

mit **Olivier Catusse, Managing Partner**
 und **Chief Executive Officer** der KanAm Grund Group

„Die KanAm Grund Group ist für die Zukunft gut aufgestellt.“



Seit 1. Juli 2023 ist **Olivier Catusse** geschäftsführender Gesellschafter und auch Chief Executive Officer (CEO) der KanAm Grund Group. Er hat das Amt des CEO von Hans-Joachim Kleinert übernommen, der

nach über 23 Jahren von der Geschäftsführung in den Aufsichtsrat wechselte. Olivier Catusse verfügt über mehr als 25 Jahre Immobilienerfahrung. Er ist seit September 2004 bei der KanAm Grund Group tätig, seit 2009 in der Geschäftsführung. Bevor er zur KanAm Grund Group kam, war der Jurist mehrere Jahre lang bei einer Rechtsanwaltskanzlei im Bereich „Real Estate Transactions and Financing“ in Paris tätig.

Als CEO der KanAm Grund Group verantwortet Olivier Catusse u. a. die Geschäftsstrategie der Unternehmensgruppe und ist die Schnittstelle zur BaFin und zum Aufsichtsrat. Darüber hinaus ist er zuständig für die Bereiche Investment and Asset Management, Structuring sowie Financing/Treasury, Legal, Tax und Human Resources. Knapp drei Monate in neuer Position liegen hinter ihm. Ein guter Zeitpunkt, um Olivier Catusse u. a. über die aktuellen Herausforderungen sowie seine künftigen Pläne für die KanAm Grund Group zu befragen.

Wie sahen Ihre ersten 90 Tage in neuer Funktion aus?

Es waren sehr ereignisreiche drei Monate. Ich habe die Rolle des CEO in einer äußerst spannenden Zeit übernommen – verbunden mit einer Vielzahl von zusätzlichen Aufgaben, zugleich aber auch verknüpft mit zahlreichen Möglichkeiten, das nächste Kapitel der KanAm Grund Group zu schreiben.

Die Immobilienbranche steht vor gewaltigen Herausforderungen. Steigende Zinsen, Zurückhaltung bei den Eigenkapitalgebern, Refinanzierungsabwägungen und ein paneuropäischer Immobilienmarkt auf dem Niveau von 2009 bilden die Ausgangslage für die Marktteilnehmer. Die KanAm Grund Group muss sich nach vielen Jahren des Wachstums den aktuellen Marktgegebenheiten anpassen und wird sich dadurch weiter transformieren. Wir haben ein junges Team, von dem die Hälfte vergleichbare Zeiten noch nicht erlebt hat. Ich sehe es als eine wichtige Aufgabe meinerseits an, ihnen die Marktsituation und die Folgen zu erläutern und sie zugleich für anstehende Aufgaben zu motivieren und dabei zu unterstützen.

Auch das eingespielte Managementteam um meine Geschäftsführungskollegen und das Senior Management spielen dabei eine wichtige Rolle. Wir arbeiten schon sehr lange zusammen und können uns aufeinander verlassen. Jeder weiß, wie der andere tickt. Das ist sehr wertvoll.

Nicht nur das Unternehmen selbst, sondern auch unsere Produkt- und Dienstleistungspalette, sowohl sektoral als auch regional, werden wir – angepasst an die Bedürfnisse unserer

CEO-Interview mit Olivier Catusse

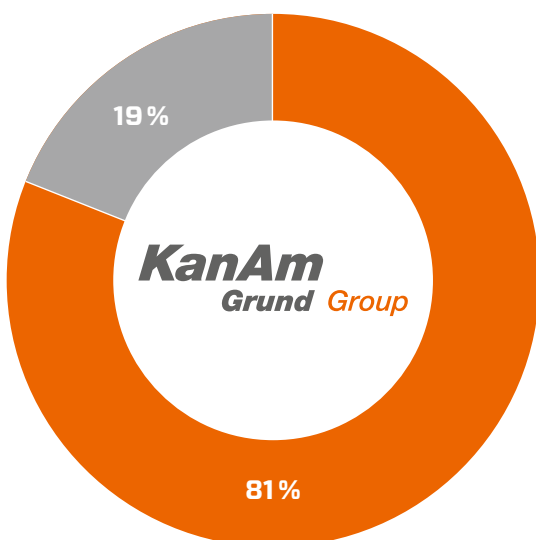
Anleger – optimieren und weiterentwickeln. Dabei wird die Digitalisierung eine wesentliche Rolle spielen.

