



Herzlichen Glückwunsch zu 10 Jahren grundbesitz Fokus Deutschland

Am 03. November 2014 wurde grundbesitz Fokus Deutschland mit seinen beiden Anteilklassen RC und IC aufgelegt - mit einem Startvolumen von rund EUR 134 Mio. „Dieser Offene Immobilienfonds passt in keine Schublade“ war damals der Werbeslogan.

Fondsmanager Taskin Mutlu über die bisherige „Reise“

2014 war die Welt noch eine andere: Deutschland wurde Fußball-Weltmeister, Russland hatte gerade die Krim annektiert, Angela Merkel war Bundeskanzlerin und Barack Obama Präsident der USA. Im Zuge der abflachenden Eurokrise wurde der EZB-Leitzins im zweiten Halbjahr auf -0,20 % gesenkt und Staatsschulden in der Europäischen Union erreichten teilweise neue Höchststände.

In dieser Zeit ist es uns gelungen, mit dem grundbesitz Fokus Deutschland (gFD) ein neues Immobilienfonds-Produkt erfolgreich am Markt zu platzieren und das Vertrauen unserer Anleger zu gewinnen. 10 Jahre nach Auflegung ist der Fonds auf EUR 822 Mio. angewachsen und hat seitdem für die Anleger eine kumulierte Wertentwicklung von 18,3% in der Anteilklasse RC und 22,9% in der IC Anteilklasse erzielt. Wir konnten in den letzten 10 Jahren für gFD ein diversifiziertes Portfolio mit derzeit 31 Immobilien in 6 europäischen Ländern aufbauen, wobei Deutschland stets und auch weiterhin den Kern des Immobilienbestandes bildet.

Besonders die Kapitaleinwerbephase in den Jahren 2020 bis 2022 haben in der Zeit von Null- bzw. Negativzinsen in Verbindung mit einem disziplinierten Investmentansatz und dem rechtzeitigen Erkennen von Megatrends zum Produkterfolg beigetragen. Die frühzeitige Fokussierung auf die Segmente Logistik (2016 wurden 9 Immobilien von der Deutschen Post erworben und an DHL vermietet), sowie auf Wohnen (in Deutschland sowie im europäischen Ausland) legten den Grundstein für ein zukunftsweisendes und widerstandsfähiges Portfolio.

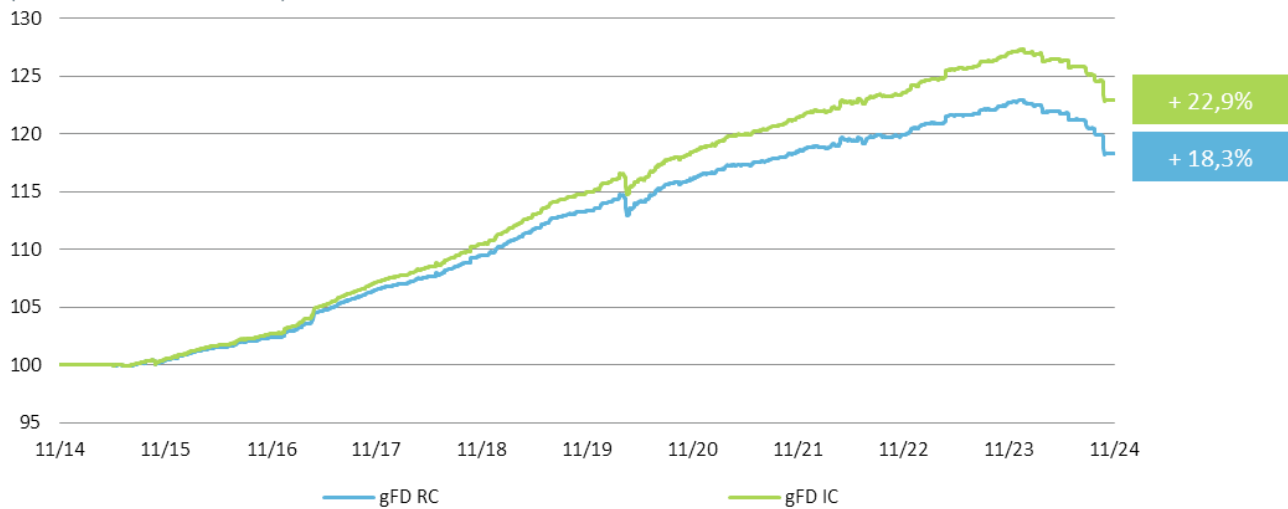
Insbesondere während der Corona Pandemie zeigte sich das Portfolio von gFD als resilient. Auch die Investitionen in die besonders betroffenen Sektoren wie Büro, Hotel und Einzelhandel erwiesen sich als stabile Investments. Den Auswirkungen der deutlichen Zinssteigerungen, die im Jahr 2022 ihren Anfang nahmen, konnte sich der Fonds jedoch nicht entziehen. Die deutlichen Wertreduzierungen in weltweit nahezu allen etablierten Immobilienmärkten führten auch innerhalb des Immobilienportfolios aufgrund der Bewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen zu Wertrückgängen. Trotz des deutlichen Zinsanstiegs beliefen sich die Wertreduzierungen seit Anfang 2023 nur auf -2,9% (Stand: Ende Oktober 2024). Besonders positiv ausgewirkt haben sich dabei die Mietsteigerungen, die im gleichen Zeitraum realisiert werden konnten. Positiv entgegengewirkt haben dabei insbesondere die Mietsteigerungen, die im gleichen Zeitraum realisiert werden konnten.

Performance seit Fondsauflegung

Im Anlagefokus stehen Immobilien, die an solvente Mieter vermietet sind und sich in guten Lagen wirtschaftlich attraktiver Immobilienmärkte befinden, sowie nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter diversifiziert sind. Zwei wesentliche Treiber des Immobilienportfolios haben seit Auflegung zu einer positiven Wertentwicklung geführt:

1. Mieterträge:
geringe Leerstände und ein hoher Anteil an Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen sorgen für einen stabilen Cashflow.
2. Wertänderungen:
neben Faktoren wie Mietsteigerung, Gebäudealter und Instandhaltungszustand haben in der Vergangenheit gesunkene Immobilienrenditen zu Wertsteigerungen geführt.

(03.11.2014 = 100 Punkte)



Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.
Stand: 03. November 2024, Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

Positiver Ausblick für die Immobilienmärkte

Positiv hervorzuheben sind die Immobilienfundamentaldaten, also insbesondere die Vermietungsmärkte in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien in nachgefragten Lagen. Die bestehende Angebotsknappheit in Kombination mit einer nachlassenden Bautätigkeit lässt mittel- und langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse erwarten¹.

Die Immobilienmärkte bieten aktuell aufgrund starker Fundamentaldaten und eines positiven Ausblicks des DWS Real Estate Research einen günstigen Einstiegszeitpunkt für neue Investitionen.

Bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios erwartet das Fondsmanagement keine weiteren wesentlichen Wertreduzierungen mehr und somit für das Jahr 2025 die Erzielung einer positiven Wertentwicklung sowie eine stabile jährliche Ausschüttung bei möglichst geringen Wertschwankungen. *

*** 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.**

¹ PMA, CBRE, Greenstreet Q3 2024

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 jüngerem 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.