

grundSATZ

Magazin für offene Immobilienfonds / August 2015



INTERVIEW

Welche Trends die weltweiten
Immobilienmärkte beflügeln

GLOBALE INVESTMENTS

Wie Immobilienprofis die
aussichtsreichsten Objekte finden

IMMOBILIE IM FOKUS

1019 Market Street, San Francisco





Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Interesse hält an. Von Januar bis Juni 2015 vertrauten deutsche Anleger offenen Immobilienfonds unterm Strich mehr als drei Milliarden Euro frisches Geld an.

Auch unsere drei offenen Immobilienfonds – **grundbesitz global**, **grundbesitz europa** und der neue **grundbesitz Fokus Deutschland** – gewannen an Volumen. Keine Frage: Der enorme Zuspruch der Investoren ist für uns Lob und Ansporn zugleich. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unsere Anleger künftig noch besser zu informieren. Deshalb haben wir das **grundSATZ**-Magazin von Grund auf überarbeitet: Ausführlicher als bisher erhalten Sie einmal im Quartal wissenswerte News, wichtige Fakten zu unseren Fonds und fundierte Hintergrundberichte rund um das Thema Immobilien. Schwerpunkt dieser Ausgabe: internationale Immobilieninvestments. Wo rund um den Globus die besten Wachstumsaussichten locken, wie unsere Fondsmanager darauf reagieren und warum es nicht ohne internationales Netzwerk geht. Werfen Sie mit uns einen Blick hinter die Kulissen!

Viel Spaß beim Lesen

Ulrich Steinmetz

Head of Portfolio Management
Alternatives and Real Assets

129

Milliarden Euro

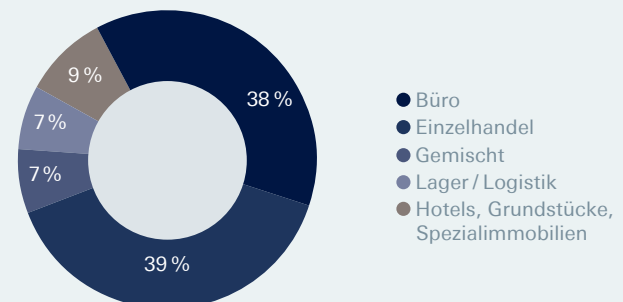
So hoch war das Transaktionsvolumen am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Halbjahr 2015. Ein Plus von 30 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.¹ Die Zahlen lassen keinen Zweifel aufkommen: Das Interesse der Investoren ist weiter ungebrochen. Auf Platz eins der beliebtesten Nutzungsarten landeten die Büroimmobilien mit einem Volumen von 45 Milliarden Euro. Mit 38 Milliarden Euro und einem Plus von 57 Prozent verbuchten jedoch Einzelhandelsobjekte den stärksten Zuwachs.¹

Auch bei **deutschen Gewerbeimmobilien** zeichnet sich ein weiteres starkes Jahr ab: Die Immobilienkäufe summierten sich in den ersten sechs Monaten des Jahres auf 24 Milliarden Euro. Das waren 42 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.² Die Folge: Die Preise für Bürotürme, Shoppingcenter und Lagerhallen steigen weiter, was besonders bei den gefragten Core-Immobilien für Renditedruck sorgt. Obwohl Investoren mehr und mehr auf Immobilien in zweiter Reihe setzen, scheint eine Trendwende mangels Angebot vorerst nicht in Sicht.

Die so genannten Big 7 profitieren dabei am stärksten vom Immobilienboom: Rund die Hälfte des gesamten Kapitals floss in der ersten Jahreshälfte nach Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

GEFRAGT: SHOPPINGCENTER UND CO.

In Deutschland führten Einzelhandelsimmobilien im ersten Halbjahr 2015 die Hitliste der Investoren an, dicht gefolgt vom Spitzenreiter der beiden vorigen Quartale: den Büroimmobilien.



