

grundbesitz global – Aktuelle Informationen

Informationen der DWS Grundbesitz GmbH zu den Anteilpreisveränderungen bei grundbesitz global in den Monaten Dezember 2023 und Januar 2024

Der Anteilpreis von grundbesitz global hat sich im Dezember 2023 und Januar 2024 aufgrund der Ergebnisse der Immobilienbewertungen der unabhängigen Gutachter reduziert. Die Anpassungen im Monat Dezember 2023 betragen 93 Cent und im Monat Januar 2024 47 Cent bei grundbesitz global RC (Anteilkategorie IC: 91 Cent im Dezember 2023 und 45 Cent im Januar 2024). Der Anteilpreis beträgt per 31.01.2024: 49,52 Euro bei grundbesitz global RC und 49,97 Euro bei grundbesitz global IC.

Die Bewertungsänderungen durch die unabhängigen Gutachter resultierten dabei fast ausschließlich aus den deutlichen Zinssteigerungen und *nicht* aus objektbezogenen Gründen (also insbesondere *nicht* aus Vermietungsaspekten). Der Anstieg der Kapitalmarktzinsen hat erheblichen Einfluss auf die Bewertungen von Immobilieninvestments, da sich der Abzinsungsfaktor der zukünftigen Cash-Flows (Mieteinnahmen) erhöht und damit mindernd auf die Verkehrswerte der Objekte auswirkt.

Besonders betroffen bei den Verkehrswertanpassungen war der Sektor Büroimmobilien. Dessen Bewertungen leiden derzeit nicht nur unter dem gestiegenen Zinsniveau. Aufgrund des geänderten Nutzungsverhaltens durch „Home Office“ und einer damit sinkenden Nachfrage messen die Kapitalmärkte dieser Nutzungsart jetzt ein deutlich höheres Risiko bei, das sich durch einen Anstieg der Risikoprämien zeigt und die Preise von Büroimmobilien zusätzlich belastet. Der Sektor wurde in den vergangenen Jahren bei grundbesitz global bereits deutlich auf einen Anteil von inzwischen nur noch 35% (bezogen auf den Jahressollmietertrag) reduziert. Perspektivisch soll der Anteil an Büroimmobilien, die durch die veränderten Rahmenbedingungen in dem Sektor nicht mehr in die Strategie des Fonds passen, sukzessive veräußert werden.

Soweit dem Fondsmanagement aufgrund laufender oder geplanter Verkaufsprozesse besondere Informationen vorlagen, wurden diese den Gutachtern zur Verfügung gestellt und konnten damit in die Bewertungen einfließen.

Im Dezember 2023 wurde rund ein Drittel des Immobilienportfolios turnusgemäß neu bewertet. Die Verkehrswertanpassung betrug insgesamt rund 6% bezogen auf die Summe der Verkehrswerte der bewerteten Immobilien. Rund 70% der Verkehrswertanpassungen entfiel auf nur drei Objekte - zwei Büroimmobilien und ein Einzelhandelsobjekt, die jeweils in Europa gelegen sind. Die Werte dieser Immobilien reduzierten sich zwischen 10% und 13%. Bei den anderen im Dezember 2023 bewerteten Objekten gab es deutlich geringere Verkehrswertanpassungen im einstelligen Prozentbereich. Zwei Objekte in Japan konnten einen leichten Anstieg der Verkehrswerte verzeichnen. Die Wertentwicklung des Fonds reduzierte sich im Dezember 2023 aufgrund der Bewertungen um rund 1,8 Prozentpunkte in den beiden Anteilklassen RC und IC.

Im Januar 2024 wurde ein weiteres Drittel des Immobilienportfolios turnusgemäß neu bewertet. Die Verkehrswertanpassung betrug insgesamt rund 3% bezogen auf die Summe der Verkehrswerte der bewerteten Immobilien. Rund zwei Drittel der Wertreduzierungen entfielen auf zwei Objekte in den USA. Der Wert der in San Francisco gelegenen Immobilie „1019 Market Street“ sank um rund 35% und der Wert einer Wohnimmobilie in Florida um rund 10%. Bei den übrigen Objekten gab es im Januar 2024 lediglich geringe Verkehrswertreduzierungen im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Die Verkehrswerte von drei Objekten erhöhten sich. Die Wertentwicklung des Fonds reduzierte sich im Januar 2024 aufgrund der Bewertungen um rund 0,9 Prozentpunkte in den beiden Anteilklassen RC und IC.

