

grundbesitz global – Fokus auf “Lage, Qualität und aktives Management der Immobilien!”

Agenda:

- Rückblick
- Aktuelle Herausforderungen und Chancen: Zinsen, Inflation, Baukosten
- Erfolgreiche Umsetzung der Langfriststrategie
- Investitionen in Europa, in den USA und in der Region Asien/Pazifik
- Hohe Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten
- Immobilienfonds als Depotbaustein
- Ausblick

Rückblick

Seit dem Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 haben die Herausforderungen auf den Immobilienmärkten weiter zugenommen. Exemplarisch sind hier neben den Folgen der Pandemie der Ukraine-Krieg, der Anstieg der Inflationsraten, die hohen Energiepreise und insbesondere die gestiegenen Zinsen zu nennen. Dessen ungeachtet konnte grundbesitz global auch im 22. Jahr seines Bestehens seine Erfolgsgeschichte mit einer positiven Wertentwicklung (siehe nachfolgende Grafik) bei geringen Schwankungen fortsetzen und sein Fondsvolumen auf rund 4,4 Mrd. Euro ausbauen. Somit konnte sich grundbesitz global erneut als „solider Baustein“ in einer sachwertorientierten Anlagestruktur bewähren.

Wertentwicklung grundbesitz global in den letzten drei Jahren



28.02.2020 = 100 Punkte
Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, eigene Berechnungen, Stand: Ende Februar 2023

Ebenso konnten in den letzten drei Jahren eine Vielzahl an Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden seit Beginn des Geschäftsjahres 2020/2021 am 01.04.2020 bis Ende Februar dieses Jahres 22 Immobilien für mehr als 1,3 Mrd. Euro angekauft (Quelle: Fondsübersicht). 15 dieser neu erworbenen Immobilien mit einem Volumen von rund 790 Mio. Euro sind Immobilien der Nutzungsart Wohnen. Hinzu kamen Ankäufe von neuwertigen Büroimmobilien sowie die Beteiligung an einem attraktiven Logistikimmobilien-Portfolio in Frankreich.

Im gleichen Zeitraum wurden zehn Immobilien mit Verkaufspreisen von rund 900 Mio. Euro veräußert. Dies waren insbesondere ältere Büroimmobilien, die nach Ansicht des Fondsmanagements nicht mehr in die strategische Ausrichtung von grundbesitz global passen. Bei den Ankäufen spielten neben der Nutzungsart, der Lage und der Vermietbarkeit auch energetische Aspekte eine wichtige Rolle, da neben dem Aspekt der Nachhaltigkeit auch die stark gestiegenen Energiekosten für die Mieter eine immer größere Rolle spielen. Entsprechend wurden auch für den Immobilienbestand energetische Maßnahmen ergriffen, um die Immobilien werthaltig und zukunftsorientiert im Bestand zu halten.

Vor diesem Hintergrund ist nicht nur ein professionelles Immobilienmarkt-Research, ein exzellentes Asset Management, sondern auch die Umsetzung der Strategie durch das Fondsmanagement entscheidend, um den Herausforderungen an den Immobilienmärkten zu begegnen. Auch hier kann grundbesitz global weiterhin überzeugen, was sich nicht nur in den öffentlich zugänglichen Fondskennzahlen, der stabilen Wertentwicklung, sondern auch durch die Bewertungen externer Rating-Agenturen zeigt. So wurde das Immobiliengeschäft der DWS im Jahr 2022 zum zehnten Mal in Folge mit der höchstmöglichen Note AAA_{AMR} bewertet¹ und das Fondsrating von grundbesitz global lag 2022 bei bbb_{AIF}².



Neues Fondsobjekt „Strand View“ (Wohnimmobilie in Dublin/Irland), im Immobilienportfolio seit Mai 2021

Aktuelle Herausforderungen und Chancen: Zinsen, Inflation, Baukosten

Herausforderungen für alle Immobilieninvestoren sind insbesondere die seit 2022 stark gestiegenen Zinsen in Folge der hohen Inflationsraten und die gestiegenen Baukosten.