Würden Sie die KanAm Grund Group bitte kurz vorstellen? Wie sieht Ihr Leistungsangebot aus und welche Zielgruppen wollen Sie damit ansprechen?

Die KanAm Grund Group wurde im Oktober 2000 in Frankfurt am Main gegründet. Vom konzernunabhängigen deutschen Unternehmen haben wir uns in den letzten über 23 Jahren zu einem internationalen Immobilienspezialisten mit Schwerpunkt auf der Nutzungsart Büro entwickelt. Mit Anlagefokus auf Deutschland, Europa und Nordamerika decken wir umfassend die Risikoklassen Core, Core+, Value Add und Development für institutionelle und private Anleger ab – über Immobilien-Spezialfonds, Separate Account-Lösungen, Club Deals und Immobilien-Publikumsfonds.

Unter dem Dach der KanAm Grund Group befinden sich zwei regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaften für das institutionelle Fondsgeschäft und das Privatkundengeschäft sowie eine Asset Management-Gesellschaft. Über diese drei Gesellschaften sind wir in der Lage, die genannten Leistungen für die unterschiedlichen Zielgruppen – quasi aus einer Hand – zu erbringen.

Assets under Management per 30. Sept. 2023: rund 7 Milliarden Euro



■ **Spezialfonds*, Separate Account Mandate, sonstige Mandate**

■ **Offene Immobilienfonds**

*einschließlich Partnerfonds, inkl. vertraglich gesicherter Transaktionen



OMNITURM in Frankfurt am Main, Headquarters der KanAm Grund Group

Die Bezeichnung „One-Stop-Shop“ für Immobilien trifft es daher meiner Meinung nach sehr gut.

Weil unser Geschäft sehr lokal ist, sind wir neben unserem Hauptstandort in Frankfurt am Main in den wichtigsten Märkten präsent und unterhalten deshalb auch Niederlassungen in Luxemburg, Paris, London, München, Madrid und Atlanta mit derzeit rund 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir verwalten rund 7 Milliarden Euro Immobilienvermögen, wovon 55 Prozent auf Europa (ex Deutschland), 39 Prozent auf Deutschland und 6 Prozent auf Nordamerika entfallen. Institutionelle Investoren repräsentieren 81 Prozent unseres Geschäfts, die restlichen 19 Prozent stehen für das Publikumsfondsgeschäft, also Privatkunden. Unser Unternehmen weist einen Track Record von über 30 Milliarden Euro auf, was uns zu einer anerkannten, zuverlässigen und respektierten Adresse im Immobilienmarkt macht.

CEO-Interview mit Olivier Catusse

Was macht die KanAm Grund Group aus Ihrer Sicht aus? Worin unterscheidet sich das Unternehmen von anderen Marktteilnehmern?

Zunächst einmal sind wir ein deutsches Unternehmen mit einer paneuropäischen Immobilienplattform. Unsere Investorenbasis umfasst deutsche sowie ausländische Investoren. Diversifizierte Eigenkapitalquellen mit unterschiedlichen regionalen, sektoralen und Risikoschwerpunkten bedienen zu können, dafür stehen wir. Über unsere Plattform offerieren wir institutionelle Fonds, Separate Account-Mandate sowie Publikumsfonds. Diese drei Segmente im regulierten KVG-Bereich können die wenigsten Wettbewerber anbieten.

