



Schwerpunktthema: Offene Immobilienfonds

Die „vergessene“ Anlageklasse

Offene Immobilienfonds spielen - seit sich die populärsten und größten Vertreter dieser Gattung in der Abwicklung befinden - bei Anlegern kaum noch eine Rolle. Die Nachfrage nach Immobilien dagegen steigt immer weiter, was vor allem der anhaltenden Niedrigzinsphase geschuldet ist. Wenn also Immobilien grundsätzlich als sinnvolle Anlage angesehen werden, warum dann nicht in Form der bewährten Fondslösung - also mit Risikostreuung und professioneller Vermögensverwaltung? Lesen Sie hier meinen Versuch einer Aufarbeitung des Themas, der gleichzeitig ein Plädoyer für diese Anlageklasse ist.

Liebe Kunden von msi,

der offene Immobilienfonds gehörte lange zu den Lieblingsanlagen in deutschen Portfolios: 30 Jahre lang konstante Wertentwicklungen zwischen 3 und 6 %, kein einziges Jahr mit einem Verlust und Schwankungsbreiten, die jedem Sparbuch Konkurrenz machen konnten. Selbst institutionelle Anleger sprangen auf diesen Zug auf und „missbrauchten“ offene Immobilienfonds als Geldparkplatz für größere Anlagesummen.

Alles gut, solange sich Ein- und Auszahlungen in etwa die Waage hielten. Dann aber kam die Finanzkrise (wir erinnern uns - hervorgerufen durch eine Immobilienblase in den USA), die zu einer Neubewertung aller Fonds-Immobilien führte sowie einer massiven Welle von Anteilsrückgaben (Auszahlungen). Und frei nach dem alten Sprichwort „Wenn alle gleichzeitig durch eine einzige Tür wollen, wird es eng“ wurde es auch für die Immobilienfonds eng: Sie konnten das Kunststück, eine sehr langfristige Kapitalanlage mit einer täglichen Verfügbarkeit des Geldes zu kombinieren, nicht länger gewährleisten. Deshalb hieß es: Die Tür wird für alle zugemacht, um niemanden zu bevorzugen - die Fonds wurden geschlossen und sind in der Abwicklung.

Diese schmerzhaft Erfahrung mussten viele Anleger machen, was dazu führte, offene Immobilienfonds zu meiden. Nun gelten neue Spielregeln, die die Anlageklasse für viele wieder interessant machen könnten.

Herzliche Grüße,

Ihr Michael Schulte

Immobilienfonds - neue Spielregeln

Seit 2013 gelten für offene Immobilienfonds neue Spielregeln, die den größten Webfehler dieser Anlageklasse beheben sollen: Immobilien sind nun einmal - im Gegensatz zu Aktien und anderen an der Börse handelbaren Wertpapieren - nicht sehr fungibel (frei handelbar). Es gibt keine Börse für Immobilien, man kann den Wert eines Grundstückes nicht minutengenau anhand eines „Kurses“ feststellen. Immobilien sind sehr langfristige Anlagen; es kann Monate und Jahre dauern, bis für eine Immobilie der „richtige“ Käufer gefunden ist.

Folgerichtig verlangen die neuen Regeln vom Anleger die gleiche Geduld, die auch ein normaler Besitzer einer Immobilie mitbringen muss: Wer Geld in einem offenen Immobilienfonds anlegt, muss den Fonds mindestens 24 Monate behalten. Dies ist die erste Regel. Diese Mindest-Haltefrist soll den Missbrauch von Immobilienfonds als „Tagesgeldersatz“ verhindern und ganz klar machen: Immobilien sind eine langfristige Anlage.

Die zweite Regel gilt für Anleger, die ihr Geld aus dem Fonds zurück haben wollen. Wer der Fondsgesellschaft seine Anteile zurückgeben und dafür ausgezahlt werden will, muss Geduld haben: Ein Jahr beträgt die Kündigungsfrist für Fondsanteile, die nach dem 22.07.2013 erworben wurden.

