

grundbesitz global – Aktuelle Informationen

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2023/2024

grundbesitz global hat das Geschäftsjahr 2023/2024 am 31.03.2024 abgeschlossen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten drei Projektentwicklungen in Spanien in den Bestand übernommen werden.

Bei der Wohnen-Projektentwicklung in Madrid (rechtes Bild) wurden mehr als 50% der Wohnungen von den zukünftigen Mietern bereits vor Fertigstellung gegen eine Gebühr reserviert, was die hohe Nachfrage nach den neuwertigen Wohnflächen zeigt.

Die Hotel- und Büroprojektentwicklung „Farggi“ in Barcelona wurde im Februar 2024 planmäßig fertiggestellt. Für die 14-stöckige Hotelimmobilie mit einer Nutzfläche von mehr als 7.500 m² begann mit der Übernahme der Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren mit einem international renommierten Hotelbetreiber. Für die 7-stöckige Büroimmobilie mit großen und offenen Geschossflächen sowie einer Nutzfläche von mehr als 25.000 m² wurde bereits ein erster Mietvertrag abgeschlossen und für die Restflächen besteht eine Mietgarantie über zwei Jahre.

Zudem wurden aus dem Bestand des Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr drei Immobilien verkauft. Die erzielten Verkaufspreise lagen in Summe über den Verkehrswerten von Anfang 2022, also vor Beginn der sogenannten „Zinswende“ der bedeutenden weltweiten Zentralbanken. Die Zinswende hat in der Folge zu einer herausfordernden Situation und Preisanpassungen an den jeweiligen Immobilienmärkten geführt.

Verkauft wurden aus dem Immobilienportfolio von grundbesitz global ein Büroobjekt in der koreanischen Hauptstadt Seoul, an der der Fonds seit Fertigstellung 45% der Anteile hielt, für anteilig rund 169 Mio. EUR sowie die 15 Jahre alte Büroimmobilie „Forecast“ im japanischen Osaka. Der Verkaufserlös betrug hier rund 108 Mio. EUR. Die Objektstrategien der in den Jahren 2015 bzw. 2016 erworbenen Objekte sahen vor, die Immobilienwerte durch Neu- und Anschlussvermietungen zu steigern. Nach erfolgreicher Umsetzung dieser Strategien hat das Fondsmanagement die beiden Immobilien veräußert und damit die seit Ankauf erzielten Wertsteigerungen für die Anleger realisiert. Schließlich resultiert aus der Reduzierung des Büroimmobilienanteils am Gesamtportfolio, der nun nur noch rund 36% (nach Jahressollmiete) beträgt, eine weitere Diversifizierung nach Nutzungsarten.

Bei der dritten Immobilie, die veräußert wurde, handelt es sich um ein Logistikobjekt nahe der finnischen Hauptstadt Helsinki mit einem Verkaufspreis von rund 64 Mio. EUR. Für eine Veräußerung Anfang 2024 hat der hohe Vermietungsstand des Objektes sowie der kürzlich mit dem Hauptmieter um sieben Jahre verlängerte Mietvertrag gesprochen. Zudem ist die Nachfrage von internationalen Investoren nach Logistikimmobilien in Nordeuropa und insbesondere in guten Teilmärkten dort aktuell hoch. Im Ergebnis konnte damit ein Verkaufspreis erzielt werden, der auch den Ankaufspreis aus dem Jahr 2019 übertraf. Über die Haltedauer konnte das Objekt durch den anhaltend hohen Vermietungsstand und die in den letzten Jahren gesteigerten Mieteinnahmen damit ein attraktives Gesamtergebnis für den Fonds erzielen. Der Verkauf der drei Objekte führt die Fondsstrategie konsequent fort, das Gesamtportfolio ständig weiterzuentwickeln, die Qualität zu steigern, Risiken zu reduzieren und Wachstumschancen für die Zukunft zu nutzen und stärkt zudem die Liquidität des Fonds.

Auf Ebene des Fonds wurden zudem im Berichtszeitraum Vorbereitungen getroffen, weitere, insbesondere nicht-strategische Immobilien, für den Verkauf vorzubereiten, um die Liquiditätsposition des Fonds weiter zu stärken.



