

LEADING CITIES INVEST – der Büro-Fonds mit stabilem Portfolio und Top-Rating »a+_{AIF}«

Zehn Fragen und Antworten zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Einzelhandels-, Hotel- und Büroimmobilien sowie auf das Homeoffice



Frage 1: Sind die Offenen Immobilienfonds durch die Corona-Krise gefährdet?

Grundsätzlich kann sich auch der Immobilienmarkt der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen. Im Rahmen der Risikobewertung gehen wir in der KanAm Grund Group davon aus, dass die Corona-Pandemie zu einer signifikanten Beeinträchtigung des Wirtschaftskreislaufes führt. Aber die Volatilität der Wertentwicklung bei Offenen Immobilienfonds ist dabei deutlich geringer als bei Aktienfonds oder anderen liquiden Anlageformen. Dies haben die ersten Pandemie-Monate bereits gezeigt.

Frage 2: 2009 gab es die bisher größte Krise der Offenen Immobilienfonds, ausgelöst durch die Weltfinanzkrise. Kann dies durch Corona erneut passieren?

Nein! Die damalige Krise war eine Liquiditätskrise, als innerhalb kürzester Zeit hohe Mittel aus den Offenen Immobilienfonds abgerufen wurden. Danach wurden die Offenen Immobilienfonds durch das KAGB umfassend reformiert. Der LEADING CITIES INVEST ist dabei der erste Offene Immobilienfonds der »neuen Generation«, der nach der globalen Finanzkrise aufgelegt wurde und die neuen Anforderungen zum Anlegerschutz für alle Anleger erfüllt. Die zwölfmonatige Kündigungsfrist und die 24-monatige Mindesthaltezeit gelten in diesem schockresistenten Produkt für alle Anleger.

Frage 3: Ist dennoch mit konkreten Risiken zu rechnen?

Dass die Corona-Krise Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben wird, ist aber klar. Wichtig ist daher, dass das Immobilienportfolio gut aufgestellt ist, d.h. die unmittelbaren Auswirkungen der Krise auf die enthaltenen Immobilien gering sind, und ein gutes Krisenmanagement installiert ist.

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, wozu seriöse Aussagen noch nicht getroffen werden können.

Frage 4: Offene Immobilienfonds unterscheiden sich in ihren Portfolios und damit Nutzungsarten. Wie wirken sich diese auf die jeweilige Fondsentwicklung aus?

Wie stark Offene Immobilienfonds von der Corona-Pandemie betroffen sind, hängt insbesondere von den Nutzungsarten, der regionalen Streuung sowie insbesondere dem Branchen- bzw. Mietermix ab, das kann man nach der ersten Pandemiewelle schon deutlich feststellen. Denn die Corona-Pandemie betrifft nicht alle Mieter gleichermaßen.

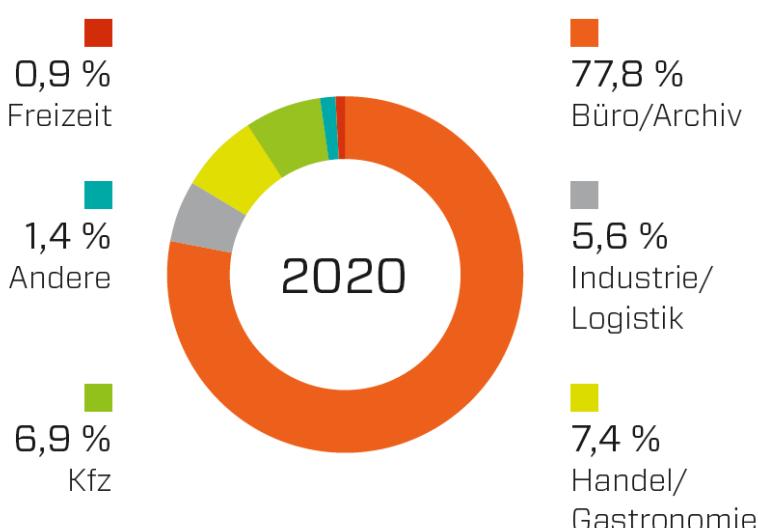
Frage 5: Welche Nutzungsarten sind durch die Corona-Pandemie besonders betroffen?

Wie die aktuelle Situation zeigt, trifft die Corona-Krise aktuell insbesondere den Einzelhandel (LCI = 7,4 Prozent per 30. Juni 2020) und die Hotelbranche (LCI = 0 Prozent). Büroimmobilien (rund 80 Prozent des LCI-Portfolios) sind nur mittelbar betroffen, wenn sich die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig einträgt und alle Unternehmen bzw. Branchen betroffen sind bzw. falls einzelne Mieter besonders unter der Krise zu leiden haben.

Nutzungsarten der Immobilien¹⁾/

auf Basis der Jahresmieterträge

Stand: **30.06.2020**



Frage 6: Besitzt der LEADING CITIES INVEST risikobehaftete Nutzungsarten im Portfolio?

Durch die gute Bonität der Mieter, den sehr geringen Anteil von Einzelhandelsimmobilien – von nur 7,4 Prozent – sowie das vollständige Fehlen von Hotelimmobilien ist der LEADING CITIES INVEST für die Risiken der Corona-Pandemie grundsätzlich und auch im Branchenvergleich gut aufgestellt. Mit seinem Immobilienportfolio von derzeit 32 Immobilien in neun Ländern und 24 Städten sowie einer Vermietungsquote von rund 98 Prozent zählt er im »Corona-Test« der Ratingagentur Scope zu den nur drei von 15 verglichenen Offenen Immobilienfonds, die das positive Vorjahres-Rating aktuell halten konnten. Der LEADING CITIES INVEST verfügt dabei sogar nach Einschätzung der Ratingagentur über das beste Gewerbeimmobilienportfolio im Vergleich zu den Mitbewerbern.

