

Liquidität des KanAm grundinvest Fonds wieder auf komfortablem Niveau

... mehr auf Seite 2

Interview: »Harte und weiche Faktoren spielen jetzt eine größere Rolle.«

... Interview auf Seite 3

ExpertenDirekt klärt alle offenen Fragen in einer Diskussionsrunde

... mehr auf Seite 4



KanAm US-grundinvest Fonds: Neuer Look

... mehr auf Seite 8

Editorial



Heiko Hartwig, Matti Kreuzer, Carmen Reschke, Hans-Joachim Kleinert (v. l. n. r.)

Offen gesagt ...

Der KanAm grundinvest Fonds ist wieder für die Rücknahme von Anteilen offen, und zwar vor Ablauf der ursprünglich angekündigten Frist. Die Liquiditätssituation hat sich deutlich verbessert. Anleger investieren wieder; andere ziehen ihre Verkaufsaufträge zurück.

Wir beobachten die Rückbesinnung auf Investmentkriterien wie Stabilität, Wertbeständigkeit und Transparenz. Unabhängige Experten bestätigen bei der KanAm Grund-Fachtagung die wichtige Funktion Offener Immobilienfonds als Basis- oder Core-Investment eines Anlegerportfolios. Dem KanAm grundinvest Fonds ist diese Rolle auf den Leib geschnitten. Er bietet Anlegern ein inflationsgeschütztes, sachwertgesichertes Investment. Seine Vermietungsquote von 99,7% steht für hohe und regelmäßige Erträge. Zudem laufen bei ihm im Branchenvergleich die wenigsten Mietverträge in den Jahren 2009/2010 aus.

Die Qualität des Fonds ist unbestritten. Die Feri EuroRating Services AG bewertete sie mit der Gesamtnote »Sehr gut« (A) über sämtliche risiko- und renditerelevanten Kriterien. Die Zeitschrift »Finanztest« kürte ihn zum besten Fonds hinsichtlich seiner Qualität über 5 Jahre in der Ausgabe 5/2009. Die untersuchten Faktoren waren auch hier Wertentwicklung und Stabilität.

So halten wir denn fest, was Experten bei unserer Fachtagung als Botschaft verkündeten: Offene Immobilienfonds gehören in jedes gut gemischte Anlegerportfolio. Das gilt heute mehr denn je, weil sie ein Stabilitätsanker gerade in Krisenzeiten sind. Sie senken das Risiko der Gesamtanlage beträchtlich und sind den Bankeinlagen in puncto Rendite dennoch deutlich überlegen.

KanAm grundinvest Fonds nimmt Anteilrücknahme wieder auf

Medien senden Fluten der Information von den Finanz- und Wirtschaftsmärkten an zunehmend verunsicherte Anleger. Welche der vielen Nachrichten sind wichtig, welche richtig? KanAm Grund brachte nun Licht ins Dunkel: Alles, was Anleger zur Situation und der Zukunft unserer Offenen Immobilienfonds wissen sollten!



Auf der KanAm Grund-Fachtagung wurde die Nachricht von der Wiedereröffnung freudig aufgenommen

Es war weit mehr als eine vage Ankündigung. Es war ein Versprechen: »Der KanAm grundinvest Fonds steht kurz vor seiner Wiedereröffnung.« Heute, drei Wochen nach unserer Fachtagung, nimmt der KanAm grundinvest Fonds die Anteilrücknahme wieder auf – ausgestattet mit rund 20% Liquidität und einem internationalen, faktisch vollständig vermieteten Immobilienportfolio in erstklassigen Lagen.

300 Vertriebspartner der KanAm Grund – selbstständige Berater, solche von Banken, Sparkassen und Vermögensverwaltern – waren aus allen Regionen Deutschlands zur KanAm Grund-Fachtagung gekommen. Das große Interesse rührte auch aus der Spannung im Vorfeld. Welche wichtige Botschaft sollte hier verkündet werden? Was hat sich beim KanAm grundinvest Fonds während der ver-

gangenen acht Monate getan? Wie steht es um die Liquidität des Fonds und die Verfassung der Märkte?

Das musste mal gesagt werden

KanAm Grund führte die Veranstaltung durch, um all das nachzuholen, was viele Medien bislang zu berichten versäumten. Die Fachtagung zeigte: Auch Hintergründe und Inhalte mit hohem Anspruch müssen nicht langweilig sein. Im Gegenteil: Der Mix aus Nachrichten, Magazin, Expertentalk und Interviews war ebenso unterhaltsam wie informativ.

Die Nachricht des Tages kam gleich zu Anfang aus dem Frankfurter MesseTurm. Hans-Joachim Kleinert, Geschäftsführer der KanAm Grund, ließ keinen Zweifel daran: Die Zeichen stehen auf Wiedereröffnung.

Darauf hatten alle gewartet. Bei Konferenzschaltungen zu den

wichtigsten Immobilienmärkten, in Diskussionsrunden, Vorträgen und Interviews kommentierten und hinterfragten Experten die Entwicklung aus Sicht der Anleger. Wie nachhaltig ist die Entscheidung, wie solide das Konzept? Wie lautet die Lehre aus den vergangenen Monaten? Welche Perspektiven bieten sich den Anlegern?

Fragen über Fragen und jede Menge Antworten. Blättern Sie um, denn was Sie auf den folgenden Seiten lesen werden, ist Geld wert – Ihr Geld!

Aktuelle Informationen zur Wiedereröffnung finden Sie im Internet unter:

www.kanam-grund.de

Liquidität des *KanAm grundinvest Fonds* wieder auf komfortablem Niveau

Fondsmanagement erfolgreich bei Liquiditätsbeschaffung: künftigen Russland-Anteil verringert und erhebliche Mittelzuflüsse generiert

Das Fondsmanagement des *KanAm grundinvest Fonds* hat in den zurückliegenden Monaten ganze Arbeit geleistet. Mit einer Liquiditätsquote von rund 20% steht dem Fonds wieder genug Liquidität, also frei verfügbares Sondervermögen, zur Verfügung, um Anteilrücknahmeverlangen von Anlegern umfassend bedienen zu können.

