

„Wie reagiert das Management des LEADING CITIES INVEST auf das veränderte Marktumfeld?“

Heiko Hartwig im Interview



Der Offene Immobilien-Publikumsfonds LEADING CITIES INVEST (WKN 679182) der Frankfurter KanAm Grund Group wurde im Juli 2013 aufgelegt und feiert dieses Jahr sein 10-jähriges Bestehen. Das Fondsmanagement investiert schwerpunktmäßig in Gewerbeimmobilien verschiedener Nutzungsarten in den europäischen Metropolen sowie den USA. Aktuell liegt der Fokus auf Büroobjekten. Logistikimmobilien dienen als Portfoliobeimischung und tragen zur Renditeoptimierung bei.

Wie hat sich der Fonds zuletzt entwickelt und wie reagiert das Management auf das veränderte Marktumfeld? Antworten u.a. darauf erhalten Sie im vorliegenden Interview mit Heiko Hartwig, Managing Director bei der KanAm Grund Group.

Herr Hartwig, welche Portfolioveränderungen gab es im vergangenen Jahr im LEADING CITIES INVEST (LCI) und wie hat sich der Fonds generell geschlagen?

Mit dem Erwerb von drei Objekten in Finnland, Deutschland und Österreich konnten wir das Portfolio weiter ausbauen und zugleich den Logistikanteil erhöhen sowie mit dem neuen Standort Österreich breiter diversifizieren. Darüber hinaus haben wir Marktchancen genutzt und zwei Gebäude in Barcelona und am Genfer See verkauft. Trotz eines herausfordernden Marktumfeldes erzielt der LCI eine positive Wertentwicklung von 2,2 Prozent p.a (Stand: 28.02.2023). Zudem konnte im Sommer 2022 erstmals die Marke von 1 Milliarde Euro Fondsvolumen überschritten werden.

Das Portfolio des LCI besteht zu über 75 Prozent aus Büroobjekten. Sind diese trotz gestiegener Homeofficenutzung denn noch gefragt?

Eine berechtigte Frage. Wie der Fondsname schon sagt, spielt die Lage der Objekte – nämlich in „Leading Cities“ mit einem hohen Wachstumspotential eine bedeutende Rolle für uns. Gerade bei Büroimmobilien ist der Standort von großer Bedeutung. Dies hat sich auch nicht geändert, weil viele Menschen nun häufiger im Homeoffice tätig sind. Was sich jedoch geändert hat, sind die Anforderungen an Büroimmobilien. Gefragt sind moderne Objekte mit flexiblen Innenraumlösungen, die gut erreichbar sind und den Mitarbeitern variable Arbeitsplätze und Rückzugsorte bieten. Auch Nachhaltigkeitsaspekte sind wichtiger geworden. All dies bieten die im Fonds enthaltenen Objekte.

Im Juni 2022 wurde der LCI zuletzt von der renommierten Ratingagentur Scope mit der Note „aAIF“ ausgezeichnet. Damit befindet sich der Fonds innerhalb der höchsten Notenstufe der Gewerbefonds für Privatanleger und verfügt über eines der am besten bewerteten Immobilienportfolios. Das Portfolio ist mit derzeit 41 Objekten an 11 Standorten breit diversifiziert.

Müssen Anleger aufgrund von Preisabschlägen bei Immobilien nun auch fallende Fondsrenditen befürchten?

Zum Thema der oft in den Medien pauschal befürchteten Preisabschlägen bei Immobilien gibt es im Gegenteil eben keine pauschale Antwort. Bewertung und Kaufpreis eines Objekts sind von unterschiedlichsten Faktoren abhängig, u.a. von der Assetklasse, der Lage und dem Objektzustand. Die Höhe der Mieteinnahmen ist zudem maßgeblich für den Gebäudeertragswert.

Die im LCI enthaltenen Objekte sind überwiegend jung, befinden sich in guten bis sehr guten Lagen und sind daher vergleichsweise resistent was Veräußer- und Vermietbarkeit angeht. Unser Fokus liegt zudem auf kleinen bis mittelgroßen Immobilien mit einem Verkehrswert von max. 100 Mio. Euro, die eine deutlich höhere Marktfähigkeit aufweisen als Großimmobilien.

