



**FondsSuperMarkt: Manager-Interview mit Heiko Hartwig, Geschäftsführer bei KanAm Grund, über die wachsende Bedeutung von Immobilien in Metropolen sowie die Anlagestrategie des offenen Immobilienfonds LEADING CITIES INVEST**

Offene Immobilienfonds haben sich in Deutschland in den vergangenen Jahren wieder zu einem beliebten Investmentvehikel für die Fondsbranche entwickelt. Sie bieten Anlegern die Möglichkeit, sich an der Assetklasse Immobilien zu beteiligen, ohne eine eigene Immobilie erwerben zu müssen. Der LEADING CITIES INVEST der KanAm Grund Privatinvest nutzt die wachsende Anziehungskraft von Städten, um in qualitätsvolle Stadt-immobilien zu investieren.

**FondsSuperMarkt: Herr Hartwig, könnten Sie die Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST erläutern? In welche Art von Immobilien investiert der offene Immobilienfonds und in welchen Metropolen stehen Ihre Immobilien?**

Hartwig: Der LEADING CITIES INVEST nutzt das Wachstumspotenzial zukunftssträchtiger und entwicklungsfähiger Städte. Das Anlagespektrum umfasst Gewerbeimmobilien verschiedenster Nutzungsarten von ausgewählten Bürogebäuden über Einzelhandelsflächen bis hin zu Objekten an bekannten Haupteinkaufsstraßen und Hotels. Diese Nutzungsarten an Immobilien, die sich im Fonds befinden, sind durch den Erwerb eines Logistikportfolios in Deutschland erweitert worden.

Das Jahr 2019 war für den LEADING CITIES INVEST ein sehr erfolgreiches Jahr. Der Offene Immobilienfonds konnte sowohl im Volumen deutlich zulegen als auch seine gute Performance nochmals auf 3,4 Prozent p.a. zum 31. Dezember 2019 steigern. So wuchs im vergangenen Jahr das Immobilienvermögen um fast 114 Prozent auf knapp 600 Millionen Euro. Obwohl durch das CashCall/CashStop-Prinzip die Mittelzuflüsse sehr stark reglementiert wurden, konnte der Fonds für rund 250 Millionen Euro neue Anlegergelder geöffnet werden. Unter den insgesamt 14 abgeschlossenen Transaktionen im Jahr 2019 waren 12 Ankäufe von Objekten und zwei Immobilienverkäufe.

Dem Fondsmanagement gelang es im abgelaufenen Jahr zudem, die neuen Märkte Finnland, Polen, Schweiz, Spanien und Irland für den LEADING CITIES INVEST zu erschließen. So wuchs das Immobilienportfolio auf 30 Einzelimmobilien an 22 Standorten in 9 Ländern. Im Januar 2020 gelang der erfolgreiche Verkauf einer Immobilie in Brüssel. Regional ist der Offene Immobilienfonds damit inzwischen in ganz Europa in ausgewählten Städten mit Zukunft präsent, von Helsinki in Finnland bis Barcelona in Spanien, von Dublin in Irland bis Warschau in Polen. Das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST ist über die Nutzungsarten Büro, Industrie/Logistik, Einzelhandel/Gastronomie, Hotel und Freizeit sehr breit diversifiziert und zum 31. Januar 2020 zu 97,8 Prozent vermietet, was einer Vollvermietung entspricht. Zusammen mit der hohen Transaktionsdynamik liefert die hohe Vermietungsquote ein deutliches Indiz für die Ertragskraft des Fonds.

### **FondsSuperMarkt: Nach welchen Kriterien suchen Sie die Immobilien für Ihren Fonds aus?**

Hartwig: Um weitere aussichtsreiche Immobilienmärkte und Einzelobjekte für den LEADING CITIES INVEST zu identifizieren, greift die KanAm Grund Group mit dem City-Score- und dem Property Selection Modell (PSM) auf zwei eigenentwickelte Research- und Portfoliomodelle zurück. Beide Modelle bauen aufeinander auf und lieferten bei allen bisherigen Transaktionen zentrale Daten zu Qualität und erwarteter Performance.

Mit dem Germany-Score-Modell ist dieser Ansatz speziell für Deutschland, in dem der LEADING CITIES INVEST mit aktuell rund 35 Prozent investiert ist, nochmals verfeinert worden.

