

## Deutliche Qualitätsdrift bei Offenen Immobilienfonds

### Scope Analysis legt Ratingergebnisse 2007 vor

Die aktuellen Ratingergebnisse liegen nun vor. Transparent machen sie vor allem eines - die Offenen Immobilienfonds in Deutschland haben sich in ihrer Qualität voneinander entfernt. Die Krise des letzten Jahres hat wie ein Katalysator gewirkt. Durch die Art und Weise, wie die Fondsgesellschaften mit Renditeeinbrüchen umgegangen sind, haben sich Management- und Marktcompetenz, Innovationskraft und Prozessqualität in der Fondssteuerung klar herauskristallisiert.

Acht der insgesamt 29 bewerteten Immobilienpublikumsfonds erhielten ein Rating im Doppel A-Bereich. Eine Platzierung von Triple A hat es nicht gegeben, da auch die sehr guten Produkte hier und da noch Verbes-

serungspotenzial haben oder noch zu jung sind, um bereits den Nachweis erbringen zu können, dass sie sich nachhaltig gut entwickeln.

### DIE 6 BESTEN FONDS

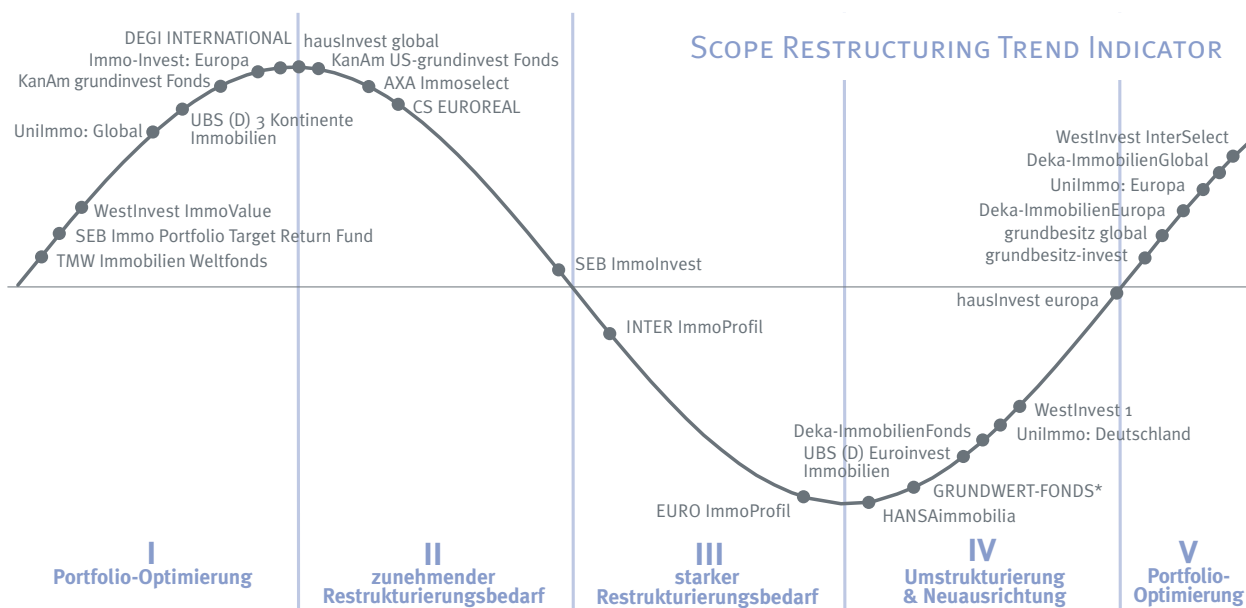
Fonds	Zielmärkte	Strategie-klassifizierung	Rating 2007
TMW Immobilien Weltfonds	Global	chancenorientiert	AA+
WestInvest ImmoValue	Europa	stabilitätsorientiert	AA+
WestInvest Interselect	Europa	stabilitätsorientiert	AA
grundbesitz-global	Global	chancenorientiert	AA
grundbesitz-invest	Europa	chancenorientiert	AA
hausinvest europa	Europa	chancenorientiert	AA

### Kein Qualitätssprung junger Fonds gegenüber älteren Produkten feststellbar

Trotz geringerem Restrukturierungsbedarf schnitten die neun jungen Fonds (Auflagedatum 2003 und später) im Durchschnitt nicht besser ab als die älteren Produkte. Auch junge Fonds müssen breit diversifizierte Portfolios aufbauen, was sich gerade vor dem Hintergrund der aktuell hohen Immobilienpreise als schwierig darstellt. Gleichzeitig hat eine Reihe von Altfonds entschlossene Restrukturierungsmaßnahmen ergriffen und sich überzeugend am Markt zurückgemeldet. Insgesamt konnte

sich etwa die Hälfte der jungen Fonds gegenüber dem Vorjahr verbessern, der Rest verschlechterte sich oder blieb unverändert.