Im Rahmen einer Vielzahl von erfolgreichen Vermietungen von Fondsobjekten ist es insbesondere gelungen, einen zwölfjährigen Mietvertrag für sämtliche Flächen der Büroimmobilie „Kupka A“ (rechtes Bild) im Großraum Paris mit einem bonitätsstarken Mieter abzuschließen. Der Mieter bereitet nunmehr seinen Umzug vor und wird das Gebäude im Jahr 2025 beziehen. „Kupka A“ wurde nach Auszug des früheren Hauptmieters umfassend modernisiert. So wurde unter anderem ein Dachgarten neu erstellt, neue Decken für besseren thermischen und akustischen Komfort eingebaut und das Gebäude mit einer durchgehenden Ambient LED-Beleuchtung sowie dem Einsatz von neuen Technologien zur Messung und Optimierung des Energieverbrauchs aufgewertet.



Aktuelle Wertentwicklung auf Sicht der letzten ein, drei und fünf Jahre

grundbesitz global hat per Ende März 2024 bei nur geringen Wertschwankungen die u.g. Wertentwicklung erzielt. Hinzu kommen steuerliche Vorteile durch die Teilfreistellungsquote der Investmenterträge (Ausschüttungen bzw. Kursgewinne) von 80% bei grundbesitz global (steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland).

Fonds	12 Monats-Wertentwicklung* 31.03.2023-31.03.2024	3 Jahres-Wertentwicklung* 31.03.2021-31.03.2024	5 Jahres-Wertentwicklung* 31.03.2019-31.03.2024
grundbesitz global RC	-4,5%	-0,6% durschn. -0,2% p.a.	+4,1% durschn. +0,8% p.a.
grundbesitz global IC (Mindestanlage 400.000 EUR)	-4,1%	+0,8% durschn. +0,3% p.a.	+6,5% durschn. +1,3% p.a.

* Mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2024

Wichtigster Einflussfaktor auf die Wertentwicklung des Fonds in den vergangenen Quartalen:

Zinssteigerungen

Hauptgrund für die im Vergleich zu den Vorjahren niedrigere und in den letzten 12 Monaten negative Wertentwicklung waren die deutlichen Zinssteigerungen seit dem 2. Halbjahr 2022, die sich auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilen ausgewirkt haben und die weiterhin einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung von grundbesitz global nehmen könnten. So wurden die Verkehrswerte der Fondsimmobilen im Zeitraum März 2023 bis März 2024 angesichts des neuen Kapitalmarktumfeldes für die Immobilienmärkte nach Jahren der Niedrig- und Negativzinsen von den Gutachtern um durchschnittlich 8,6% abgewertet. Hierbei waren insbesondere Büroobjekte betroffen.

Zur Erinnerung: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Verlauf des Jahres 2022 den Leitzins in vier Schritten von 0% auf 2,5% erhöht. Im Jahreslauf 2023 folgten sechs weitere Anhebungen auf aktuell 4,5%. Dies war der schnellste Anstieg des Leitzinsniveaus in der Historie der EZB. Parallel sind auch die Kapitalmarktzinsen zuletzt sehr deutlich gestiegen. So lag die Rendite der 10-jährigen deutschen Bundesanleihe Ende 2021 noch im negativen Bereich und per Ende März 2024 bei rund 2,5% p.a.

Die im Wesentlichen aus den Zinssteigerungen resultierenden negativen Verkehrswertentwicklungen konnten durch die höheren Mieteinnahmen und die positiven Erträge der Liquiditätsanlagen des Fonds nicht ausgeglichen werden. Die Liquiditätsrendite lag im Zeitraum März 2023 bis März 2024 bei +2,9% p.a. (bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen).

Der Zinsanstieg hat auch Einfluss auf die Fremdfinanzierungen von Immobilien. Die Fremdkapitalquote des Fonds liegt aktuell bei rund 19% bezogen auf das Immobilienvermögen. Der überwiegende Teil der Kredite basiert jedoch auf einem Festzins und die Ausläufe der Finanzierungen sind über die nächsten Jahre breit gestreut. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen liegt gewichtet bei knapp vier Jahren. Finanzierungen werden in den jeweiligen Investitionsländern und in den Landeswährungen getätigt und im Rahmen der Vorgaben gegenüber dem Euro weitestgehend abgesichert.