Zusammenfassung

Mit den Verkehrswertanpassungen durch die unabhängigen Gutachter im Dezember 2023 und Januar 2024 ist ein Großteil des Büroimmobilienportfolios und zugleich rund 90% der Objekte in den USA in diesem turnusmäßigen Zyklus neu bewertet worden. Die USA und hier insbesondere der Bürosektor sind aktuell ein besonders herausfordernder Immobilienmarkt.

Die Ergebnisse der Verkehrswertanpassungen in den Monaten Dezember 2023 und Januar 2024 bestätigen die Erwartungen des Fondsmanagements an die kurzfristige Entwicklung des Fonds, aufgrund des sich deutlich geänderten Zinsumfelds in den letzten 18 Monaten und vor dem Hintergrund der laufenden und in Vorbereitung stehenden Verkäufe von Fondsimmobilen.

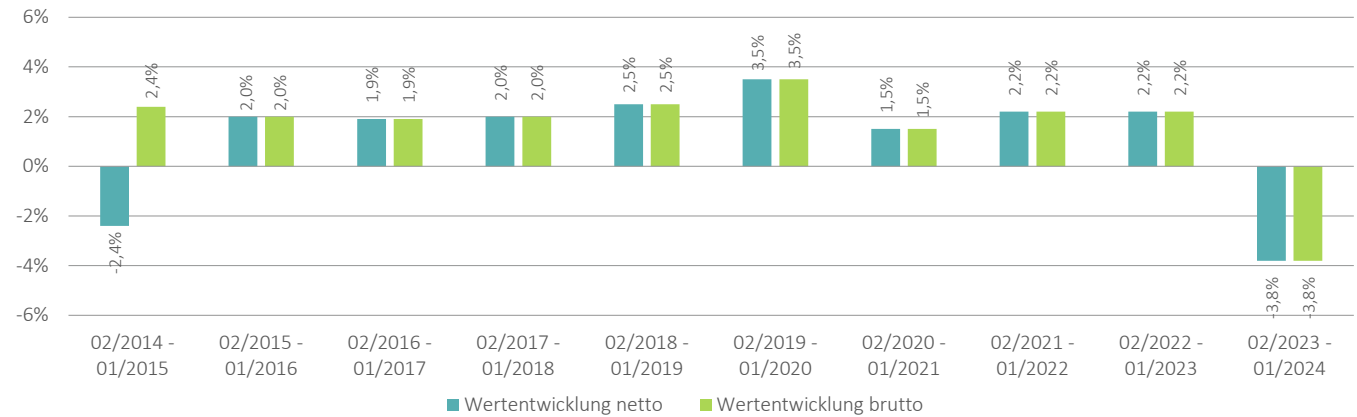
Ausblick

Für die Verkehrswertgutachten des weiteren Teils des Portfolios im Februar 2024 erwartet das Fondsmanagement aufgrund der Struktur dieses Teilportfolios derzeit keine Bewertungsanpassungen in einem Umfang, der vergleichbar mit den Monaten Dezember 2023 und Januar 2024 ist. Die weitere Entwicklung im Verlauf des Jahres 2024 steht insbesondere in Abhängigkeit der Ergebnisse der erwarteten weiteren Immobilienverkäufe zur Stärkung der Liquiditätsposition des Fonds.

Die mittel- und langfristigen Erwartungen des Fondsmanagements an die Entwicklung der Immobilienmärkte und des Fonds sind unverändert positiv und werden u.a. gestärkt durch die 2024 bereits erwarteten Zinssenkungen. So gibt es weiterhin starke Fundamentaldaten an den Immobilienmärkten durch ein vielfach eingeschränktes Angebot an Objekten und eine hohe Nachfrage insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien. Damit einher geht die Prognose des DWS Real Estate Research für mittel- bis langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse der Immobilien – unter anderem unterstützt durch inflationsgekoppelte Mietverträge und die Reduzierung der Bautätigkeit. Damit können die Immobilienmärkte kurz- und mittelfristig eine attraktive Investitionsmöglichkeit bieten.

grundbesitz global – Wertentwicklung Anteilklasse RC

(Jährliche Wertentwicklung in %)



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.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Januar 2024

Risiken

- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte.
- Aussetzung der Rücknahme von Anteilen: Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.
- 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. Anteilserwerb 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).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

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 jüngerer 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 <https://realassets.dws.com/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <https://realassets.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://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document_DE0009807057_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=75710506-bee1-4d3a-b4dc-811bdd923b8b&source=DWS

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: 01.02.2024