Vorausgegangen waren eine ganze Reihe von Aktivitäten und Entscheidungen bei der KanAm Grund. Eine davon betrifft das Moskau-Engagement der Gesellschaft. Dort wurde der Erwerb des gerade fertiggestellten Citydel Business Center, der im Juni 2009 anstand, nicht vollzogen. Allein durch diese Maßnahme wurden rund 365 Mio. EUR an Liquidität frei, die eigentlich für den Kauf dieses Bürogebäudekomplexes reserviert waren. Zudem sind auch in Moskau die Mieten für Gewerbeimmobilien infolge der weltweiten Finanzkrise deutlich gefallen. Davon profitiert KanAm Grund bei dem zweiten Moskauer Projekt Vivaldi Plaza, das sich noch bis 2010 im Bau befindet. Denn sein Kaufpreis richtet sich nach den zum Zeitpunkt des Besitzübergangs real erzielten Mieteinnahmen. Da diese niedriger ausfallen werden, muss auch weniger für die Immobilie aufgebracht werden, was ebenfalls der Liquidität zugutekommt.

Auf der anderen Seite gelang es trotz sehr zurückhaltender Kreditvergabe durch die Banken, rund 300 Mio. EUR an Finanzierungsmitteln zugesichert zu bekommen, wovon lediglich 150 Mio. EUR in Anspruch genommen werden. Aus-

Deutliche Steigerung der Liquiditätssituation

KOMFORTABLE
LIQUIDITÄTSQUOTE VON

20%



schlaggebend dafür ist unter anderem auch das »Sehr gut« (A) im FERI Rating für den *KanAm grundinvest Fonds*, das die bewertungsrelevanten Parameter bis Dezember 2008 berücksichtigte – also zwei Monate über die Anteilrücknahmeaussetzung hinaus. Außerdem hatte KanAm Grund als erste Gesellschaft nach der Rücknahmeaussetzung eine Neubewertung des gesamten Immobilienbestands des *KanAm grundinvest Fonds* durch den unabhängigen Sachverständigenausschuss vornehmen lassen. Diese bestätigte im Januar 2009 die weiterhin hohe Werthaltigkeit des Portfolios. Darü-

ber hinaus zählten für die Banken auch Faktoren wie Transparenz, offene Informationspolitik und das jederzeitige Einhalten aller Kreditbedingungen, die KanAm Grund auszeichnen.

Schließlich erzielte der Fonds durchgehend stabile Erträge aus der Vermietung sowie durch Zins-einnahmen und profitierte von deutlichen Mittelzuflüssen. Diese erreichten in letzter Zeit bereits fast wieder das Niveau wie vor der Aussetzung der Anteilrücknahme.

Insgesamt ergibt dies eine Liquiditätsquote von rund 20%, die jetzt eine Begleichung von Anteilrück-

nahmeverlangen ermöglicht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Anlageerfolg des *KanAm grundinvest Fonds* zum Geschäftsjahresende am 30. Juni 2009 mit 5% p.a. weit über dem derzeitigen Festgeldniveau liegt.



Weitere Informationen zum FERI Immobilienfonds Rating des *KanAm grundinvest Fonds* finden Sie im Internet unter:

www.kanam-grund.de/feri

Vivaldi Plaza bleibt lukratives Investment

In einem der wichtigsten Geschäftsbezirke Moskaus gelegen, steht das Vivaldi Plaza auch in der gegenwärtigen Krise auf festem Fundament. Der Class-A-Bürokomplex wird nach Fertigstellung voraussichtlich im vierten Quartal 2010 in den Bestand des *KanAm grundinvest Fonds* übergehen.



Das hochmoderne, attraktive Gebäudeensemble aus vier einzelnen Bürohäusern wird KanAm Grund im nächsten Jahr günstiger erwerben können, da sich der Kaufpreis nach dem dann erzielten Mietniveau richtet. Die Folgen sind einerseits erst einmal niedrigere Mieteinnahmen für den *KanAm grundinvest Fonds*.

Andererseits bietet das Gebäude in herausragender innerstädtischer Lage aber auch bei wieder anziehenden Mieten enormes Potenzial. Wie attraktiv das Vivaldi Plaza mit seiner absoluten Qualitätsausstattung auf Unternehmen wirkt, zeigt der Umstand, dass sich bereits ein erster Konzern für den Kauf eines der Gebäudeteile interessiert.

»Harte und weiche Faktoren spielen jetzt eine größere Rolle.«

Interview mit Carmen Reschke, Geschäftsführerin der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH, zur Situation für Kapitalanlagegesellschaften auf dem Finanzierungsmarkt und zur erfolgreichen Darlehensaufnahme für den **KanAm grundinvest Fonds**

KanAm Grund-Geschäftsführerin Carmen Reschke, verantwortlich für Finanzen, Rechnungswesen und Risikocontrolling, im Interview



»Frau Reschke, Sie haben in den letzten sieben Jahren für die Fonds der KanAm Grund Finanzierungen im Wert von rund 3 Mrd. EUR getätigt. Jetzt soll es laut Medienberichten kaum noch möglich sein, Kredite zu bekommen. Ist das wirklich so?«

RESCHKE: »In der Tat haben sich die Bedingungen am Finanzierungsmarkt seit Herbst 2008 grundlegend verändert. Waren bis dahin noch viele Banken bereit, Kredite um jeden Preis zu vergeben, um damit ihr Geschäftsvolumen auszuweiten, ist es inzwischen so, dass Kredite nur noch in geringem Umfang zugeteilt werden. Wir haben beispielsweise im Oktober 2008 ein Objekt in Paris gekauft. Früher war es üblich, dass die Hälfte des Verkehrswertes innerhalb weniger Wochen finanziert wurde. Die Auswirkungen der Finanzkrise zeigten sich hier sehr deutlich, da dieses zu 100% vermietete Objekt in Bestlage nur noch zu einem Drittel finanziert werden konnte.«

»Sicherlich keine leichte Zeit für die Gesellschaft. Trotzdem ist es Ihnen aber gelungen, für den KanAm grundinvest Fonds rund 300 Mio. EUR an Finanzierungsmitteln zugesichert zu bekommen, wovon Sie lediglich 150 Mio. EUR

in Anspruch nehmen werden. Wie groß waren die Kompromisse, die Sie machen mussten?«

