

„Die hohe Qualität des Immobilienportfolios ist unverändert geblieben.“



Seit über 20 Jahren ist Heiko Hartwig für die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH tätig, davon 17 Jahre als Managing Director für den Bereich Marketing/Vertrieb für Offene Immobilienfonds mit öffentlichem

Vertrieb. Insgesamt verfügt er über mehr als 30 Jahre Immobilienerfahrung.

Die Zinswende der Zentralbanken sorgt für ein schwieriges Immobilienmarktumfeld. Trotz eines reduzierten Transaktionsvolumens hat sich ein Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet. Die externen Bewerter haben diese Situation nunmehr in der turnusmäßigen Bewertung des LEADING CITIES INVEST im vierten Quartal berücksichtigt und die Verkehrswerte des Immobilienportfolios insgesamt um rund 10 Prozent reduziert. Dies führte zu einer Anteilpreisreduzierung von 11,55 Euro auf 93,21 Euro gültig zum 25. November 2023. Über die Gründe und weitere Aussichten spricht Heiko Hartwig, Managing Director bei der KanAm Grund Group im Interview.

Was steckt hinter der Neubewertung der externen Bewerter?

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat seit Sommer 2022 in insgesamt zehn Zinsschritten die Leitzinsen

erhöht. Dies führte zu dem häufig zitierten schwierigen Marktumfeld für Immobilien.

Das Transaktionsvolumen im Bürobereich ist im ersten Halbjahr 2023 um mehr als 60 Prozent gesunken gegenüber dem Vorjahr.

Es hat sich ein Immobilienmarkt mit deutlich niedrigeren Immobilienpreisen gebildet. Im Jahresvergleich betragen die Renditeunterschiede 20 Prozent, teilweise auch mehr.

Zwar sind die Mietmärkte derzeit stabil und die Mieten im LEADING CITIES INVEST selbst steigen inflationsbedingt. Die Wertkorrekturen können sie aber nicht vollständig kompensieren. Die externen Bewerter haben diese Situation nunmehr in der Bewertung berücksichtigt und die Verkehrswerte des Immobilienportfolios des LEADING CITIES INVEST entsprechend reduziert.

Warum haben die externen Bewerter erst jetzt reagiert?

Die Auswirkungen der Zinswende auf die Kaufpreise von Immobilien zeigten sich mit Verzug, da Transaktionen zuletzt deutlich länger, oft bis zu Monaten dauerten. Die bis Ende des dritten Quartals 2023 durchgeführten Bewertungen der 41 Objekte im LEADING CITIES INVEST hatten keine gravierenden Wertanpassungen zur Folge, da Auf- und Abwertungen sich in den meisten Fällen ausgeglichen haben. Anteilpreiswirksame Verkehrswertanpassungen erfolgten in der jüngsten Vergangenheit am 26. September 2023 mit 0,20 Euro pro Anteil und am 17. November 2023 mit 0,29 Euro pro Anteil. Mit der Bewertung aller Fondsobjekte im vierten Quartal 2023 haben die externen Bewerter die aktuelle Marktentwicklung im Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST reflektiert. Immobilien können

Interview mit Heiko Hartwig

im Wert schwanken, solange sie im Portfolio des Fonds gehalten werden. Solche Schwankungen sind aber nur Buchverluste oder Buchgewinne, erst bei Verkauf werden die Werte realisiert. Abwertungen können also mit möglichen Aufwertungen in der Zukunft auch wieder ausgeglichen werden.

Sind alle Objekte abgewertet worden oder nur einzelne Immobilien?

Die Bewertung der Immobilien im LEADING CITIES INVEST erfolgt gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Es sind grundsätzlich immer zwei unabhängige, gesetzlich anerkannte, also von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) akkreditierte Sachverständige, die die einzelnen Objekte bewerten. Mit der Bewertung aller 41 Fondsobjekte im vierten Quartal 2023 haben die externen Bewerter die aktuelle Marktentwicklung im Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST reflektiert.

