

## grundbesitz Fokus Deutschland – Positiver Ausblick nach herausfordernder Marktphase

### Zusammenfassung

Das Immobilienportfolio von grundbesitz Fokus Deutschland ist nach den seit Anfang 2023 erfolgten Verkehrswertreduzierungen jetzt 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;
- mittel- und langfristig eine Performance nach Kosten erreicht werden kann, die die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe übertreffen sollte – bei gleichzeitig deutlich geringerer Volatilität.



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.

### 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 Fokus Deutschland investiert ist, zu signifikanten von den Zentralbanken veranlassten 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 zu<sup>1</sup>. Die erzielten Preise liegen in ausgewählten Lagen und Immobilien wieder über den Tiefpunkten<sup>2</sup>.

Die Erholung wird zudem getragen durch die für Immobilieninvestoren attraktiven Fundamentaldaten der Immobilienmärkte. Die Leerstände in den Zielmärkten von grundbesitz Fokus Deutschland befinden sich unter dem langfristigen Durchschnitt<sup>3</sup>. 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 geführt<sup>4</sup>. Das DWS Real Estate Research prognostiziert auch für die kommenden Jahre ein

<sup>1</sup> RCA, Q3 2024

<sup>2</sup> CBRE, Greenstreet, Q3 2024

<sup>3</sup> PMA, CBRE, Greenstreet, Q3 2024

<sup>4</sup> CBRE, Q3 2024

überdurchschnittliches Mietwachstum - zumal die Auswirkungen der heute nicht begonnenen Bauvorhaben erst zeitversetzt eintreten dürften. 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 Fokus Deutschland: 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 Fokus Deutschland seit Anfang 2023 die Verkehrswerte der Fondsimmobilien. Die Bewertungsänderungen resultierten dabei nahezu ausschließlich aus den Auswirkungen der deutlichen Zinssteigerungen. Gleichzeitig stiegen in diesem Zeitraum insgesamt die Mieten der Fondsimmobilien unter anderem aufgrund des hohen Anteils wertgesicherter Mietverträge. 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 Fokus Deutschland 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 Verhältnis von gutachterlich ermittelter Marktmiete und Verkehrswert der Immobilien von grundbesitz Fokus Deutschland, die sog. Bruttorendite, liegt zum 31.08.2024 insgesamt rund 22% höher als zum 31.12.2022. Die Immobilien weisen zum 31.08.2024 einen Vervielfältiger (also die Summe der Verkehrswerte geteilt durch die Summe der gutachterlichen Jahresroherträge) von rund 19,9-fach und damit eine Bruttorendite von rund 5,0% auf<sup>5</sup>.

### Liquidität und Transaktionen

grundbesitz Fokus Deutschland hat seit Anfang 2023 bis zum 30. September 2024 den Verkauf von insgesamt vier Immobilien abgeschlossen. Die Immobilien haben seit dem Erwerb in 2016 durch die Vollvermietung und die inflationsindexierten Mieteinnahmen einen positiven Beitrag zur Wertentwicklung des Fonds geleistet. Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund EUR 44 Mio. lag über der Summe der Verkehrswerte von Mitte 2022 – also vor der Zinswende und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Weitere Verkäufe von Fondsimmobilien sind bereits kaufvertraglich gesichert.

### Ausblick

Durch die Verkäufe und Verkehrswertanpassungen seit Anfang 2023 sollte grundbesitz Fokus Deutschland 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 Fokus Deutschland im Vergleich zu den am deutschen Markt verfügbaren offenen Immobilienpublikumsfonds mit die höchste Wohnimmobilienquote auf<sup>6</sup>. Insbesondere die neu erworbenen Immobilien zeichnen sich nach Ansicht des Fondmanagement durch Top-Lagen aus und wurden nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards errichtet. Damit sollte grundbesitz Fokus

<sup>5</sup> Bezogen auf die zur Vermietung stehenden Objekte des Bestandsportfolios per 30.09.2024. Keine Berücksichtigung von in Bau befindlichen Immobilien.

<sup>6</sup> DWS Real Estate Research, Q2 2024

Deutschland gut aufgestellt sein, um von der prognostizierten überdurchschnittlich guten Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

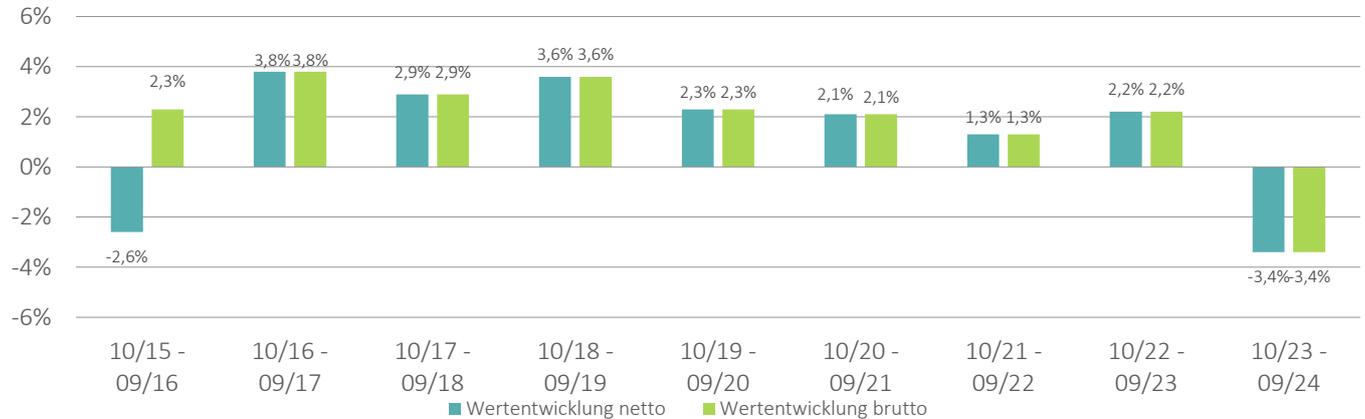
Die Liquiditätsquote und die laufenden Immobilientransaktionen haben sich bisher plangemäß entwickelt. Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, dass die vorliegenden Kündigungen der nächsten 12 Monate bedient werden und zudem eine angemessene Liquiditätsquote ausgewiesen werden kann. Zum Jahresende 2024 erwartet das Fondsmanagement für grundbesitz Fokus Deutschland 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 Fokus Deutschland. Diese ist insbesondere abhängig von der Höhe etwaiger neuen Anteilrückgaben.

Aufgrund des erreichten Bewertungsniveaus, der Zusammensetzung des Portfolios und der sehr guten Fundamentaldaten strebt das Fondsmanagement mittel- und langfristig ein Ergebnis nach Kosten an, das die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe in angemessener Höhe übertreffen sollte – bei gleichzeitig deutlich geringerer Volatilität.

**grundbesitz Fokus Deutschland – 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 September 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/Mindesthaltfrist: 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 Mindesthaltfrist 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.
- Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fonds verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

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 Fokus Deutschland 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\\_DE0009807081\\_DE\\_01-01-2023.pdf&assetGuid=7fc1dccc-52fc-45e7-b20f-2c8b84f927dc&source=DWS](https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document_DE0009807081_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=7fc1dccc-52fc-45e7-b20f-2c8b84f927dc&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: 04.10.2024