RESCHKE: »Der erste und einzige Kompromiss, den wir eingegangen sind, ist die Besicherung für einzelne Objekte durch Hypotheken. Denn die Ausgabe von Pfandbriefen ist zurzeit die einzige Möglichkeit für die Banken, sich zusätzliche Liquidität zu verschaffen. Nach der Krise sind die Entscheidungsprozeduren in den Banken verlängert worden und die so genannten harten und weichen Faktoren spielen eine größere Rolle. Zu den harten Faktoren zähle ich ein aktuelles Rating, das wir mit Feri hervorragen nachweisen können. Die weichen Faktoren sind unsere Transparenz, unsere offensive Informationspolitik und die jederzeitige Einhaltung der Kreditkriterien durch KanAm Grund, denn wir haben eine gute Bonität. Wie in jeder Krise liegt auch in dieser eine Chance. Diese Chance haben wir genutzt, um neue Partner zu finden und dadurch eine größere Risikostreuung vorzunehmen.«

»Eine hohe Finanzierungsquote kann man unterschiedlich bewerten. Zum einen erscheint sie bei rund 38% hoch. Anderer-

seits gibt es aber auch einen wichtigen Absicherungsaspekt. Können Sie das kurz erläutern?«

RESCHKE: »In den letzten gut 30 Jahren wurde vorwiegend in Deutschland investiert. Unsere Geschäftsidee und -strategie besteht dagegen darin, einen rein internationalen Offenen Immobilienfonds aufzulegen. Damit verbunden sind Investitionen in Märkten mit fremden Währungen – z. B. in England mit dem Britischen Pfund. Unsere Anleger möchten jedoch ihre Rendite in Euro erhalten. Wenn ich z. B. in Pfund investiere, habe ich ein Vermögen, das jeden Tag Währungskursschwankungen unterliegt. Kann ich allerdings einen Kredit gegen den Vermögensgegenstand rechnen, wird die Vermögensposition, die den täglichen Schwankungen unterliegt, wesentlich kleiner. Das ist aber nur ein Prinzip der Währungskursabsicherung. Daneben gibt es Devisentermingeschäfte.«

»Aber Kredite beinhalten doch auch Kosten. Zinsen müssen bezahlt werden.«

RESCHKE: »So ist es. Wenn Sie eine Immobilie kaufen und vermieten wollen, dann nehmen Sie einen Kredit auf. Der Vorteil dabei ist, dass Zinsen steuerlich abzugsfähig sind, d. h., man spart Steuern. Also ein Geschäft, das

täglich überall gemacht wird. Genauso machen wir das auch, nur die Dimensionen sind anders.«

»Frau Reschke, oft heißt es in den Medien, dass Projekte scheitern, weil Banken Anschlussfinanzierungen nicht bewilligen. Diese Kredite müssen dann ja umgehend zurückgeführt werden. Wie sieht es da bei Ihren Fonds aus?«

RESCHKE: »Hier ist KanAm Grund in einer recht komfortablen Situation. 80% unserer Kredite für den KanAm grundinvest Fonds und den KanAm US-grundinvest Fonds stehen erst zwischen 2013 und 2018 zur Anschlussfinanzierung an. Ein Vorteil ist auch, dass die Zinsfestschreibung die gleiche Laufzeit aufweist: Das gibt Sicherheit. Lediglich 20% der Finanzierungen müssen in den Jahren 2010 und 2011 nachverhandelt werden. Aber da wir bereits in diesem schwierigen Umfeld Finanzierungen erhalten haben, bin ich äußerst zuversichtlich, diese entsprechend verlängern zu können. Zumal wir über ein äußerst attraktives Immobilienportfolio als Sicherheit verfügen.«

Das komplette Interview finden Sie im Internet unter:

 www.kanam-grund.de/reschke



Dr. jur. Gernot Archner
Managing Director BIIS

*Fachliche Eignung, Integrität
und Unabhängigkeit sichern
weisungsfreie Bewertung*

Das Investmentgesetz lässt keine Gefälligkeitsgutachten zu. Strikt schreibt der Gesetzgeber den Einsatz unabhängiger Sachverständiger für die Ermittlung der Marktwerte von Immobilien Offener Immobilienfonds vor. 86 solcher Spezialisten gibt es derzeit in Deutschland. Beruflich zusammengeschlossen sind sie im BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.

»Die Mitgliedschaft im BIIS ist ausschließlich an den Kriterien fachliche Eignung, Integrität und persönliche Unabhängigkeit ausgerichtet«, betonte BIIS-Managing Director Dr. jur. Gernot Archner. Demnach verfügen die Mitglieder des BIIS in der Regel über ein abgeschlossenes Hochschulstudium mit einschlägiger Fachrichtung, ein weiterführendes Aufbaustudium, die öffentliche Bestellung und Vereidigung und/oder den Abschluss zum Chartered Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Um Mitglied im BIIS zu werden, muss ein Sachverständiger zusätzlich über eine mindestens fünfjährige Erfahrung im Bereich der Bewertung von Gewerbeimmobilien verfügen und diese durch fachliche Referenzen nachweisen. Die Mitglieder des BIIS sind persönlich unabhängig und erstellen ihre Wertgutachten weisungsfrei. Sie sind in der Regel selbstständig tätig und betreiben seit vielen Jahren erfolgreich eigene Sachverständigenbüros.

Die Mitglieder des BIIS bewerten im Auftrag von überwiegend institutionellen Investoren wie der KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH jährlich gewerbliche Großimmobilien im Wert von mehr als 150 Mrd. EUR. 50 % aller Bewertungen betreffen heute bereits ausländische Objekte. Jedes Wertgutachten wird von mindestens einem Hauptgutachter und zwei mitwirkenden Gutachtern erstellt. »Steigende Anforderungen bedingen konsequente Professionalisierung«, sagt Archner. So betreibt der BIIS neben zahlreichen Fortbildungs- und Informationsangeboten für seine Mitglieder auch eine eigene Datenbank, in der bewertungsrelevante Daten zu Immobilien auf der ganzen Welt gesammelt werden.