Quelle: JLL Germany, Stand: Juli 2015

¹Quelle: www.colliers.com/en-gb/emea/insights/market-news/2015/16-07-2015-capital-flows-july-2015

²Quelle: Pressemitteilung JLL Germany, 03.07.2015, www.jll.de/germany/de-de/presse/1665/jll-der-hoehenflug-auf-dem-deutschen-investmentmarkt-fuer-gewerbeimmobilien-haelt-auch-zur-jahresmitte-2015-an

Energiesparwunder

AUSZEICHNUNG. Das Bürogebäude One Angel Square in Manchester ist dank seiner außergewöhnlichen Form nicht nur optisch ein Highlight. „Das bis 2038 voll vermietete Gebäude ist in puncto Lage, Konstruktion und Ausstattung marktführend und noch dazu ein perfektes Beispiel dafür, wie mit modernsten Technologien nicht nur Kosten gespart werden können, sondern auch die Umwelt profitiert“, so Fondsmanager Bernd Ebert. Kein Wunder, dass die Liste der Auszeichnungen im Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit immer länger wird. Erst kürzlich hat die Plattform 2degrees die zum grundbesitz europa gehörende Immobilie auf Platz eins der energieeffizientesten Gebäude der Welt gewählt.¹ Zuvor war sie unter anderem bereits mit dem „A+ Energy Performance Certificate“ ausgezeichnet worden, das nur an Gebäude ohne CO₂-Emission verliehen wird. Beim Energiesparen soll unter anderem das nach Süden ausgerichtete neunstöckige Atrium mit Glasdach helfen. Es maximiert das einfallende Tageslicht und dient zum Beispiel der Gewinnung von Solarenergie. Ebenfalls fortschrittlich: die mit Biodiesel betriebene Heizkraftanlage, die Wärmerückgewinnungsanlage und das Regenwasser-Recycling-System.

¹Quelle: www.2degreesnetwork.com/groups/2degrees-community/resources/big-beautiful-and-sustainable-10-worlds-most-energy-efficient-offices/



ONE ANGEL SQUARE, Manchester

Imposante Architektur aus Stahl und Glas: Das One Angel Square bietet Platz für bis zu 4.000 Mitarbeiter.

Management-Rating: AAA



AUF PLATZ EINS. Scope hat der Real-Estate-Sparte der Deutschen Asset & Wealth Management (Deutsche AWM) erneut eine hervorragende Asset-Management-Qualität bescheinigt. Die Rating-Agentur bestätigte dem Anbieter der drei Fonds grundbesitz global, grundbesitz europa und grundbesitz Fokus Deutschland das höchstmögliche Rating: **AAA_{AMR}**. Insgesamt stellte die Jury fünf deutsche Immobilien-Asset-Management-Gesellschaften auf den Prüfstand. „Das Unternehmen ist global hervorragend positioniert und kann in den relevanten Investmentmärkten mit eigenen personell sehr hochwertig aufgestellten Teams agieren. Der Immobilien-Asset-Manager weist eine exzellente Kompetenz in der Entwicklung, Strukturierung und dem ertragsorientierten Management von indirekten Immobilieninvestments auf“, so die Analysten von Scope.

¹Quelle: www.scoperatings.com, Pressemitteilungen vom 11.06.2015; Bewertungsstichtag: 31.12.2014

KONTAKT

Fragen, Kritik oder Anregungen?

Tel.: 069 910-12389

E-Mail: info@dws.com

Internet: www.dws.de



„Es ist noch Luft nach oben“

Wie neue Technologien die globalen Immobilienmärkte anheizen und warum Deutschland innerhalb von Europa sein Favorit ist: Research-Experte Matthias Naumann gibt Antworten.

Als im Sommer 2007 in den USA die Immobilienblase platzte und die Weltwirtschaft in eine schwere Krise stürzte, machten Investoren einen großen Bogen um US-Immobilien. Davon ist heute kaum noch etwas zu spüren. Warum lohnt sich der Blick über den Atlantik wieder?

Matthias Naumann: Der US-Immobilienmarkt profitiert hauptsächlich davon, dass die US-Wachstumslokomotive wieder auf Kurs ist. Haupttreiber dafür ist der boomende Arbeitsmarkt.

Allein im Mai 2015 hat die US-Wirtschaft mehr als 280.000 neue Jobs geschaffen – und damit so viele wie seit 1999 nicht mehr in einem Monat. Für Schwung sorgt aber auch, dass die Kauflaune der US-Verbraucher zuletzt deutlich gestiegen

ist. Das ist wichtig, weil auf den privaten Konsum etwa zwei Drittel des Bruttoinlandsprodukt der USA entfallen. Wir beobachten derzeit einen klassischen Immobilienzyklus: Die Nachfrage nach Büro- und Logistikimmobilien steigt kontinuierlich, der Leerstand geht zurück und die Mieten klettern kräftig.

Welche Trends spiegeln sich in den Portfolios wider?