Darüber hinaus sind es nicht der Aktienkurs oder Konzernvorgaben, die unser Handeln bestimmen, sondern ausschließlich die Wünsche und die Zufriedenheit unserer Investoren. Das ist der Vorteil eines konzernunabhängigen und privat geführten Unternehmens. Schlanke und dynamische Strukturen, kurze Wege, transparente Prozesse sowie der persönliche Kontakt und die Kundennähe machen uns aus. Die Mischung aus Kundennähe auf der einen und Marktnähe auf der anderen Seite ermöglicht uns ein gutes Gespür für die Bedürfnisse unserer Kunden. Wir sind zudem in der Lage, neue Trends und innovative Anlagemöglichkeiten schnell und individuell umzusetzen. So haben wir eine Reihe von Spezialfonds mit klar definierten regionalen oder sektoralen Strategien aufgelegt. Zuletzt war dies der *KanAm Grund Öffentliche Institutionen Deutschland*, der auf staatliche Mieter abzielt.

Zu guter Letzt liegt unser Fokus historisch – wie schon erwähnt – auf der Nutzungsart Büro. Aber wir haben uns in den letzten Jahren breiter auf-

gestellt mit anderen Nutzungsarten, wie beispielsweise Logistik. Auch Wohnen haben wir sehr konkret im Blick. In den Bereichen Logistik und Light Industrial zum Beispiel verwalten wir derzeit 19 Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund einer halben Milliarde Euro. Langjährige Mieter sind die Deutsche und die Österreichische Post.

Regional gesehen sind wir auf Deutschland, Europa und Nordamerika spezialisiert. Die genannten Präsenzen in Luxemburg, Paris, London, München, Madrid und Atlanta sind notwendig für den Zugang zu attraktiven Investmentmöglichkeiten und ein professionelles Asset Management vor Ort. Das schätzen unsere Investoren und bestätigt uns gleichzeitig die renommierte Ratinggesellschaft Scope, die uns im Juni 2023 erneut mit einem Asset Management-Rating von AA (AMR) bewertet hat.



Als internationales Immobilienunternehmen ist es uns darüber hinaus sehr wichtig, nachhaltig zu handeln und Verantwortung für den Anlageerfolg unserer Investoren zu übernehmen. Beides ist untrennbar miteinander verbunden. Wir sind seit mehr als einer Dekade im Bereich Nachhaltigkeit aktiv und zählen uns zu den Immobilien-Asset Managern, die in den letzten Jahren ein besonderes Nachhaltigkeits-Know-how aufgebaut haben. Davon profitieren auch unsere Anleger.



Das Logistikobjekt „Lambda“ in Hartmannsdorf nahe Chemnitz wurde im April 2022 für den LEADING CITIES INVEST erworben.

Wie genau profitieren die Anleger denn von Ihrem ESG-Know-how?

Bei der KanAm Grund Group arbeitet seit Jahren ein qualifiziertes Sustainability-Team aktiv an der Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien auf Unternehmens- und Produktebene. Das Thema genießt einen hohen Stellenwert im Unternehmen und hier zeigen sich Synergien aus unserem Publikumsfonds- und institutionellen Spezialfondsgeschäft. Unsere langjährigen Erfahrungen und Prozesse haben wir durch die regulatorischen Anforderungen im Publikumsfondsgeschäft nochmals vertieft und können diese so auch all unseren Investoren anbieten.

Darüber hinaus haben wir im August dieses Jahres unsere ESG-Kompetenzen durch die Zusammenlegung der Bereiche Sustainability & Analysis und Sustainable Asset Strategy zum neuen Bereich ESG Strategy gebündelt. Damit werden wir unsere Prozesse und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit künftig noch effizienter und transparenter gestalten. So werden wir den wachsenden Anforderungen des Markts und bestehender sowie zukünftiger Investoren noch besser gerecht und können neue Potenziale ausschöpfen.

Das über Jahre erarbeitete ESG-Know-how bieten wir unseren Anlegern im Bereich Publikumsfonds, Immobilien-Spezialfonds und Separate Accounts gleichermaßen an – abhängig von der individuellen Investitionsstrategie. Wir verfolgen sowohl einen Top-down-Ansatz (ausgehend vom Investor oder der Anlageform) als auch einen Bottom-up-Ansatz (ausgehend von der Immobilie).