Infolgedessen wurden die Verkehrswerte des Immobilienportfolios insgesamt um rund 10 Prozent reduziert. Es gibt also durchaus auch Objekte, bei denen die Bewertung unverändert geblieben ist. Die Sachverständigen bewerten jede Immobilie einzeln und tun dies auch sehr gewissenhaft mit der gebotenen Sorgfalt und Sachkenntnis.

Sind weitere Abwertungen im Immobilienbestand zu erwarten?

Die Bewertung der Immobilien erfolgt – wie oben schon erläutert – ausschließlich durch externe Bewerter, d. h. durch unabhängige, auf Immobilienbewertung spezialisierte Sachverständige. Daher kann die KanAm Grund hinsichtlich zukünftiger Bewertungen der Objekte im LEADING CITIES INVEST keine valide Aussage treffen. Wie gesagt: Mit der Bewertung der Fondsobjekte im vierten Quartal 2023 haben die externen Bewerter die aktuelle Marktentwicklung im Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST reflektiert.

Inwieweit sind Anteilrückgaben Auslöser von Anteilspreisanpassungen?

Wie auch bei anderen Assetklassen können Anleger Anteile an Offenen Immobilien-Publikumsfonds erwerben, diese aber auch wieder zurückgegeben. Übersteigen die Rückgaben die Zuflüsse, reduziert sich die Fondsliquidität. Ein geeignetes Mittel zur Liquiditätsbeschaffung sind Immobilienverkäufe. Damit können einerseits Mittelrückgaben bedient werden und andererseits kann die ordnungsgemäße Bewirtschaftung



Mebeshaus in Berlin – an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vermietet, die dort einen Teil des Bundesfinanzministeriums untergebracht hat.

des Fonds sichergestellt werden. Immobilienverkäufe lösen jedoch Transaktionskosten aus, die die Fondsperspektive belasten, sofern diese Kosten nicht durch Gewinne beim Verkauf kompensiert werden können.

In schwierigen Zeiten neigen unerfahrene Anleger oftmals dazu, überstürzt zu handeln. Wie wirken sich Anteilrückgaben auf das Portfolio des Fonds aus?

Für bis zum 24. November 2023 vorgelegene Anteilrückgaben wird der Fonds über ausreichend Liquidität verfügen und dafür auch einzelne, heute schon geplante Objektverkäufe zur Liquiditätsbeschaffung umsetzen. Für etwaige zukünftige unwiderrufliche Anteilrückgaben von Anlegern können wir zusätzliche ungeplante Immobilienverkäufe aber nicht ausschließen. Immobilienverkäufe verursachen immer Kosten,

Interview mit Heiko Hartwig

ungeplante Objektverkäufe infolge von Anteilrückgaben verändern die ausgewogene Portfoliostruktur. Gerade im Hinblick auf das aktuelle Marktumfeld sollte dies eher vermieden werden, denn weitere Anteilpreisreduzierungen könnten die Folge sein. Anlageziel des LEADING CITIES INVEST ist die Erwirtschaftung von langfristig stabilen Erträgen für die Anleger. Grundlage hierfür ist ein breit diversifiziertes Portfolio mit stabilen Mieterträgen.

Dann ist eine Rückgabe von Anteilen wohl nicht die beste Lösung, oder? Können Anleger Rückgaben denn nochmal widerrufen?

An dieser Stelle macht es Sinn, zum Vergleich einen Blick auf das Anlageverhalten von institutionellen Anlegern in Immobilien-Spezialfonds zu werfen. Diese sehen sich denselben Marktbedingungen ausgesetzt wie Privatanleger, die im LEADING CITIES INVEST investiert sind.

Um den Liquiditätsdruck nicht weiter zu verstärken, geben professionelle Anleger in Spezialfonds – nach unserer Beobachtung – ihre Spezialfondsanteile derzeit grundsätzlich nicht zurück, sondern überwinden die aktuell schwierige Marktphase gemeinsam, ohne Immobilienverkäufe zur Liquiditätsbeschaffung notwendig zu machen.

