

Risiko Frankreich? Offene Immobilienfonds reduzieren Frankreich-Anteil deutlich



Offene Immobilienfonds sind traditionell stark in Frankreich investiert. Im vergangenen Jahr haben sie den Anteil französischer Objekte jedoch deutlich reduziert. Vor allem zwei Fonds waren als Verkäufer sehr aktiv.

Am 23. April wählt Frankreich einen neuen Präsidenten – oder eine neue Präsidentin. Aktuelle Umfragen zufolge hat Le Pen gute Chancen in die zweite Runde einzuziehen. Auch wenn Demoskopien für die Stichwahl eine Niederlage der Rechtspopulistin erwarten, ist die Nervosität überall spürbar. Denn sollte Le Pen gewinnen, könnte Frankreich die EU verlassen („Frexit“) und die französische Wirtschaft abschotten.

Frankreich und vor allem Paris ist als Investitionsstandort für offene Immobilienfonds seit jeher sehr beliebt. Die französische Hauptstadt ist einer der größten Immobilienmärkte weltweit und bietet – anders als beispielsweise London mit dem starken Fokus auf die Finanzindustrie – einen hochgradig diversifizierten Branchenmix. Welche Konsequenzen hätte ein Wahlsieg von Le Pen für den Immobilienstandort Paris?

Fest steht: Unsicherheit bedeutet Risiko. Scope erwartet im Falle eines Wahlsiegs von Le Pen für den Immobilieninvestmentmarkt weniger Transaktionen und somit sinkende Liquidität. Für den Vermietungsmarkt wären geringere Flächennachfrage, sinkende Mieten und höhere Leerstände wahrscheinliche Begleiterscheinungen einer Präsidentschaft von Le Pen.

Deutliche Reduktion des Frankreich-Anteils in nur einem Jahr

Scope hat die zehn offenen Immobilienfonds für Privatanleger untersucht, die einen europäischen oder globalen Fokus aufweisen. Das aggregierte Immobilienvermögen dieser Fonds beläuft sich auf rund 63 Mrd. Euro.

Davon sind aktuell rund 8,4 Mrd. Euro in französische Objekte investiert. Die Immobilien-Portfolios der Fonds haben somit einen durchschnittlichen Frankreich-Anteil von 13,3% (gewichtet nach Verkehrswerten). Das Spektrum reicht von 0% beim Unilmmo: Global bis zu 20,8% beim Deka-ImmobilienEuropa.

Auffällig ist, dass der Portfolioanteil der französischen Objekte im vergangenen Jahr signifikant gesunken ist, denn zu Beginn des Jahres 2016 lag er im Durchschnitt noch bei 15,8%. Dies bedeutet eine Reduktion um 2,5 Prozentpunkte innerhalb eines Jahres.

In absoluten Zahlen: Während die zehn Fonds zu Beginn 2016 französische Objekte im Wert von rund 9,2 Mrd. Euro im Portfolio hatten, waren es ein Jahr später nur noch 8,4 Mrd. Euro – ein Verringerung um rund 800 Mio. Euro.

Vor allem zwei Fonds haben massiv Objekte veräußert

Zwar ist bei neun der zehn Fonds der Frankreich-Anteil gesunken, jedoch ist die Verringerung des durchschnittlichen Frankreich-Anteils vor allem auf zwei Fonds zurückzuführen: Der hausInvest senkte seinen Anteil im vergangenen Jahr von 20,9% auf 13,9%. Der grundbesitz global drosselte ihn von 18,2% auf 12,7%. Beide Fonds haben deutlich mehr Objekte in Frankreich veräußert als angekauft.

Die Fonds haben damit die aktuell für Verkäufer günstige Marktsituation genutzt, um sich vor allem von Objekten an schwächeren oder besonders volatilen Standorten zu trennen. Dazu zählen insbesondere Standorte außerhalb der „Périphérie“ von Paris wie Boulogne-Billancourt, Clichy, Ivry-sur-Seine, Neuilly, Roissy-en-France oder Saint-Ouen. Die Portfoliobereinigung an den peripheren Standorten und Konzentration auf zentrale Lagen in Paris stellt aus Sicht von Scope eine sinnvolle Nutzung aktueller Marktchancen dar.

Analysten

Sonja Knorr
+49 30 27891 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Business Development

Wolfgang Kubatzki
+49 69 6677389 61
w.kubatzki@scopeanalysis.com

Redaktion / Presse

André Fischer
+49 30 27891 147
an.fischer@scopeanalysis.com

Weitere Veröffentlichungen

Offene Immobilienfonds –
Liquiditätsquoten steigen
Februar 2017

Alternative Investments –
Ausblick 2017
Januar 2017

Trends in der Fondsbranche
Januar 2017

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100
Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

  Bloomberg: SCOP

Bei den anderen Fonds ist der Frankreich-Anteil im vergangenen Jahr nur leicht gefallen. Fonds wie der Deka-ImmobilienGlobal, der grundbesitz europa und der WestInvest InterSelect haben ihren Bestand an französischen Immobilien vergleichsweise konstant gehalten bzw. sogar leicht erhöht. Hauptverantwortlich für das leichte Absinken des Frankreich-Anteils sind nicht etwa Desinvestitionen, sondern vielmehr, dass diese Fonds verstärkt in andere Länder investiert haben.