In unserem offenen Immobilien-Publikumsfonds, dem LEADING CITIES INVEST, setzen wir beispielsweise eine Strategie gemäß Artikel 8 SFDR und MiFID II um. Im Rahmen dessen leisten wir einen Beitrag zur Verminderung der CO₂-Emissionen im Sinne der Pariser Klimaschutzziele. Durch Verpflich-

tung auf den sog. CRREM-Pfad unter Berücksichtigung der sog. Principal Adverse Impacts (PAI) wollen wir die Klimaneutralität des Portfolios erreichen. Um Objekte hinsichtlich ihrer ESG-Eignung für das Portfolio des Fonds bewerten zu können, lassen wir diese von externen Experten beurteilen. Entsprechend zertifizierte Objekte sind zudem attraktiv für die Mieter und sichern langfristige Mieterträge. Mit einer derzeitigen Zertifizierungsquote von etwa 80 Prozent der im Fonds enthaltenen Objekte konnten wir bereits wichtige Weichen in Richtung Klimaneutralität stellen.

Über alle Portfolios hinweg ist es unser Ziel, die Immobilien der Investoren abhängig von der jeweiligen Anlagestrategie auch unter Nachhaltigkeitsaspekten und unter Berücksichtigung der zunehmenden EU-Regulierung sowie der wachsenden ESG-Ansprüche von Mietern, Erwerbern und Bestandshaltern fortzuentwickeln. Mit der Erweiterung unserer Leistungspalette um Green Real Estate Solutions by KanAm Grund Group bieten wir innovative und 360 Grad umfassende Nachhaltigkeitsdienstleistungen für institutionelle Anleger. Als Asset Manager unterstützen wir sie bei der Umsetzung von maßgeschneiderten ESG-Lösungen in Form von modernen Immobilien-Spezialfonds oder in bereits vorhandenen Immobilienbeständen.

Mit der Neuzertifizierung eines prominenten Hochhauses in Frankfurt mit dem „DGNB-Gebäude im Betrieb (Version 2020) in Platin-Standard“ konnten wir zuletzt unsere ESG-Kompetenzen unter Beweis stellen. Dazu werden wir zeitnah weitere Infos veröffentlichen. Unser ESG-Know-how wenden wir darüber hinaus auch im Rahmen unserer bestehenden Refurbishment- sowie Repositionierungsansätze an. Neue Produkte für institutionelle Anleger in Form eines „europäischen Wohnimmobilienfonds“ sowie eines „ECO-Fonds“ (mit angestrebter Klassifizierung nach Artikel 9 SFDR) sind in der Pipeline.

Wie ist das Jahr 2023 bisher verlaufen und was sind Ihre weiteren Erwartungen – insbesondere für den Bürovermietungs- und Investmentmarkt in Europa?

Das Jahr 2023 ist weiterhin von einer großen Verunsicherung und Zurückhaltung der Investoren geprägt. Konkret bedeutet dies, dass das europäische Transaktionsvolumen um 60 Prozent gefallen ist und im ersten Halbjahr unterhalb des Niveaus von 2009 liegt.



CEO-Interview mit Olivier Catusse

Bedingt durch das gestiegene Zinsniveau und damit verbundene höhere Finanzierungskosten fanden in der ersten Hälfte des Jahres kaum Transaktionen am Immobilienmarkt statt. Verkäufer und Käufer beobachten daher das Zinsniveau, warten auf Vergleichstransaktionen und versuchen, die Talsohle der Marktkorrektur zu treffen. Diese lässt sich aber bekanntlich erst im Nachhinein festlegen. Bei einem Investitionshorizont von zehn Jahren ist die Wahrscheinlichkeit hoch, einen Verkäufermarkt vorzufinden und dann wieder deutliche Wertzuwächse realisieren zu können.

Im zweiten Quartal 2023 lag die durchschnittliche europäische Spitzenrendite bei 4,5 Prozent und sank somit um rund 20 Prozent, verglichen mit dem Vorjahr. In Einzelfällen haben wir je nach Lage, Nutzungsarten und Objekteigenschaften – insbesondere der Laufzeit des Mietvertrages – auch größere Korrekturen am Markt beobachten können. In diesen Fällen waren von den Verkäufern mutmaßlich zur Liquiditätsbeschaffung weitere Zugeständnisse nötig.