Unabhängige Gutachter prüfen die Objekte vierteljährlich und verfolgten dabei nach unserer Einschätzung in der Vergangenheit einen vorsichtigen Ansatz. Daher gehen wir in einem sich ändernden Marktumfeld aufgrund der Objektqualität des Portfolios zunächst nicht von wesentlichen Bewertungsabschlägen aus.

Andererseits erwarten wir positive Bewertungsergebnisse wie in der Vergangenheit nur noch im Einzelfall. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer weiterhin vorsichtig agieren werden und der Transaktionsmarkt weiter stagnieren wird.

Die Fondsperformance werden wir – wie auch bisher – vor allem über stabile und langfristige Mieterträge erwirtschaftet. Mit einer unveränderten Vermietungsquote von etwa 95 Prozent sind wir bereits sehr gut aufgestellt. Der hohe Anteil von knapp 40 Prozent an Mietern der öffentlichen Hand sowie andere langjährige Mieter sorgen für stabile Mieteinkünfte. Nahezu alle unsere Mietverträge verfügen über Mietanpassungsklauseln. Bedingt durch die Inflation sind also - natürlich etwas zeitversetzt - auch die Mieterträge gestiegen.

Um langfristig davon profitieren zu können, haben wir zuletzt gezielt in den Objektbestand investiert und die Mietflächen aufgewertet – auch was deren Energieeffizienz betrifft. Ziel ist es, die Immobilien nachhaltig attraktiv für bestehende und neue Mieter zu machen, um diese langfristig daran zu binden. Wir streben bis zum Jahresende eine Wertentwicklung von 3 Prozent an. Zudem erhalten die Anleger wieder eine Ausschüttung Anfang Mai.

Sind Offene Immobilienfonds denn vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen überhaupt noch interessant oder ist zu befürchten, dass sich viele Anleger zu anderen Anlageformen umorientieren werden?

Offene Immobilienfonds eignen sich grundsätzlich als Portfoliobeimischung für Anleger mit einem Anlagehorizont von mindestens drei, idealerweise fünf Jahren. Sie zeichnen sich u.a. durch ihre Widerstandsfähigkeit in Krisenzeiten aus, wie zuletzt in der Covid-19-Pandemie bewiesen. Gerade wurde der LCI von dem Magazin RenditeWerk zum »Alternativen Stiftungsfonds« des Jahres 2023 gewählt. Dabei wurden besonders seine „außergewöhnliche Robustheit“ sowie die „geringe Schwankungsneigung“ hervorgehoben. Über Index- und Staffelmietverträge ist ein gewisser Inflationsschutz vorhanden. Seit Auflage erzielte der LCI durchweg eine positive Rendite zwischen 2,2 und 3,4 Prozent pro Jahr. Darüber hinaus gab es zudem jährliche Ausschüttungen. Nahezu unabhängig von börsentypischen Schwankungen bringt er dadurch Stabilität ins Depot. Seit 2018 profitieren Anleger zudem von der im neuen Investmentsteuergesetz verankerten 60 prozentigen Teilfreistellung der Ausschüttung. Durch die im KAGB festgelegte 24-monatige Mindesthaltedauer sowie die einheitliche zwölfmonatige Kündigungsfrist werden plötzliche und unvorhersehbare Anteilrückgaben zum Schutz der Anleger ausgeschlossen.

Auch wenn aufgrund der Zinswende andere Anlageformen wieder an Attraktivität gewonnen haben, sind sie in Gänze nicht vergleichbar mit Offenen Immobilienfonds. Zweifelsohne hat jede Assetklasse ihre Daseinsberechtigung. Ein Mix aus liquiden und illiquiden Anlageformen ist alleine schon aus Diversifikationsgesichtspunkten sicherlich nicht verkehrt. Und letztendlich entscheidet jeder Anleger selbst, welche individuellen Ziele er verfolgt und wie hoch seine Risikobereitschaft ist.

Fokus Nachhaltigkeit: Wo steht der LCI hier?

Als sog. Artikel-8-plus-Fonds eignet sich der LCI für Anleger, die Nachhaltigkeitsaspekte bei der Geldanlage berücksichtigen wollen. Neben dem ESG-Merkmalen „Environmental/Ökologie“ werden zusätzlich „mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen“ („Principal Adverse Impacts“) berücksichtigt, die auf CO₂-Reduzierungen abzielen. Soweit zur regulatorischen Einordnung des Fonds.