Frage 7: In Deutschland ist ein regelrechter Hype um das Homeoffice entstanden. Führt diese Entwicklung nicht direkt zu einem Problem bei Büroimmobilien?

Die Corona-Krise wird einen beschleunigten Wandel hin zu mehr Homeoffice generieren und langfristig Effekte bei Büroimmobilien haben. Zur endgültigen Beurteilung dieser Entwicklung ist es aber noch zu früh. Gleichermaßen gilt für die Auswirkung des Homeoffice auf die Flächennachfrage: Es ist zu erwarten, dass Abstandsregelungen, neue Formen der Zusammenarbeit (New Office) sowie vermehrtes Zusammenarbeiten 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 Büronutzern führen, sodass trotz geringerer Nutzung pro Unternehmen effektiv mehr Büroflächen nachgefragt werden.

Frage 8: Wie viele Mieter des LEADING CITIES INVEST haben schon wirtschaftliche Schwierigkeiten und deshalb um Mietstundungen nachgefragt?

Unsere Büromieter sind hiervon gegenwärtig kaum betroffen; es erreichten uns nur ganz vereinzelt Anfragen. Gemeinsam mit den wenigen Einzelhandelsmietern erarbeiten unser Risikomanagement und die bereits im Februar 2020 gegründete Corona Task Force Maßnahmen, um deren Solvenz sicherzustellen und die möglichen negativen Auswirkungen auf den Fonds zu minimieren.

Die enge Begleitung von Mietern in der aktuellen Sondersituation zahlt sich aus: Bislang sind keine Insolvenzen infolge der Corona-Krise bekannt, und die eingegangenen Mietstundungsanträge betreffen aktuell lediglich 1,4 % der Jahresnettossollmiete insgesamt. Die Bonität des Mieterportfolios ist gut. Dies wird bestätigt durch Bonitätsratings führender Wirtschaftsinformations- und Analyseunternehmen. Demnach verfügt der LEADING CITIES INVEST über ein »geringes gewichtetes Mieterausfallrisiko« in Höhe von lediglich 0,65 % auf Zwölf-Monats-Sicht. Bis jetzt mussten keine Abwertungen vorgenommen oder Vereinbarungen zur Reduzierung/zum Ausfall von Mietforderungen getroffen werden. Mit dauerhaften Mietausfällen ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen.

Frage 9: Hat Corona also keinerlei Auswirkungen auf den Büromarkt?

Corona wird den Büromarkt verändern, die vergangenen Monate haben dies bereits gezeigt. Konzerne und andere Großmieter entdecken jetzt (wieder) die Flexibilität der mobilen Arbeit und damit Einsparpotenziale. Allerdings setzten vor der Corona-Pandemie beispielsweise große Konzerne wie Apple, Facebook, Google oder Yahoo dagegen nach Jahren gemachter Erfahrung mit Homeoffice längst wieder darauf, ihre Mitarbeiter an einem Ort zusammenzubringen. Die Idee dahinter: Wer Schulter an Schulter arbeitet, tauscht sich öfter und ständig aus. Das bringt nicht nur den informellen Wissensfluss in Schwung, sondern auch die Reaktionszeiten und die Kreativität. Denn unbestritten ist, dass sich Kreativität nur dort multipliziert, wo Menschen mit hohem fachlichem und emotionalem Bezug zur Sache ihre Köpfe zusammenstecken.

Der LEADING CITIES INVEST aber hat solche Großmieter nicht. Der LCI hat in zentralen Lagen die klassischen MidCaps, die mittelständischen Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche, als

Mieter, seien es nationale oder globale Player. Die Anwaltssozietät oder die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft funktionieren anders als Großkonzerne wie z. B. Mobilfunkanbieter oder Versicherungskonzerne.

Frage 10: Was macht KanAm Grund so sicher, dass gerade der LEADING CITIES INVEST im Vergleich zum Wettbewerb gut durch die Corona-Krise kommen wird?

Der LEADING CITIES INVEST ist am Markt ein Anbieter moderner, flexibler Büroimmobilien an Top-Business-Standorten in Europa. Gleichzeitig ist das Immobilienportfolio des LEADING CITIES INVEST auch in der Corona-Pandemie gut aufgestellt. Mit 32 Immobilien und aktuell rund 100 Mietern ist das Portfolio stark diversifiziert und zu rund 98 Prozent vermietet. Die gute Bonität der Hauptmieter sowie der hohe Anteil von Multi-Tenant-Immobilien tragen gerade jetzt zur Risikoreduktion bei.

Der Fonds definiert sich durch Immobilien von hoher Qualität in führenden Städten Europas mit bonitätsstarken Mietern. Mit einem Anlageerfolg von mittlerweile 22,8 Prozent¹⁾ seit Auflage (durchschnittlich rund 3 Prozent p.a.) nimmt er unverändert eine Spitzenposition im Markt der vergleichbaren Offenen Immobilienfonds ein.

Zudem ist die KanAm Grund Group als von Banken unabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft und internationales Immobilienunternehmen auch krisenerfahren. Und gerade in Krisen zeigen sich Managementfähigkeiten, hier besonders das Risikomanagement.

¹⁾ 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.

Hinweis: Diese Information stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung dar. Die in dieser Mail enthaltenen Einschätzungen und Prognosen beruhen auf sorgfältigen Recherchen, jedoch kann die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Für den Erwerb von LEADING CITIES INVEST-Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, 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.