Offene Immobilienfonds – w

Experten diskutierten über Chancen u

Von Einbrüchen an den Aktienmärkten, wie beispielsweise während des ersten Golfkriegs oder der Asienkrise, blieben Offene Immobilienfonds in der Vergangenheit stets unberührt. Mehr noch: Sie erzielten weiterhin eine positive Rendite. Deshalb galten sie bisher als ideale Beimischung

in Portfolios privater und institutioneller Anleger. Gilt das angesichts der aktuellen Finanzmarkturbulenzen auch für die Zukunft? Weiß die Öffentlichkeit überhaupt genug über das Anlageprodukt? Haben Offene Immobilienfonds erneut das Zeug zum Krisengewinner?

Während der KanAm Grundfachtagung wagten sich Experten an erste Antworten. Nachgefragt hatte der Investmentfonds-Kenner Björn Drescher beim Expertentalk. Auf dem Podium saßen BVI-Geschäftsführer Rüdiger H. Päsler, der Unternehmensberater und Börsenpsychologe Volker Bussmann,

»Während der Aussetzung haben wir an der Börse Hamburg Anteile des KanAm grundinvest Fonds im Volumen von 260 Mio. EUR gehandelt. Eine Lehre aus der Krise ist also, dass man notfalls über die Börse immer an sein Geld kommt.«

BÖRSENMANAGER HAMBURG

Kay Homann, BÖAG Börsen AG, Börse Hamburg

»Offene Immobilienfonds haben bislang kontinuierlich die Inflationsrate outperformt. Das sehe ich auch jetzt als langfristigen Trend. Offene Immobilienfonds kommen marktpsychologisch dem entgegen, was der Anleger will.«

EXPERTE FÜR IMMOBILIENRATING

Wolfgang Kubatzki, Direktor Rating & Valuation und Mitglied der Geschäftsleitung, Feri EuroRating Services AG

»Wenn die Finanzmarktkrise im Griff ist, ist auch die Zeit gekommen, über neue Regeln für Offene Immobilienfonds nachzudenken. Jene Gesellschaften, die ihr Können beweisen und das Vertrauen der Anleger rechtfertigen, werden die Gewinner sein.«

SPEZIALIST FÜR ORGANISATIONSFRAGEN
IN DER FINANZWELT

Volker Bussmann, Unternehmensberatung
bussmannpartner



Kay Homann:

Kay Homann absolvierte nach der Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Dresdner Bank AG in Hamburg sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Hamburger Hochschule für Wirtschaft und Politik. Im Anschluss daran war er sechs Jahre lang bei Hermes, einem Unternehmen der otto group, im Bereich Controlling tätig. 1990 begann er seine Tätigkeit bei der Börse Hamburg als Assistent der Geschäftsführung. Aktuell ist Homann stellvertretender Geschäftsführer der Börse Hamburg und Prokurist der BÖAG Börsen AG, der Trägergesellschaft der Börsen Hamburg und Hannover.

Wolfgang Kubatzki:

Wolfgang Kubatzki ist Mitglied der Geschäftsleitung der Feri EuroRating Services AG mit Sitz in Bad Homburg sowie Büros in London, Paris und New York. Feri ist eine der führenden europäischen Ratingagenturen für die Bewertung von Anlagemärkten und Anlageprodukten und eines der führenden europäischen Wirtschaftsforschungs- und Prognoseinstitute. Ziel ist die Herstellung von Markttransparenz und die Bewertung von Anlagen zur Entscheidungsunterstützung privater und institutioneller Investoren. Dabei stellt der Immobilienbereich einen Schwerpunkt dar.

Volker Bussmann:

Volker Bussmann leitet seit 1996 die von ihm gegründete Unternehmensberatung bussmannpartner in Hamburg. Der studierte Psychologe hat sich seit über 15 Jahren auf die effektive Lösung von komplexen Situationen in der Wirtschaft spezialisiert. Das Leistungsspektrum von bussmannpartner umfasst insbesondere Top-Management-Consulting, strategische und taktische Intervention sowie Organisationsanalyse in der Finanzbranche. Sein spezieller Beratungsansatz verschaffte Bussmann im deutschsprachigen Wirtschaftsraum ein hohes Renommee.

Wieder die Krisengewinner?

und Lehren aus der Finanzmarktkrise

Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsleitung der Feri EuroRating Services AG, die unabhängige Beraterin Ellen Ehrich und Börsenmanager Kay Homann.

Nach Ansicht aller Experten haben Offene Immobilienfonds bereits gezeigt, dass sie die Krise bewältigen können. Dennoch müsse

jetzt ein Ziel sein, Offene Immobilienfonds resistenter gegen solche Entwicklungen zu machen, die zur Aussetzung der Anteilrücknahme führten. Die Rückbesinnung auf die ursprünglichen Anlageziele Offener Immobilienfonds in Beratung und Anlegererwartungen sei dazu notwendig. Neue Regeln und Struktu-

ren müssten her, die jeweils den oft unterschiedlichen Interessen privater und institutioneller Investoren Rechnung tragen.

Im Folgenden haben wir die Kernaussagen der Experten für Sie zusammengefasst:

»Anlagen in Offenen Immobilienfonds wurden leider oft als Geldparkplatz oder Festgeldersatz verkauft. Das wird sich jetzt ganz sicher ändern. Offene Immobilienfonds werden stärker als Altersvorsorge-Produkt ausgerichtet.«

SPEZIALIST FÜR STEUERN UND RECHT
IM INVESTMENTBEREICH

Rüdiger H. Päsler, Geschäftsführer des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

»Offene Immobilienfonds bleiben eine wunderbare und komfortable Ergänzung des Vermögens um Immobilien ohne die sonst übliche Verpflichtung, sich selbst darum kümmern zu müssen.«

UNABHÄNGIGE BERATERIN
AUF HONORARBASIS

Ellen Ehrich, EEC Ellen Ehrich Consulting



Rüdiger H. Päsler:

Rüdiger H. Päsler ist seit 1987 Geschäftsführer des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. in Frankfurt am Main. Sein Spezialgebiet sind rechtliche und steuerliche Fragen aus dem Investmentbereich. 1991 wurde er Mitglied im Tax-Committee der Europäischen Investment-Vereinigung (EIV). Päsler hat mehrere grundlegende Fachbücher zum Thema verfasst. Er ist unter anderem Autor des »Handbuch des Investmentsparens« und Koautor des Basiswerks »Das deutsche Investmentrecht«.

