

Scope Rating 2023: KanAm Grund Group zählt mit AA (AMR) weiter zur Topgruppe im Bereich Asset Manager Real Estate

- KanAm Grund Group wird erneut eine „sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien“ bescheinigt
- LEADING CITIES INVEST wird im Fondsrating mit a- (AIF) bewertet und belegt im Portfolio-Qualitäts-Ranking die Plätze 2 und 4
- Scope: „Stärkere technische Fokussierung ergänzt Fokus auf operative Umsetzung von nachhaltigkeitsbezogenen Maßnahmen auf Einzelimmobilienebene – eine sinnvolle Maßnahme, um Portfolioentwicklung voranzutreiben.“

Frankfurt am Main, 12.06.2023 – Die KanAm Grund Group wurde beim Asset Management Rating der Scope Group erneut mit AA (AMR) bewertet. Damit bescheinigt die unabhängige Ratinggesellschaft dem Unternehmen weiterhin eine sehr hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management von Immobilien. Somit zählt die KanAm Grund Group nach wie vor zur Topgruppe im Bereich Asset Manager Real Estate. Der LEADING CITIES INVEST wurde im aktuellen Fondsrating von a (AIF) auf a- (AIF) herabgestuft. Er befindet sich damit laut Scope „weiterhin auf einem guten Niveau“ und erreichte gleichzeitig im Ranking der Retailfonds nach Qualität des Immobilienportfolios Platz 2 der Offenen Immobilienfonds, die in Büroimmobilien investieren und Platz 4 im Vergleich aller 20 untersuchten Offenen Immobilienfonds. Der im Juli 2013 aufgelegte Offene Immobilien-Publikumsfonds zählt zudem sowohl im 3- als auch im 5-Jahresvergleich zur Spitzengruppe der Europafonds.

Das sehr gute Asset Management Rating wird dabei u.a. von der laut Scope „sehr hohen Transaktions- und Asset-Management-Kompetenz der KanAm Grund Group in den Büromärkten westeuropäischer Metropolen – insbesondere Paris und London – sowie in Deutschland und in Nordamerika gestützt.“ Auch das „überdurchschnittliche Wachstum der Assets under Management von 4,8 Mrd. Euro im Jahr 2019 auf 7,1 Mrd. Euro im Jahr 2022“ sowie die „sehr hohe Branchenexpertise und überdurchschnittliche Betriebszugehörigkeit und Stabilität der Geschäftsführung“ wurden als Gründe für das sehr gute Ratingergebnis angeführt.

Die seitens der KanAm Grund Group verstärkten ESG-Maßnahmen auf Unternehmens-, Fonds- und Objektebene sowie die Verstärkung des ESG-Kernteam wurden im Ratingbericht ebenso positiv erwähnt: „Das neu aufgesetzte ESG-Management-Board trifft alle wichtigen Entscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Immobilienebene. Daher ist Nachhaltigkeit als fundamentaler Bestandteil im Kerngeschäft der KanAm Grund Group verankert,“ schreibt Scope. „Auch wurde das unternehmensweite Sustainability-Team der KanAm Grund Group um den Bereich *Sustainable Asset Strategy* mit einer stärkeren technischen Fokussierung ergänzt, was den Fokus auf die operative Umsetzung von nachhaltigkeitsbezogenen Maßnahmen auf Einzelimmobilienebene legt.“ Dies sei aus Sicht von Scope eine „sinnvolle Maßnahme, um die Portfolioentwicklung voranzutreiben.“

Hans-Joachim Kleinert, Founding Partner der KanAm Grund Group, sagt: „Wir haben 2022 genutzt, um unsere Leistungspalette um ein neues *Manage to green-Angebot* zu erweitern. Damit bieten wir als Asset Manager institutionellen Investoren die Möglichkeit, maßgeschneiderte ESG-Lösungen in Form von modernen Immobilien-Spezialfonds oder in bereits vorhandenen Immobilienbeständen umzusetzen. Wir sind mit dem Management unserer Publikumsfonds bereits seit mehr als einer Dekade im Bereich Nachhaltigkeit aktiv und zählen zum Kreise der Immobilien-Asset Manager, die in den letzten Jahren ein besonderes Nachhaltigkeits-Know-how aufgebaut haben. Somit besitzen wir die notwendige Expertise, um die Immobilien unserer Investoren in Abhängigkeit der jeweiligen Anlagestrategie auch unter Nachhaltigkeitsaspekten und unter Berücksichtigung der zunehmenden EU-Regulierung sowie der wachsenden ESG-Ansprüche von Mietern, Erwerbern und Bestandshaltern fortzuentwickeln.“

LEADING CITIES INVEST zählt im 3- und 5-Jahresvergleich weiterhin zur Spitzengruppe der Europafonds und belegt vordere Plätze im Portfolio-Qualitäts-Ranking

