

„Mit guten Mietern in Top-Büro-Immobilien sicher durch die CORONA-Wirren kommen“

Interview mit Sascha Schadly, Fondsmanager des LEADING CITIES INVEST. Der studierte Immobilienökonom und MBA im internationalen Immobilienmanagement verantwortet seit über zehn Jahren Immobilienportfolios für die KanAm Grund Group und ist Mitglied der Geschäftsführung.

Fondsmanager Schadly erzählt im Interview, wie der LEADING CITIES INVEST mit seinem gut gemanagten Portfolio den CORONA-Test bestanden hat.

FondsSuperMarkt: Welche Risiken ergeben sich aktuell für Offene Immobilienfonds und wie sichern Sie diese ab?

Schadly: Durch die Corona-Krise sind Objekte der Nutzungsarten Hotel- und Einzelhandel/Gastronomie besonders stark betroffen. Denn die Nutzung dieser Immobilien ist durch die andauernden Kontaktbeschränkungen und Lockdowns zum Schutz vor einer Ausbreitung der Pandemie in nahezu allen Ländern dauerhaft eingeschränkt bzw. unmöglich. Folglich werden durch die Mieter dieser Immobilien aktuell keine Umsätze mehr erzielt und drohen Insolvenzen in Abhängigkeit vorhandener Kapitalreserven bzw. staatlicher Stützungs Pakete. Potenzielle Mietausfälle können zu einer Reduzierung der Performance und einem Rückgang von ausschüttungsfähigen Erträgen führen.

Die entsprechende Problematik in einem Offenen Immobilienfonds steigt naturgemäß mit dem Investitionsgrad in den entsprechenden Nutzungsarten. Im Branchenvergleich ergibt sich hier auf Fondsebene ein sehr differenziertes Bild: Während einzelne Offenen Immobilienfonds bis zu rund 50 Prozent in Hotels und Einzelhandel investiert sind, liegt die Investitionsquote gerade bei den großen Offenen Immobilienfonds in der Regel bei mehr als 25 Prozent.

Der LEADING CITIES INVEST ist von dieser Problematik nicht betroffen. Während im Branchenvergleich des BVI Offene Immobilienfonds per 30.09.2020 mit einem durchschnittlichen Anteil von 33,4 Prozent in Hotels und Einzelhandel/Gastronomie investiert sind, ist der LEADING CITIES INVEST dagegen aktuell nicht in Hotels und lediglich zu 6,9 Prozent im Segment Einzelhandel/Gastronomie investiert. Es liegen kaum Stundungsgesuche oder Mietausfälle vor.

FondsSuperMarkt: Wie wirkt sich Corona auf Gewerbe-Immobilien aus?

Schadly: Auf unsere Immobilien LEADING CITIES INVEST bislang so gut wie gar nicht! Der LEADING CITIES INVEST hat „den Corona-Test“ eindeutig bestanden. Das positive Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note a+ (AIF) im Juni 2020 durch die Ratingagentur Scope wiederum bestätigt. Damit gehörte der LEADING CITIES INVEST zur Spitzengruppe aus nur 3 von 15 Offenen Immobilienfonds, deren Rating sich im Jahr 2020 nicht verschlechtert hat. Der LEADING CITIES INVEST verfügte nach Einschätzung von Scope sogar über die „beste Bewertung des Immobilienportfolios der Gewerbeimmobilienfonds“.

Der Gewinn des SCOPE AWARDS als Bester Asset Manager in der Kategorie „Retail Real Estate Europa“ war die Konsequenz daraus. Dabei wurden in der Begründung zur Award-Verleihung die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise besonders hervorgehoben.

Das „Corona-Jahr“ 2020 wurde aktiv zum weiteren Absatz von Anteilen in Form von CashCalls und dem Ausbau des Immobilienvermögens genutzt. Dabei wurde weiter in 5 Büroobjekte mit einem Gesamtvolumen von 267,5 Mio. Euro investiert. Das Fondsvermögen somit stieg um ca. 37 Prozent

auf rund 770,2 Mio. Euro zum 31.12.2020. EURO. Das Immobilienvermögen steigerte sich auf rund 830 Mio. Euro und umfasst nunmehr insgesamt 33 Objekte per 31.12.2020.

