigem Marktniveau zur Schaffung von Liquidität können den Fonds gegebenenfalls weiter belasten.

Für den Fonds wurden keine separaten Steuerrückstellungen für Capital Gains Tax (CGT-Rückstellungen) auf Einzelobjektebene gebildet. Performancerisiken, die sich aus noch abzuschreibenden Ankaufsnebenkosten ergeben, sind aus Sicht von Scope grundsätzlich extrem hoch. Sollten Objekte verkauft werden, deren Ankaufsnebenkosten noch nicht vollständig abgeschrieben sind, wirkt dies belastend auf die Fondsperformance. Das Fondsmanagement fokussiert sich bei Verkäufen, eigenen Angaben zufolge auf Objekte, die über fortgeschrittene Abschreibungen von Ankaufsnebenkosten verfügen, was das Performancerisiko reduziert.

Das vorliegende Rating wurde unter Berücksichtigung der aktuell von Scope wahrnehmbaren Marktfaktoren erstellt. Das Transaktionsvolumen der Immobilienmärkte bewegt sich für viele Märkte immer noch auf einem reduzierten Niveau, das Finanzierungsumfeld ist herausfordernder geworden und notwendige Verkäufe zur Liquiditätsschaffung führen oft zu Bewertungsanpassungen der Immobilienportfolios. Nach Ansicht von Scope birgt dies grundsätzlich weitere Risiken für die Fonds. In welchem Zeitraum und in welcher Höhe weitere Anpassungen notwendig werden, ist aktuell nicht verlässlich prognostizierbar. Das Rating basiert grundsätzlich auf dem Datenstichtag 31.12.2024. Scope beobachtet die weiteren Marktentwicklungen auch nach diesem Stichtag sehr eng und behält sich im Rahmen des Monitorings auch unterjährige Anpassungen der Ratings vor.

Ratingtreiber

Faktoren, die das Rating aktuell beeinflussen

Stärken

- erfahrener Asset Manager
- hohe Transaktionsfähigkeit des Immobilienportfolios
- Immobilienportfoliobeurteilung unter den Top-3 der Peergroup
- keine Währungsrisiken
- Kreditverträge und Zinsbindungsfristen langfristig ausgerichtet bei einem durchschnittlichen Zinssatz von niedrigen 0,99% auf Fondsebene

Schwächen

- Portfolioaufbau in einem hochpreisigen Marktumfeld
- eventuell stärker eingeschränktes Mietsteigerungspotenzial durch staatliche Rahmenbedingungen
- sehr geringe geografische Streuung durch Fokus auf den deutschen Wohnimmobilienmarkt
- überdurchschnittlich hohe Kreditquote
- deutlich unterdurchschnittliche Bewertung der Nachhaltigkeit

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
- weiterer Performancerückgang im aktuellen gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- weitere Anteilscheinrückgaben
- weitere Immobilienabwertungen

Fondsdaten (zum 31.12.2024)

ISIN	DE000A12BSB8	Auflage	03.08.2015
Laufzeit	offen	Zielmarkt	Deutschland
Kategorie	Small Portfolios	Diversifikation	regional
Nutzungsart	Wohnen	Objektanzahl	53
Nettofondsvermögen	761,89 Mio. Euro	Immobilienbestand	978,27 Mio. Euro
Wertentwicklung 1 Jahr	-5,31%	Wertentwicklung 5 Jahre	1,75%
Volatilität 5 Jahre	1,53%	Gesamtkostenquote	1,29% (30.04.2024)
Tracking Error	1,92%	Verlustrisiko	0,23
SFDR-Einstufung	Artikel 8	Vermietungsquote	92,80%
Liquiditätsquote	11,68%	Fremdkapitalquote	26,70%

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





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: Dr. Lars Edler, Christian Werner.

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

Ratinghistorie

11.06.2025 | Downgrade | bbb_{-AIF}
04.06.2024 | Downgrade | bbb_{+AIF}
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)_{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.

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.



Rating

FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

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 zurück-erhalten 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.

Kontakt

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