

grundbesitz Fokus Deutschland: (Wieder-)Ausgabe neuer Fonds-Anteile ab dem 24. August 2023

Zusammenfassung:

- Ausgabe neuer Anteile ab dem 24. August 2023
- Erstmals nicht im Rahmen einer zeitlich oder volumenmäßig begrenzten Tranche
- Beachtliche Investitionsfortschritte des Fonds in den letzten Monaten
- Liquiditätsquote erfolgreich auf rund 11% des Fondsvermögens abgebaut
- Attraktive Investitionsmöglichkeiten im aktuellen Marktumfeld vorhanden
- Bestandsportfolio mit zahlreichen neuwertigen Objekten sowie hohem Anteil „Wohnen“ und „Logistik“
- Vorwiegend fungible Objektgrößen und hoher Vermietungsstand
- Positive Wertentwicklung seit Fondsauflegung (2014), durchschnittlich 2,3% p.a.
- Letzte Ausschüttung (Juli 2023) höher als im Vorjahr

(Wieder-)Ausgabe neuer Fonds-Anteile

Aufgrund der erfolgten Investitionsfortschritte beim Offenen Immobilien-Publikumsfonds grundbesitz Fokus Deutschland sowie dem vorhandenen Potenzial im aktuellen Immobilienmarktumfeld hat die Geschäftsführung der DWS Grundbesitz GmbH beschlossen, dass ab 24. August 2023 wieder neue Anteile an diesem Immobilienfonds ausgegeben werden. Die Ausgabe neuer Anteile erfolgt erstmalig auf unbestimmte Zeit und auch nicht im Rahmen einer volumenmäßig begrenzten Tranche, so wie zuletzt im ersten Quartal des Jahres 2022, in denen Investoren rund 150 Mio. Euro neu in grundbesitz Fokus Deutschland angelegt haben.

Durch Ankäufe attraktiver Immobilien in den vergangenen Jahren konnte die Liquiditätsquote nun auf rund 11% per Ende Juli 2023 abgebaut werden. Das Fondsmanagement sieht im aktuellen Marktumfeld attraktive Investitionsmöglichkeiten insbesondere im Bereich Wohnen in europäischen Metropolregionen, in denen nach Einschätzung des DWS-Immobilienresearch eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage weiterhin einem rückläufigen Angebot gegenübersteht.

Durch die Öffnung des Fonds wird bestehenden und potenziell neuen Anlegern die Chance ermöglicht, sich wieder an grundbesitz Fokus Deutschland zu beteiligen. Damit können die Investoren gemeinsam mit dem Fonds soziale Verantwortung für die Verbesserung der Wohnraumversorgung in europäischen Metropolregionen übernehmen. Ziel des Fondsmanagement ist weiterhin, dass Anleger dabei gleichzeitig von möglichen Wertsteigerungen profitieren.

Aktuelle Entwicklungen: Fondskennzahlen, jüngste Transaktionen, Wertentwicklung und Ausschüttung

Das Fondsvermögen beläuft sich per Ende Juli 2023 auf rund 1.030 Mio. Euro. grundbesitz Fokus Deutschland verfügt aktuell über ein breit diversifiziertes Immobilien-Portfolio mit insgesamt 36 Immobilien verschiedener Nutzungsarten an 26 Standorten vorwiegend in Deutschland sowie ergänzend in Großbritannien, Spanien, den Niederlanden, Irland und Frankreich. Hierbei sind rund 40% der Fondsimmobilen jünger als fünf Jahre und entsprechend nach neuesten energetischen Standards errichtet worden. 32 der 36 Fondsimmobilen haben Verkehrswerte unterhalb von 50 Mio. Euro, sind also Objekte mit Größenordnungen, in denen auch im derzeit herausfordernden Marktumfeld weiterhin Transaktionen stattfinden. Nach Nutzungsarten sind rund 60% der Fondsobjekte Wohn- und Logistikimmobilien. Dies sind Sektoren, für die das DWS-Immobilienresearch weiterhin einen positiven Ausblick gibt.



Die Vermietungsquote von grundbesitz Fokus Deutschland lag, gemessen am Jahressollmietertrag, in den letzten 12 Monaten konstant oberhalb von 96% und damit im Wettbewerbsvergleich in der Spitzengruppe. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt mehr als 8 Jahre.