Um sich das ganze leichter zu merken, spricht man auch von der „24/12-Regel“: 24 Monate Mindest-Haltedauer, 12 Monate Kündigungsfrist.

Weitere Regeln beziehen sich auf das Fondsmanagement, haben aber keine direkten Auswirkungen auf den Anleger. So wurde etwa die alte Bewertungspraxis, die Immobilien einfach mit einer gewissen Wertsteigerung fortzuschreiben, zukünftig untersagt: Es muss nun mindestens einmal im Jahr eine echte Begehung der Immobilie durch einen Gutachter stattfinden, der daraufhin den Wert der Immobilie ermittelt. Weiterhin findet eine quartalsmäßige Überprüfung dieses Wertes nach Aktenlage statt - wurden z.B. Mietverträge gekündigt, stehen besondere Umbauten oder Sanierungen an etc.. Weiterhin muss jeder Fonds mindestens 5 % des Fondsvermögens als Liquidität vorhalten, um reguläre Auszahlungen zu befriedigen.

Nutzen der neuen Regeln

Die neuen Regeln klingen erst einmal nach einem Nachteil für Anleger. Tatsächlich aber erweisen sie sich als sehr hilfreich für diejenigen, die Immobilien als das betrachten, was sie sind: langfristige Kapitalanlagen. Wer also das Ziel hat, über einen längeren Zeitraum sein Vermögen inflationssicher zu bewahren und mit einer jährlichen Rendite von 3-4 % zufrieden ist, für den stellen die neuen Regeln einen wichtigen Schutz seiner Vermögenswerte dar. Denn die „Entwertung“ des gemeinschaftlichen Fondsvermögens durch Notverkäufe, die durch massenhafte Mittelabflüsse verursacht werden, ist nun nicht mehr möglich. Durch die Mindest-Haltefrist und die Kündigungsfrist haben Fondsmanager genügend Zeit, auch bei größeren Rückgaben Immobilien zu verkaufen, um die notwendige Liquidität bereitzustellen.

Die „Hintertür“ für den Notverkauf

Einer der größten Nachteile der neuen Regeln - die mangelnde Handelbarkeit (Fungibilität) der Immobilienfonds neuer Generation - kann übrigens umgangen werden. Wer also wirklich unbedingt an sein Geld will, kann seine Fondsanteile auch innerhalb der „Sperrfrist“ an der Börse verkaufen. Dabei muss er natürlich in Kauf nehmen, dass der aktuelle Bör-

senkurs unter dem Anteilswert seines Fonds liegen kann - dies ist der „Preis“ für die vorzeitige Verfügbarkeit. Das ist aber auch nicht schlimmer, als im Notfall einen Aktienfonds mit Verlust verkaufen zu müssen - in Notlagen geht es schließlich nicht um Maximierung der Rendite, sondern nur noch um schnelle Verfügbarkeit.

Dass die Börsenkurse eines Fonds drastisch unter dem aktuellen Rücknahmepreis liegen, ist ohnehin nicht zu befürchten: Aktuelle Kaufangebote geschlossener Immobilienfonds, die teilweise 30 % und mehr unter dem Inventarwert liegen, nutzen lediglich die Angst und Uninformiertheit vieler Anleger aus, die meinen, tatsächlich ihr gesamtes Geld zu verlieren.

Dass es tatsächlich auch anders geht, beweist der neu aufgelegte Fonds „Leading Cities Invest“ der deutschen Fondsgesellschaft KanAm Grund: Dieser Fonds wird nur zu bestimmten Zeitfenstern für Neuanlagen geöffnet - dann nämlich, wenn konkrete Neuakquisitionen anstehen. So wird vermieden, dass sich im Fondsvermögen zuviel Liquidität ansammelt, die das Gesamtergebnis „verwässert“. Anleger, die außerhalb dieser „Cash Call“ genannten Phasen (vgl. unten) in den Fonds einsteigen wollen, sind bereit, an der Börse dafür sogar Aufschläge zu bezahlen: Bis zu 8 % lagen die Gebote an der Hamburger Börse über dem tatsächlichen Fondspreis. Damit hätte man über diese „Hintertür“ sogar noch einen zusätzlichen Gewinn machen können.



