Offene Immobilienfonds

Vermietungsquote stabil

Analystinnen
Sonja Knorr
+49 30 278 91 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Hosna Houbani
+49 69 66 77 38 955
h.houbani@scopeanalysis.com

Business Development
Felix Hoffmann
+49 30 27891-137
f.hoffmann@scopeanalysis.com

Redaktion/Presse
Christoph Platt
+49 30 27891-112
c.platt@scopegroup.com

Scope hat die Vermietungsquoten offener Immobilienfonds untersucht. Betrachtet wurden 26 Produkte mit einem Verkehrswertvolumen von insgesamt 106,1 Mrd. Euro (Stand: Ende April 2026). Die Vermietungsquoten (nach Ertrag) reichen von 83,1% bis 99,2%, der Mittelwert beträgt 92,4% (sowohl einfacher Durchschnitt als auch volumengewichtet). Das entspricht dem Niveau von Ende 2025 und Ende 2024. Von den fünf Schwergewichten (= Fonds mit Volumen von mehr als zehn Mrd. Euro) liegen vier über dem Durchschnitt. Sie melden Vermietungsquoten zwischen 90 und 94 Prozent.

Bei sieben Immobilienfonds liegt die Vermietungsquote über 95%, was einer Vollvermietung nahekommt. Die höchsten Quoten haben aktuell der Deka-ImmobilienMetropolen, der UniInstitutional German Real Estate und der REALISINVEST EUROPA (jeweils mehr als 97%).

Sechs Fonds haben weniger als 90% ihrer Flächen vermietet. Am unteren Ende der Rangliste finden sich der UBS (D) Euroinvest Immobilien, der grundbesitz Fokus Deutschland und der Deka-ImmobilienNordamerika mit Vermietungsquoten von 83% bis 86%.

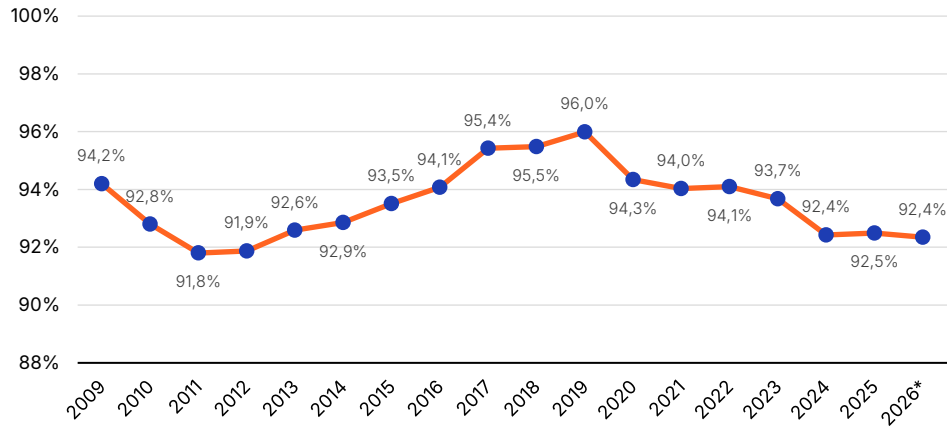
Verglichen mit dem Stand Ende 2024 konnten der grundbesitz europa, der UBS (D) Euroinvest Immobilien und der grundbesitz global ihre Vermietungsquoten am stärksten steigern. Die höchsten Rückgänge verzeichneten in dieser Zeit der grundbesitz Fokus Deutschland, der Leading Cities Invest und der Deka-ImmobilienNordamerika.

Die hohen Leerstandsquoten bei US-Büroimmobilien zeigen sich in den Portfolios der global ausgerichteten Fonds oder der Fonds mit hohem US-Anteil wie dem UniImmo: Europa (32%). Oft spiegelt sich die Marktsituation verzögert in den Fondsportfolios wider, da der Mieterauszug und in der Folge der Leerstand erst bei Auslaufen des Mietvertrags auftritt. Da die Mietvertragslaufzeiten in den USA meist kürzer sind und das Leerstandsniveau höher ist, zeigt sich diese Entwicklung bei global ausgerichteten Produkten aktuell verstärkt.

Immerhin scheint der Boden erreicht und es mehren sich erste positive Zeichen: Gemäß CBRE Research zum 1. Quartal 2026 ist die Gesamtleerstandsquote bei Büroflächen in den USA um zehn Basispunkte auf 18,6% gesunken. Es wird eine leichte Erholung erwartet, da die Bautätigkeit und damit die Fertigstellung neuer Flächen zurückgegangen ist.

Bei den Wohnimmobilienfonds wirkten sich teilweise Projektentwicklungen, die in den Portfoliobestand übernommen und sukzessive aufgemietet werden, zunächst mindernd auf die Vermietungsquote aus. Anders als bei Büroimmobilien (Homeoffice, KI) gibt es in diesem Segment aber keine strukturellen Verwerfungen.