Die Tendenz der Markttrenditen zum Jahresende ist steigend. Damit nähern sich die Erwartungen von Käufern und Verkäufern wieder an und der Transaktionsmarkt kann in den nächsten Quartalen wieder an Fahrt aufnehmen. Bei Immobilien, die die neuesten ESG-Standards erfüllen, eine lange Mietvertragslaufzeit aufweisen und entsprechend marktgerecht eingepreist sind, können wir bereits wieder Interesse seitens der Investoren erkennen.

Der europäische Büovermietungsmarkt für sogenannte Core Assets hält sich gut. Der Büroflächenumsatz hat sich seit der Covid-19-Pandemie wieder erholt. Nach einem leichten Rückgang des Flächenumsatzes gehen wir für 2024 wieder von einem Anstieg aus. Mieten steigen in vielen Märkten unter anderem auch, weil es keine neuen Produkte gibt. Wir erwarten daher einen Rückgang der Leerstandsquote. Etwas anders sieht dies bei Objekten mit Nachhaltigkeitsrückständen,

Vermietungsschwierigkeiten und Instandhaltungsbedarf aus. Für diese ist der Vermietungsmarkt durchaus herausfordernd.

Beim richtigen Produkt gehen wir in den kommenden Jahren von einem weiteren Mietwachstum von durchschnittlich 2 bis 2,5 Prozent p. a. aus. Für erstklassige Flächen sind Nutzer bereit, einen Aufschlag zu bezahlen, was den Aufwärtstrend des Mietniveaus bestärkt. Wir erwarten zudem eine beständige Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen, auch weil in absehbarer Zukunft so gut wie kein neues Flächenangebot entwickelt werden wird.

Was sind Ihre Ziele für die nächsten fünf Jahre? Was darf sich der Markt von der KanAm Grund Group unter dem neuen CEO Olivier Catusse erwarten?

Mittelfristig gesehen wollen wir unsere Marktpositionierung als deutsche paneuropäische Immobilienplattform stärken und unsere Assets under Management weiter steigern. Bürospezialist sind und bleiben wir, Logistik und Wohnen wollen wir weiter ausbauen. Um das zu erreichen, setzen wir auf Kontinuität und eine konsequente Weiterentwicklung des Unternehmens, denn die Industrie verändert sich gerade rasant.

Zur Erreichung unserer Ziele haben wir die Strategie 2030 definiert. Im Fokus stehen dabei die Zufriedenheit unserer Investoren, die Optimierung und Steigerung unserer Effizienz durch Digitalisierungsmaßnahmen sowie die Stabilisierung bzw. der Ausbau der Assets under Management. Das sind die Voraussetzungen für weiteres Wachstum. Unser vordergründiges Ziel ist es, zum Zeitpunkt des Aufschwunges an den Märkten gewappnet zu sein – auch mit einem überzeugenden Leistungsspektrum –, um entsprechend agieren zu können. Für die Zukunft sehe ich die KanAm Grund Group gut aufgestellt.

Dies ist eine Werbemitteilung und stellt keine Anlegerberatung dar.

Für den Erwerb von Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie das Basisinformationsblatt maßgeblich. Diese werden bei der Fondsgesellschaft, der Verwahrstelle und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgestellt.

Diese Informationen werden Ihnen von der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der KanAm Grund Institutional Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH zur Verfügung gestellt. Die in dieser Unterlage enthaltenen Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte dienen lediglich Ihrer unverbindlichen Information. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Diese Unterlage ist nicht als steuerliche, juristische oder sonstige Beratung zu verstehen und stellt keine Grundlage für die Verwaltung von Vermögenswerten oder Empfehlung/Beratung für Vermögensdispositionen dar. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung. Der Preis der Anteile und die erzielten Erträge können sowohl steigen als auch fallen und können nicht garantiert werden. Die Unterlage darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der KanAm Grund Institutional Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der KanAm Grund Real Estate Asset Management GmbH keine Verwendung finden.