

15. September 2020

„Wir sind gut aufgestellt“

Interview mit Sascha Schadly, Geschäftsführer der KanAm Grund und Fondsmanager des LEADING CITIES INVEST.

„Der LEADING CITIES INVEST – der Offene Immobilienfonds der KanAm Grund Group – erreichte bzw. übertraf die angestrebte wettbewerbsfähige Rendite über alle Berichtszeiträume hinweg, mittlerweile 6 Jahre in Folge“, erklärt Sascha Schadly, Geschäftsführer der KanAm Grund und Fondsmanager des LEADING CITIES INVEST. Im 5-jährigen Vergleich habe der erste Offene Immobilienfonds der neuen Generation zum Stichtag 30. Juni 2020 eine Performance von 17,2 % erzielt und zähle mit diesem Ergebnis zur Spitzengruppe vergleichbarer Fonds. Im Interview äußert sich Schadly zur aktuellen Situation an den weltweiten Immobilienmärkten und zu den weiteren Perspektiven des Fonds.

FondsSuperMarkt: LEADING CITIES INVEST – der Name dürfte Programm sein. Wie charakterisieren Sie die „Leading Cities“ und welche Metropolen gehören dazu?

Wir unterscheiden drei Kategorien von Leading Cities. Zunächst die internationalen. Hierzu zählen Metropolen, die internationale Unternehmen und Organisationen als ihre Standorte wählen. Diese Metropolen verfügen beispielsweise über wichtige Finanzmärkte sowie Zentralen von Banken und Weltkonzernen, sind Hauptsitze supranationaler Organisationen, bedeutende Tourismusziele oder Hauptstädte der jeweiligen Länder. Hierzu gehören unter anderem London, Paris und New York sowie in Deutschland Berlin, Frankfurt am Main, München und Hamburg.

Überdies sehen wir noch „Leading Cities National“. Dies sind wichtige Wirtschaftsstandorte mit nationaler Bedeutung. Neben einigen internationalen Konzernen sind in ihnen vor allem nationale Unternehmen ansässig. Solche Leading Cities National liegen überwiegend im Fokus einheimischer Investoren. Beispiele sind Dresden, Manchester oder Lyon.

FondsSuperMarkt: Und die dritte Kategorie?

Das sind die „Leading Cities Future“ – also Städte, die entweder nach einer langen Phase des Immobilienmarktabschwungs kurz vor einem Turnaround stehen oder aber aufgrund struktureller Veränderungen Wertentwicklungspotenzial bergen. Nach der Finanzmarktkrise zählten zu diesen Future-Cities unter anderem Dublin, Madrid und auch Barcelona. Diese waren allesamt von der Finanzmarktkrise schwer in Mitleidenschaft gezogen worden und erlebten in der Folge nachweislich eine Phase der Markterholung.

FondsSuperMarkt: Welche für Immobilien-Investments charakteristischen Merkmale haben aus Ihrer Sicht die „Leading Cities“ dieser Welt?

Vor einer Investitionsentscheidung klärt das Fondsmanagement möglichst viele Punkte rund um die betreffende Immobilie. Zu diesem Zweck hat die KanAm Grund Group zwei Modelle entwickelt, die eine strukturierte und umfassende Analyse der Immobilienmärkte und der Immobilie ermöglichen.

Für die Standortuntersuchung kommt das City-Scoring-Modell (C-Score) zur Anwendung. Dieses identifiziert attraktive Investitionsstandorte mit bestmöglichem Rendite- / Risiko-Potenzial.

Die Kriterien von C-Score basieren auf mehr als 7.300 wissenschaftlich ermittelten und anerkannten Einzeldaten. Mit ihnen werden aktuell 131 Städte in 44 Ländern anhand von Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, Standortqualität, Innovationskraft, Lebensqualität, Infrastruktur und Umweltstrategie sowie der Immobilienmarktlage auf ihre Entwicklungschancen untersucht. Die Ergebnisse der laufenden Analyse fließen kontinuierlich in die Entscheidung über die nächsten potenziellen Investitionsstandorte für den Fonds mit ein.

Um an ausgewählten Investitionsstandorte in Frage kommende Immobilien in Qualität und Eignung beurteilen zu können, arbeitet das Fondsmanagement mit dem sogenannten Property Selection-Modell. Dieses Portfoliomodell analysiert mehr als 100 Parameter eines Objekts. Dazu zählen etwa Mikrolage, Objektqualität, Mieter und Performance. Zugleich hilft das Modell dabei, die Auswirkungen einer möglichen Investitionsentscheidung auf das Gesamtportfolio des Fonds zu ermitteln. Durch die daten- und faktenbezogene Untersuchung einer möglichen Investition mittels beider Modelle bietet der LEADING CITIES INVEST seinen Anlegern bestmögliche Renditepotenziale.