Abbildung 1: Volumengewichtete Vermietungsquote (Mittelwert)



Quelle: Anbieter, Scope Fund Analysis; Stand: jeweils 31.12., außer 2026: Ende April mit zuletzt verfügbaren Daten

Mit einem Wert von 92,4% bleibt die durchschnittliche Vermietungsquote auf einem soliden Niveau. Ihre nahezu konstante Entwicklung in den vergangenen anderthalb Jahren ist grundsätzlich ein Beleg für aktives Vermietungsmanagement. Obwohl die Fonds teilweise umfangreich Immobilien verkauft haben, konnten sie ein solides Vermietungsniveau aufrechterhalten.

In der Regel sind die veräußerten Objekte besser vermietet als der Portfoliodurchschnitt. Ihr Verkauf senkt deshalb prinzipiell die Vermietungsquote. Das gilt umso stärker für kleinere Fonds, die hohe Verkaufsvolumina bezogen auf ihr Gesamtportfolio umsetzen oder mit Herausforderungen an einzelnen Standorten oder auf der Objektseite, beispielsweise bei Immobilien mit Sanierungsstau, konfrontiert sind.

Bei größeren Fonds, die sich überwiegend anteilig geringeren Rückgabewünschen gegenübersehen, hilft das breit diversifizierte Portfolio. Hier besteht eine größere Auswahl an potenziellen Verkaufsobjekten und die Flexibilität, im Bestand zu optimieren, ist größer als bei Fonds, die stark unter Verkaufsdruck stehen und deren Portfolioqualität mit dem Verkauf jedes gut positionierten Objekts sinkt.

Stabilisierend auf die Vermietungsquote wirkt unter anderem, dass viele Mietverträge während der Corona-Pandemie langfristig abgeschlossen oder vorzeitig verlängert wurden. Die Mieteinnahmen wurden zum Teil auch durch Indexierung (Inflationsanpassung) erhöht, was den Cashflow der Fonds grundlegend stützt.

Vor allem für Gewerbeimmobilien sind Mietverträge mit Inflationsindexierung üblich. Die Mieteinnahmen steigen hierbei analog zu den Inflationsraten – je nach Ausgestaltung des Mietvertrages vollumfänglich oder zumindest in eingeschränkter Form. Da die Inflationsraten – unter anderem aufgrund des Iran-Kriegs – zuletzt wieder angezogen haben, ist mit teils steigenden Mieteinnahmen zu rechnen. Allerdings erfolgt dies erst zeitverzögert und nur bei Mietern, die das wirtschaftlich tragen können. Auf der Gegenseite wirkt die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit Unternehmensinsolvenzen.

Insgesamt bleiben die Herausforderungen hoch. Insbesondere bei Büroimmobilien sind die Leerstandsquoten in einigen Fällen deutlich gestiegen. Gleiches gilt für Immobilien in B-Lagen und für Gebäude, die in Bezug auf Nachhaltigkeit schlecht positioniert sind. Der Großteil der Fondsportfolios besteht jedoch weiterhin aus Core-Immobilien in europäischen Märkten, die ein hohes Maß an Stabilität bieten.

Scope rechnet für 2026 im Durchschnitt mit konstanten bis leicht sinkenden Vermietungsquoten. Die aktuelle Restmietvertragslaufzeit von 5,9 Jahren ist solide, aber auch nicht übermäßig lang, so dass mittelfristig Neuvermietungsrisiken bestehen. Zudem hängt viel von der Bonität der Mieter ab und die Anforderungen an das Asset Management bleiben hoch, um das aktuelle Mietniveau halten zu können.

Zu bewältigen sind nicht nur die Zurückhaltung bei den Mietern und eine höhere Zahl möglicher Insolvenzen. Besonders die ESG-Ertüchtigung im Bestand fordert die Manager, um den Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO_2-Bepreisung und Mieter-Incentives zu meistern.

In einem schwierigen Marktumfeld wie diesem steigen die Zugeständnisse, die Eigentümer bei Neuvermietungen machen müssen. Mietfreie Zeiten und höhere Mietausbaukosten belasten die Erträge zunehmend. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten und die Entwicklungen im Bereich künstlicher Intelligenz zeigen bereits erste Auswirkungen auf die Büroimmobilienmärkte und die Büroflächennachfrage sinkt. Nur flexible, nachhaltige Objekte in guter Lage können sich aktuell mit steigenden Mieten positionieren.

Aufgrund der Unsicherheiten der vergangenen Jahre und der Insolvenzen von Projektentwicklern sinkt aber auch das Angebot an neuen Flächen, was grundsätzlich stabilisierend auf die Leerstands- und Mietentwicklung wirkt. Bei Wohnimmobilien führt der stagnierende Neubau in angespannten Märkten hingegen zu steigenden Mieten und gesellschaftlichem Konfliktpotenzial. Dies mündet derzeit in staatlichen Eingriffen, weiterer Unsicherheit auf Investorenseite und anhaltender Zurückhaltung im Neubau.