Fondsportrait „Leading Cities Invest“

Der erste Fonds, der nach den Änderungen in 2013 als offener Immobilienfonds neu aufgelegt wurde, ist der „Leading Cities Invest“ der deutschen Fondsgesellschaft KanAm Grund. Diese Gesellschaft ist vielen Anlegern durch den KanAm Grundinvest bekannt - einer der Fonds, die sich in Auflösung befinden. Dieser Fonds hat über 10 Jahre hinweg stabile Wertsteigerungen von 5 - 6 % geliefert und ist einer der wenigen hochwertigen Fonds, die auch während der Auflösung keine größeren Wertkorrekturen auf ihren Immobilienbestand hinnehmen mussten - ein Zeichen dafür, dass die Verwalter wissen, was sie tun.

Der Fonds hat eine interessante Anlagestrategie: Er sammelt nicht zuerst das Geld ein, um dann mit der verfügbaren Liquidität ein Objekt zu erwerben, sondern er identifiziert erst die interessanten Zielobjekte und sammelt das Geld erst dann ein, wenn die konkreten Verkaufsverhandlungen aufgenommen wurden und die Akquisition sicher ist („Cash Call“ Strategie). Damit vermeidet der Fonds, zuviel unverzinsten Barbestände im Vermögen zu haben, die das Ergebnis verwässern würden.

Der Fonds setzt auf Qualitätsimmobilien in europäischen Metropolregionen - aktuell sind zwei Hamburger Immobilien im Portfolio enthalten (Colonnaden 3 und Jungfernstieg 47/Ecke Gänsemarkt). Hamburger können die Lage dieser Adressen sofort als Top-Lagen identifizieren. Der Fonds ist mit gut 40 Mio € Fondsvolumen noch relativ klein und strebt aktuell eine Rendite von über 3 % für den Anleger an. Mittelfristig soll eine stabile Zielrendite von 4 % erreicht werden. Kursgewinne aus Immobilienverkäufen können den Wert steigern, sind aber keine grundsätzliche Fondsstrategie - der Fokus liegt klar auf sicheren und konstanten Mieterträgen.

Der Fonds ist damit geeignet für Anleger, die einen Teil eines größeren Vermögens in Immobilien anlegen wollen und von regelmäßigen Mieterträgen profitieren wollen, dabei aber Klumpenrisiken vermeiden und sich nicht selber um die Verwaltung kümmern wollen. Der Fonds ist als Beimischung in einem gut gemischten Portfolio geeignet; mehr als 20

% des Gesamtvermögens sollten keinesfalls in diesen Fonds investiert werden. Des Weiteren würde ich eine Anlage in diesen Fonds nur Kunden empfehlen, die mindestens 100.000 € im Gesamtdepot haben und auf den Vermögensteil im Immobilienfonds kurzfristig nicht angewiesen sind, sondern von den Erträgen leben wollen. Als Beimischung z.B. in einem Rentenmodell ist dieser Fonds damit bestens geeignet.

Impressum

Michael Schulte
Lessingstr. 2
22087 Hamburg

Email: info@vermoegen-besser-planen.de

Telefon: +49 40 4192938-8

Fax: +49 40 4192938-7

Zuständige Behörde für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34 f, § 34 d und § 34 c Abs. 1 GewO

Handelskammer Hamburg
Adolphsplatz 1
20457 Hamburg
Telefon 0049-(0)40-36 13 8-138
Fax 0049-(0)40-36 13 8-401

Zuständige Aufsichtsbehörde

Handelskammer Hamburg
Adolphsplatz 1
20457 Hamburg
Telefon 0049-(0)40-36 13 8-138
Fax 0049-(0)40-36 13 8-401