FondsSuperMarkt: Welche abweichenden Tendenzen sind international feststellbar?

Schadly: Corona tangiert den deutschen und die internationalen Immobilienmärkte gleichermaßen. Bislang liegen uns zwar nur gesicherte Marktdaten für die ersten 3 Quartale 2020 vor. Sie zeigen jedoch ein relativ einheitliches Bild: Einen stabilen Büroimmobilienmarkt und steigende Nachfrage nach Logistikimmobilien sowie kaum Nachfrage nach Hotel- und Einzelhandelsimmobilien mit erwarteten Preisabschlägen.

Der deutsche Marktanteil am Europäischen Gesamtinvestitionsvolumen ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 25 Prozent gestiegen. Der Anteil der iberischen Länder, Frankreich, Nordics, Benelux und CC schrumpfte dagegen um bis zu 18 Prozent. Deutschland gilt bei internationalen Investoren nach wie vor als „sicherer Hafen“. Der LEADING CITIES INVEST ist zu 32,5 Prozent in Deutschland investiert.

FondsSuperMarkt: Die Hauptnutzungsart im LEADING CITIES INVEST sind Büroimmobilien. Wird das vermehrte Homeoffice zu Problemen für Büroimmobilien führen?

Schadly: In der Presse und den Vertrieben wurde gerade im dritten Quartal 2020 immer wieder befürchtet, dass sich die Entwicklung zu mehr Homeoffice negativ auf die Vermietungsquoten von **Büroimmobilien** auswirken könnte. Diese Auffassung teilen wir nicht – zumindest was die guten und sehr guten Lagen angeht, in denen der LEADING CITIES INVEST investiert ist. Auch wenn Homeoffice sicherlich Bestandteil der künftigen Bürokultur sein wird, führt dies nicht automatisch zu einem dramatisch niedrigeren Flächenbedarf. In Zeiten von Corona und sicherlich auch künftigen „neuen“ Normalität nach Corona wird es vielmehr weiterhin einen zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund von einzuhaltenden größeren Abständen geben.

So ist beispielsweise im Beschluss der Bundesregierung im Januar zur Verlängerung des aktuellen Lockdowns vorgesehen, dass im Lockdown für jeden Mitarbeiter mindestens 10 Quadratmeter vorzuhalten sind. Es ist zu vermuten, dass vergleichbare Regelungen künftig auch in die Arbeitsstättenrichtlinien aufgenommen werden, die derzeit lediglich 8 Quadratmeter als Untergrenze für jeden Mitarbeiter vorsehen.

Unabhängig von diesen Überlegungen haben die Erfahrungen der großen amerikanischen Unternehmen wie Google, Amazon oder Facebook, die das Homeoffice erfunden haben, bereits vor Corona gezeigt, dass das Homeoffice die Zusammenarbeit jenseits allen technischen Fortschritts eher beschränkt und Innovationen und Entscheidungen verlangsamt. Diese Unternehmen stellten daher bereits vor der Corona-Krise die Homeoffice-Müdigkeit Mitarbeiter fest und hatten begonnen, ihre Mitarbeiter wieder zurückzuholen. Diese Entwicklung nach der anfänglichen Homeoffice-Euphorie ist auch in Deutschland absehbar und wurde gerade durch eine Reihe unabhängiger Studien bestätigt.

FondsSuperMarkt: Wie haben Sie im Zuge der Coronakrise Ihre Investments an diese veränderten Marktbedingungen angepasst?

Schadly: Mit sämtlichen Mietern wird seit März 2020 im Hinblick auf die Corona-Situation gesprochen. Es wurde ein enges „Corona-Reporting“ installiert, das laufend im Fondsmanagement aktualisiert wird, um gegebenenfalls schnellstmöglich reagieren zu können. In nur wenigen Einzelfällen waren aber bislang Mietstundungsgesuche auch tatsächlich berechtigt, die sodann mit der Vereinbarung von Mietvertragsverlängerungen kompensiert werden konnten. Aus diesen Gründen ist es auch nicht zu Abwertungen im Immobilienbestand gekommen.

Der Anlageerfolge per 31.12.2020 beträgt demgemäß 2,5 Prozent p.a. (23,8 Prozent seit Auflage) und liegt damit an der Spitze vergleichbarer Offener Immobilienfonds im Branchenvergleich. Hier ist das Performance-Niveau Corona-bedingt größtenteils deutlich gesunken und ein Offener Immobilienfonds eines großen Verbundes hat sogar eine negative Performance erzielt.