Dem hohen Wettbewerb um Qualitätsimmobilien, der im jetzigen wirtschaftlichen Umfeld anhält, begegnet das Fondsmanagement durch bedachte und gezielte Käufe kleinerer Immobilien in attraktiven Lagen. Zurzeit werden mehrere Immobiliendeals endverhandelt und



Transaktionsübersicht bis 31.12.2019

umgesetzt. Daher gilt für den LEADING CITIES INVEST auch seit dem 27. Januar 2020 ein CashCall, d.h. der Fonds ist für frisches Geld wieder geöffnet.

### **FondsSuperMarkt: Wo liegt Ihr mittelfristiges Renditeziel?**

Hartwig: Für uns liegt die Messlatte bei diesem Offenen Immobilienfonds bei einer verlässlichen Zielrendite von rund 3 Prozent im Jahr für den Anleger. An dieser Zielrendite richtet sich der Fonds seit seiner Auflegung vor mehr als 6 Jahren aus und hat so einen Wertzuwachs von inzwischen 21,6 Prozent erwirtschaftet. Die aktive Steuerung des Mittelzuflusses ist dabei einer der wesentlichen Schlüssel, um unsere Zielrendite zu erreichen und das kontrollierte Wachstum fortzusetzen. Wir nennen das CashCall-/CashStop-Strategie.

### **FondsSuperMarkt: Welche Risiken bestehen für die Anleger?**

Hartwig: Der LEADING CITIES INVEST ist mit dem neuen Gesetz, dem KAGB, im Jahr 2013 aufgelegt worden. Er ist damit der erste Offene Immobilienfonds der neuen Generation, bei dem alle Anleger dieselben Rechte bei den Rückgabemodalitäten genießen. Das ist ein wesentlicher und elementarer Unterschied gegenüber älteren Offenen Immobilienfonds.

### **FondsSuperMarkt: Was hat es mit der Cash-Call-Strategie auf sich?**

Hartwig: Die aktive Steuerung des Mittelzuflusses ist eine wesentliche Stellschraube für die Renditeverlässlichkeit. Wir müssen nicht wie in der Vergangenheit eine relativ hohe Liquiditätsquote von rund 25 bis 30 Prozent vorhalten, um unvorhergesehene Rückgaben zu bedienen. Gerade in Zeiten der Negativverzinsung besteht die Kunst darin, die Liquiditätsquote niedrig zu halten, um die Immobilienrendite voll zu nutzen. Steht aktuell keine Immobilieninvestition an, die den LCI-Ansprüchen genügt, halten wir weitere Gelder draußen. Planlos in den Fonds fließende Mittel würden zurzeit negativ verzinst, das würde den Anlageerfolg der investierten Anleger verringern.

Mit der Cash-Call-Strategie können wir die Liquidität mit einer Vorausschau auf 12 Monate exakt steuern. Das Fondsmanagement weiß heute schon, wieviel Liquidität im gesamten Jahr 2020 aus dem Fonds abfließen wird. Auch 2019 blieben 99,7 Prozent im Fonds. Das ist eine enorme Kundenloyalität und erstaunliche Zufriedenheitsrate. Wer drin ist, bleibt drinnen.

### **FondsSuperMarkt: Seit verganginem Jahr verfolgen Sie bei den erworbenen Immobilien eine Nachhaltigkeitsstrategie. Wann gilt bei Ihnen eine Immobilie als nachhaltig?**

Hartwig: Schon beim Kauf neuer Immobilien für den Fonds achten wir darauf, dass diese nach internationalen Standards zertifiziert sind. Beim LEADING CITIES INVEST gehen wir aber noch einen Schritt weiter: Der Offene Immobilienfonds der Frankfurter KanAm Grund Group hat die

Energieversorgung seiner Gebäude in einem Rahmenvertrag neu gebündelt und kann seinen Allgemeinstrom- und Erdgasbedarf nun CO<sub>2</sub>-neutral decken. Damit wurden in 2019 bereits 1.821 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr und zugleich Kosten eingespart. Um die Nachhaltigkeitsausrichtung im LEADING CITIES INVEST weiter voranzutreiben, wird die KanAm Grund Group in einem nächsten Schritt auf die Mieter der Gebäude zugehen, um auch bei ihnen eine Umstellung der bestehenden Energieversorgung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu erreichen. Dabei erhalten die Mieter die Möglichkeit, von den günstigen Konditionen des durch die KanAm Grund Group verhandelten großvolumigen Rahmenvertrags zu profitieren und gleichzeitig ebenfalls einen Beitrag für die Umwelt zu leisten.