Naumann: Vor allem die neuen Technologien und die andauernde Urbanisierung. Warum, liegt auf der Hand: Der boomende Technologiesektor verändert nicht nur die Gestaltung von Arbeitsräumen, auch der Immobilienmarkt profitiert. Bestes Beispiel dafür ist das Silicon Valley, Heimat des US-Hightech-Sektors. Egal ob Apple, Google, Microsoft, Facebook oder Twitter – mit ihren gigantischen „Open-Plan Offices“ sorgen die großen Internetkonzerne an den Büromärkten für Furore. Wir haben beobachtet, dass Standorte mit einer starken Technologiepräsenz angezogen haben. Vor allem in innerstädtischen Lagen wie in San Francisco, Los Angeles, Seattle, Portland und Denver ist dieser Trend deutlich spürbar.

Und das Thema Logistik?

Naumann: Der Logistiksektor ist und bleibt ein echter Wachstumsmarkt. Dafür gibt es mehrere Gründe: Die Metropolregionen expandieren weltweit sehr stark und zum anderen drängen internationale Einzelhändler immer stärker in neue Märkte vor und dann gibt es natürlich noch den Wachstumstreiber E-Commerce. Hier ist schon jetzt ein starker Wettbewerb

zwischen Anbietern zu beobachten und wir rechnen damit, dass sich der Trend noch verstärken wird. An gefragten Standorten dürfte sich das Angebotsproblem dadurch noch verschärfen.

„ Der boomende Technologiesektor verändert nicht nur die Gestaltung von Arbeitsräumen, auch der Immobilienmarkt profitiert. „

Machen wir einen

Schwenk in Richtung Fernost. Gerade hat der Grundbesitz global seinen Anteil in der Region Asien-Pazifik ausgebaut.

Was macht Japan, Südkorea, Australien und Co. so attraktiv?

Naumann: Anders als noch vor ein paar Jahren gilt die Region nicht mehr nur als die verlängerte Werkbank des Westens.

Die asiatischen Unternehmen drängen immer stärker in anspruchsvolle Teilmärkte vor und stellen zunehmend eine ernste Konkurrenz für die traditionellen Platzhirsche USA und Europa dar. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Nachfrage nach hochwertigen Immobilienflächen wider und nicht zuletzt auch im Renditepotenzial. Schon heute lassen einzelne asiatische Märkte die etablierten Regionen wie die USA und Europa in puncto Performance hinter sich.

Investoren müssen aber sicher noch mit größeren Wertschwankungen rechnen.

Naumann: Teilweise ja. Umso wichtiger ist es, dass wir vor Ort in unseren Zielmärkten eine starke Präsenz haben. Damit stellen wir sicher, dass wir auf neue Trends kurzfristig reagieren können.

Auf welche Unterschiede innerhalb Asiens müssen sich Investoren einstellen?

Naumann: Grundsätzlich müssen sie zwischen den so genannten Emerging Markets wie China und Malaysia, den volatilen Märkten in Hongkong und Singapur sowie den etablierten Märkten in Japan, Südkorea und Australien unterscheiden. Letztere haben im Hinblick auf das Thema Transparenz große Fortschritte gemacht und weisen mittlerweile ein ähnliches Risikoprofil auf wie die Märkte in Europa. Aus diesem Grund haben wir unsere Plattform in diesen Märkten stark ausgebaut.

Blicken wir nach Europa: Haben Sie hier einen Favoriten?

Naumann: Unter den großen, etablierten Märkten sticht in jedem Fall Deutschland hervor. Aufgrund der wohl langfristig dauerhaft tiefen Zinsen gibt es durchaus weiteren Spielraum für Wertsteigerungen. Die Leerstandsquoten im Bürosektor sind so tief wie seit 2001 nicht mehr. Moderne Flächen werden langsam knapp. Die Nachfrage der Mieter sollte sich zudem auf hohem Niveau stabilisieren. Kurzum: Am deutschen Immobilienmarkt sind die Fundamentaldaten intakt.

Was ist mit Frankreich und Großbritannien?

Naumann: In Frankreich hat sich der Kapitalmarkt mittlerweile sehr deutlich von den Mietmärkten abgekoppelt.

Der Immobilienmarkt in London scheint dagegen bald seinen Höhepunkt zu erreichen. Ein möglicherweise anstehender Zinsanstieg sowie die aufkommende Diskussion über einen „Brexit“ sprechen derzeit sicherlich nicht für einen Markteinstieg. Im Gegenteil. Wir treten in London aktuell eher als Verkäufer auf.

Gibt es in Europa überhaupt noch echte Schnäppchen für Immobilieninvestoren?

