grundbesitz Fokus Deutschland – Aktuelle Informationen

Zusammenfassung

- Wertentwicklung des Fonds im Gesamtjahr 2024 bei -3,5% (Anteilklasse RC), seit Beginn des 4. Quartals 2024 wieder positiv
- Jahresdepotauszüge: Einige depotführende Stellen weisen anstatt des bewertungstäglich ermittelten Anteilwerts der DWS Grundbesitz GmbH einen niedrigeren Börsenkurs aus
- Rückläufiges Fondsvermögen seit Ende 2022, die Liquiditätsquote und die laufenden Immobilientransaktionen haben sich bisher plangemäß entwickelt
- Die Korrektur der Verkehrswerte der Fondsimmobilien in Folge des massiven Zinsanstiegs ist nach Einschätzung der DWS bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios abgeschlossen; Objekte sind auf attraktivem Niveau bewertet
- Ausblick: Das Fondsmanagement prognostiziert ab dem Jahr 2025 wieder eine positive Anteilwertentwicklung für grundbesitz Fokus Deutschland und strebt mittel- bis langfristig wieder eine wettbewerbsfähige Performance gegenüber den 10 Jahres-Bund-Renditen an (keine Garantie)

Wertentwicklung und Anteilwert zum Jahresende 2024

grundbesitz Fokus Deutschland hat das Kalenderjahr 2024 angesichts der Wertanpassungen des Immobilienportfolios insbesondere in den ersten drei Quartalen des vergangenen Jahres (siehe weiter unten „Bewertungen der Fondsimmobilien“) mit einer Wertentwicklung von -3,5% in der Anteilklasse RC beendet. Seit Beginn des zweiten Geschäftshalbjahres 2024/2025 am 01. Oktober 2024 ist die Wertentwicklung wieder positiv.

Der Anteilwert des Fonds lag per 31. Dezember 2024 in der Anteilklasse RC bei 51,57 Euro. In den Jahresdepotauszügen bestimmter depotführender Stellen wird jedoch statt des Anteilwerts der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) DWS Grundbesitz GmbH mitunter ein Börsenkurs ausgewiesen, wenn dieser am letzten Handelstag niedriger als der Anteilwert war.

Anteilwert der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Börsenkurse

Die DWS ermittelt bewertungstäglich in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) den Nettovermögenswert der Immobilien-Sondervermögen. Die DWS hat Kenntnis davon, dass Anteile der Anteilklasse RC von grundbesitz Fokus Deutschland außerhalb der regulären Anteilausgaben und -rücknahmen durch die KVG auf verschiedenen Börsenplätzen im Freiverkehr gehandelt werden. Dieser Handel erfolgt ohne ausdrückliche Zustimmung der DWS. Auch hat die DWS die Anteile der Immobilien-Sondervermögen nicht zum Handel an einer Börse angemeldet oder zugelassen.

Das Zustandekommen der Handelspreise an diesen Börsen entzieht sich der Kontrolle und Kenntnis der KVG. Die DWS übernimmt daher für den Handel der Anteile an einer Börse oder an einem sonstigen Markt keine Verantwortung. Die auf den Börsenplätzen veröffentlichten Handelspreise unterliegen ausschließlich Angebot und Nachfrage der zum jeweiligen Zeitpunkt gehandelten Anteile. Daher kann der jeweilige Handelspreis von dem durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelten Nettoinventarwert abweichen – je nach Marktphase zum Teil auch in deutlich höherem Maße. Die Börsenkurse sind zudem gekennzeichnet von einer erheblich höheren Volatilität verglichen mit dem von der KVG ermittelten Anteilwert.

Der Börsenkurs lag im vergangenen Jahr, bei geringen Handelsumsätzen bezogen auf die Gesamtzahl der Anteile des Sondervermögens, unterhalb des täglich von der DWS Grundbesitz GmbH ermittelten Anteilwerts. Diese Differenz hat sich jedoch seit dem 4. Quartal 2024 wieder vermindert.

Wichtigster Einflussfaktor auf die Wertentwicklung im vergangenen Jahr: Bewertungen der Fondsimmobilien

Einhergehend mit der aus den gestiegenen Zinsen resultierenden Korrektur der Immobilienpreise an den meisten Immobilienmärkten reduzierten die unabhängigen Sachverständigen von grundbesitz Fokus Deutschland seit Ende 2022 die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilien. Die Anpassungen der Bewertungen lagen bezogen auf das aktuelle Bestandsportfolio bei durchschnittlich -2,6% in den 24 Monaten bis Ende 2024.

Die Bewertungsänderungen resultierten dabei nahezu ausschließlich aus den Auswirkungen der deutlichen Zinssteigerungen sowie den gestiegenen Risikoaufschlägen für Objekte der Nutzungsart Büro außerhalb des Spitzensegments und bei älteren Immobilien mit Modernisierungsbedarf. 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.

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 aktuellen Zinsumfeld auf einem deutlich höheren Renditeniveau. Das Verhältnis von gutachterlich ermittelter Marktmiete und Verkehrswert der Immobilien von grundbesitz Fokus Deutschland, die sog. Bruttorendite, ist nun deutlich höher als vor der „Zinswende“. Die Immobilien weisen zum 31.12.2024 einen Vervielfältiger (die Summe der Verkehrswerte geteilt durch die Summe der gutachterlichen ermittelten Marktmieten) von rund 19,6-fach und damit eine Bruttorendite von rund 5,1% auf. Per Ende 2022 lag der Vervielfältiger noch bei 25,8-fach bzw. die Bruttorendite bei 3,9%.