Die gestiegenen Zinsen können zu höheren Liegenschaftszinsen führen, die für die Wertermittlung der Immobilien herangezogen werden und somit Einfluss auf die Verkehrswerte der Immobilien haben. Zur Erinnerung: Die Bestandsimmobilien werden vierteljährlich von zwei unabhängigen Gutachtern bewertet. Diese nutzen zur Ermittlung des Verkehrswertes das sogenannte Ertragswertverfahren. Bei diesem kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und ein kalkulatorisches Mietausfallwagnis gekürzt werden. Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Wenn diese Diskontierungszinssätze steigen – was derzeit in der Regel der Fall ist – führt dies unmittelbar zu niedrigeren Verkehrswerten der Immobilien.

Die gestiegenen Zinsen können auch über zwei weitere Aspekte – die Fremdkapitalfinanzierung sowie die Liquiditätsanlagen – bei den Immobilienfonds die Wertentwicklung beeinflussen. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Fremdkapitalquote von weniger als 20%, bezogen auf das Immobilienvermögen, sowie den aktuell nur wenigen auslaufenden Zinsfestschreibungen der Finanzierungen, haben die gestiegenen Finanzierungskosten bei grundbesitz global jedoch derzeit nur einen untergeordneten Einfluss. Bei zukünftigen Fremdkapitalaufnahmen nimmt das dann aktuelle Zinsniveau des jeweiligen Landes natürlich Einfluss auf die Fremdkapitalkosten.

Positiv und unterstützend ist hingegen, dass die Liquiditätsanlagen des Fonds nun wieder mit einer positiven Verzinsung angelegt werden können und dass die bis ins zweite Halbjahr 2022 hinein dem Fonds in Rechnung gestellten Verwahrentgelte entfallen sind.

¹ Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/news/dws-scope-bestatigt-das-asset-management-rating-im-segment-real-estate-deutschland-mit-aaa-amr/2c370444-6042-49c9-bd78-757e23c19b>

² Quelle: <https://www.scopeexplorer.com/details/grundbesitz-global-rc/31108>

Die hohen Inflationsraten führen durch eine Vielzahl an Mietverträgen mit Wertsicherungsklauseln bei den Bestandsimmobilien in der Summe zu steigenden Einnahmen. Dies geschieht jedoch zum einen zeitlich nachgelagert und es setzt zudem voraus, dass dies nicht nur rechtlich durchgesetzt werden kann, sondern auch wirtschaftlich einen Mehrwert für den Fonds bewirkt. Insgesamt unterstützen die höheren Mieteinnahmen jedoch die Bewertungen der Bestandsimmobilien - ebenso wie die stark verteuerten Baukosten, die auch einen positiven Einfluss auf Mieten haben, da in vielen Regionen und Sektoren zu wenig neu gebaut wird.