Naumann: Es gibt noch periphere Teilmärkte oder Nebenlagen mit vergleichsweise hohen Einstiegsrenditen. Allerdings sollten Investoren auf der Suche nach hohen Renditen vorsichtig sein. Das Wirtschaftswachstum ist in vielen Ländern noch nicht stark genug, damit die Nachfrage von zentralen Lagen überschwappen kann.

Wo sehen Sie aktuell das größte Nachholpotenzial?

Naumann: Grundsätzlich sehen wir langfristig in Zentraleuropa wie zum Beispiel in Polen und Tschechien sowie in Südeuropa noch Luft nach oben. Insbesondere der spanische Immobilienmarkt bietet noch Spielraum, da die Mietpreise dort in den vergangenen Jahren sehr stark korrigiert haben. Voraussetzung dafür ist aber eine anhaltende Erholung der Konjunktur. Und auch hier gilt: keine Kompromisse bei der Mikrolage!



ZUR PERSON

Matthias Naumann ist Head of Investment Strategy Europe: Für den Geschäftsbereich Alternatives and Real Assets bei der Deutschen AWM nimmt der Research-Experte die weltweiten Immobilienmärkte unter die Lupe und zieht wichtige Schlüsse, um künftige Marktbewegungen möglichst schon im Voraus zu erkennen.

Weit weg und doch nah dran

Das internationale Netzwerk der Deutschen AWM bietet die besten Voraussetzungen, um weltweit aus Tausenden von Angeboten die besten Immobilien herauszufiltern.

Nicht weniger als 8.500 Kilometer Luftlinie liegen zwischen Martin Scharpeys Schreibtisch in Frankfurt am Main und dem Tower 8 – einer seiner neuesten Immobilien, die mitten in der asiatischen Millionenmetropole Seoul steht. Doch wie schafft es der Fondsmanager des Grundbesitz Global, trotz der großen Distanzen zwischen Frankfurt und den fernen – teils mehreren Flugstunden entfernten – Zielmärkten seines weltweit investierenden Fonds nah dran zu sein?

Schließlich gelten die Nähe zum Markt und gute Kontakte vor Ort als eine der wichtigsten Voraussetzungen, um rund um den Globus die aussichtsreichsten Immobilien zu finden und erfolgreich zu managen. Mal eben kurz bei einer potenziell interessanten Immobilie in Tokio vorbeischauchen oder einen gut vernetzten Makler in San Francisco spontan zum Mittagessen treffen? Für den Fondsmanager, der sein Portfolio von Deutschland aus lenkt, ein eher schwieriges Unterfangen.

Internationales Netz

Und doch ist Martin Scharpey nah dran. Nah dran an den Märkten, nah dran an wichtigen Maklern und Immobilienentwicklern und damit auch nah dran an vielversprechenden Immobilien. Diese Nähe hat er dem globalen Netzwerk der Deutschen Asset & Wealth Management (Deutsche AWM) im Geschäftsbereich Alternatives and Real Assets zu verdanken, das mit 390 Mitarbeitern an 20 Standorten rund um den Globus an wichtigen Immobilienmärkten vertreten ist. Großer Vorteil der internationalen Plattform: Die Teams in den Zielregionen sind vor Ort bestens mit allen wichtigen Schlüsselpersonen in der Immobilienbranche vernetzt, sie kennen sich mit den regionalen Besonderheiten aus und wissen auch, wo gegebenenfalls mit Fallstricken zu rechnen ist. Und – ein

ganz entscheidender Pluspunkt beim weltweiten Investieren: „Unsere Kollegen vor Ort können auch in den jeweiligen Landessprachen mit unseren Geschäftspartnern verhandeln“, erklärt Fondsmanager Scharpey, der von seinen weltweit verstreuten Kollegen in regelmäßigen Abständen mit allen wichtigen Details zu geplanten Transaktionen versorgt wird.

Doch nicht nur bei Käufen und Verkäufen von Immobilien ist die lokale Präsenz hilfreich – auch bei

der Vermietung der Objekte sind regionale Kontakte Gold wert. Deshalb kümmern sich – wie zum Beispiel gerade in Seoul – eigene regionale Asset-Manager der Deutschen AWM darum, zahlungskräftige und vor allem langfristig interessierte Mieter zu finden.