Auswirkungen der Zinsanstiege auf die Immobilienmärkte

Die oben beschriebenen deutlichen Zinssteigerungen haben erheblichen Einfluss auf die Bewertungen von Immobilieninvestments, da der Abzinsungsfaktor der zukünftigen Cash-flows (Mieteinnahmen) sich erhöht und damit nachteilig auf die Verkehrswerte der Objekte auswirkt. Zur Erläuterung: Die Verkehrswerte werden nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Der Ertragswert der Objekte ergibt sich aus der errechneten Nettomiete, die mit einem Vervielfältiger multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dieser Vervielfältiger verringert sich, wenn das Zinsniveau steigt bzw. erhöht sich, wenn das Zinsniveau wieder sinkt. Die abschließenden Auswirkungen der Zinssteigerungen auf die Immobilienwerte sind nach Einschätzung der DWS derzeit jedoch besonders schwierig zu bemessen, da es in den vergangenen Quartalen einen sehr deutlichen Rückgang der Transaktionen an den Immobilienmärkten gegeben hat, die im Normalfall als Evidenz für die Bewertungen herangezogen werden.

Aktuelles zum Immobilienportfolio von grundbesitz global

Die Vermietungsquote von grundbesitz global lag zum Stichtag Ende März 2024 bei 87,9% (gemessen am Jahressollmietertrag). Die erfolgreiche Umsetzung der Langfriststrategie – ein researchbasierter 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 Wohn- und Logistikimmobilien ausgebaut.

Mit dem aktuellen Immobilienportfolio sieht sich das Fondsmanagement gut aufgestellt. So sind mehrere Büroimmobilien, wie beispielsweise „Solna United“ im schwedischen Stockholm oder das vor kurzem fertiggestellte „Farggi“ in Barcelona, neuwertige „Next Generation Offices“ in guten Lagen. Im Bereich Einzelhandel sollte nach der langjährigen Korrekturphase mittlerweile eine Bodenbildung erreicht sein. Darüber hinaus weisen Einzelhandelsimmobilien mittlerweile das mitunter höchste Renditeniveau der unterschiedlichen Nutzungsarten aus. Neben Einkaufszentren in Polen ist der Fonds in attraktiven Einzelhandelsobjekten in Italien, Spanien, Portugal und Irland sowie in zwei großen Fachmarktzentren in den USA investiert. Die Logistikobjekte des Fonds liegen an wichtigen Knotenpunkten in Ländern wie Japan, Südkorea und Frankreich. Die Wohnimmobilien des Fonds sind Objekte aus dem stark nachgefragten Bereich „Bezahlbares Wohnen“ in sehr gut angelegenen Lagen von Metropolenregionen in Irland, den Niederlanden und Spanien. Insbesondere in den USA hat sich das Fondsmanagement bei Neu-Akquisitionen zudem zusätzlich auf Wohnimmobilien in den stark gefragten Südstaaten des Landes fokussiert, und US-Büroimmobilien bewusst und rechtzeitig verkauft.

Kurzfristiger Ausblick für grundbesitz global

Die Bewertungsanpassungen und Wertentwicklung von grundbesitz global sind seit Anfang 2023 gekennzeichnet von den oben beschriebenen Auswirkungen des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte und zum Teil von Bewertungsanpassungen bei im Verkauf befindlichen Fondsimmobilien. Kurzfristig ist nach Einschätzung der DWS mit weiterer Volatilität an den Immobilienmärkten zu rechnen. Ein deutlicher Anstieg von Transaktionen ist erforderlich, um ausreichend Evidenz am Markt und das Vertrauen der Marktteilnehmer in Preisniveaus zu schaffen.

Die Wertentwicklung des Fonds in den kommenden Monaten wird daher geprägt sein von den weiteren Ergebnissen der unabhängigen Bewertungen der Fondsimmobilien und insbesondere von den Ergebnissen anstehender Immobilientransaktionen zur Liquiditätssteuerung. In Bezug auf etwaige Verkäufe von Fondsimmobilien gilt weiterhin, dass der Fokus auf eine langfristige Attraktivität des Immobilienportfolios unverändert die größte Bedeutung für das Management hat. Ziel ist es, an der erwarteten positiven Entwicklung der Immobilienmärkte nach der derzeitigen Konsolidierung fortwährend und umfangreich partizipieren zu können.

Mittel- bis langfristiger Ausblick für grundbesitz global

Die mittel- bis langfristige Einschätzung der DWS für die europäischen Immobilienmärkte sowie die Region USA und Asien/Pazifik ist grundsätzlich positiv. So gibt es weiterhin starke Fundamentaldaten an den Immobilienmärkten durch ein vielfach eingeschränktes Angebot an Objekten und hohe Nachfrage insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien.