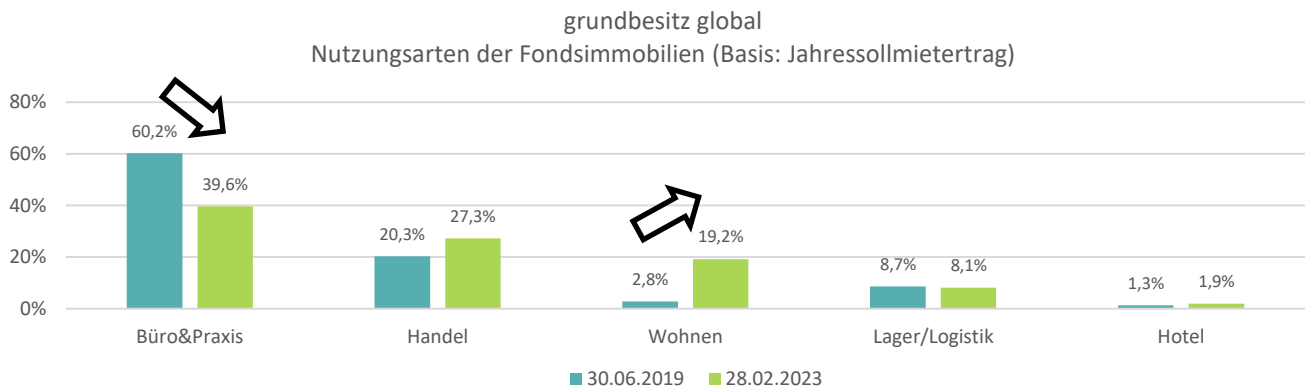
Das Umfeld an den Immobilienmärkten ist aktuell und wird vermutlich auch über 2023 hinaus insbesondere angesichts der deutlich gestiegenen Zinsen herausfordernd bleiben. Wichtig ist beim Management des Fonds die Selektion der Immobilien, da eine immer stärkere Polarisierung in den Märkten zu verzeichnen ist. Damit ergeben sich nach Einschätzung der DWS aber unverändert auch Chancen an den Immobilienmärkten: So bieten die Bürovermietungsmärkte positive Aussichten für unter Nachhaltigkeitsaspekten errichtete Top-Objekte, Wohnimmobilien sind angesichts geringer Bautätigkeit und hohem Mietdruck weiter attraktiv und in bestimmten Bereichen des Logistikmarktes ist eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot zu verzeichnen.

Daher gilt für uns „Lage, Qualität und aktives Management der Immobilien!“.

Erfolgreiche Umsetzung der Langfriststrategie

Die erfolgreiche Umsetzung der Langfriststrategie – ein research-basierter Investmentansatz mit Fokus auf Immobilien der Nutzungsarten „Bezahlbares Wohnen“, „Urbane Logistik“ sowie „Next Generation Office“ – hat in den letzten Jahren zu einer immer breiteren Diversifikation des Immobilienportfolios des Fonds geführt. Auf Sektorebene wurden insbesondere ältere Bürobestände verkauft und der Anteil an den von der DWS präferierten Wohnimmobilien ausgebaut (siehe nachfolgende Grafik).

Aktives Portfoliomanagement



Quelle: DWS Investment GmbH, Stand: Ende Februar 2023

Bei grundbesitz global liegt der Anteil der Nutzungsart **Wohnen** nach Jahressollmietertrag bei aktuell 19,2% und wurde über die letzten Jahre deutlich ausgebaut. Die Quote im Bereich Wohnen zählt damit im Vergleich mit den global investierenden Offenen Immobilienfonds der Wettbewerber zu den höchsten (Quelle: monatliche bzw. vierteljährliche Reports der Kapitalverwaltungsgesellschaften). Diese Wohninvestments wurden in Europa schwerpunktmäßig in Märkten wie Großbritannien, Irland, den Niederlanden und Spanien getätigt. Dort haben sich die Mietmärkte in den letzten Jahren weiterentwickelt und professionalisiert. Die Wohnimmobilienmärkte sind nach Einschätzung der DWS weiterhin attraktiv und dürften sich besser entwickeln als der Gesamtmarkt. Hauptgründe sind die in vielen Städten positive demografische Entwicklung und die geringere Bautätigkeit aufgrund der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten. Beispiele für neuwertige Wohnimmobilien im Bestand des Fonds in Europa sind das „Prestige“-Wohnimmobilienportfolio in Dublin/Irland (siehe Bild auf Seite 2) oder „Zona Franca“ in Barcelona/Spainien. Hinzu kommen Investments in den Südstaaten der USA. So wurden in den Jahren 2020 bis 2022 vier attraktive Wohnimmobilien in stark nachgefragten Metropolregionen der Staaten North Carolina, Georgia und Florida (siehe Bild auf Seite 4) angekauft.