Welche Fonds ihre Portfoliostrukturierung abgeschlossen haben, welche Produkte Turn-Around-Kandidaten sind, und wo der Portfolioumbau noch im Gang bzw. noch nicht aufgenommen wurde, zeigt der gemeinsam mit der Bauhaus-Universität Weimar entwickelte "Scope Restructuring Trend Indicator".



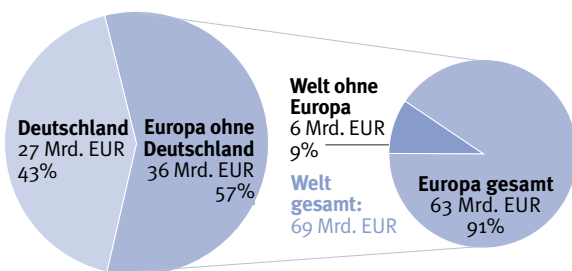
Stand: Ratingkomitee am 20.04.2007; \*Position des Fonds vor dem Portfolio-Verkauf an Whitehall Funds

## Offene Immobilienfonds führen Qualitätstausch in Deutschland durch

Bei den Immobilienportfolios der Offenen Immobilienfonds, in denen zum Bewertungszeitpunkt 1.318 Immobilien steckten, ist eine generelle Abwanderung aus dem deutschen Immobilienmarkt nicht festzustellen.

### VERKEHRSWERTE DER IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND, EUROPA UND GLOBAL

IN MRD. EUR / ANTEILE AM GESAMTEN VERKEHRSWERTVOLUMEN



Gegenwärtig sind 42,5 Prozent des gesamten Fondsvermögens auf deutschem Boden anzutreffen. Die Fonds haben sich zwar via Paketverkäufe massiv von zweitklassigen Immobilien aus Deutschland getrennt, die Portfolios werden aber seit etwa einem halben Jahr wieder verstärkt mit deutschen Immobilien bestückt. Was sich abspielt, ist ein Qualitätstausch. Die Portfolios zeigen, dass nicht nur ausländische Adressen, sondern auch die deutschen Kapitalanlagegesellschaften im heimischen Büromarkt wieder Potenzial sehen, insbesondere in München und Hamburg.

Auf europäischer Ebene zählen Paris und London nach wie vor zu den bevorzugten Investitionsstandorten. Ein Viertel aller aggregierten Verkehrswerte der Fonds konzentriert sich auf den Großraum beider Metropolen. Allerdings ist bereits eine vorsichtige Haltung der Fondsgesellschaften gegenüber den beiden, von Miet-

und Objektpreissteigerungen gekennzeichneten Märkten festzustellen. Im vergangenen Jahr haben die Fondsgesellschaften bereits Objekte im Umfang von drei Mrd. Euro verkauft. In den mit hohen Leerständen belasteten Büro-Metropolen Lissabon, Mailand und Rom sind die deutschen Kapitalanlagegesellschaften nur mit fünf Prozent investiert. Die USA und Asien sind in den Portfolios mit nur rund neun Prozent vertreten - trotz der globalen Ausrichtung von insgesamt zehn bewerteten Produkten. In den USA konzentrieren sich die Investments auf New York und Washington, allerdings mit nur wenigen Immobilien. In Asien sind die Fondsobjekte bisher fast ausschließlich in Tokio und Seoul anzutreffen; allerdings vermelden Gesellschaften Interesse an den Märkten China, Malaysia, Singapur und Thailand.