Im Juli 2023 hat grundbesitz Fokus Deutschland mit dem Ankauf der Immobilie „Spreeliebe“ in Berlin erstmals in die modernen Wohnen-Subsegmente „Serviced Apartments“ und „CoLiving Apartments“, also Wohnkonzepte auf Zeit, die eine Übergangsform zwischen Wohn- und Hotelnutzung bzw. modernen Wohngemeinschaften bieten, investiert. Angesichts des langfristigen Mietvertrags für „Spreeliebe“ über 20 Jahre mit einem renommierten Betreiber sowie der weiterhin als hoch erwarteten Nachfrage nach Wohnungen in Berlin werden mit dem Investment stabile Mieteinnahmen für den Fonds erwartet. Zwei weitere Wohnimmobilien in Berlin wurden bereits kaufvertraglich gesichert und werden nach ihrer voraussichtlichen Fertigstellung in den Jahren 2025 bis 2026 in den Bestand des Fonds übergehen.

grundbesitz Fokus Deutschland hat in der Anteilklasse RC in den letzten 12 Monaten eine Wertentwicklung von +1,9% und in den letzten fünf Jahren von durchschnittlich +2,4% (BVI-Rendite, Stand: Ende Juli 2023) erreichen können.

Die Ausschüttung des Fonds im Juli 2023 für das Geschäftsjahr 2022/2023 konnte im Vergleich zum Vorjahr erhöht werden. In der Anteilklasse RC wurden 0,70 EUR je Anteil ausgeschüttet (+ 0,10 EUR je Anteil), bei der Besteuerung der Ausschüttung gilt für Privatanleger eine 60%ige Teilfreistellungsquote.

Ausblick und weitere Informationen

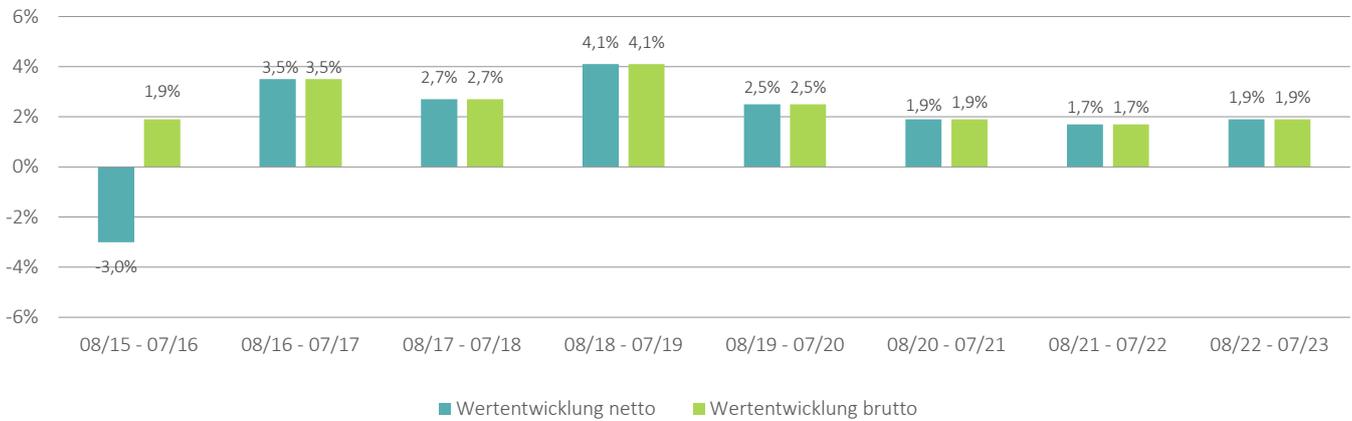
Mit weiteren Mittelzuflüssen für den Fonds sind Investitionen in Deutschland und/oder in der EU/dem EWR bzw. Großbritannien geplant. Dabei soll das Immobilien-Portfolio im europäischen Ausland insbesondere um Objekte mit der Nutzungsart Wohnen sowie deren Unterformen erweitert werden. Investitionsschwerpunkt des Fonds wird weiterhin Deutschland sein. Hier werden Investitionen in sämtliche Immobiliensektoren beabsichtigt. Auch die Anlagestrategie des Fonds bleibt unverändert, d.h. die Auswahl der Immobilien erfolgt nach nachhaltiger Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter.

Angestrebt wird weiterhin eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen.

Aktuelle Informationen zu grundbesitz Fokus Deutschland sind regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://realassets.dws.com/offene-immobilienfonds/de0009807081-grundbesitz-fokus-deutschland-rc/> veröffentlicht. Außerdem enthalten die Jahres- und Halbjahresberichte des Fonds ausführliche Informationen.



grundbesitz Fokus Deutschland – Wertentwicklung Anteilklasse RC von August 2015 bis Juli 2023 (Fondsauflegung: November 2014)
 (Jährliche Wertentwicklung in %)



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Juli 2023

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.

Risiken

- Anteilpreisisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken: Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesem Fall muss die KVG die Rücknahme der Anteile aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.
- 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.

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/informationen-zur-nachhaltigkeit/>

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: 14.08.2023