Nun ein paar Beispiele, wie wir Nachhaltigkeit auf Objektebene vorantreiben.

Seit 2019 stellen wir die Energieversorgung der Allgemeinflächen der Immobilien CO₂-neutral um, indem auf Basis von neun Energielieferverträgen in Deutschland und sieben weiteren europäischen Ländern erneuerbare Energien bezogen werden. Seit Februar 2020 haben die Mieter der Objekte die Möglichkeit, sich einem Rahmenvertrag zugunsten erneuerbarer Energien anzuschließen, um den Effekt zu erhöhen. Darüber hinaus wird beim Erwerb von neuen Immobilien ein Augenmerk auf vorhandene CO₂-neutrale Energieversorgung gelegt.

Weitere Möglichkeiten, um Objekte nachhaltiger zu machen, sind bspw. die Umstellung der Allgemeinstromzähler auf Smart Meter Messsysteme und die Durchführung von Energieaudits mit dem Ziel einer deutlichen Einsparung des Energieverbrauchs. Regelmäßige Property-Manager-Schulungen sowie Mieterzufriedenheitsumfragen für einen besseren ESG-Datenaustausch sind weitere Schritte im Zuge der Reduktion von CO₂-Emissionen. Um Objekte hinsichtlich ihrer Eignung für das Portfolio des LCI bewerten zu können, lassen wir diese von externen Experten beurteilen. Entsprechend zertifizierte Objekte sind zudem attraktiv für die Mieter und sichern langfristige Mieterträge. Mit einer derzeitigen Zertifizierungsquote von etwa 80 Prozent der im Fonds enthaltenen Objekte, konnten wir bereits wichtige Weichen in Richtung Klimaneutralität stellen. Die Themen ESG und Taxonomiekonformität werden auch in 2023 wesentliche Bestandteile unserer Asset Management-Aktivitäten sein.

Mit Blick auf die Zukunft: Wie schätzen Sie die künftige Marktentwicklung ein und wie sieht Ihre Strategie für den LCI entsprechend aus?

Der berühmte Blick in die Glaskugel wäre natürlich schön. Dieser wird uns – wie auch allen anderen Marktteilnehmern – voraussichtlich wieder einmal verwehrt bleiben.

Wir gehen jedoch davon aus, dass die Zinsen erst einmal nicht sinken werden und eine Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern von Immobilien dadurch weiter erschwert wird.

Vor diesem Hintergrund werden wir uns nach wie vor darauf konzentrieren, die Qualität des Portfolios zu optimieren.

Dies wollen wir weiterhin über hochwertige Objekte in ausgewählten Lagen mit guter Infrastruktur und modernen und nachhaltigen Flächen gewährleisten. Auch in Zukunft werden wir unser ESG-Datenmanagement optimieren und konkrete Maßnahmen für einzelne Immobilien und das Portfolio definieren. Um unsere Mieter langfristig an die Objekte zu binden und ggf. vorzeitige Mietvertragsverlängerungen zu erwirken, sind entsprechende Maßnahmen geplant mit Fokus auf hohe technische sowie Nachhaltigkeitsstandards.

Wir sind davon überzeugt, dass der Markt Immobilien honorieren wird, die auf nachhaltige Verantwortung für kommende Generationen abzielen.

Unabhängig von den künftigen Rahmenbedingungen haben wir in den vergangenen Jahren bereits die internen Weichen gestellt, um als internationales Immobilienunternehmen im Sinne unserer Anleger weiterhin erfolgreich sein zu können. Neben der Steigerung der Effizienz durch die Anpassung von Strukturen und Prozessen, konnte gleichermaßen das erforderliche Know-how ausgebaut werden. Damit einher ging ein personelles Wachstum in den vergangenen beiden Jahren von über 35 Prozent. Zudem wurden in den letzten Jahren neue Niederlassungen in London, Madrid und Dublin gegründet sowie die Bereiche „Investment und Asset Management Germany“ und „Investment und Asset Management Europe“ eingeführt. In Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung sowie den Mittelzuflüssen, sind wir bestrebt, die sich uns in 2023 bietenden

Chancen auf den internationalen Immobilienmärkten zu nutzen und das Immobilienportfolio des Fonds zu erweitern. Unser Fokus liegt dabei nach wie vor auf den Nutzungsarten Büro und Logistik.