FondsSuperMarkt: Wie ist auf dieser Basis das Portfolio des Fonds strukturiert?

Seit Fondsauflegung hat das Management auf Basis der erwähnten Modelle 36 Immobilien akquiriert. 4 dieser Objekte konnten bereits wieder gewinnbringend verkauft werden. Bei der Auswahl potenzieller Immobilien werden grundsätzlich die Anlageschwerpunkte an die jeweilige Marktsituation angepasst. Das kann zu Veränderungen in der Zusammensetzung des künftigen Portfolios führen.

FondsSuperMarkt: Seit Frühjahr 2020 bestimmt die Corona-Pandemie weite Teile des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens. Investoren standen und stehen weiterhin vor Herausforderungen. Welche Auswirkungen hatte dies auf Immobilieninvestments allgemein?

Grundsätzlich kann sich auch der Immobilienmarkt nicht der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung entziehen. Im Rahmen der Risikobewertung gehen wir davon aus, dass die Corona-Pandemie zu einer signifikanten Beeinträchtigung des Wirtschaftskreislaufes führt. Doch die Volatilität der Wertentwicklung bei Offenen Immobilienfonds ist dabei deutlich geringer als etwa bei Aktienfonds oder anderen liquiden Anlageformen.

Während das Risiko kurzfristig im Wesentlichen in vorübergehenden Mietstundungen, Mietreduzierungen und Mietausfällen besteht, werden die mittel- bis langfristigen Auswirkungen wesentlich durch die Dauer der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie bestimmt. Wie stark Offene Immobilienfonds von Corona betroffen sind, hängt insbesondere von den Nutzungsarten, der regionalen Streuung sowie dem Branchen- und Mieter-Mix ab.

FondsSuperMarkt: Welche Auswirkungen hatte die Corona-Pandemie auf Ihren Fonds?

Der LEADING CITIES INVEST ist gut aufgestellt. Der Fonds ist europaweit in stabilen Märkten und an guten Standorten investiert. Dabei ist er sowohl regional als auch über die Nutzungsarten und Mieterbranchen diversifiziert, das Mieterportfolio verfügt auch in der aktuellen Situation über eine gute Bonität. Gerade wegen der Corona-Pandemie muss besonderes Augenmerk auf Branchen- und Nutzungsarten gelegt werden, die unmittelbar von den Auswirkungen betroffen sind. Mit mehr als 30 Immobilien und aktuell rund 90 Mietern ist das Portfolio stark diversifiziert. Der Fonds hat nur 7,8 %

Einzelhandel, kein Hotel, keine Insolvenzen bei Mietern, und nur 1,6 % der Mieter haben um zeitweilige Mietminderung nachgesucht.

FondsSuperMarkt: Haben Sie Konsequenzen bei der Portfolio-Strukturierung gezogen, falls dies überhaupt möglich war?

Der LEADING CITIES INVEST ist ein Offener Immobilienfonds für Privatanleger und auch in der Corona-Krise ein auf Büro fokussierter Fonds mit stabilem Portfolio. Unser Fonds verfügt über keinerlei Hotels und hat kaum Einzelhandelsflächen. Insbesondere deshalb wurde sein Rating von A+ im Juni 202 durch die renommierte Rating-Agentur Scope erneut bestätigt. Im Gegensatz zu 13 anderen Offenen Immobilienfonds aus dem Universum von insgesamt 15 im deutschen Markt vertriebenen Produkten.

Zudem verfügt der LEADING CITIES INVEST nach Einschätzung der Rating-Agentur Scope über das beste Gewerbeimmobilienportfolio im Vergleich aller Offenen Immobilienfonds. Schließlich bieten Krisen auch Chancen, und wir überprüfen ebenfalls antizyklische Zukäufe.

FondsSuperMarkt: Unterstellt, Corona wird hoffentlich früher als später Geschichte sein – wie beurteilen Sie die Perspektiven der globalen Immobilienmärkte und insbesondere jener in den Leading Cities?

Corona und seine Folgen werden einen beschleunigten Wandel hin zu mehr Homeoffice generieren und langfristig Effekte bei Büroimmobilien haben. Zur endgültigen Beurteilung dieser möglichen Entwicklung ist es aber noch zu früh. Nach unserer Ansicht ist die vollständige Verlagerung ins Homeoffice kein universelles Modell. Es ist davon auszugehen, so eine Studie zu Homeoffice in Deutschland, dass sowohl Betriebe als auch Beschäftigte eine hybride Arbeitsform zwischen Homeoffice und Präsenzarbeit bevorzugen werden.