FondsSuperMarkt: Nach welchen Kriterien wählen Sie Ihre Objekte aus?

Schadly: Mit dem C-Score und dem Property Selection Modell (PSM) greift KanAm Grund auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfoliomodelle zurück, um aussichtsreiche Immobilienmärkte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren. Beide Modelle bauen aufeinander auf und lieferten bei allen bisherigen Transaktionen zentrale Daten zu Qualität und erwarteter Performance. Dabei zielt das Anlagespektrum des LEADING CITIES INVEST auf das Wachstumspotenzial der Städte, speziell für Privatanleger.

Es umfasst Gewerbeimmobilien verschiedenster Nutzungsarten: Aktuell kommen für den LEADING CITIES INVEST schwerpunktmäßig Objekte aus den Nutzungsarten Büro sowie zur Beimischung alternative Nutzungsarten, die zur Portfoliostreuung und Renditeoptimierung beitragen. Logistikimmobilien, die die Versorgung von Städten und Metropolen sicherstellen, dienen als Beimischung für das Portfolio des LEADING CITIES INVEST. Die Objekte liegen zumeist am Stadtrand bzw. im Verkehrsnetz von Metropolen und verfügen über eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz. Core-Objekte in ausgesuchten Lagen mit hoher Qualität, langen Mietvertragslaufzeiten und damit stabilen Erträgen bilden die solide Basis für den Fonds. Durch die Beimischung so genannter Core-plus-Objekte nutzt das Fondsmanagement weiteres Potenzial zur Wertsteigerung.

FondsSuperMarkt: Wo sehen Sie attraktive Chancen in 2021?

Schadly: Die Corona-Krise hat für den LEADING CITIES INVEST bislang keine negativen Auswirkungen auf Bewertungen, die Gesamrendite gemäß BVI oder ein Rückgang von Mieten und damit keine Reduzierung der ausschüttungsfähigen Erträge des LEADING CITIES INVEST. Der Fonds ist mittlerweile an 24 mit dem City-Score-Modell als gut, sehr gut oder hervorragend bewerteten Städten, darunter Hamburg, Frankfurt, München, Paris, Brüssel, London, Edinburgh, Dublin, Warschau, Barcelona, Etoy/Lausanne, Eysins/Genf und Helsinki mit insgesamt 33 Einzelimmobilien per 31.12.2020 investiert. Das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST ist von hoher Qualität.

Die Vermietungsquote beträgt 94,5 Prozent, das entspricht einer Vollvermietung. Rund 81 Prozent der Mietverträge haben eine Laufzeit bis mindestens 2024. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge beträgt mehr als 6 Jahre. Rund 80 Prozent der Jahresmieterträge werden durch Büroflächen generiert. Die übrigen Erträge verteilen sich hauptsächlich auf die Nutzungsarten „Industrie/Logistik“ und „Handel/Gastronomie“.

Diese Portfoliostruktur, in Verbindung mit der Bonität der Mieter, ist ausschlaggebend dafür, dass die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf den Fonds nach aktuellem Stand gering sind. Ein Grund hierfür ist auch, dass aktuell 22 Prozent der Mieter dem Segment Behörden, Verbände und Bildungseinrichtungen zuzuordnen sind.

FondsSuperMarkt: Kommt es überhaupt noch zu Neuvermietungen?

Schadly: Zum Stichtag 31. Dezember 2020 lagen nur Unterstützungsgesuche von Mietern gemessen an der angenommenen Dauer der Unterstützung unter 2 Prozent der Jahresnettosollmiete des Fonds vor. Dem entgegenstehend können bzw. konnten auch Vermietungserfolge erzielt werden:

Herauszuheben ist das Objekt „Prado“ in Marseille, wo rund 820 Quadratmeter langfristig neu vermietet wurden. In Helsinki befinden wir uns in fortgeschrittenen Verhandlungen mit der Stadt Helsinki, die im Objekt „Fredriksberg C“ rund 1.000 Quadratmeter zusätzlich anzumieten plant und potenzielles Interesse an weiteren Flächen geäußert hat.