Neues Fondsobjekt „Citria at Fruitville Commons“ (Wohnimmobilie in Florida/USA), im Immobilienportfolio des Fonds seit Mai 2022

Der Anteil der **Logistik**-Immobilien im Fonds nach Jahressollmietertrag liegt aktuell bei 8,1%. Die langfristig positiven Trends bleiben nach Einschätzung der DWS weiter bestehen. Aspekte wie Nearshoring (Nahverlagerung), das Wachstum im Kurier-, Express- und Paketsegment sowie EU-Transformationsprozesse sind hier zu nennen. Ein überdurchschnittliches Mietwachstum wird bei städtischen Logistikimmobilien sowie sogenannten Last-Mile-Objekten erwartet und hier entsprechend investiert. Zuletzt wurde im März 2021 eine Beteiligung an einem Logistikimmobilien-Portfolio mit fünf Standorten in Frankreich erworben.

Das **Büroimmobilien**-Portfolio des Fonds wurde in den letzten Jahren durch eine Vielzahl von Verkäufen gezielt reduziert und gleichzeitig durch den Ankauf moderner Immobilien in attraktiven Lagen von Metropolregionen verjüngt. Hintergrund ist, dass am Büovermietungs- markt die Polarisierung zwischen erstklassigen Büroimmobilien und Immobilien in sekundären Lagen weiter zunimmt. Dieser Trend dürfte anhalten. Positiv entwickeln sollten sich nach Einschätzung der DWS sogenannte „Next Generation Offices“, in die grundbesitz global in Städten mit hohem Wachstumspotenzial und starken Fundamentaldaten investiert. Hintergrund ist, dass die neuen Anforderungen an Büros der Zukunft durch Digitalisierung, Nachhaltigkeit und flexible Arbeitsmodelle bestimmt werden und dies erfordert entsprechend errichtete Immobilien, um das Risiko einer Überalterung und somit einer abnehmenden Attraktivität zu vermeiden. Beispiele für „Next Generation Offices“ im Immobilienbestand des Fonds sind die Immobilie „Solna“, eine der modernsten Büroimmobilien in Schweden, „The International Quarter“ in London-Stratford und „Farggi“ in Barcelona. Diese Gewerbeimmobilie entsteht derzeit im nachgefragten „22@“-Viertel und die flexibel teilbaren Büroflächen werden nach der geplanten Fertigstellung dieses Jahr den modernsten technischen Standards entsprechen.

Besonders erfolgreich konnten sich die **Einzelhandelsimmobilien** von grundbesitz global entwickeln, die aktuell nahezu keinerlei Leerstände ausweisen. Nach den Herausforderungen während der Pandemie haben sich die Einzelhandelsumsätze in den Immobilien von grundbesitz global wieder deutlich erholt. Mitunter werden Umsätze erzielt, die signifikant über den Umsätzen vor der Pandemie liegen. Besonders positiv hervorzuheben sind die Beteiligungen an den drei Factory Outlet Centern in Polen. Nach der erfolgreichen Erweiterung des Centers in Warschau wird derzeit die Erweiterung eines weiteren Centers aufgrund der großen Nachfrage geprüft. Für das Shopping-Center im portugiesischen Leiria bestehen unverändert Wartelisten für Mietinteressenten. Auch die Mieteinnahmen des Centers in Elche, Spanien, konnten nach dem Auszug eines Großmieters und den anschließenden erfolgreichen Nachvermietungen gesteigert werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich in dem Shopping-Center Eastland, West Covina bei Los Angeles. Auch hier stiegen die Mieten im Rahmen von Neu- und Anschlussvermietungen.

Investitionen in Europa, in den USA und in der Region Asien/Pazifik

Neben einer breiten Aufstellung nach Nutzungsarten kommt bei grundbesitz global seine Diversifikation nach **Regionen** zum Tragen. So ist der Fonds in 16 ausgewählten Ländern investiert. Dies sind neben europäischen Märkten – wobei der Fonds nicht in Deutschland investiert – die transparenten und liquiden Investitionsstandorte USA, Australien, Japan und Südkorea. Auf Basis dieses diversifiziert aufgestellten Immobilienportfolios, können damit die unterschiedlichen Immobilienzyklen in den verschiedenen Ländern von grundbesitz global genutzt werden.