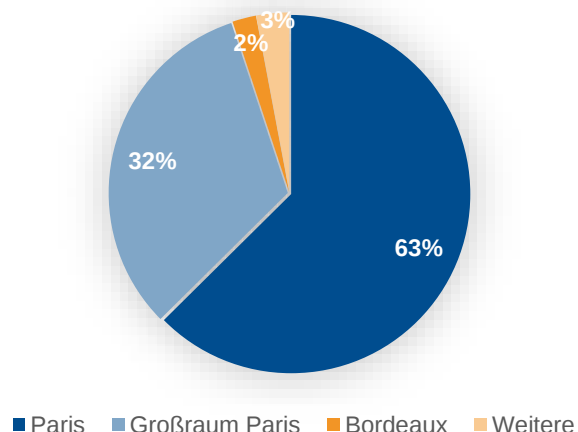
Sowohl bei den beiden Fonds, die ihren Anteil deutlich reduziert haben, wie auch bei den übrigen Fonds spielt die Angst vor einem Wahlsieg von Le Pen und den daraus resultierenden Unsicherheiten eher eine untergeordnete Rolle. Die Reduktion des Frankreich-Anteils ist eher der wirtschaftlichen Stagnation in Frankreich geschuldet. Hinzu kommt, dass einige Fonds die durch hohe Liquidität an den Immobilieninvestmentmärkten geprägte Lage gezielt für Portfolioberichtigungen nutzen.

Abbildung 1: Offene Immobilienfonds für Privatanleger – sortiert nach Frankreich-Anteil am Immobilienportfolio

Fondsname	ISIN	Immobilienvermögen in Mio. Euro	davon Anteil Frankreich	davon Objekte in Frankreich	Scope Rating
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	12.923	20,8%	16	a ⁺ _{AIF}
KanAm Leading Cities Invest	DE0006791825	75	19,5%	5	a _{AIF}
grundbesitz europa	DE0009807008	5.426	14,8%	11	aa ⁻ _{AIF}
hausInvest	DE0009807016	9.487	13,9%	10	a ⁺ _{AIF}
WestInvest InterSelect	DE0009801423	6.024	12,9%	7	bbb ⁺ _{AIF}
grundbesitz global	DE0009807057	2.612	12,7%	5	bb ⁻ _{AIF}
Unilmmo: Europa	DE0009805515	10.661	11,4%	7	aa ⁻ _{AIF}
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	8.650	11,3%	6	aa ⁻ _{AIF}
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	4.340	6,5%	3	a ⁺ _{AIF}
Unilmmo: Global	DE0009805556	2.903	0,0%	0	a _{AIF}

Quelle: letzte Veröffentlichungen der KVGGen; Darstellung: Scope Analysis, Stand: 31.03.2017

Abbildung 2: Geografische Verteilung der französischen Objekte in den Portfolios der offenen Immobilienfonds (nach Verkehrswert)



Quelle: Scope Analysis, Stand: 31.03.2017



Risiko Frankreich?

Offene Immobilienfonds reduzieren Frankreich-Anteil deutlich

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 66 77 389-0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2017 Alle Rechte vorbehalten. Scope Analysis GmbH ist keine Ratingagentur im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 über Ratingagenturen in der Fassung der Änderungsverordnungen (EU) Nr. 513/2011 und (EU) Nr. 462/2013 (zusammen die „Ratingagenturen-Verordnungen“) und ist nicht als Ratingagentur im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen registriert. Ratings von Asset Management Companies, Investment Fonds und Zertifikate Emittenten sind kein Rating im Sinne der Ratingagenturen-Verordnungen und können daher von Kreditinstituten, Wertpapierfirmen, Versicherungsunternehmen, Rückversicherungsunternehmen, Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung, Verwaltungs- und Investmentgesellschaften, Verwaltern alternativer Investmentfonds und zentralen Gegenparteien nicht für aufsichtsrechtliche Zwecke verwendet werden. Die von der Scope Analysis GmbH verfassten Ratings sind keine Empfehlungen für den Erwerb oder die Veräußerung von Investmentvehikeln und beinhalten kein Urteil über den Wert oder die Qualität des Investmentfonds, der Zertifikate Emittenten und der Management Companies. Die Scope Analysis GmbH hat alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um zu gewährleisten, dass die den Ratings zugrunde liegenden Informationen von ausreichend guter Qualität sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Scope Analysis GmbH hat aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig überprüft. Die Scope Analysis GmbH erstellt mit der gebotenen fachlichen Sorgfalt ihr unabhängiges und objektives Rating zu einem bestimmten Stichtag, an dem das Rating erteilt wird. Daher sind künftige Ereignisse als ungewiss anzusehen. Deren Vorhersage beruht dabei auf Einschätzungen, so dass ein Rating keine Tatsachenbehauptung darstellt, sondern lediglich eine Meinungsäußerung, die sich anschließend auch wieder ändern und in einem geänderten Rating niederschlagen kann. Scope Analysis GmbH haftet folglich nicht für Schäden, die darauf beruhen, dass Entscheidungen auf ein von ihr erstelltes Rating gestützt werden. Das Rating sollte von den beteiligten Akteuren nur als ein Faktor im Rahmen der Anlageentscheidungen betrachtet werden und kann eigene Analysen und Bewertungen nicht ersetzen. Das Rating stellt somit nur eine Meinung zur Qualität dar und beurteilt unter keinem Umstand das Rendite-Risiko-Profil eines Investments und trifft auch keine Aussage dahingehend, ob die beteiligten Akteure einen Ertrag erzielen, das investierte Kapital zurückerhalten oder bestimmte Haftungsrisiken durch die Beteiligung an einem Investment eingehen. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Analysis GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.