Denn eine Rückgabe von Fondsanteilen ist in der gegenwärtigen Situation weder für professionelle Anleger noch für Privatkunden die beste Lösung. Anleger im LEADING CITIES INVEST müssen darüber hinaus bedenken, dass eine Rückgabe von Fondsanteilen nicht mehr widerrufen werden kann.

Wie ist es um die Höhe der Anteilrückgaben bestellt?

Aufgelegt im Juli 2013, wird der LEADING CITIES INVEST als offener Immobilien-Publikumsfonds durch das KAGB reguliert. Die 24-monatige Mindesthaltedauer sowie die einheitliche 12-monatige Kündigungsfrist – als gesetzlich festgelegte Schutzvorschriften – gelten für alle Anleger im Fonds gleichermaßen und schließen plötzliche und unvorhersehbare Anteilrückgaben aus. Die Gesetzeslage ermöglicht somit eine mittelfristige und zielgerichtete Liquiditätssteuerung im Sinne der Anleger. Zur genauen Höhe der Anteilrückgaben, die aufgrund der im KAGB geregelten 12-monatigen Kündigungsfrist genau ein Jahr später zum Tragen kommen, machen wir – wie in der Branche üblich – keine detaillierten Angaben.

Für Kündigungen in welchem Umfang reicht die vorhandene Liquidität – und ab wann müssen zusätzliche Immobilien verkauft werden?

Zum 24. November 2023 lag die Liquiditätsquote bei 9,3 Prozent. Für bis dahin vorgelegene Anteilrückgaben wird der Fonds über ausreichend Liquidität verfügen und dafür auch einzelne, heute bereits geplante Verkäufe zur Liquiditätsbeschaffung umsetzen.

Für etwaige zukünftige unwiderrufliche Anteilrückgaben von Anlegern könnten zusätzliche Immobilienverkäufe notwendig werden. Im Rahmen des Liquiditätsrisikomanagementprozesses werden Sensitivitäten und Szenarien mit entsprechenden Maßnahmen ermittelt, die als Grundlage für potenzielle weitere Objektverkäufe dienen.

Ist mit einer Aussetzung der Anteilrücknahme zu rechnen?

Durch das KAGB wurden im Jahr 2013 für neu ausgegebene Anteile Mindesthalte- und Kündigungsfristen von 24 bzw. zwölf Monaten eingeführt, die plötzliche und unerwartete Rückgaben ausschließen sollen. Mit der Auflage des LEADING CITIES INVEST im Jahr 2013 gilt für alle Anleger – neben der Mindesthaltedauer – die einheitliche Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Zur Liquiditätsbeschaffung können Immobilien veräußert werden. Sollten die Maßnahmen zur Liquiditätssteuerung nicht ausreichen, sieht das KAGB die Aussetzung der Rücknahme von Anteilen vor.

Welche Immobilien stehen aktuell auf der Verkaufsliste?

Da der Verkauf von Objekten die einzig valide Option zur Liquiditätsbeschaffung darstellt, wurde eine qualitative Analyse des Immobilienportfolios durchgeführt.

Das damit verbundene Ziel ist die Identifikation eines Portfolios, das nach den notwendigen Objektverkäufen eine Bewirtschaftungs- und Wachstumsprognose des Fonds auf Basis von Kennzahlen stützt. Die Objekte, die aufgrund dessen nicht zum identifizierten Portfolio zählen, stehen auf der Verkaufsliste.

Damit wird dem Anlageziel des LEADING CITIES INVEST – der Erwirtschaftung von langfristig stabilen Erträgen für die Anleger – Rechnung getragen.

Welche Chancen ergeben sich aus Mittelzuflüssen in der aktuellen Marktphase?