## STUDIE

### OFFENE IMMOBILIENFONDS

#### ANALYSEN - VERGLEICHE - STATISTIKEN - TRENDS 2007

- ANALYSEN UND RATINGS 2007
- PERFORMANCEVERGLEICH DER FONDS
- STANDORTANALYSEN DER IMMOBILIENMÄRKTE
- EXPERTENMEINUNGEN
- KONKURRENZPRODUKT REITS

„Eine Pflichtlektüre für jeden Produktentscheider. Alle Informationen zur aktuellen Lage der Offenen Immobilienfonds auf 70 Seiten.“

Julian Graf von Hardenberg, Geschäftsführer Scope Analysis

**Sie erhalten die Studie zum Preis von 78,- Euro je Exemplar. Bitte nutzen Sie für die Bestellung das das beiliegende Formular.**

## Die Konzentration im Nutzungssegment "Büro" nach wie vor hoch

Die Konzentration der Fondsobjekte im Nutzungssegment "Büro" ist unverändert hoch. Gegenwärtig sind 70 Prozent aller Objektverkehrswerte in das Segment "Büroimmobilien" einzuordnen. Dieser Durchschnittswert spiegelt aber nicht die Tatsache wider, dass einige Fonds die Diversifikation ihrer Portfolios erheblich ausgebaut haben. Bei einer Reihe von Fonds ist insbe-

sondere der Bereich "Einzelhandel" in den Portfolios verstärkt worden. Im Durchschnitt sind heute 16 Prozent des Fondsvermögens in Shopping Malls und anderen Handelsimmobilien investiert. Weitere Nutzungssegmente wie Logistik, Hotels und Wohnen spielen in den Portfolios weiterhin - bis auf einige Ausnahmen - eine untergeordnete Rolle.

## Ratingergebnisse Offener Immobilienfonds 2007

Fonds	Kapitalanlage- gesellschaft	Analyse basiert auf öffentlichen Daten	Zielmärkte	Strategie- Rating klassifizierung	Rating 2007	2006
AXA Immoselect	AXA INVESTMENT	x	Europa	stabilitätsorientiert	BB+	BBB
CS EUROREAL	CSAM IMMO	x	Europa	wachstumsorientiert	BB+	BBB-
CS WV IMMOFONDS	CSAM IMMO	x	Deutschland	stabilitätsorientiert	D	D
DEGI INTERNATIONAL	DEGI	x	Global	chancenorientiert	BBB-	BB+
Deka-ImmobilienEuropa	Deka Immo (L)		Europa	wachstumsorientiert	AA-	BBB+
Deka-ImmobilienFonds	Deka Immo (L)		Deutschland	stabilitätsorientiert	A	BBB+
Deka-ImmobilienGlobal	Deka Immo (L)		Global	chancenorientiert	A+	BB+
EURO-ImmoProfil	iii-investments		Deutschland	stabilitätsorientiert	B+	BB+
grundbesitz-global	DB Real Estate		Global	chancenorientiert	AA	A
grundbesitz-invest	DB Real Estate		Europa	chancenorientiert	AA	BBB
GRUNDWERT-FONDS	DEGI	x	Deutschland	stabilitätsorientiert	BB	BBB
HANSAimmobilia	HANSAINVEST	x	Europa	wachstumsorientiert	BB	BBB-
hausInvest europa	CGI		Europa	chancenorientiert	AA	A-
hausInvest global	CGI		Global	chancenorientiert	A-	A-
Immo-Invest: Europa	Union Investment RE (L)		Europa	wachstumsorientiert	A+	AA
INTER ImmoProfil	iii-investments		Europa	wachstumsorientiert	BB	BBB
KanAm grundinvest Fonds	KanAm Grund	x	Europa	chancenorientiert	BBB	BBB
KanAm US-grundinvest Fonds	KanAm Grund	x	Global	chancenorientiert	BBB	BB
SEB Immo Portfolio TRF	SEB ImmoInvest	x	Global	chancenorientiert	A-	A-
SEB ImmoInvest	SEB ImmoInvest	x	Global	wachstumsorientiert	BB+	BBB
TMW Immobilien Weltfonds	TMW Pramerica		Global	chancenorientiert	AA+	---
UBS (D) 3 Kontinente Immobilien	UBS Real Estate	x	Global	chancenorientiert	BBB	A-
UBS (D) Euroinvest Immobilien	UBS Real Estate	x	Europa	wachstumsorientiert	BB	BBB
Unilmmo: Deutschland	Union Investment RE (L)		Deutschland	stabilitätsorientiert	A	A
Unilmmo: Europa	Union Investment RE (L)		Europa	wachstumsorientiert	AA-	AA
Unilmmo: Global	Union Investment RE (L)		Global	chancenorientiert	A+	A
WestInvest 1	WestInvest (L)		Deutschland	wachstumsorientiert	A	BB
WestInvest ImmoValue	WestInvest (L)		Europa	stabilitätsorientiert	AA+	AA-
WestInvest InterSelect	WestInvest (L)		Europa	stabilitätsorientiert	AA	BBB