Europa

Nach Einschätzung des DWS Immobilien-Research bieten sich in Europa sektorübergreifend Investitions-Chancen. So haben die europäischen Immobilienmärkte in den vergangenen sechs Monaten eine signifikante Preiskorrektur erfahren. Dank einer erwarteten milden Rezession bleiben die Fundamentaldaten an den europäischen Mietmärkten jedoch vorteilhaft. Demgegenüber dürften die hohen Inflationsraten zu weiteren Anstiegen der Zinsniveaus führen, die sich im weiteren Jahresverlauf 2023 aber infolge nachlassenden Inflationsdrucks tendenziell seitwärts entwickeln sollten.

USA

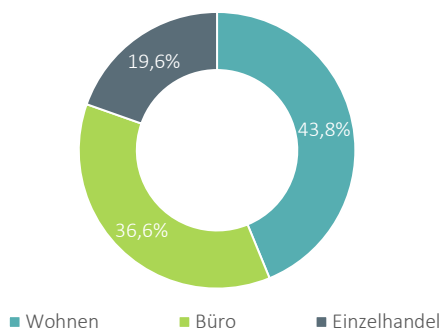
Trotz negativer Zinseffekte auf die Immobilienmärkte ist die Markteinschätzung des DWS Immobilien-Research für die USA weitgehend positiv, insbesondere für die Nutzungsarten Wohnen und Logistik in ausgewählten Regionen. Neben einem Studentenwohnheim in Los Angeles, das seit dem Erwerb im Jahr 2016 jedes einzelne Jahr, auch während der Covid-Pandemie, mitunter sogar deutliche Mietsteigerungen realisieren konnte, ist grundbesitz global in neuwertigen Wohnimmobilien in den Südstaaten der USA investiert. Diese Staaten profitieren von starkem Bevölkerungswachstum. In den Fondsimmobilen in North Carolina, Georgia und Florida ließen sich seit Erwerb bereits teils deutliche Mietsteigerungen realisieren.

Auch die Einzelhandelsimmobilien des Fonds in den USA habe sich zuletzt sehr gut entwickelt und konnten Mietsteigerungen realisieren. Der Fonds ist aktuell investiert in ein Objekt in Oak Brook bei Chicago, das zu den umsatzstärksten regionalen Centern im Mittleren Westen der USA zählt und grundbesitz global hat eine 49%ige Beteiligung an einem Objekt in West Covina. Dies hat eine führende Einzelhandelsposition in seinem Einzugsgebiet westlich von Los Angeles. Nach Einschätzung des DWS Immobilien-Research erfahren insbesondere US-Einzelhandelsimmobilien – nachdem sie in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren besonders unter Druck standen – aktuell wieder gestiegenes Interesse von Investoren. Positiv werden innerhalb des US-Einzelhandels insbesondere Nahversorgungseinrichtungen (Neighborhood-Center) gesehen, die von Nachfrageanstiegen im Nachgang der Pandemie profitieren und die geringsten Leerstände seit vielen Jahren aufweisen.

Der Büro-Anteil von grundbesitz global in den USA wurde hingegen in den letzten Jahren zielgerichtet reduziert. Im Bestand des Fonds sind jetzt noch zwei Immobilien in den beiden aktuell nachgefragtesten US-Regionen Dallas/Texas und Fort Lauderdale/Florida, sowie Büroimmobilien in Houston/Texas und San Francisco/Kalifornien.