Der Absatz von Anteilen an Offenen Immobilienfonds ist derzeit schwieriger; dies zeigen die regelmäßig erhobenen Absatzstatistiken des Bundesverbandes Investment und Asset Management e. V. (BVI). Das stellt die Branche natürlich vor Herausforderungen. Denn aufgrund der Zinswende haben sich die Präferenzen für Kapitalmarktprodukte innerhalb der Assetklassen verschoben. Dies ist uns durchaus bewusst und trifft alle Anbieter von Offenen Immobilienfonds gleichermaßen.

Aber mit der sich aktuell abzeichnenden Zinspause und perspektivischen Zinssenkungen der Zentralbanken erwarten Marktteilnehmer eine Stabilisierung der Immobilienmarktaussichten. Immobilien und auch Offene Immobilienfonds gewinnen für Anleger wieder an Attraktivität. Mit neuen Mittelzuflüssen könnten auch der LEADING CITIES INVEST als Immobilienankäufer auftreten und die Anleger von Marktchancen in Form von reduzierten Preisen beim Immobilienankauf profitieren. Denn bis zum Anstieg der Immobilienpreise auf das Niveau der Vorjahre könnten sich gute Kaufgelegenheiten bieten.

Auch wenn das aktuelle Marktumfeld herausfordernd ist: Immobilienfonds sind als langfristige Anlagen gedacht und sollten so auch verstanden werden. Mit diesem Grundsatz ist es für Manager von Offenen Immobilienfonds auch möglich, im besten Sinn der Anleger zu handeln.

Aus unserer Sicht bleibt der LEADING CITIES INVEST für Anleger mit mittel- bis langfristigem Anlagehorizont weiterhin attraktiv.

Mit Blick auf das aktuelle Immobilienportfolio: Wie wirkt sich die Anpassung des Verkehrswertes darauf aus?

Die hohe Qualität des Immobilienportfolios ist unverändert geblieben. Der LEADING CITIES INVEST ist in guten Lagen investiert, die Vermietungsquote entspricht mit 96 Prozent unverändert einer Vollvermietung. Hinzu kommt eine durchschnittliche Laufzeit aller Mietverträge von rund sieben Jahren und ein bonitätsstarkes Mieterportfolio. Der Anteil von Mietern der öffentlichen Hand beträgt rund 40 Prozent. Aus heutiger Sicht können die Anleger daher auch weiterhin mit einer attraktiven Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 im Mai nächsten Jahres rechnen.

Im Mai haben Sie letztmals ausgeschüttet, 2,28 Euro. Werden Sie die nächste Ausschüttung kürzen oder sogar aussetzen?

Wie bereits erwähnt, können die Anleger aus heutiger Sicht auch weiterhin mit einer attraktiven Ertragsausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 im Mai nächsten Jahres rechnen. Die genaue Höhe kann nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 bestimmt werden.

Ein besonderes Augenmerk gilt der attraktiven steuerlichen Behandlung. Für Ausschüttungen aus Offenen Immobilienfonds wird auf 60 Prozent der Ausschüttungen keine Abgeltungsteuer erhoben. Im Geschäftsjahr 2022 waren fortlaufend mehr als 50 Prozent des Werts des LEADING CITIES INVEST in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften angelegt, so dass die Anleger sogar eine 80-prozentige Steuerfreistellung der Ausschüttung beantragen konnten.

Dies ist eine Werbemitteilung und stellt keine Anlegerberatung dar.

Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Diese werden bei der Fondsgesellschaft, der Verwahrstelle und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgestellt. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Auf der Website erhalten Sie zudem eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache als Download. Im Fall des grenzüberschreitenden Vertriebs kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2988) finden Sie auf der Website. Bei der Entscheidung, in einen Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften und Ziele des Fonds gemäß des Verkaufsprospekts berücksichtigt werden. Der Preis der Anteile und die erzielten Erträge können sowohl steigen als auch fallen und können nicht garantiert werden. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung und wird berechnet nach BVI-Methode: Berechnungsbasis ist der 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. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.