Der im Vergleich mit anderen Offenen Immobilienfonds höhere Büroanteil beim LEADING CITIES INVEST stellt sich also als großer Vorteil und als stabilisierender Faktor heraus.

Kurzprofil des Fonds:

ISIN	DE0006791825
WKN	679182
Kategorie	Offener Immobilienfonds (weltweit)
Ausgabeaufschlag	Gemäß Vertragsbedingungen bis zu 5,5 % des Anteilwerts; derzeit 5,5 % des Anteilwerts
Ertragsverwendung	ausschüttend
Managementvergütung p.a.	Bis zu 1,5 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird; derzeit 0,8 % jährlich
Laufende Kosten (Stand: 31.12.2020)	1,06 %
Auflegung	2013
Fondsvolumen (Stand: 31.12.2020)	770,2 Mio. EUR
Performance seit Auflage (%) - (Stand: 31.12.2020)	23,8 %

Über KanAm Grund

Die KanAm Grund Group, im Oktober 2000 gegründet, hat seither ein Transaktionsvolumen von mehr als 35 Milliarden US-Dollar bewegt. Das inhabergeführte Unternehmen richtet sich an den individuellen Anforderungen deutscher und internationaler Investoren aus. Geografische Schwerpunkte sind Europa und die USA. Die Struktur der KanAm Grund Group gewährleistet, dass alle drei Tochtergesellschaften jederzeit das gemeinsame, interdisziplinäre Know-how im Interesse und zum Vorteil der Kunden nutzen können. Ziel dieser strategischen Ausrichtung der KanAm Grund Group als internationales Immobilienunternehmen ist, unabhängig von dem jeweiligen Investitionsvehikel, Immobilieninvestitionen und Asset-Management-Leistungen gleichermaßen deutschen Privatanlegern, institutionellen Anlegern und internationalen Investoren zu bieten.

Mit 33 Immobilien im Bestand ist der LEADING CITIES INVEST bereits an 24 Standorten in Deutschland, Belgien, Frankreich, Großbritannien, der Schweiz, Polen, Spanien, Irland und Finnland investiert. Das Immobilienportfolio ist über die Nutzungsarten Büro, Industrie/Logistik, Einzelhandel/Gastronomie und Freizeit erfolgreich diversifiziert und mit 94,5 % praktisch vollvermietet. Das Immobilienportfolio wird im Rahmen der Initiative »LEADING CITIES INVEST goes green« sukzessive nachhaltig positioniert. Zum 31.12.2020 verfügen sechs Objekte bzw. 35,3 % der Verkehrswerte über eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Weitere fünf Zertifizierungsverfahren laufen derzeit. Der LEADING CITIES INVEST hat in der aktuellen Corona-Krise vor allem durch seinen Mietermix und sein gut diversifiziertes Immobilienportfolio ein vergleichsweise unterdurchschnittliches Risikoprofil, auch, weil erst im vergangenen Jahr das einzige Hotel sowie die Zentrale eines Hotelanbieters verkauft wurde. Das positive Rating des LEADING CITIES INVEST mit der Note »a+AIF« wurde im Juni 2020 durch die renommierte Ratingagentur Scope wiederum bestätigt. Der LEADING CITIES INVEST verfügt nach Einschätzung von Scope über das beste Immobilienportfolio innerhalb der Gewerbeimmobilienfonds. Darüber hinaus wurde die KanAm Grund Group im November 2020 mit dem Scope Award 2021 als Bester Asset Manager in der Kategorie »Retail Real Estate Europe« ausgezeichnet. Besonders hervorgehoben wurden auch hier die Stärken des LEADING CITIES INVEST in der Covid-19-Krise. Aktuelle Informationen zum LEADING CITIES INVEST finden Sie im Internet unter www.LCI-Fonds.de

Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht sowie der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese werden bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten.

Über FondsSuperMarkt

FondsSuperMarkt ist mit mehr als 21.000 angebotenen Produkten und sieben Partnerbanken – darunter comdirect und ebase – eine der führenden Fondsplattformen im Internet. Rund 9.500 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 mit 100 % Rabatt auf den 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 Finanzgruppe, die aktuell Kundenvermögen von rund 680 Mio. Euro betreut. Weitere Informationen unter www.fonds-super-markt.de. **Stand: Oktober 2020**