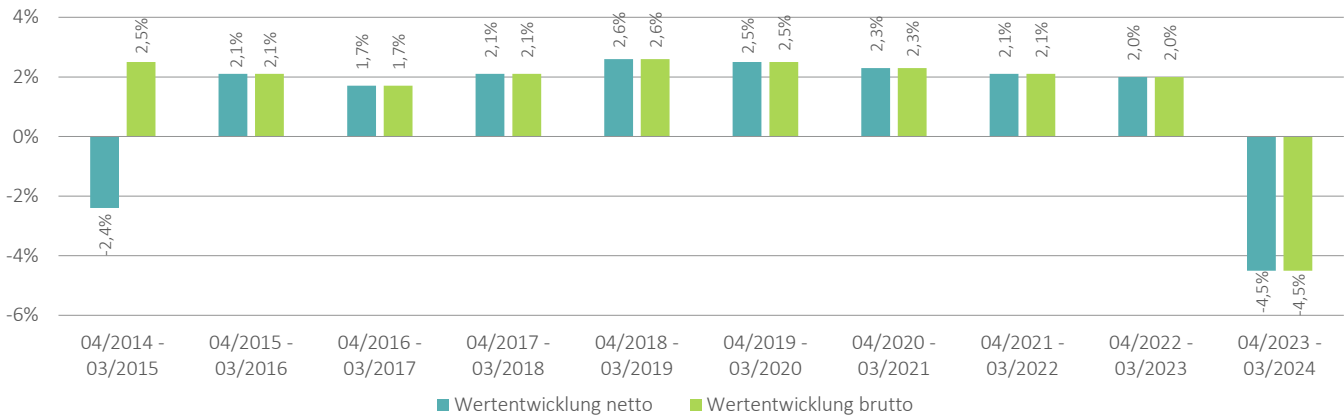
Damit einher geht die Prognose des DWS Real Estate Research für mittel- bis langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse der Immobilien – unter anderem unterstützt durch inflationsgekoppelte Mietverträge und die Reduzierung der Bautätigkeit. Damit können die Immobilienmärkte derzeit eine attraktive Investitionsmöglichkeit bieten. Hierbei stehen - basierend auf dem researchbasierten Investmentansatz der DWS – auch künftig Immobilien der Nutzungsarten „Bezahlbares Wohnen“, „Urbane Logistik“ sowie „Next Generation Office“ im Fokus. Für Anlagen in die Bereiche Wohn- und Logistikimmobilien sprechen weiter die historisch stabilen Mieteinnahmen (Cash-Flows) sowie die Aussicht auf weiteren Mietsteigerungen.

Neben dem Blick auf die Wertentwicklung des Fonds hat in den derzeit unsicheren Märkten das Management der Liquidität eine besondere Bedeutung. Die Liquiditätsanlagen des Fonds werden derzeit ausschließlich in Termin-/Sichteinlagen und kurzlaufenden Staatsanleihen gehalten und konnten zuletzt eine positive Rendite erzielen. Die aktuelle Liquiditätsquote von rund 15% liegt im Rahmen des strategischen Zielkorridors von 10-15% (jeweils bezogen auf das Fondsvermögen). Dennoch wird das Fondsmanagement zur Stärkung der Liquidität und zur Bedienung von künftigen Anteilrückgaben weitere Immobilien veräußern. Im Fokus steht dabei unverändert die Attraktivität des Portfolios weiter zu steigern.

Zuletzt noch der Hinweis, dass die DWS ihre Anleger auch weiterhin auf monatlicher Basis mit der „Fondsübersicht“ transparent über die Bewertung jeder einzelnen Immobilie bzw. Immobilienbeteiligung sowie allen wichtigen Fondskennzahlen informieren wird. Des Weiteren finden die Investoren vierteljährlich eine vollständige und transparente Übersicht der gesamten Liquiditätsanlagen des Fonds. Alle genannten Unterlagen stehen den Anlegern unter <https://realassets.dws.com/> zum Abruf zur Verfügung. Dies betrachtet die DWS generell und insbesondere in der derzeitigen Marktsituation als einen wichtigen Aspekt für ihre Anleger.

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 März 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 Mindesthaltfrist (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).

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 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 <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: 02.05.2024