Für 2023 hat Scope das Fondsrating des LEADING CITIES INVEST von a (AIF) auf a- (AIF) herabgestuft, was dem Durchschnitt der bewerteten Offenen Immobilienfonds entspricht, die sich damit laut Scope „weiterhin auf einem guten Niveau“ befinden. Die Neubewertung wird mit einer leichten Erhöhung der Risikoparameter sowie einem Rückgang der Performance begründet. Gleichzeitig erzielte der LEADING CITIES INVEST im Scope Rating eine Top-Positionierung im Ranking der Retailfonds nach Qualität des Immobilienportfolios. Der Fonds liegt hier auf Platz 2 der Offenen Immobilienfonds, die ebenfalls in Büroimmobilien investieren. Im Vergleich aller 20 untersuchten offenen Immobilienfonds liegt der

LEADING CITIES INVEST auf Platz 4.

Das Ergebnis des Asset Management Ratings wird darüber hinaus von der positiven Wertentwicklung des LEADING CITIES INVEST gestützt. Der im Juli 2013 aufgelegte Offene Immobilien-Publikumsfonds zählt sowohl im 3- als auch im 5-Jahresvergleich zur Spitzengruppe der Europafonds.

Heiko Hartwig, Managing Director bei der KanAm Grund Group, sagt: „Trotz eines leichten Performancerückgangs hat der LEADING CITIES INVEST im Vergleich zu Festgeldanlagen im Nachsteuervergleich nach wie vor die Nase vorn. Ausgehend vom angestrebten Anlageerfolg bis Jahresende von 3 Prozent – bei steuerlicher Teilfreistellung in Höhe von 60 Prozent der Ausschüttung – müsste eine voll steuerpflichtige Festgeldanlage eine Verzinsung von 3,6 Prozent erzielen, um mithalten zu können. Davon ist selbst im aktuellen Marktumfeld in einer vergleichbaren Risikokategorie nicht auszugehen.“

Der Fonds punktet darüber hinaus vor allem durch die sehr gute Lagequalität der im Portfolio enthaltenen Immobilien und dem geringen Risiko aus Mietverträgen mit Alleinmietern. Positiv wird auch bewertet, dass rund 35 Prozent der Mieteinnahmen auf öffentliche Mieter bzw. staatliche Institutionen und weitere auf aktuell von Scope als sehr risikoarm eingestuften Branchen entfallen. Der Durchschnitt der Fonds kommt hier auf 11 Prozent. Die Alters- und Größenstruktur der Immobilien schneidet deutlich überdurchschnittlich ab.

Die Objekte des Fonds sind überwiegend jung und sehr fungibel. „Der LEADING CITIES INVEST verfügt über eine im Branchenvergleich deutlich bessere Altersstruktur des Immobilienportfolios,“ so Scope. Dies ist besonders hinsichtlich der künftigen ESG-Ausrichtung von Vorteil, „da ältere Objekte im Rahmen der Vermarktung erhöhte Aufwendungen für Sanierungs- und Umbaumaßnahmen nach sich ziehen können und oftmals auch hinsichtlich ihrer ESG-Ausrichtung Herausforderungen aufweisen“, schreibt die Ratinggesellschaft.

Im Fondsportfolio dominieren Objekte der Größenklasse bis 50 Mio. Euro, die 53,3 Prozent des Gesamtverkehrswerts des Fonds ausmachen. Alle Objekte fallen in die als aktuell besonders fungibel geltende Größenklasse bis 100 Mio. Euro. Im aktuellen Marktumfeld ist dies ein großer Vorteil. Denn „aufgrund der Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung und des gestiegenen Zinsniveaus sind

aktuell überwiegend Eigenkapitalkäufer an den Märkten aktiv. Objekte mit einem Volumen über 100 Mio. Euro sind derzeit kaum fungibel,“ erklärt Scope.

Die Vermietungsquote blieb im Vergleich zum Vorjahr mit 94,8 Prozent stabil und liegt leicht über dem Branchendurchschnitt. Der Anteil von Mietverträgen mit Restlaufzeiten von mindestens zehn Jahren liegt mit 40,9 Prozent hingegen deutlich über dem Branchendurchschnitt. Dies sollte im Portfolio mittelfristig zu geringen Aufwendungen für die managementintensive Nach- oder Neuvermietung leerfallender Flächen führen.

„Bei der Nachhaltigkeitsbewertung schneidet der LEADING CITIES INVEST überdurchschnittlich ab“.

