grundbesitz global: Fonds-Rating 2025 von Scope bb_{AIF} / DWS Immobilienbereich mit sehr gutem $AA+_{AMR}$ Rating

grundbesitz global

Der Fonds wird 2025 mit der Ratingnote bb_{AIF} (Stichtag 31.12.2024) und damit auf dem Niveau des Vorjahres bewertet.

Erläuterung zur Ratingmethodik von Scope Fund Analysis

Die Ratingmethodik von Scope bezieht sich explizit auf alternative Investmentfonds (AIF) in der Ausprägung von offenen Immobilienfonds. Sie ist damit nicht vergleichbar mit anderen Ratings wie zum Beispiel Anleiheratings. Nach der Ratingmethodik (AIF) von Scope bedeutet das bb_{AIF} Rating von grundbesitz global, dass „auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren bei dem Fonds eine mäßige risikoadjustierte Rendite erwartet werden kann".

Die Erstellung des Ratings berücksichtigt eine Portfolio- sowie eine Asset- und Fondsmanagementanalyse durch Scope, die zusammen den Risikoscore des Fonds ergeben. Der ermittelte Risikoscore wird durch Scope in eine risikoadjustierte Rendite-Benchmark übersetzt. Je besser der Risikoscore, desto geringer fällt diese Benchmark aus. Die Benchmark wird anschließend mit der tatsächlich erzielten fondsspezifischen Rendite ins Verhältnis gesetzt, woraus der Ratingvorschlag resultiert. Die Bewertung eines Fonds fällt dabei umso positiver aus, je deutlicher die erzielte Rendite die Benchmark schlägt. Sollten beide Kennzahlen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen, vergibt Scope eine neutrale Bewertung (BBB_{AIF}), während eine Unterschreitung der Benchmark eine negative Bewertung auslöst.

Quelle: Scope Fund Analysis, Ratingmethodik Alternative Investments / Offene Immobilienfonds

Anmerkung aus dem Portfoliomanagement des Fonds:

Der Ratingbericht von Scope bezieht sich auf den Datenstichtag 31.12.2024. Die negative Performance des Fonds im Kalenderjahr 2024 war nahezu ausschließlich den Wertreduzierungen des Immobilienportfolios aufgrund der Ergebnisse der unabhängigen Sachverständigen geschuldet. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bewertungsrenditen im Zusammenhang mit dem seit 2022 deutlich gestiegenen Zinsumfeld.

Seit dem 01. Oktober 2024 ist die Wertentwicklung von grundbesitz global positiv (Stand: Juni 2025) und entspricht damit der im Oktober 2024 kommunizierten und erwarteten Entwicklung des Fonds. Durch die Verkehrswertveränderungen seit Ende 2022 sollte grundbesitz global 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 und dem Fokus auf neuwertige „Next Generation Offices" im Bereich der Büroobjekte im Immobilienportfolio des Fonds sollte grundbesitz global 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. Vor diesem Hintergrund prognostiziert das Fondsmanagement ab dem Jahr 2025 wieder eine positive Anteilwertentwicklung für grundbesitz global 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.

Immobilienfondsgeschäft der DWS

Scope hat im Jahr 2025 die Asset Management Qualität der Real Estate Deutschland-Sparte der DWS mit dem Rating $AA+_{AMR}$, und damit auf dem hohen Niveau des Vorjahres bewertet. „$AA+_{AMR}$“ entspricht der Einschätzung „sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments“.

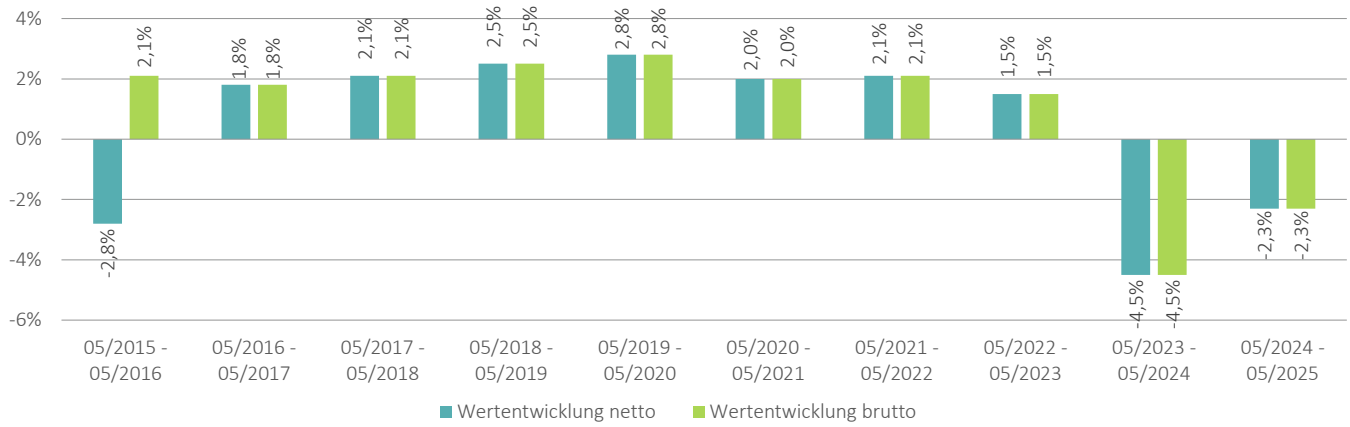
Besonders positiv stellt die Ratingagentur im Asset Management-Rating hervor, dass die DWS ein „global aufgestellter Immobilien Investment- und Asset Manager mit exzellenter internationaler Marktpositionierung und starken Netzwerken“ ist. Positiv äußert sich Scope auch zu den Verkäufen der DWS-Immobilienfonds im Vorjahr. Diese „erzielten überwiegend einen Verkaufspreis oberhalb der damaligen Ankaufspreise und Verkehrswerte“.

Die ESG-Strategie der DWS-Immobiliensparte bezeichnet Scope als „klar definiert“ und weist darauf hin, dass eine „umfangreiche, detaillierte Berichterstattung auf Unternehmens- sowie auf Investmentvehikel-Ebene für die Mehrzahl der Produkte dokumentiert wird“. Darüber hinaus würdigt Scope im Ratingbericht die erfahrene Führung sowie die operativen Prozesse und das Research des DWS-Immobilienfondsbereichs.

Quelle: Scope Fund Analysis GmbH, Pressemitteilungen vom 11.06.2025
https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2025/111228

grundbesitz global – 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: 31. Mai 2025

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.
- Liquiditätsrisiko: keine Rückgabe von Anteilen zum gewünschten Zeitpunkt verbunden mit dem Risiko für den Anleger, über sein eingesetztes Kapital für einen gewissen Zeitraum – unter Umständen auch längerfristig – nicht verfügen zu können.
- 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.
- Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

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 global 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/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: 11.06.2025