Statusbezogene Pflichtinformationen gemäß § 42 b Abs. 2 S. 2 VVG sowie § 12 Abs. 1 der FinVermV in Verbindung mit § 34 f der GewO: unabhängiger Versicherungsmakler und registrierter Finanzanlagenvermittler mit Erlaubnis nach §§ 34 c, 34 d und 34 f Abs. 1 GewO durch Handelskammer Hamburg in der Bundesrepublik Deutschland. Mitglied bei und zuständige Aufsichtsbehörde für die Versicherungsvermittlung: Handelskammer Hamburg, Adolphsplatz 1, 20457 Hamburg, Telefon 0049-(0)40-36 13 8-138, Telefax 0049-(0)40-36 13 8-401, E-Mail service@hk24.de, Internet: www.hk24.de. Vermittlerregisternummer Versicherungen: D-QGQP-REMO9-62, Vermittlerregisternummer Finanzanlagen: D-F-131-5RLW-71. Das Vermittlerregister wird geführt bei: Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V., Breite Straße 29, 10178 Berlin, Tel: +49 (0) 180 500 585 0 (14 Cent/Min aus dem dt. Festnetz, höchstens 42 Cent/Min aus Mobilfunknetzen), Internet: www.vermittlerregister.info. Die Erlaubnis beinhaltet die Befugnis für Anlageberatung oder Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Anteilsscheine einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft oder von ausländischen Investmentanteilen, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen (§ 34f Abs. 1 Nr. 1 GewO) sowie Anteile an geschlossenen Fonds in Form einer Kommanditgesellschaft (§ 34f Abs. 1 Nr. 2 GewO). Es liegen keinerlei Beteiligungen an Versicherungsunternehmen mit mehr als 10 % Anteil an Stimmrechten oder Kapital vor. Die Anschriften der Schlichtungsstellen, die bei Streitigkeiten zwischen Vermittlern oder Beratern und Versicherungsnehmern angerufen werden können, lauten: Versicherungsombudsmann e.V., Postfach 08 06 32, 10006 Berlin, www.versicherungsumbudsman.de. Ombudsmann für die private Kranken- und Pflegeversicherung, Kronenstrasse 13, 10117 Berlin, www.pkv-ombudsmann.de. Weitere Adressen über Schlichtungsstellen und Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung erhalten Sie bei: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn. Berufsrechtliche Regelungen: § 34 c, d und f GewO (Gewerbeordnung), § 12 Abs. 1 der Finanzanlagen-Vermittlungs-Verordnung (FinVermV), §§ 59 - 68 Versicherungsvertragsgesetz (VVG), Versicherungsvermittlerverordnung (VersVermV). Die berufsrechtlichen Regelungen können über die vom Bundesministerium der Justiz und der juris GmbH betriebenen Homepage www.gesetze-im-internet.de eingesehen und abgerufen werden.

Stammdaten

ISIN / WKN	DE0006791825 / 679182
Fondsgesellschaft	KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fondsmanager	KanAm Grund Team
Vertriebszulassung	Deutschland
Schwerpunkt	Immobilienfonds Welt
Produktart	Immobilienfonds
Fondsdomizil	Deutschland
Auflagedatum	15.07.2013
Rücknahmepreis	104,19 EUR (Stand 21.10.2015)
Währung	EUR
Fondsvolumen	45,30 Mio. EUR (Stand 31.08.2015)
Risikoklasse	3
Empfohlene Anlagedauer	5 Jahr(e)
Mindestanlage	100,00 EUR (Bitte beachten Sie, dass die Mindestanlage bei manchen Lagerstellen abweichen kann.)
Ertragsart	ausschüttend
Letzte Ausschüttung	1,15 EUR (Stand 05.05.2015)
€uro-Fondsnote	0
Depotbank	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
Geschäftsjahr	01.01. - 31.12.