Ellen Ehrich:

Unter dem Aspekt der ganzheitlichen Finanzplanung berät und coacht Ellen Ehrich seit 2003 eine wachsende Zahl von Kunden. Sie hat sich für die unabhängige Beratung auf Honorarbasis entschieden. Ellen Ehrich unterhält Büros in Hamburg und in Lübeck-Travemünde. Neben ihrer Beratungstätigkeit im Finanzbereich ist sie zertifizierter Kommunikationscoach. Vor ihrer Selbstständigkeit arbeitete sie unter anderem 18 Jahre für die BfG Bank AG und 15 Jahre für die Commerzbank AG. In beiden Häusern hatte sie jeweils leitende Aufgaben in den Bereichen Privatkundengeschäft, Marketing, Controlling und Vertrieb übernommen.

Björn Drescher:

Der studierte Finanzwirt ist Mitbegründer der Drescher & Cie GmbH mit Sitz in Sankt Augustin bei Bonn. Das gesamte Dienstleistungsspektrum dreht sich speziell um das Themengebiet Offene Immobilienfonds. Drescher selbst ist ein ausgewiesener Kenner des Fondsuniversums und der deutschen Finanzbranche. Er veröffentlicht unter anderem regelmäßig redaktionelle Fachbeiträge in verschiedenen Finanzmagazinen und Zeitungen. Weiterhin ist er Herausgeber der Börsenbriefe »Fonds-Scout« und »Fonds im Visier«. Drescher ist ein geschätzter Referent für ein breit gefächertes Spektrum an Fragestellungen aus dem Fondsbereich und zudem Veranstalter von Profiseminaren und des Petersberger Treffens.



Dirk Herrmann,
Unabhängiger Berater

»Krisen sind so alt wie die Finanzwirtschaft.«

Dirk Herrmann ist derzeit einer der meistgefragten Redner im deutschsprachigen Raum. Der unabhängige Berater ist auf den Finanzsektor spezialisiert und beschäftigt sich seit vielen Jahren mit Börsen- und Finanzmarktkrisen. Für seinen aktuellen Vortrag anlässlich der KanAm Grund-Fachtagung »Wie erkläre ich dem Anleger die Krise?« wertete er nach eigenen Angaben 15 Tonne Tageszeitungen und unzählige Magazine aus. Viele Wochen recherchierte er in Archiven.

Seine Erkenntnis: Finanzkrisen sind so alt wie die Finanzwirtschaft. Börsenkrisen gab es auch schon immer. Sie sind nichts besonders, auch wenn Anleger dazu neigen, die gerade aktuelle Krise als die bislang schwerste zu empfinden. Die Weltwirtschaft erlebt etwa alle fünf bis sieben Jahre eine Krise und alle 20 bis 30 Jahre eine große Krise.

Alle bisherigen Krisen hatten neben einigen Besonderheiten eine Vielzahl gemeinsamer Ursachen. Währungsturbulenzen, Kreditprobleme, Schiefagen von Banken, das Entstehen von Blasen in verschiedenen Märkten und vor allem das damit verbundene rasant schwindende Vertrauen sind die am häufigsten wiederkehrenden Gemeinsamkeiten.

Geradezu unheimliche Parallelen entdeckte Herrmann beim charttechnischen Vergleich. Auch wenn jeweils Jahre zwischen den Krisen lagen, so verliefen die Ausschläge der wichtigsten Indizes immer wieder annähernd synchron.

Aber auch das ist eine Lehre aus der Geschichte: Auf Abwärtsfolgen Aufwärtsphasen, und die Aufwärtsphasen hielten stets viel länger an als die Krisen. Für Herrmann ist deshalb der langfristige Anleger im Vorteil. Der sitzt Krisen aus und ist regelmäßig von Anfang an dabei, wenn es wieder aufwärts geht.

Die Internetpräsenz von Dirk Herrmann:

 www.dirkherrmann.com

Büromarkt Paris



Büromarkt Moskau



Büromarkt USA



Internationale Ausrichtung des *KanAm grundinvest Fonds* bietet viel Potenzial für Anleger

Mit Frankreich, Russland und den USA in aussichtsreichen Märkten investiert

USA

Gregory Moore, President & CEO,
KanAm Grund Niederlassung Atlanta



RUSSLAND

Frank Reichert, KanAm Grund
Direktor Portfolio Management Global



FRANKREICH

Alexia Jäger, Direktorin Portfolio Management,
KanAm Grund Niederlassung Paris



Ganz Frankreich ist auf seine Hauptstadt ausgerichtet. Nicht umsonst bildet der Großraum Paris mit rund 50 Mio. qm Gewerbeimmobilienfläche den größten Markt Europas. Weltweit nimmt er hinter Tokio den zweiten Platz ein.

Als Handels-, Finanz- und Dienstleistungszentrum Frankreichs ist Paris selbstverständlich Hauptsitz vieler nationaler und internationaler Unternehmen. Im Portfolio des *KanAm grundinvest Fonds* befinden sich unter anderem die Firmenzentralen von Cartier und Alcatel. Durch den breiten Branchenmix vor Ort ist der Gesamtmarkt weniger anfällig als bei einer Monostruktur, wie sie beispielsweise bei der Bankenmetropole Frankfurt am Main vorliegt.

»Der Großraum Paris ist als Gewerbeimmobilienmarkt allein durch seine schiere Größe weniger anfällig.«

Alexia Jäger
Direktorin Portfolio Management
KanAm Grund Niederlassung Paris

Auch Paris blieb von der globalen Kaufzurückhaltung für Immobilien und von sinkenden Mieten im ersten Halbjahr 2009 nicht verschont. Für das zweite Halbjahr wird aber bereits wieder ein dynamischerer Markt erwartet, da Investoren vermehrt Interesse zeigen.

An Paris kommt langfristig kein Immobilienanleger vorbei. Die

schiere Größe des Markts, seine Transparenz und die vorhandene Liquidität bleiben für die Marktteilnehmer auch in schwierigeren Zeiten entscheidende Kriterien. Hier punktet Paris, wo der *KanAm grundinvest Fonds* aktuell mit rund 42 % investiert ist, deutlich gegenüber konkurrierenden Metropolen.