Transaktionen und Liquidität

grundbesitz Fokus Deutschland hat im Kalenderjahr 2024 den Verkauf von insgesamt neun Immobilien abgeschlossen (rechts Wohnimmobilie in Berlin-Hellersdorf, verkauft im Dezember 2024). Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund 130 Mio. Euro lag in etwa auf Höhe der Summe der Verkehrswerte von Ende 2022 – also vor Beginn der „Zinswende“ und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.

Verkauft wurden Logistik- und Wohnimmobilien, bei denen die Nachfrage von Investoren hoch war. 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 31.12.2024 lag die Liquiditätsquote bei 9,5% des Fondsvolumens.

Fondskosten

Die Gesamtkostenquote von grundbesitz Fokus Deutschland lag im vergangenen Geschäftsjahr 2023/2024 in der Anteilklasse RC bei 1,11%. Sie drückt sämtliche an die DWS Grundbesitz GmbH gezahlten Vergütungen (mit Ausnahme der Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus.

Der erweiterte Kostenausweis unter MiFID II (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Markets in Financial Instruments Directive), den die DWS Grundbesitz GmbH auf Basis der testierten Jahresabschlüsse berechnet und den Wertpapierdienstleistungsunternehmen zur Verfügung stellt, fällt höher aus, da nicht nur die Kosten der Verwaltung des Fonds, sondern auch die im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der im Fonds direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien angefallenen Kosten erfasst werden, wie etwa die Kosten der Immobilienverwaltung, nicht umlegbare Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Fremdkapitalzinsen, Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten. Damit sind also auch immobilienbezogene Kosten, wie z.B. Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, die dem Werterhalt der Immobilie dienen oder notwendig für den Unterhalt sind, berücksichtigt.

Die jeweiligen Kostenausweise nach MiFID II aller Offenen Immobilienfonds am Markt sind nach Einschätzung der DWS nicht ohne Weiteres untereinander vergleichbar, da diese nicht einheitlich ermittelt werden. Bei anderen Fondsprodukten wie z.B. Aktien- oder Rentenfonds werden aufgrund der Unterschiede in der Struktur die Kosten auf Ebene des Anlagegegenstandes nicht ausgewiesen. Hierdurch sind die Kostenausweise zu Offenen Immobilienfonds auch nicht direkt mit den Kostenausweisen anderer Fondsprodukte vergleichbar.

Ausblick

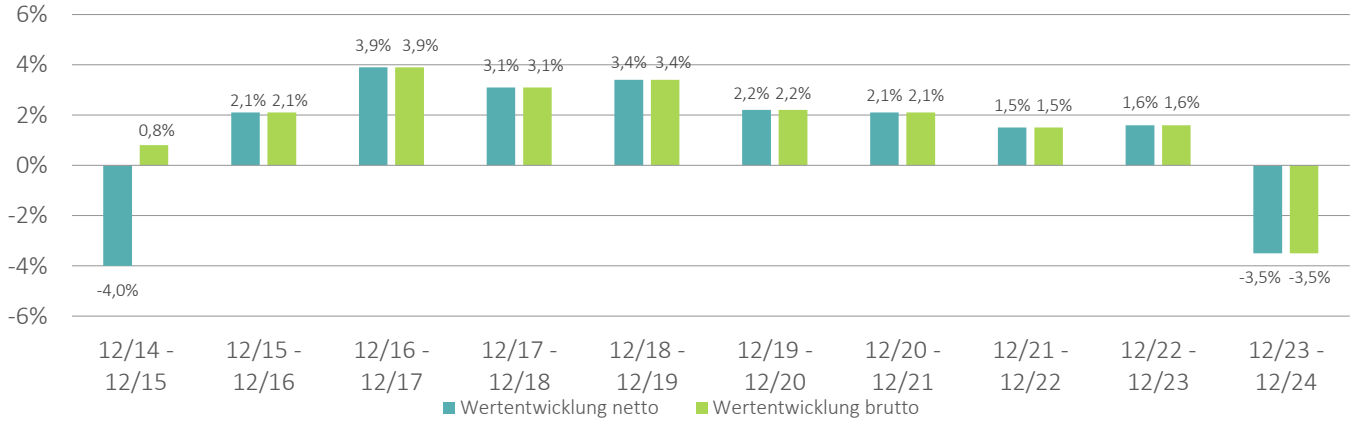
Durch die Verkäufe und Verkehrswertveränderungen seit Ende 2022 sollte grundbesitz Fokus Deutschland die aus dem veränderten Zinsumfeld erforderlichen Anpassungen weitgehend abgeschlossen haben. Das Immobilienportfolio des Fonds ist breit diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweise hohen Anteil an Wohnimmobilien im Immobilienportfolio des Fonds sollte grundbesitz Fokus Deutschland gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten, überdurchschnittlich guten Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

Das Fondsmanagement geht zudem davon aus, dass die Ergebnisse aus den laufenden Verkäufen bereits im Wesentlichen in den Anteilpreisen 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 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 und strebt mittel- bis langfristig wieder eine wettbewerbsfähige Performance gegenüber den 10 Jahres-Bund-Renditen an.

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.

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 Dezember 2024

Risiken

- Anteilpreisrisiko: 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.
- 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/?filename=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: 10.02.2025