Wertentwicklung (auf EUR-Basis)

		p.a.	Sektor	Sek. p.a.
1 Monat	0,19 %		0,29 %	
3 Monate	0,64 %		-1,30 %	
6 Monate	1,14 %		-4,35 %	
1 Jahr	4,44 %		-0,85 %	
3 Jahre			-10,40 %	-3,60 %
5 Jahre			-11,98 %	-2,52 %
10 Jahre			8,65 %	0,83 %
seit Jahresbeginn	2,10 %		-1,19 %	
seit Auflegung	5,36 %	2,33 %		

Stand: 21.10.2015

Übersicht

Anlageziele sind regelmäßige Erträge sowie ein Wertzuwachs. Der Fonds erwirbt zu diesem Zweck Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften weltweit. Dabei soll eine breit gestreute, risikogewichtete Verteilung des Fondsvermögens an globalen Immobilienmärkten erreicht werden. Investiert wird an entwicklungsfähigen Standorten, die absehbare Renditen in Verbindung mit einem angemessenen Risiko erwarten lassen.

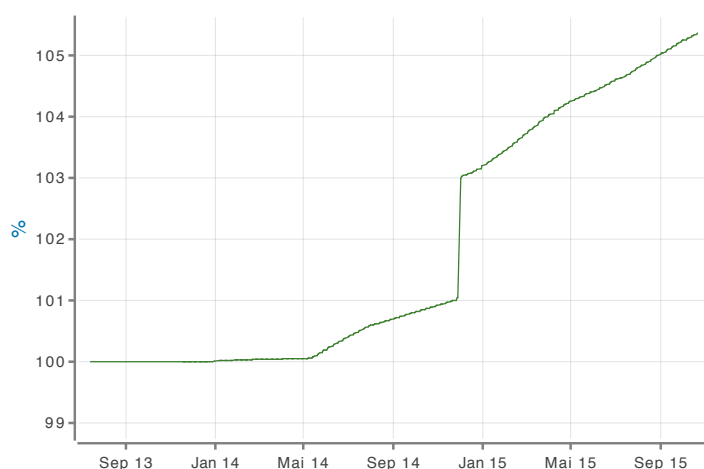
Schwerpunkt

Asset	Immobilienfonds
Region	Welt

Kosten

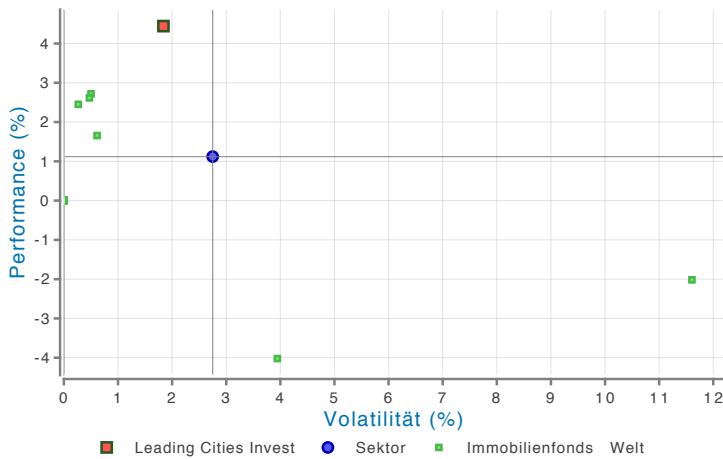
Ausgabeaufschlag (effektiv)	5,50 % (5,21 %)
Depotbankgebühr	0,05 %
Managementgebühr	0,80 %
Performancegebühr	n.v.