### Erläuterung:

L - Kapitalanlagegesellschaft unterhält zum Zeitpunkt des Ratings eine Lizenz zur Nutzung der Informationsplattform der Scope Group

### Haftungsausschluss:

Innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens übernimmt Scope Analysis ausdrücklich weder für den Inhalt dieser Scope Analysis-Publikation noch für Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit der Publikation entstehen, eine Haftung und schließt diese hiermit ausdrücklich aus. Dies und die nachfolgenden Ausführungen gelten für alle Informationen, Aussagen und Empfehlungen. Die zur Verfügung gestellten Informationen, Aussagen und Empfehlungen dienen ausschließlich der generellen Information. Hierauf sollten Sie sich hinsichtlich Ihrer Entscheidung für oder gegen eine Geldanlage nicht verlassen. Der Inhalt soll nicht als Anlageberatung gesehen werden und er stellt auch keine Anlageberatung dar. Kontaktieren Sie einen qualifizierten Finanzberater und lassen Sie sich umfassend beraten, bevor Sie sich für oder gegen eine Geldanlage entscheiden. Scope Analysis kann für Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen, Aussagen und Empfehlungen keine Garantie übernehmen, dennoch ist Scope Analysis in angemessener Weise bemüht, die Vollständigkeit und Richtigkeit sicherzustellen. Die Verwendung der Publikationen und der Informationen, Aussagen und Empfehlungen erfolgt auf eigenes Risiko. Für Verluste oder Schäden übernimmt Scope Analysis keine Haftung. Sie sind selbst dafür verantwortlich, die nötigen Schritte einzuleiten, um Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, Aussagen und Empfehlungen zu überprüfen. Da es sich ausschließlich um generelle Informationen, Aussagen und Empfehlungen handelt, sind diese nicht auf die Verwendung in individuellen Fällen abgestimmt und können daher auch für konkrete Anlageentscheidungen ungeeignet sein. Für die in den Publikationen enthaltene Anzeigen und Verweise zu externen Publikationen und zu verbundenen Warenzeichen oder Unternehmen wird weder für diese noch für deren Inhalt, Informationen, Aussagen, Empfehlungen, Güter oder Dienstleistungen eine Gewähr übernommen. Für Verluste oder Schäden, die Ihnen aufgrund der Verwendung dieser Seiten entstehen, übernimmt Scope Analysis keine Haftung. Die Anzeigen und Verweise erfolgen lediglich um Ihnen zu diesen Informationen und Dienstleistungen Zugang zu ermöglichen, da diese gegebenenfalls für Sie interessant sein könnten.

Weitere Pflichtangaben finden Sie unter [www.scope.de](http://www.scope.de).



# STUDIE OFFENE IMMOBILIENFONDS

ANALYSEN - VERGLEICHE - STATISTIKEN - TRENDS 2007

- **ANALYSEN UND RATINGS 2007**  
Für 29 Fonds die Immobilienportfolio-, Management- und Finanzstrukturbewertung
- **PERFORMANCEVERGLEICH DER FONDS**  
Marktanteile, Wertentwicklung, Finanzstrukturdaten
- **STANDORTANALYSEN DER IMMOBILIENMÄRKTE**  
Standortbewertungen, Investitionsstrategien, Markttrends
- **EXPERTENMEINUNGEN**  
Interviews mit den Experten der Scope Analysis und der Bauhaus-Universität Weimar
- **KONKURRENZPRODUKT REITS**  
Vorteile & Nachteile im Vergleich zu der neuen Asset-Klasse

„Eine Pflichtlektüre für jeden Produktentscheider. Alle Informationen zur aktuellen Lage der Offenen Immobilienfonds auf 70 Seiten.“

**Julian Graf von Hardenberg**, Geschäftsführer Scope Analysis

Hiermit bestelle ich die  
Studie Offene Immobilienfonds

**Exemplar(e) zum Preis von 78,- Euro**

\_\_\_\_\_  
Name/Vorname

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Straße

\_\_\_\_\_  
PLZ/Ort

\_\_\_\_\_  
USt. Id.

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum, Unterschrift)

#### Hinweis

*Alle Preise verstehen sich je bestelltem Exemplar und zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.*

*Die Studie wird Ihnen in Druckfassung auf dem Postweg zugesandt.*

## Bestellung per Fax

**030 / 27891 100**

Fragen zur Bestellung: Tel. 030 / 27891 300