Was Paris für Frankreich ist, ist Moskau für Russland. Wobei hier noch dazu kommt, dass der Markt für Büroflächen mit 9,3 Mio. qm gemessen an der Einwohnerzahl von 14,6 Mio. nur unterdurchschnittlich entwickelt ist. Im Vergleich dazu verfügt Paris bei 9 Mio. Einwohnern über 50 Mio. qm. Und ganz eng ist der Markt für so genannte Class-A-Buildings, also sehr moderne, hochwertige Büroflächen, die wiederum nur 15 % der genannten rund 9 Mio. qm ausmachen.

Ein solches aussichtsreiches Gebäude lässt KanAm Grund mit dem Vivaldi Plaza gerade durch einen Bauträger errichten. Auch in Moskau haben sich die gewerblichen Mieten an die wirtschaftliche Lage angepasst. Da sich der Kaufpreis vertraglich fixiert aus einem festgelegten Vielfachen der tatsächlich erzielten Mieten errechnet, wird KanAm Grund diesen hochmodernen Gebäudekomplex günstiger als geplant erwerben können. Die Rendite auf das eingesetzte Kapital bleibt dabei aber gleich.

Bei wieder anziehenden Mieten, wovon bei einem so engen Markt wie in Moskau fest ausgegangen wer-

den kann, bieten sich Steigerungspotenziale.

»Hochwertige Büroflächen sind in Moskau weiterhin völlig unterrepräsentiert.«

Frank Reichert
Direktor Portfolio Management Global
KanAm Grund

Moskau wird aufgrund seiner Bedeutung und Lage in den nächsten Jahren wieder an seine alte Erfolgsgeschichte anknüpfen. Der *KanAm grundinvest Fonds* wird mit dem Vivaldi Plaza erfolgsversprechend investiert sein. Der Russlandanteil am Fondsportfolio würde damit derzeit risikobegrenzte 7 % betragen.

In den USA wirkt seit der Präsidentenwahl der Obama-Effekt. Der Tiefstand der Rezession scheint bereits erreicht zu sein und die USA könnten auch bei einem Aufschwung wieder der globale Vorreiter sein. Als Antriebsfedern der wirtschaftlichen Erholung sollen dabei das 800-Mrd.-Dollar-Konjunkturpaket und die Geldpolitik der US-Zentralbank fungieren.

Die beiden in San Francisco und Nashville ansässigen Malls im Portfolio des *KanAm US-grundinvest Fonds* haben sich im gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfeld vergleichsweise gut gehalten. Ihre Umsätze gingen im ersten Quartal 2009 mit 3,6 % beziehungsweise 6,4 % deutlich geringer zurück wie im landesweiten Durchschnitt mit 9 %.

KanAm Grund ist durch die eigene Niederlassung in Atlanta bestens mit den speziellen Spielregeln des US-amerikanischen Immobilienmarkts vertraut. Zudem befindet sich die Gesellschaft im Gegensatz zu Mitbewerbern in einer komfortablen Finanzierungssituation. Eine gute Ausgangslage für Kaufoptionen, die sich durch die aktuell restriktive Darlehensvergabe der Banken jetzt am Immobilienmarkt ergeben.

»First in, first out: Die USA haben gute Chancen, die Krise auch als Erste zu überwinden.«

Gregory Moore
President & CEO
KanAm Grund Niederlassung Atlanta

Bei einem möglichen Ausbau des bisherigen US-amerikanischen Portfolioanteils von 10,4 % beim *KanAm grundinvest Fonds* verfolgt die Gesellschaft bewährte Investitionskriterien: Top-Gebäude in zentraler Lage, vielseitig nutzbar, solvente Mieter und eine Preisobergrenze von 100 Mio. USD. Auf dieser Basis wird KanAm Grund die Chancen am US-amerikanischen Immobilienmarkt konsequent nutzen.

Einzelbeiträge zu den Märkten:



www.kanam-grund.de/frankreich
www.kanam-grund.de/russland
www.kanam-grund.de/usa

Mehr Rendite bei geringerem Risiko?

Studie zu Aktienmarktkrisen untersucht mögliche Wirkung Offener Immobilienfonds



Prof. Dr. Denis Schweizer,
Juniorprofessor für Alternative Investments,
WHU – Otto Beisheim School of
Management



Wissenschaft & Forschung

Offene Immobilienfonds können in diversifizierten Portfolios die Gesamrendite erhöhen und gleichzeitig das Risiko verringern. Diese Tatsache war manchem schon bekannt. In welchem Maße dies aber auch heute, mitten in der schwersten Finanzkrise seit 80 Jahren, gilt, dürfte jeden überraschen.

Prof. Dr. Denis Schweizer ist einer der jüngsten Hochschullehrer Deutschlands. Er ist Juniorprofessor für Alternative Investments an der renommierten Privatuniversität »WHU – Otto Beisheim School of Management«. Unter seiner maßgeblichen Beteiligung entstand 2008 die viel beachtete Studie »Offene Immobilienfonds als wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Asset Allocation«. Anlässlich der KanAm Grund-Fachtagung präsentierte er die Ergebnisse dieser vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise aktualisierten Studie.

»Offene Immobilienfonds wurden in der Krise noch wertvoller für Anlegerportfolios«, fasste Prof. Dr. Schweizer

zusammen. Von Februar 1991 bis Februar 2009 und damit unter voller Berücksichtigung der Finanzmarktkrise konnten offensive Privatinvestoren das Risiko ihres Gesamtinvestments um bis zu 42% senken. Selbst in defensiv ausgerichteten Portfolios risikoscheuer Anleger sank das Risiko durch Beimischung Offener Immobilienfonds um 22%.

Prof. Dr. Schweizer belegte mit seiner Untersuchung, dass sich die Rendite der Offenen Immobilienfonds während der Finanzmarktkrise im Durchschnitt kaum verringert hat und die Volatilität ebenfalls konstant niedrig blieb. Ganz im Gegensatz dazu ist die Schwankungsbreite von Aktien stark gestiegen. Gleichzeitig sanken dort die Renditen. Offenen Immobilienfonds, so Schweizer, komme gerade jetzt zugute, dass sie kaum auf die Ausschläge anderer Assetklassen reagierten und dadurch ihre guten Diversifikationseigenschaften vor allem in einer Krise entfalten können.