Nutzungsarten der Fondsimmobilen von grundbesitz global in den USA

(in %, gemessen an den Jahressollmieterträgen)



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Januar 2023

Wie bereits beschrieben, sind auch in den USA die Zinsen seit Anfang 2022 deutlich gestiegen. Während die Fremdkapitalquote von grundbesitz global auf den Gesamtfonds bezogen bei rund 18,5% (bezogen auf das Fondsvolumen) liegt, ist die Quote rein auf das US-Immobilienportfolio bezogen bei rund 31,6%. Hintergründe für die jeweiligen länderspezifischen Fremdkapitalquoten liegen unter anderen in steuerlichen und renditespezifischen Aspekten. Rund zwei Drittel der Fremdfinanzierungen in den USA sind jedoch mit langfristigen Zinsfestschreibungen bis 2029 und 2030 ausgestattet.

Asien/Pazifik

Eine weitgehend positive Einschätzung hat die DWS auch für die Teilmärkte der Region Asien/Pazifik, in denen grundbesitz global investiert ist. Erhöhte Inflationsraten, steigende Zinsen und nachlassendes Wirtschaftswachstum dürften auch dort kurzfristig herausfordernd für die Immobilienmärkte werden, da Investoren und Nutzer ihre Strategien eventuell neu ausrichten. Die Neubewertung von Gewerbeimmobilien aufgrund steigender Renditen wird sich nach den Prognosen der DWS in diesem Jahr wahrscheinlich fortsetzen und zu besseren Investitionsmöglichkeiten führen. Chancen werden vor allem in den Kernmärkten im asiatisch-pazifischen Raum, Australien und Südkorea, gesehen. In den genannten Märkten haben sich neue Opportunitäten durch Preiskorrekturen eröffnet und ein Fokus der Investments liegt hier ebenso in aufstrebenden Standorten mit "Next Generation Office"- Immobilien, die unter Nachhaltigkeitsaspekten errichtet oder modernisiert wurden, sowie auf klassischen Logistikimmobilien. Hinzu kommt eine positive Einschätzung für den sich auch hier weiter entwickelnden Wohnen-Sektor in der Region.

Hohe Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten

Neben der Auswahl der „richtigen“ Transaktionen liegt der Fokus der Fondsmanagement-Teams auf dem Management der Bestandsimmobilien. So werden beim Asset Management der Bestandsimmobilien dezidierte Strategien für jedes einzelne Objekt erstellt und insbesondere Instandhaltungsaspekte in der jährlichen Planung berücksichtigt.

Hinzu kommt die immer größere Bedeutung von Nachhaltigkeitsthemen. Hierbei fokussiert sich die DWS auf die Reduktion des CO₂-Ausstoßes sowie des Energieverbrauchs der Immobilien. Konkrete Beispiele hierfür sind der Einsatz von automatisierten und intelligenten Messsystemen zur Erfassung von Strom- und Gasverbräuchen in Echtzeit (sog. Smart Meter), aktive Energiemanagementsysteme, der Energieeinkauf über Versorgungsverträge mit Ökostrom und Ökogas sowie Vereinbarungen mit den Mietern über eine möglichst effiziente Immobilienbewirtschaftung, also sogenannte „grüne“ Mietvertragsklauseln.

Bei Modernisierungen und Baumaßnahmen der Bestandsimmobilien werden beispielsweise eine Optimierung der Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik, die Modernisierung von Fassaden oder im Rahmen von Projektentwicklungen der Einsatz moderner Heizungstechniken, wie z. B. Wärmepumpen, berücksichtigt.

Immobilienfonds als Depotbaustein

Offene Immobilienfonds gehören seit Jahrzehnten zu einer beliebten Anlageklasse und bilden für Anleger einen soliden Baustein in der Gesamtvermögensanlage. Dies hat mehrere Gründe: Sie bieten einen Zugang zu Immobilien auch aus dem gewerblichen Bereich, die aktiv durch ein professionelles Management verwaltet werden. Durch die hohe steuerliche Teilfreistellung von grundbesitz global sind 80% der Ausschüttungen bzw. Kursgewinne seit Einführung der Investmentsteuerreform im Jahr 2018 steuerfrei. Offene Immobilienfonds können eine Reduzierung der Schwankung in einer Gesamtvermögensanlage bewirken. Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Anleger ist die Ausrichtung der Offenen Immobilienfonds, vorrangig jedes Jahr einen positiven Ergebnisbeitrag zu erzielen.

