

# > Nach der „Gesundheitsreform“

## Neue Offene Immobilienfonds starten mit LEADING CITIES INVEST der KanAm Grund

Noch im Juli vergangenen Jahres rieten Politiker zur Kapitulation: Keine neuen Offenen Immobilienfonds mehr! Eine ganze Anlageklasse sollte sich ergeben angesichts der Verwerfungen im Zuge der Finanzmarktkrise und offenkundig gewordener Schwächen in der Konstruktion. Die Weitsichtigen aber erkannten schnell: Es gibt kein anderes Anlageprodukt, das auch kleineren Vermögen erlaubt, gut diversifiziert und professionell gemanagt in den internationalen Immobilienmarkt zu investieren.

Seit 22. Juli 2013 gelten neue Regeln für Offene Immobilienfonds. Grundlage ist das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Nach mehr als 50 Jahren trat damit die erste echte Reform dieser Anlageklasse in Kraft. Eine neue Generation Offener Immobilienfonds wird darauf aufbauen. Der LEADING CITIES INVEST der Frankfurter KanAm Grund ist der erste.

Der Offene Immobilienfonds der Zukunft unterscheidet sich von den Fonds der Vergangenheit am deutlichsten durch die höhere Sicherheit für Anleger aufgrund der Schockresistenz gegenüber schubartigen Anteilrückgaben sowie durch die Betonung der Langfristigkeit des Investments.

### Nachhaltig reformiert statt kurzfristig korrigiert

Die Schwäche im System der Offenen Immobilienfonds hieß „Fristeninkongruenz“: Fondskapital kann für Anleger nicht börsentäglich verfügbar sein, wenn es langfristig an Immobilien gebunden ist. Der neue Offene Immobilienfonds bringt nun erstmals die Auszahlungswünsche der Anleger mit dem Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft in Einklang.

Kein Zweifel: Er ist ein eher langfristiges Investment. Er eignet sich nicht für kurzfristig Interessierte oder als Geldparkplatz für institutionelle Anleger. Mit seinen Fristen verlangt er in etwa die gleiche Einstellung zur Kapitalanlage wie die populären Anlageformen Festgeld, Kündigungsgeld oder Termingeld.

Wer neu anlegt, schenkt seinem Geld erst einmal Zeit und gewinnt damit Planungssicherheit. 24 Monate beträgt die Mindesthaltedauer nach dem Kauf der Fondsanteile. Zudem gilt eine einjährige Kündigungsfrist. Die Kündigung kann jedoch bereits innerhalb der 24-monatigen Mindesthaltedauer ausgesprochen werden.

### Schockresistenz ist das Wort der Stunde

Damit stehen Offene Immobilienfonds der neuen Generation selbst bei panikartigen Rückgabewellen nicht mehr schutzlos dar. Sie werden schockresistent, weil die Kündigungsfrist wie eine „Firewall“ wirkt. Das Risiko in Form von Aussetzungen der Anteilrücknahme sowie gar Fondsaufösungen wird erheblich reduziert. Ein vorausschauendes und optimiertes Liquiditätsmanagement wird auch bei größeren Rückgabevolumina möglich. Mit den neuen Regeln des KAGB wird verhindert, dass Fonds binnen weniger Tage in Schieflage geraten können.

Dennoch melden sich auch Zweifler: Wenn der Offene Immobilienfonds seine Flexibilität aufgibt, verliert er dann nicht an Attraktivität? Die Frage scheint beantwortet, weil sich die Einstellung der Anleger während der vergangenen fünf Jahre so sehr geändert hat, wie in keinem vergleichbaren Zeitraum zuvor.

### Neues Bewusstsein der Anleger

Das geht aus einer aktuellen Studie der unabhängigen Institute for Marketing Research (IMR) hervor. Die Studie belegt, dass heute die Sicherheit weit vor den Rendite-merkmalen und der kurzfristigen Verfügbarkeit des Kapitals das ausschlaggebende Kriterium der Kapitalanlage ist. 71 Prozent der Befragten gaben an, dass Ihnen Sicherheit generell am wichtigsten sei. Die Zustimmung für Offene Immobilienfonds mit den neuen Schutzmechanismen erreichte sogar 76 Prozent. 42 Prozent der an der Studie beteiligten Personen erklärten, ihr Interesse an Offenen Immobilienfonds wachse mit der Neuregelung.

Der LEADING CITIES INVEST der KanAm Grund wird in Bürogebäude, Einzelhandelsflächen und Hotels investieren. Seine Standorte sucht er in führenden Metropolen.

„Wir fahren einen vorsichtigen Ansatz“, sagt Hans-Joachim Kleinert, geschäftsführender Gesellschafter der KanAm Grund. Die angestrebte Rendite liege zunächst bei „etwas über drei Prozent“. Berücksichtigt man das höhere Sicherheitsprofil, ist dies eine attraktive Alternative mit Inflationsschutz im aktuellen Niedrigzinsumfeld.

Zur Auswahl der besten Standorte für Immobilieninvestitionen hat KanAm Grund für den neuen LEADING CITIES INVEST ein innovatives Bewertungsmodell entwickelt. Das KanAm Grund C-Score Modell soll – als Ergebnis der Analyse von über 7.300 wissenschaftlich ermittelten und anerkannten Einzeldaten aus 30 Ländern, u. a. in Europa und Nordamerika – die aktuelle wie zukünftige Attraktivität von den einzelnen Standorten messbar machen.

## Der ehemalige Patient ist wieder gesund

KanAm Grund wird für den LEADING CITIES INVEST grundsätzlich Objekte von bester Qualität mit Lagervorteil und

stabilem Cashflow und langen Mietvertragslaufzeiten erwerben. Solche Core-Objekte zeichnen sich aus durch ein geringes Risiko. Als Beimischung zum Portfolio kommen sogenannte Core-plus-Immobilien in Betracht. Sie bieten Wertsteigerungspotenzial im Rahmen des Vermietungsmanagements.

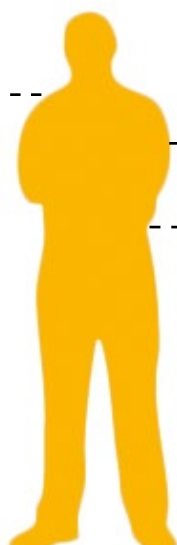
Fazit: Der Offene Immobilienfonds der neuen Generation hat Gründe genug, selbstbewusst aufzutreten. Anleger-schutz und Sicherheit, Schockresistenz, Stabilität und Langfristigkeit, Inflationsschutz und Kapitalerhalt sind ganz nach vorne gerückt. Diese Merkmale entsprechen den Wünschen der Anleger nach den Erfahrungen aus der Finanzmarkt- und Staatsschuldenkrise. Und sie korrespondieren mit dem, was ein Offener Immobilienfonds der neuen Generation unter dem KAGB zu leisten im Stande ist.

Kleinert: „Die Kur hat gegriffen. Der ehemalige Patient – der Offene Immobilienfonds – ist wieder gesund. Er hat bereits begonnen zu arbeiten.“ Der Vertrieb des LEADING CITIES INVEST startet im vierten Quartal dieses Jahres.

## Neues Gesetz trifft auf die Wünsche der Anleger

**42 %**

können sich eine Geldanlage in **Offene Immobilienfonds** mit erhöhten Schutzmechanismen vorstellen



**76 %**

stimmen für sicherheitsorientierte Offene Immobilienfonds mit einer **zwölfmonatigen Kündigungsfrist**

**71 %**

der Befragten, ist **Sicherheit das primäre Motiv** für eine Geldanlage

Quelle: IMR-Studie 04/2013