35 Fonds und 80 Mrd. EUR Anlagevolumen

Alle beim BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. mit Fondsnamen und Kapitalanlagegesellschaften verzeichneten Offenen Immobilienfonds wurden in der Studie berücksichtigt. Waren zu Beginn des Betrachtungszeitraumes zwölf Offene Immobilienfonds beim BVI gelistet, sind es heute 35. Ihr Anlagevolumen stieg von 9,8 Mrd. EUR auf derzeit 80 Mrd. EUR. Diese Entwicklung lasse erkennen, so Schweizer, welchen großen Anteil am Anlagevermögen sich Offene Immobilienfonds in nur 18 Jahren erobert haben.

Für die absolute Vergleichbarkeit und wissenschaftlich fundierte Ergebnisse wurden die Daten sämtlicher Fonds um ihre jeweiligen Besonderheiten bereinigt. So wurden bei den Rohdaten z.B. auch Managementgebühren und Reinvestitionen der Ausschüttungen berücksichtigt sowie Daten nach eventuellen Splits angepasst.

Aus den so gewonnenen Fakten wurde ein Total Return Index konstruiert, der erstmals über das wahre Chancen- und Risikoprofil der Assetklasse Offener Immobilienfonds Auskunft geben konnte.

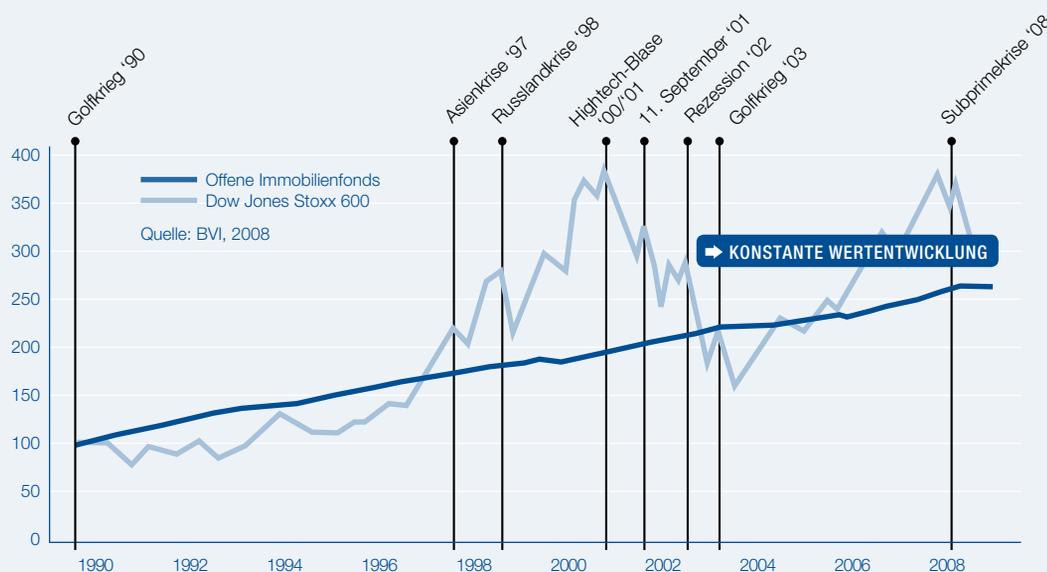
Zudem stellte sich die Studie zwei Phänomenen, die als Appraisal Smoothing und Stale Pricing bekannt sind und auf die Kritiker oft und gerne hinweisen. Die Kritik zum Appraisal Smoothing zielt auf die Bewertungsmodelle zur Ermittlung der Immobilienpreise. Demnach falle es Gutachtern schwer, in aufeinanderfolgenden Jahren Abweichungen von ihrer eigenen vorausgegangenen Wertermittlung zu begründen. Daraus entstünde ein so genannter Glättungseffekt.

Geringe Volatilität auch bei kritischer Betrachtung

Ein weiterer Glättungseffekt – das Stale Pricing – betreffe die Volatilitätsbeurteilung. Eine einmal im Jahr stattfindende Bewertung berücksichtige nicht die eventuellen Wertschwankungen in der Zwischenzeit. Dadurch könne die Volatilität und folglich das Risiko Offener Immobilienfonds unterschätzt werden.

Die Studie offenbart: Selbst unter Berücksichtigung all dieser Faktoren steigt das Risiko, gemessen an der Volatilität Offener Immobilienfonds, auf niedrigem Niveau um 50%, ist aber immer noch annähernd mit der Volatilität der als sehr sicher geltenden festgeldnahen Anlagen vergleichbar.

Verhalten Offener Immobilienfonds im Vergleich zu Aktienfonds in Phasen von Börsenkrisen



Weitere Informationen unter:

KanAm US-grundinvest Fonds mit neuem Auftritt

Neues Layout zur deutlicheren Abgrenzung – Anteilrücknahmeaussetzung bleibt vorerst bestehen



Der *KanAm US-grundinvest Fonds* unterscheidet sich als Spezialitätenprodukt grundsätzlich vom *KanAm grundinvest Fonds*. In US-Währung aufgelegt und nach den Vertragsbedingungen auf die US-Immobilienmärkte fokussiert, zielt er rein auf Dollar-affine Anleger und besitzt ein anderes Chance-Risiko-Profil. Um ihn künftig auch optisch stärker von den übrigen Fonds der KanAm Grund unterscheiden zu können, erhält er mit dem Erscheinen des neuen Jahresberichts ein komplett neues Gesicht.

Die aufgrund der Liquiditätssituation beschlossene Aussetzung der Anteilrücknahme gilt für den *KanAm US-grundinvest Fonds* vorerst unverändert weiter. Daran ändern auch die guten

Jahreszahlen zum 31. März 2009 nichts. Der Fonds schloss das Geschäftsjahr mit einem Anlageerfolg von 4,4% (BVI-Berechnungsmethode) auf US-Dollar-Basis und 23,9% auf Euro-Basis.