Durch die genannten Chancen bzw. Vorteile und auch durch das negative Zinsumfeld bedingt, konnten Offene Immobilienfonds in den letzten Jahren hohe Netto-Mittelaufkommen (siehe nachfolgende Grafik) durch Einmalanlagen und Sparpläne verzeichnen.

Netto-Mittelaufkommen aller deutschen Offenen Immobilienfonds in Mrd. Euro (jährlich seit 2000)



Quelle: BVI, Fondsgesellschaften, Stand: Ende Dezember 2022

Aufgrund des beschriebenen Zinsanstiegs kommen nun wieder weitere Anlageformen für Investoren in Betracht, die in den letzten Jahren angesichts des Zinsumfeldes an Bedeutung verloren hatten. Auch weil den Anlegern durch die hohen Inflationsraten und die gestiegenen Energiepreise weniger Sparkapital zur Verfügung steht, dürften sich die Netto-Mittelaufkommen nach unserer Einschätzung zukünftig reduzieren. Innerhalb der Fonds dürfte damit eine breite Diversifikation der Immobilienanlagen, eine geringe Fremdkapitalquote mit längeren Zinsfestschreibungen und eine auskömmliche Liquiditätsquote wieder in den Blickpunkt der Anleger geraten.

Die DWS sieht die aktuelle Marktsituation, neben dem Aspekt der wieder positiven Renditen für die Liquiditätsanlagen von grundbesitz global, auch als Chance in Immobilien zu investieren. So bieten sich gerade jetzt Möglichkeiten, attraktive Immobilienrenditen für die Zukunft zu sichern und damit die langfristige Wertentwicklung des Fonds weiter zu unterstützen. Hierbei dürfen die Risiken wie beispielsweise die Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte und Liquiditätsrisiken jedoch nicht unerwähnt bleiben. Weitere Risiken sind auf Seite 8 dieser Werbemitteilung aufgeführt.

Ausblick

Das aktuelle Umfeld ist herausfordernd, bietet aber auch Chancen. So bleiben die Herausforderungen durch die Folgen der Pandemie, des Ukraine-Kriegs sowie der gestiegenen Inflationsraten und Zinsen bestehen. Insbesondere die Zinsänderungen sind kurzfristig herausfordernd – da sie sich durch eine Anpassung der Verkehrswerte der Bestandsimmobilien unmittelbar auswirken, während sich steigende Mieteinnahmen erst zeitlich verzögert positiv bemerkbar machen. Die Langfristprognosen der DWS zum Renditeniveau in den relevanten Immobilienmärkten sind jedoch weitgehend unverändert. Zudem ist die fundamentale Nachfrage auf der Nutzerseite vielfach intakt und steigende Bau- sowie Finanzierungskosten dämpfen die Neubautätigkeit und damit das Angebot, was sich positiv auf die Bestandsimmobilien auswirkt.