Die Vermietungsquote hat einen großen Einfluss auf die Fondsperformance und ist daher eine der bedeutendsten Kennzahlen zur Bewertung offener Immobilienfonds. Leerstehende Immobilien erwirtschaften nicht nur keine Mieterträge, sondern verursachen zusätzlich Kosten, etwa für Renovierung, Vermarktung und laufende Bewirtschaftung. Es ist eine der wichtigsten Aufgaben des Fondsmanagements, die Vermietung auf einem hohen Niveau zu halten. Sinkt die Vermietungsquote eines Fonds signifikant, wirkt sich dies negativ auf das Rating aus. Aufgrund der natürlichen Mieterfluktuation betrachtet Scope Vermietungsquoten ab 98% als Vollvermietung.

Tabelle 1: Vermietungsquoten offener Immobilienfonds

Fonds	ISIN	Verkehrswert (in Mio. €)	Vermietungs-quote Ende 2024	Vermietungs-quote Ende 2025	Vermietungs-quote April 2026	Änderung ggü. Ende 2024*
Deka-ImmobilienMetropolen	DE000DK0TWX8	1.704	99,5%	99,3%	99,2%	-0,4
UniInstitutional German Real Estate	DE000A1J16Q1	811	98,4%	98,8%	98,2%	-0,2
REALISINVEST EUROPA	DE000A2PE1X0	770	96,9%	97,6%	97,6%	0,7
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland	DE000A2H9B00	130	98,3%	96,7%	96,9%	-1,4
KGAL immoSUBSTANZ	DE000A2H9BS6	68	99,5%	99,4%	96,9%	-2,6
WERTGRUND WohnSelect D	DE000A1CUAY0	395	95,5%	96,2%	95,5%	0,0
Swiss Life REF (DE) European Living	DE000A2PF2K4	931	94,7%	96,0%	95,5%	0,8
KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN DEUTSCHLAND	DE000A2DHR68	244	94,6%	94,7%	94,1%	-0,5
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	967	94,3%	94,1%	94,1%	-0,2
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	18.173	93,8%	93,9%	93,7%	-0,1
UniImmo: Deutschland	DE0009805507	12.603	93,3%	93,8%	93,6%	0,2
UniInstitutional European Real Estate	DE0009805549	3.920	95,5%	94,4%	93,3%	-2,3
UniImmo: Wohnen ZBI	DE000A2DMVS1	2.968**	93,4%	93,3%	93,2%	-0,2
hausInvest	DE0009807016	17.332	93,6%	92,8%	93,1%	-0,5
WestInvest InterSelect	DE0009801423	11.015	92,9%	92,7%	92,9%	0,0
LEADING CITIES INVEST	DE0006791825	358	96,2%	94,9%	92,8%	-3,4
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	6.704	92,6%	92,2%	92,0%	-0,6
Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private	DE000A2PFZU6	235	91,1%	94,4%	91,5%	0,4
FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND	DE000A12BSB8	979	92,8%	90,3%	91,1%	-1,7
UniImmo: Europa	DE0009805515	11.459	90,1%	90,7%	90,4%	0,3
grundbesitz europa	DE0009807008	7.314	87,2%	89,6%	89,2%	2,0
grundbesitz global	DE0009807057	2.744	86,4%	88,6%	87,7%	1,3
UniImmo: Global	DE0009805556	2.443	88,6%	85,7%	86,3%	-2,3
Deka-ImmobilienNordamerika	DE000DK0LLA6	473***	89,0%	89,9%	85,6%	-3,4
grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	892	94,2%	88,5%	84,4%	-9,8
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	506	81,1%	77,0%	83,1%	2,0

* in Prozentpunkten; aufgrund von Rundungen kann die Zahl von der Differenz der Vermietungsquoten leicht abweichen; ** Nettofondsvermögen; *** in Fondswährung USD
Quelle: Anbieter, Scope Fund Analysis; Stand: 30.04.2026 (vereinzelt 31.03.2026)

Ähnliche Veröffentlichungen

ELTIF-Markt auf Wachstumskurs – Verwaltetes Vermögen steigt 2025 um 55% auf 34 Mrd. Euro
Offene Immobilienfonds in einem anspruchsvollen Marktumfeld
Geschlossene Fonds: Neuangebot eingebrochen, Platzierungszahlen weiter rückläufig

Scope Fund Analysis GmbH

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin
www.scopeexplorer.com

Tel: +49 30 27891-0
Fax: +49 30 27891-100
info@scopeanalysis.com

Bloomberg: RESP SCOP
Scope Kontakt

Nutzungsbedingungen/Haftungsausschuss

© 2026 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Ratings UK Limited, Scope Fund Analysis GmbH, Scope Innovation Lab GmbH und Scope ESG Analysis GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scope's Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige odersonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scope's Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbständig beurteilen werden. Scope's Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. 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 Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.