Das Management des Fonds arbeitet weiter täglich daran, eine Wiedereröffnung in absehbarer Zeit zu erreichen. Eine Maßnahme dazu ist auch eine Roadshow-Veranstaltungsreihe im Herbst. Mit ihrer Hilfe sollen Vertriebspezialisten auf den neuesten Stand gebracht werden, um die Mittelzuflüsse für den *KanAm US-grundinvest Fonds* zu steigern.

Der aktuelle Bericht zum Download:

 www.kanam-grund.de/us2009

KanAm grundinvest Fonds Qualitätssieger bei Zeitschrift »Finanztest«

Führend im 5-Jahres-Vergleich

Der klare Qualitätssieger bei den 22 getesteten Offenen Immobilienfonds heißt *KanAm grundinvest Fonds*. So steht es in der Ausgabe 5/2009 der Zeitschrift »Finanztest«. Dort war das Ergebnis eines Dauertests der Offenen Immobilienfonds hinsichtlich ihrer Qualität über fünf Jahre veröffentlicht worden, den der *KanAm grundinvest Fonds* mit deutlichem Abstand für sich entschied.

Bewertungskriterien waren die Wertentwicklung (75% der Bewertungsnote) und die Stabilität (25%).

Für die Wertentwicklung des *KanAm grundinvest Fonds* spricht ein Anlageerfolg von durchschnittlich 6,1% p.a. über die vergangenen fünf Jahre. Ein Zeichen seiner Stabilität ist sicher, dass er in dieser Zeit nie in die Verlustzone geraten ist. Auch der *KanAm US-grundinvest Fonds* belegte in diesem Test einen guten Platz im Mittelfeld.

Weitere Informationen unter:

 www.test.de

Stiftung Warentest
Finanztest

Qualität über 5 Jahre
(hinsichtlich Wertentwicklung und Stabilität)
Im Test: 22 Offene Immobilienfonds
Ausgabe 5/2009

1. Platz

für den
KanAm grundinvest Fonds

Mehr Informationen zum KanAm grundinvest Fonds im Web

Aufschlussreiche Expertenbeiträge in Filmform direkt abrufbar



Eine Grundprämisse von KanAm Grund ist die offene Informationspolitik. Deshalb finden interessierte Anleger viele weiterführende Informationen zur Wiedereröffnung des *KanAm grundinvest*

Fonds auf unserer Website www.kanam-grund.de unter der Rubrik »fundsnews«.

Für die ansprechende Umsetzung haben wir das Medium Film gewählt, damit Sie wichtige Informationen unmittelbar aus dem Mund der Fachleute erfahren können. Aus diesem Grund erhalten Sie die News, darunter auch Beiträge unabhängiger Experten, im Look eines modernen Nachrichtenmagazins (ca. 40 Minuten). Schauen Sie sich unser *NewsMagazin* komplett an, oder wählen Sie gezielt die Beiträge aus, die Sie speziell interessieren.

Neben den aktuellen Filmbeiträgen finden Sie auf der KanAm Grund-Website auch nützliche Tools wie den Depotrechner zur sekundenschnellen Berechnung Ihres aktuellen Depotwerts. Zudem wird der Auftritt insgesamt ständig aktualisiert. Es lohnt sich daher, regelmäßig bei KanAm Grund im Internet vorbeizuschauen.

Film ab im Web:

 www.kanam-grund.de/fundsnews

Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen gefordert

Gesetzliche Umsetzung für konkrete Lösungsvorschläge des BVI 2010 erwartet – Stellung der Privatanleger wird gestärkt – KanAm Grund geht bereits voran

Die gewaltigen Mittelabflüsse aus Offenen Immobilienfonds im vergangenen Herbst waren eine indirekte Folge der Garantieerklärung der Bundesregierung für alle Spareinlagen. Da Fondsgelder nicht zu den Spareinlagen zählen, zogen verunsicherte Anleger in kürzester Zeit rund 46 Mrd. EUR aus Publikumsfonds ab, davon 5,1 Mrd. EUR aus Offenen Immobilienfonds. Dies zwang zwölf Kapitalanlagegesellschaften, darunter KanAm Grund, zur Aussetzung der Anteilrücknahme.

Um in künftigen Situationen mehr Kontrolle über das Finanzgeschehen behalten zu können, hat der BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. konkrete Lösungsvorschläge erarbeitet und dem Bundesministerium für Finanzen vorgelegt. Sie sehen unter anderem eine generelle Kündigungsfrist von mindestens zwölf Monaten für alle neuen institutionellen Anleger in Publikumsfonds vor. Zudem sollen Auszahlpläne auch in der Aussetzungsphase weiter bedient werden. Diesen Punkt hat KanAm Grund beim *KanAm grundinvest Fonds* während der Aussetzung übrigens schon jetzt voll erfüllt. Mit den neuen Regeln soll die Stellung von Privatanlegern verbessert werden. Eine gesetzliche Umsetzung dieser Vorschläge wird nicht vor 2010 erwartet.

KanAm Grund hat im Rahmen der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme bereits Rückgabevereinbarungen mit Großinvestoren und nicht natürlichen Personen angestrebt, um künftige Mittelabflüsse konsequent zu steuern. Darüber hinaus werden zukünftig Haltevereinbarungen und Orderhöchstgrenzen eingeführt.

Von allen diesen Punkten werden künftig auch die Privatanleger des *KanAm grundinvest Fonds* im täglichen Geschäft profitieren.

Kontakt:

KanAm Grund
Kapitalanlagegesellschaft mbH
MesseTürm
60308 Frankfurt am Main
Tel. +49-69-71 04 11 0
Fax +49-69-71 04 11 100
www.kanam-grund.de

Das Unternehmen:

Die KanAm Grund mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Offene Immobilienfonds, die der Aufsicht durch die BaFin unterliegt und im Oktober 2000 gegründet wurde. Sie ist Teil der KanAm-Gruppe, die seit Gründung im Jahr 1978 zu einem der führenden, international investierenden Immobilienunternehmen geworden ist.

Mit der Gründung der KanAm Grund wurde einem breiten Anlegerpublikum die Investition in fungible, renditestarke und steuerlich attraktive Offene Immobilienfonds ermöglicht.

Weitere Informationen erhalten Sie im Film-Statement von Rüdiger H. Päsler, Geschäftsführer BVI:

 www.kanam-grund.de/bvi