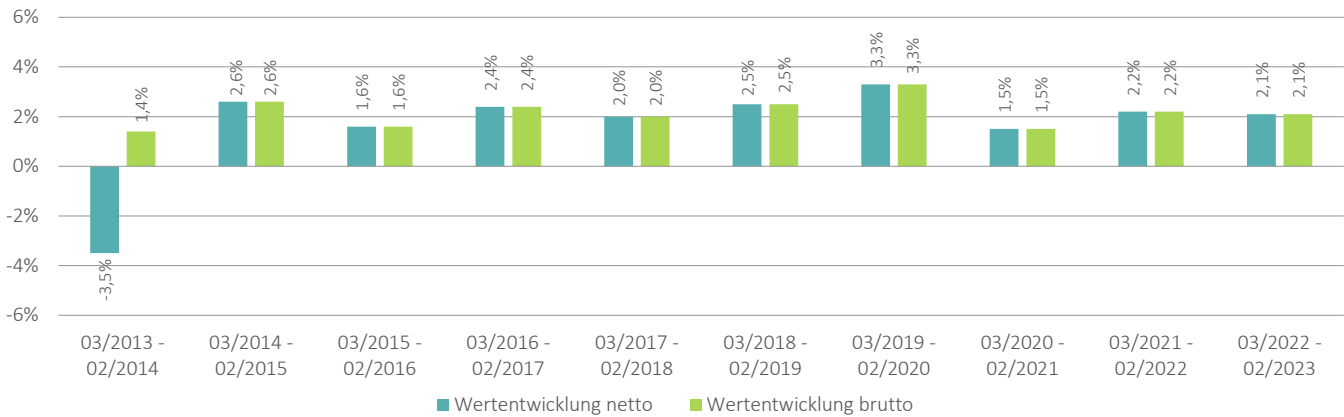
Durch das strategische und aktive Portfoliomanagement hat die DWS in den vergangenen Jahren neue Trends erkannt und rechtzeitig umgesetzt. So wurde der Anteil der Wohnen- und Logistikimmobilien bereits deutlich ausgebaut und bei Büroimmobilien frühzeitig der Fokus auf nachgefragte „Next Generation Offices“ in attraktiven Lagen von Metropolregionen gelegt. Diese erhöhte Diversifikation des Immobilienportfolios sowie der schon langjährige Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte unterstützen den langfristigen Investitionserfolg von grundbesitz global.

Ziel ist es auch in diesem Jahr den Immobilienbestand weiter zu optimieren und die sich bietenden Chancen an den europäischen bzw. globalen Immobilienmärkten zu nutzen. Wie beschrieben sind die Einflussfaktoren herausfordernd, jedoch ist grundbesitz global nach Einschätzung der DWS gut auf diese Herausforderungen aufgestellt und vorbereitet, was auch die fondspezifischen Kennzahlen zeigen. Insgesamt bieten Offene Immobilienfonds unverändert einen unmittelbaren Zugang zu diversifizierten und professionell verwalteten Immobilienvermögen und sollten nach Einschätzung der DWS weiterhin ein attraktiver Baustein in einer Gesamtvermögensanlage sein.

Alle Maßnahmen des Fondsmanagements stehen unverändert unter der Maßgabe, auch im laufenden Jahr und über 2023 hinaus für grundbesitz global eine regelmäßige positive Jahresrendite bei möglichst geringen Wertschwankungen und eine attraktive Nachsteuerrendite zu erzielen (keine Garantie).

grundbesitz global – Wertentwicklung Anteilklasse RC

(Jährliche Wertentwicklung in %)



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: 28. Februar 2023

Brutto-Wertentwicklung nach BVI-Methode, d. h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Chancen

- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den weltweiten Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation: - in verschiedene Regionen (weltweit), in unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstige)
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil
- Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen DWS-Einheiten

Risiken

- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte.
- Preisänderungsrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Einstandspreis fallen, zu dem ein Anleger den Anteil erworben hat, aufgrund von: - Vermietungs- und Bewertungsrisiken, - Zinsänderungsrisiken, - Währungskursrisiken, - Risiken aus Währungskursabsicherungsgeschäften
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltefrist (24 Monate) und Rückgabefrist (zwölf Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilwert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilwert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fällt.
- Liquiditätsrisiko: Keine Rückgabe von Anteilen zum gewünschten Zeitpunkt verbunden mit dem Risiko für den Anleger, über sein eingesetztes Kapital für einen gewissen Zeitraum – unter Umständen auch längerfristig – nicht verfügen zu können.
- Neuanleger (d.h. Anteilerwerb nach dem 21. Juli 2013) können anders als Bestandsanleger nicht von einem Freibetrag profitieren, sondern müssen stets die o.g. Mindesthalte- und Rückgabefrist einhalten.
- Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

Wichtige Hinweise

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Der Fonds grundbesitz global ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Basisinformationsblatts und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realestate.dws.com – <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter

<https://realestate.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit/>

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern.

Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 22.03.2023