

grundbesitz europa – Positiver Ausblick nach herausfordernder Marktphase

Zusammenfassung

Das Immobilienportfolio von grundbesitz europa ist nach den seit Anfang 2023 erfolgten Verkehrswertreduzierungen entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung auf einem deutlich höheren Renditeniveau bewertet. Sämtliche Anteilrückgaben konnten bedient und die dafür erforderliche Liquidität durch Immobilienverkäufe erfolgreich geschaffen werden. Die Liquiditätsquote des Fonds und die laufenden Verkäufe haben sich bisher plangemäß entwickelt.

Vor diesem Hintergrund geht das Fondsmanagement auf Basis der aktuellen Prognosen davon aus, dass

- alle derzeit vorliegenden Anteilrückgaben für die kommenden 12 Monate bedient werden können;
- die derzeit erwarteten Ergebnisse aus den laufenden Verkäufen bereits weitgehend in den Anteilspreisen des Fonds reflektiert sind;
- bei einem weiteren Halten der Bestandsportfolios keine weiteren wesentlichen Wertreduzierungen mehr erfolgen sollten;
- ab 2025 wieder eine positive Wertentwicklung erzielt werden kann;
- stabile und möglichst steigende jährliche Ausschüttungen ab 2025 erwirtschaftet und ausgezahlt werden können;



Diese Prognosen geben die Einschätzung des Fondsmanagements zum aktuellen Zeitpunkt wieder. Für deren tatsächliches Eintreten kann keine Gewähr übernommen werden. Die weitere Entwicklung ist insbesondere abhängig von etwaigen weiteren Anteilrückgabeverlangungen der Anleger.

Markt: Rückblick, aktuelle Situation und Ausblick

Nach einer langen Phase niedriger und zeitweise negativer Zinsen kam es seit 2022 aufgrund der überraschend stark und schnell gestiegenen Inflationsraten in nahezu allen Ländern, in denen grundbesitz europa investiert ist, zu signifikanten von den Zentralbanken veranlassenen Zinssteigerungen. Diese Zinssteigerungen führten weltweit zu erheblichen Immobilienwertreduzierungen, die teilweise sogar die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise überstiegen. Mittlerweile scheint der Höhepunkt des Zinsniveaus überschritten zu sein. Erste Zinsreduzierungen erfolgten bereits durch die Zentralbanken und mit weiteren wird gerechnet. Damit einhergehend ist eine Aufhellung der Immobilienmärkte festzustellen. Die Transaktionstätigkeit nimmt wieder zu¹. Die erzielten Preise liegen in ausgewählten Lagen und Immobilien wieder über den Tiefpunkten².

Die Erholung wird zudem getragen durch die für Immobilieninvestoren attraktiven Fundamentaldaten der Immobilienmärkte. Die Leerstände in den Zielmärkten von grundbesitz europa befinden sich unter dem langfristigen Durchschnitt³. Das Neubauangebot nähert sich langfristigen Tiefständen und eine Besserung scheint derzeit aufgrund der hohen Baukosten kurzfristig nicht in Sicht. Dies hat bereits zu mitunter deutlichen Mietsteigerungen geführt⁴. Das DWS Real Estate Research prognostiziert auch für die kommenden Jahre ein überdurchschnittliches Mietwachstum - zumal die Auswirkungen der heute nicht begonnenen Bauvorhaben erst zeitversetzt eintreten dürften.

¹ RCA, Q3 2024

² CBRE, Greenstreet, Q3 2024

³ PMA, CBRE, Greenstreet, Q3 2024

⁴ CBRE, Q3 2024

Abgerundet wird die grundsätzlich sehr positive Erwartungshaltung an die Entwicklung der Immobilienmärkte um den Blick auf die Spitzenrenditen der Immobilien. Diese liegen nach Einschätzung des DWS Real Estate Research mittlerweile höher als im langfristigen Durchschnitt und könnten verbunden mit dem bereits begonnenen Rückgang der Zinsen künftig wieder zu einer Reduzierung der Renditen und damit Immobilien-Wertsteigerungen führen.

grundbesitz europa: Rückblick, aktuelle Situation und Ausblick

Bewertung

Einhergehend mit der aus den gestiegenen Zinsen resultierenden Korrektur der Immobilienpreise an den Immobilienmärkten reduzierten auch die unabhängigen Sachverständigen von grundbesitz europa seit Anfang 2023 die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilien. Die Bewertungsänderungen resultierten dabei nahezu ausschließlich aus den Auswirkungen der deutlichen Zinssteigerungen sowie den gestiegenen Risikoaufschlägen für Objekte der Nutzungsart Büro aufgrund der Differenzierung des Marktes. Gleichzeitig stiegen in diesem Zeitraum insgesamt die Mieten der Fondsimmobilien unter anderem aufgrund des hohen Anteils wertgesicherter Mietverträge.⁵ Dies hatte dämpfende Effekte auf die Preisanpassungen, konnte diese aufgrund der Ausprägung der Zinsänderungen jedoch nicht vollständig kompensieren.