Vergleichbares gilt für die Auswirkung des Homeoffices auf die Flächennachfrage. Es ist zu erwarten, dass Abstandsregelungen, neue Formen der Zusammenarbeit (Stichwort „New Office“) sowie der Trend, dass Büros immer mehr zum Hub für Mitarbeiter werden, und auch vermehrte Zusammenarbeit in interdisziplinären Teams, wenn man im Büro ist, eher zu einer höheren Flächennachfrage führen können. Auch die Veränderung der Gesamtwirtschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft wird zu mehr Büronutzung führen. Mit der Folge, dass trotz geringerer Nutzung pro Unternehmen effektiv mehr Büroflächen nachgefragt werden. Wir als Anbieter von Büro-Immobilien haben diese durch Corona beschleunigten Entwicklungen nicht nur im Blick, sondern stellen uns auf mittel- und langfristige Trends in der Planung unserer Fonds ein.

FondsSuperMarkt: Seit Längerem werden Offene Immobilienfonds wieder vergleichsweise stark von Anlegern nachgefragt. Auf welchen Anlegertypus zielt der „LEADING CITIES INVEST“?

Jedes Jahr steigt die Zahl der städtischen Bevölkerung um rund 60 Millionen Menschen. Diese Anziehungskraft macht sich der Fonds für seine Anleger zunutze. Als Sachwert-gesicherte Kapitalanlage in Immobilien kombiniert der Fonds das Wachstumspotenzial der Städte mit allen sicherheitsorientierten Eigenschaften, die der Gesetzgeber seit Juli 2013 zum Schutz der Anleger festgeschrieben hat.

Der LEADING CITIES INVEST ist der erste Offene Immobilienfonds der „neuen Generation“, der somit nach der globalen Finanzkrise aufgelegt wurde und über diese besonderen Anlegerschutzmechanismen verfügt. Die 12-monatige Kündigungsfrist und die 24-monatige

Mindesthaltedauer gelten in diesem schockresistenten Produkt für alle Anleger gleichermaßen. Verwerfungen wie nach der globalen Finanzkrise sind durch diese Mechanismen in Offenen Immobilienfonds der neuen Generation unwahrscheinlich geworden.

Zugleich ist das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST auch in der Corona-Pandemie gut aufgestellt – mit mehr als 30 Immobilien und aktuell rund 90 Mietern. Dabei tragen die gute Bonität der Hauptmieter sowie der hohe Anteil von sogenannten Multi-Tenant-Immobilien zur Risikoreduzierung bei.

(Stand: 15.9.2020)

Kurzprofil des Fonds:

ISIN	DE0006791825
WKN	679182
Kategorie	Offener Immobilienfonds
Ausgabeaufschlag	bis zu 5,5 %, aktuell 5,5 %
Ertragsverwendung	jährliche Ausschüttung im Mai
Managementvergütung p.a.	bis zu 1,5 %, aktuell 0,8 %
Auflegung	15. Juli 2013
Mindesthaltedauer	24 Monate
Kündigungsfrist	12 Monate
Performance seit Auflage (%), Stand: September 2020	Seit Auflage am 15. Juli 2013 +22,8%

Disclaimer

Für den Erwerb von LEADING CITIES INVEST-Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (KID) maßgeblich. Diese werden bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten.

Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden. Berechnung nach BVI-Methode: Berechnungsbasis: Anteilwert; Ausschüttung wird wieder angelegt. Kosten, die beim Anleger anfallen, wie z. B. Ausgabeaufschlag, Transaktionskosten, Depot- oder andere Verwahrkosten, Provisionen, Gebühren und sonstige Entgelte, werden nicht berücksichtigt.

Über FondsSuperMarkt

FondsSuperMarkt ist mit mehr als 21.000 angebotenen Produkten eine der führenden Fondsplattformen im Internet. Rund 8.300 Kunden vertrauen bereits auf das Angebot des unabhängigen Vermittlers von Investmentfonds ohne Ausgabeaufschlag. Dabei richtet sich FondsSuperMarkt an Anleger, die kostenbewusste Selbstentscheider sind und bietet diesen neben einer einzigartigen Zahl von Fonds ohne Ausgabeaufschlag u. a. umfangreiche Analysetools zur Fondsauswahl. Zu den dauerhaft günstigen Konditionen zählt neben dem komplett entfallenden Ausgabeaufschlag bei den meisten Fonds beispielsweise ein kostenloses ebase-Depot bereits ab einem Depotvolumen von 1.500 Euro. FondsSuperMarkt gehört zur Miltenberger Fondsvermittler-Gruppe, die aktuell Kundenvermögen von rund 470 Mio. Euro betreut. Weitere Informationen unter www.fonds-super-markt.de

Stand: September 2020

Pressekontakt:

Heinz-Josef Simons

Am Köttersbach 4

51519 Odenthal

Telefon: 0171-3177157

E-Mail: simons.team@hotmail.de

Internet: www.nachhaltigkeitsnews.de