**FondsSuperMarkt: Der Fonds wurde nach den Regeln des seit Ende 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuches aufgelegt. Diese schreiben eine Mindesthaltedauer des Portfolios von zwei Jahren vor. Welchen Zeithorizont sollten Anleger mitbringen?**

Hartwig: Wie immer bei Immobilieninvestitionen rentiert sich so etwas am besten mittel- oder langfristig, also nach drei, am besten 5 Jahren. Und Offene Immobilienfonds wie der LEADING CITIES INVEST eignen sich auch bestens, um über Jahrzehnte Kapital anzusparen, in regelmäßigen Raten – also mit Sparplan – oder immer, wenn etwas übrig ist.

**FondsSuperMarkt: Ist der Fonds sparplanfähig? Ab welchem Betrag ist man dabei?**

Hartwig: Die Mindestanlage im LEADING CITIES INVEST beträgt ein Fondsanteil. Damit ist er grundsätzlich für die Anlage von Sparplänen geeignet. Allerdings hängt dies von den technischen Möglichkeiten der jeweiligen depotführenden Stellen ab.

**FondsSuperMarkt: Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in Europa und den USA ein? Welche Immobilienart hat Ihrer Meinung nach das höchste Renditepotenzial?**

Hartwig: Mit dem LEADING CITIES INVEST sind wir breit aufgestellt, in den Städten Deutschlands und Europas mit Zukunft und auch bei den Immobilien-Arten, ob Büro, Einzelhandel, Hotel oder Nahversorgungszentren.

**FondsSuperMarkt: Und noch eine persönliche Frage: wie haben Sie Ihr erstes Geld verdient und worin haben Sie es investiert?**

Hartwig: Das ist schon so lange her, aber sei's drum, ich bekenne: Mein erstes Investment war ein signalroter VW Käfer 1303. Was man halt zu meiner Zeit als junger Mann so gebraucht hat.

**FondsSuperMarkt: Vielen Dank Herr Hartwig für das Gespräch.**

## Kurzprofil des Fonds:

<b>ISIN</b>	DE0006791825
<b>WKN</b>	679182
<b>Kategorie</b>	Offener Immobilienfonds (weltweit)
<b>Ausgabeaufschlag</b>	Gemäß Vertragsbedingungen bis zu 5,5 % des Anteilwerts; derzeit 5,5 % des Anteilwerts
<b>Ertragsverwendung</b>	ausschüttend
<b>Managementvergütung p.a.</b>	Bis zu 1,5 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird; derzeit 0,8 % jährlich
<b>Laufende Kosten (Stand: 31.12.2019)</b>	1,05 %
<b>Auflegung</b>	2013
<b>Fondsvolumen (Stand: 31.01.2020)</b>	585,0 Mio. EUR
<b>Performance (%), Stand: 31.01.2020</b>	3,9 % p.a.

## 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](http://www.fonds-super-markt.de)

## Über KanAm Grund

Die KanAm Grund Group, im Oktober 2000 gegründet, hat seither ein Transaktionsvolumen von mehr als 33 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 dem LEADING CITIES INVEST bietet KanAm Grund eines der attraktivsten und performancestärksten Fondsprodukte für private Immobilienanleger auf dem deutschen Markt. Mit aktuell 29 Immobilien im Bestand ist der LEADING CITIES INVEST bereits an 22 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, Hotel und Freizeit erfolgreich diversifiziert und mit 97,8 % (Stand: 31. Januar 2020) praktisch vollvermietet. 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.

Die aktuelle »Zielrendite« soll zum Geschäftsjahresende erreicht werden und ist auf angemessene, objektive Daten – wie die Entwicklung des Portfolios, der Zinsen und des Immobilienmarkts – gestützt. Es wird und kann jedoch keine Gewährleistung dafür übernommen werden, dass die jeweilige »Zielrendite« auch erreicht wird. 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

**Pressekontakt:**

edicto GmbH

Axel Mühlhaus/ Jessica Pommer

Telefon: +49 (69) 90 55 05 52

E-Mail: [fondssupermarkt@edicto.de](mailto:fondssupermarkt@edicto.de)