Immobilienbewertungen berücksichtigen insbesondere vergangenheitsbezogene Ergebnisse aus möglichst vergleichbaren Objekten, wie zum Beispiel Miethöhen und Kaufpreise. Sie sind damit naturgemäß gewissen Unwägbarkeiten ausgesetzt. Aufgrund der sehr geringen Transaktionstätigkeit der vergangenen zwei Jahre war die Verfügbarkeit dieser Vergleichsdaten zudem deutlich eingeschränkt. Aus diesem Grund erfolgten die gutachterlichen Verkehrswertanpassungen schrittweise und mit zeitlichem Versatz. Bei der Ermittlung der Verkehrswerte gehen die unabhängigen Sachverständigen in der Regel von einer längeren Haltedauer der bewerteten Objekte aus, so dass etwaige kurzfristige Marktschwankungen mitunter nicht vollständig in die Verkehrswertermittlung eingehen könnten. In Phasen hoher Nachfrage nach Immobilien werden die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte daher häufig, bisweilen sogar deutlich, übertroffen. In Zeiten geringer Transaktionstätigkeit kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die ermittelten Verkehrswerte bei einem Verkauf nicht erzielt werden.

Die aus den Auswirkungen der Zinssteigerungen resultierenden Verkehrswertkorrekturen erachtet das Fondsmanagement für grundbesitz europa bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios als im Wesentlichen abgeschlossen. Die Bewertungen der Fondsimmobilien befinden sich jetzt entsprechend dem neuen Zinsumfeld auf einem deutlich höheren Renditeniveau. Das heißt, dass das Verhältnis von gutachterlich ermittelter Marktmiete und Verkehrswert der Immobilien von grundbesitz europa, die sog. Bruttorendite, liegt zum 30.09.2024 insgesamt rund 17% höher als zum 31.12.2022. Die Immobilien weisen zum 30.09.2024 einen Vervielfältiger (die Summe der Verkehrswerte geteilt durch die Summe der gutachterlichen Jahresroherträge) von rund 16,1-fach und damit eine Bruttorendite von rund 6,2 % auf⁶.

Liquidität und Transaktionen

grundbesitz europa hat seit Anfang 2023 bis zum 31. Oktober 2024 den Verkauf von insgesamt 13 Immobilien abgeschlossen. Dieser Erfolg in Zeiten geringer Nachfrage an den internationalen Immobilienkapitalmärkten wurde insbesondere durch die internationale Aufstellung und regionale Präsenz der DWS-Immobilienplattform ermöglicht. Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund EUR 1,1 Mrd. lag auf Höhe der Summe der Verkehrswerte von Mitte 2022 – also vor der Zinswende und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag auf nicht strategischen Objekten, also zum Beispiel älteren Büroimmobilien sowie Objekten mit Einzelmieterisiko und/oder erhöhtem Investitionsbedarf. Auch großvolumige Objekte mit Verkaufspreisen von teilweise deutlich über EUR 100 Mio. wurden erfolgreich veräußert.

⁵ Bei wertgesicherten Verträgen handelt es sich um solche, deren Mieten zum Beispiel durch Staffelmieten oder in Abhängigkeit der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex steigen können.

⁶ Bei den Verkehrswerten handelt es sich um die durch die Gutachter ermittelten Verkehrswerte. Diese berücksichtigen mitunter sog. Sonderwerte in Form von Ab- und Zuschlägen zum Beispiel für mietfreie Zeiten und erforderliche Investitionen oder sog. „Overrents“, wenn ein Objekt über der am Markt derzeit erzielbaren Miete vermietet ist. Bei dem Rohertrag handelt es sich um die Miete, die die Gutachter einem Objekt bei unterstellter Vollvermietung als zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt erzielbar beimessen. Die tatsächlich im Objekt erzielten Mieterträge können deshalb von dem Rohertrag abweichen. Keine Berücksichtigung findet auch ein etwaiger Leerstand eines Objektes. Ferner werden auch keine nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und sonstige Kosten, wie zum Beispiel für Vermietung, Modernisierung oder Investitionen berücksichtigt. Die Betrachtung enthält ausschließlich die Objekte der Fonds, die zur Vermietung stehen und damit insbesondere keine in Bau befindlichen Objekte.