Wertentwicklung



Stand: 20.10.2015

Rendite-Risiko Chart (1 Jahr(e))



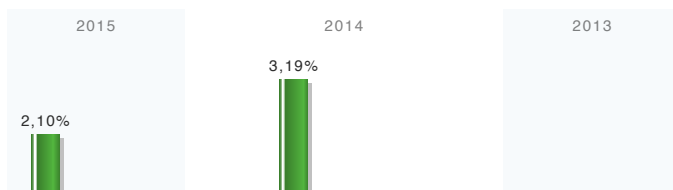
Stand: 20.10.2015

Kennzahlen (auf EUR-Basis)

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Volatilität	1,84 %		
Sharpe Ratio	2,41		
Tracking Error	2,92 %	1,76 %	1,39 %
Beta-Faktor	0,12		
Treynor Ratio	36,32		
Information Ratio	0,17	0,33	0,35
Jensen's Alpha	0,40 %		
Längste Verlustperiode	1 Monat(e)		
12-Monats-Hoch	104,24 €		
12-Monats-Tief	100,88 €		
Maximum Drawdown	0,00 %		
Maximum Time to Recover	166 Tage		

Stand: 21.10.2015

Gewinne/Verluste

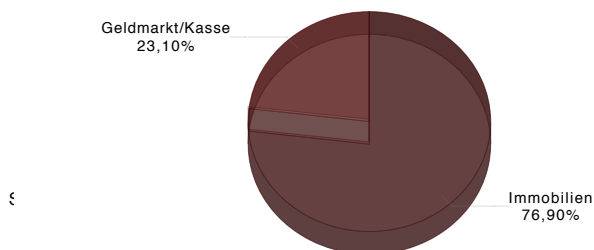


jährliche Entwicklung

im Jahr 2013	0,01 %
im Jahr 2014	3,19 %
im Jahr 2015	2,10 %

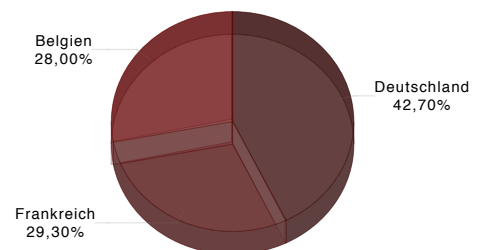
Stand: 20.10.2015

Vermögensaufteilung



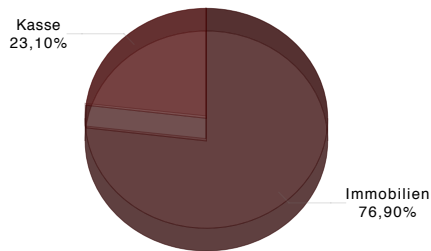
Stand: 31.08.2015

Länderaufteilung



Stand: 31.08.2015

Branchenaufteilung



Stand: 31.08.2015

Bericht des Fondsmanagements

Aktueller Kommentar

Mit acht Immobilien ist der LEADING CITIES INVEST bereits an drei Standorten - Hamburg, Paris und Brüssel - investiert. Zudem ist das Portfolio über die Nutzungsarten Einzelhandel, Hotel und Büro diversifiziert. Mit gezielten Käufen kleinerer Immobilien will das Fondsmanagement weiterhin zu einer raschen Streuung des LEADING CITIES INVEST beitragen. Für das erfolgreiche erste vollständige Geschäftsjahr 2014 wurden am 5. Mai 2015 je Anteil 1,15 EUR an die Anleger ausgeschüttet. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.LCI-Fonds.de.
Stand 31.08.2015

Wichtiger Risikohinweis

Dieses Dokument dient der Information. Er ist kein Verkaufsprospekt und enthält kein Angebot zum Kauf oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots für das vorgestellte Produkt und darf nicht zum Zwecke eines Angebots oder einer Kaufaufforderung verwendet werden. In die Zukunft gerichtete Angaben basieren auf Annahmen. Da sämtliche Annahmen, Voraussagen und Angaben nur die derzeitige Auffassung über künftige Ereignisse wiedergeben, enthalten sie natürlich Risiken und Unsicherheiten. Entsprechend sollte auf sie nicht im Sinne eines Versprechens oder einer Garantie über die zukünftige Performance vertraut werden. Investoren sollten sich bewusst sein, dass die tatsächliche Performance erheblich von vergangenen Ergebnissen abweichen kann. Insofern kann die zukünftige Performance der Anlagealternativen nicht zugesichert werden.