Positiv beurteilte die Ratinggesellschaft auch die Schärfung der ESG-Strategie des LEADING CITIES INVEST. Seit dem 01.05.2022 ist der Fonds ein Art. 8-Fonds gemäß SFDR und seit dem 01.08.2022 ein Artikel-8-plus-Fonds gemäß MIFID II. U.a. konnte die Zertifizierungsquote der im Fonds enthaltenen Objekte gesteigert werden. Darüber hinaus liegt der CO₂-Ausstoß der im Fonds enthaltenen Objekte bei weniger als der Hälfte des Branchendurchschnitts. Scope ergänzt: „Die jährliche Menge an CO₂-Emissionen pro Quadratmeter wird als wichtigste Kennzahl über die nächsten Jahre Portfoliomanagement-Entscheidungen beeinflussen und u.a. als Steuerungsgröße monetäre Auswirkungen auf Immobilien haben.“ Die Ratinggesellschaft bewertete den Bereich Nachhaltigkeit daher als „überdurchschnittlich“.

Neben der Lage werden „ESG-Kriterien künftig wieder bzw. noch stärker in den Fokus von Investoren, Asset Managern und vor allem Mietern rücken. Besonders die ESG-Ertüchtigung im Bestand wird das Management künftig stark fordern, um den Spagat zwischen hohen Vermietungsquoten mit auskömmlichen Mieten und steigenden Kosten für Modernisierungen, CO₂-Bepreisung und Mieter-Incentives zu meistern,“ prognostiziert Scope für die Zukunft.

Über die Scope Group

Die Scope Group ist mit mehr als 200 Mitarbeitern der größte europäische Anbieter von Ratings, Research und Analysen. Die Analysten von Scope bewerten seit mehr als 20 Jahren Investmentfonds - in Deutschland derzeit mehr als 6.000. Das Scope Rating der Offenen Immobilienfonds reflektiert die Rendite- und Risikoaspekte eines Fonds. Dabei werden alle relevanten Risikotreiber bewertet und die Immobilienportfolios detailliert analysiert. Die Ratingskala reicht dabei von CAMR (entspricht nicht institutionellen Standards) bis AAAAMR. Durch das Rating wird ein systematischer Vergleich von thematisch ähnlichen Fonds ermöglicht.

Über die KanAm Grund Group

Die KanAm Grund Group wurde im Oktober 2000 in Frankfurt am Main gegründet. In den vergangenen rund 23 Jahren hat sich das konzernunabhängige deutsche Unternehmen zu einem internationalen Immobilienspezialisten entwickelt. Als sogenannter „One-Stop-Shop“ für Büroimmobilien deckt die Unternehmensgruppe mit rund 150 Mitarbeitern/-innen mittlerweile sowohl in Deutschland als auch im europäischen Raum umfassend die Risikoklassen Core, Core+, Value Add und Development ab – im Rahmen von Offenen Immobilien- und Immobilien-Spezialfonds, Separate Account Lösungen und Club Deals. Daneben werden u.a. auch Logistik- und Hotelimmobilien gemanagt. All diese Leistungen können über die KanAm Grund Privatinvest, die KanAm Grund Institutional oder die KanAm Grund Real Estate Asset Management erbracht werden. Hauptsitz ist Frankfurt am Main. Darüber hinaus gibt es Niederlassungen in München, Luxemburg, Paris, London, Dublin, Madrid und Atlanta.

Seit ihrer Gründung hat die KanAm Grund Group ein Transaktionsvolumen von über 30 Milliarden Euro bewegt und verwaltet über 7 Milliarden Euro an Investorengeldern. Der Anlagefokus liegt auf Deutschland, Europa und Nordamerika. In diesen Märkten hat die KanAm Grund Group einen exzellenten Zugang zu attraktiven Objekten. Zielgruppe sind sowohl institutionelle Investoren, als auch Privatanleger, die über den mehrfach prämierten Publikumsfonds, LEADING CITIES INVEST, von der langjährigen Immobilien-Expertise des Hauses profitieren können.

Zur Selektion von aussichtsreichen Immobilienmärkten und Einzelobjekten greift die KanAm Grund Group auf die hauseigenen Research- und Portfoliomodelle „C-Score und „Property Selection Modell (PSM)“ zurück. Beide Modelle bauen aufeinander auf und stellen bei allen Transaktionen eine zentrale Datenlieferung zu Qualität und erwarteter Performance sicher.

Das Thema Nachhaltigkeit spielt sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebene eine große Rolle. Die KanAm Grund Group ist Mitglied bei führenden Nachhaltigkeitsvereinigungen wie UN PRI, GRESB, U.S. Green Building Council und dem ECORE ESG-Circle of Real Estate. Die Zertifizierung der einzelnen Immobilien erfolgt nach internationalen Nachhaltigkeitsstandards, wie z.B. BREEAM, LEED, DGNB und HQE. Weitere Informationen: <https://www.kanam-grund-group.de/>

Pressekontakt:

Simone Ausfelder
Pressesprecherin

Telefon: +49 69 710411- 458

Mobil: +49 175 6536297

E-Mail: press@kanam-grund-group.de