Ausblick

Durch die Verkäufe und Verkehrswertanpassungen seit Anfang 2023 sollte grundbesitz europa nunmehr die sich aus dem veränderten Zinsumfeld erforderlichen Anpassungen weitgehend abgeschlossen haben. Die Immobilienportfolios sind breit diversifiziert und tragen den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Durch den frühen Einstieg in den heute besonders nachgefragten Sektor der Wohnimmobilien weist grundbesitz europa im Vergleich zu den am deutschen Markt verfügbaren offenen Immobilienpublikumsfonds mit die höchste Wohnimmobilienquote auf⁷. Das seit der Coronapandemie aufgrund von Home Office besonders unter Druck geratene Büroimmobiliensegment wurde zielgerichtet reduziert und auf moderne und weiterhin nachgefragte Bürokonzepte ausgerichtet. Insbesondere die neu erworbenen Immobilien zeichnen sich nach Ansicht des Fondsmanagements durch Top-Lagen aus und wurden nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards errichtet. Damit sollte grundbesitz europa gut aufgestellt sein, um von der prognostizierten überdurchschnittlich guten Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

Die Liquiditätsquote und die laufenden Immobilientransaktionen haben sich bisher plangemäß entwickelt. Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, dass die vorliegenden Kündigungen der nächsten 12 Monate bedient werden und zudem eine angemessene Liquiditätsquote ausgewiesen werden kann. Zum Jahresende 2024 erwartet das Fondsmanagement für grundbesitz europa eine Liquiditätsquote über 10%.

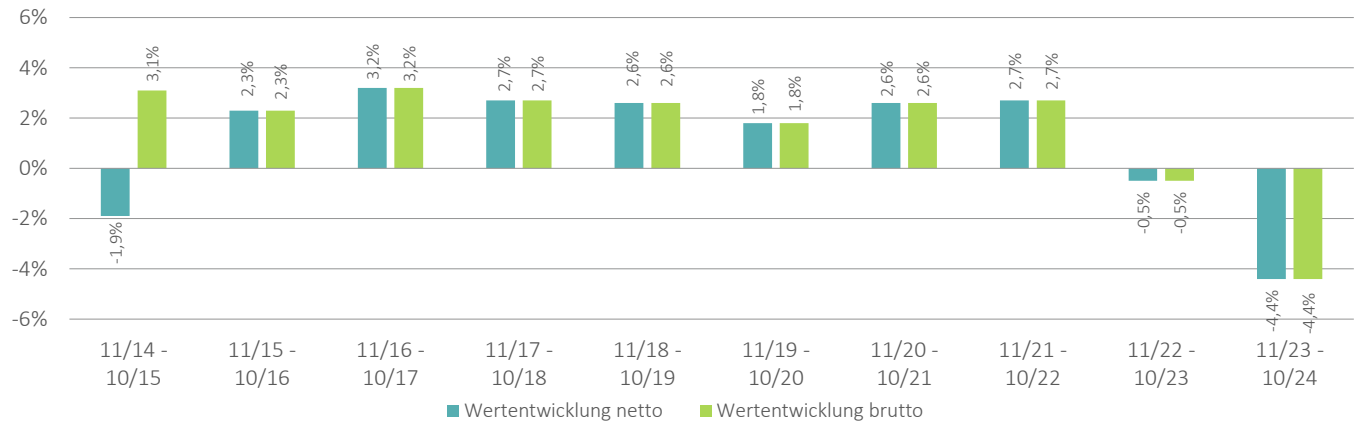
Das Fondsmanagement geht zudem davon aus, dass die Ergebnisse aus den laufenden Verkäufen bereits im Wesentlichen in den Anteilspreisen reflektiert sind und damit deren Durchführung keine größeren Auswirkungen auf die Anteilwerte haben sollte. Ferner erwartet das Fondsmanagement aufgrund des nunmehr erreichten Niveaus der Verkehrswerte bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios auch keine größeren Wertreduzierungen mehr im Zusammenhang mit dem geänderten Zinsumfeld im Rahmen der laufenden Regelbewertungen. Vor diesem Hintergrund prognostiziert das Fondsmanagement ab dem Jahr 2025 wieder eine positive Anteilwertentwicklung für grundbesitz europa.

Diese Prognosen geben die Einschätzung des Fondsmanagements zum aktuellen Zeitpunkt wieder. Für deren tatsächliches Eintreten kann keine Gewähr übernommen werden. Die weitere Entwicklung ist insbesondere abhängig von etwaigen weiteren Anteilrückgabeverlangen der Anleger.

⁷ DWS Real Estate Research, Q2 2024

grundbesitz europa – 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 Oktober 2024

Risiken

- Anteilpreisisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- 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.
- Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung der Objekte kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus einer Immobilie beeinflussen.
- Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich neben den Immobilienrisiken Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien: Wenn Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich Wertminderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt/Leverage).
- Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (zum Beispiel fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.
- Besonderes Preisänderungsrisiko:
- Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.
- 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.

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 europa 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_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&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: 12.12.2024