Hand in Hand

Die globale Expertenplattform der Deutschen AWM bietet ideale Voraussetzungen, um aus Tausenden weltweit angebotenen Immobilien die passenden Objekte herauszufiltern

und – mindestens genauso wichtig – zum richtigen Zeitpunkt in diese Immobilien zu investieren. „Das Unternehmen ist global hervorragend positioniert und kann in den relevanten Investmentmärkten mit eigenen personell sehr hochwertig aufgestellten Teams agieren“, urteilte dazu jüngst auch die Rating-Agentur Scope, die das Immobilienfonds-Management der Deutschen AWM wiederholt mit dem höchstmöglichen Rating AAA_{AMR} ausgezeichnet hat.¹

In der Praxis arbeiten die Fondsmanager aus Frankfurt Hand in Hand mit ihren internationalen Kollegen zusammen. Grob vereinfacht läuft die Immobiliensuche in zwei Schritten ab. In Schritt eins heißt es, globale Trends aufzuspüren. In Schritt zwei werden diese Trends in passende Immobilien übersetzt. Das heißt: Wenn die Research-Experten die wichtigsten Trends und die wachstumsstärksten Regionen identifiziert >

390
Mitarbeiter

an 20 Standorten: Die Deutsche AWM verfügt über ein weltweites Immobilienexperten-Netzwerk.

¹Quellen: www.scooperatings.com/research/details?ID=150039&IC=DE, Pressemitteilung vom 11.06.2015

TOWER 8, Seoul

Schlicht und elegant. Aus den oberen Etagen des Hochhauses bietet sich ein spektakulärer Blick auf die ostasiatische Millionenmetropole.





MARTIN SCHARPEY,

Fondsmanager des
grundbesitz global

// Seoul ist derzeit ein ausgesprochen attraktiver Ort für Immobilien-Investments. //

haben, legen die Teams in den jeweiligen Zielmärkten mit der Suche nach passenden Objekten los. Das Research-Team liefert Antworten auf die wichtigsten Fragen: Welche globalen Trends sollten Immobilien-Investoren unbedingt auf dem Radar haben? Welche Märkte bieten noch Spielraum für Wertsteigerungen? Und wo ist es für einen Markteinstieg schon zu spät? Die Experten – mit Büros unter anderem in San Francisco, New York, Chicago, Singapur, Tokio, London und Frankfurt – nehmen die Immobilienmärkte rund um den Globus genau unter die Lupe. Ihr Ziel: möglichst frühzeitig neue Trends und ihre Folgen für die Immobilienmärkte erkennen. „Beim Kauf neuer Objekte und beim Verkauf von Bestandsobjekten orientieren wir uns in erster Linie an den unterschiedlichen globalen Immobilienzyklen“, erklärt Ulrich Steinmetz, Head of Portfolio Management Real Estate bei der Deutschen AWM. „Schließlich ist es für den Erfolg unserer Fonds extrem wichtig, die mittel- bis langfristigen Trends an den Immobilienmärkten richtig einzuschätzen. Nur so haben wir die Chance, frühzeitig auf mögliche Veränderungen zu reagieren und weltweit auf die Immobilien mit dem aussichtsreichsten Renditepotenzial zu setzen“, so Steinmetz.

Die Trends

Neue Technologien, Urbanisierung und industrielle Erholung – aktuell haben die Research-Experten eine Reihe spannender Trends im Visier, die sich mit den passenden Immobilien bereits in den Portfolios der grundbesitz-Fonds wiederfinden. Wie zum Beispiel auch der Megatrend E-Commerce: Rund um den Globus wächst der Online-Handel rasant. Damit Unternehmen ihre Kunden optimal und zeitnah beliefern können, fragen sie leistungsstarke und verkehrsgünstig gelegene Logistikimmobilien nach. Das treibt die Preise. Wer also rechtzeitig auf die passenden Objekte setzt, kann von dieser Entwicklung profitieren.

Aus dem regionalen Blickwinkel empfehlen die Marktprofis in Zukunft eine stärkere Fokussierung in Richtung Asien und USA. Beide Regionen punkten mit starkem Wirtschafts-

wachstum – und das zieht die Immobilienmärkte mit. In den USA ist Schätzungen der Deutschen AWM zufolge bis 2018 eine durchschnittliche jährliche Gesamtrendite von 7,4 Prozent möglich. In Fernost sind sogar noch einige Prozentpunkte mehr drin: 8,3 Prozent in den Ländern Japan und Südkorea und 9,5 Prozent in der Region Asien-Pazifik (siehe Grafik rechts). Allerdings – und deshalb sind die asiatischen Märkte in Fernost trotz aller Chancen mit Vorsicht zu genießen – könnten die Schwankungen dort auch höher ausfallen.

Mit dem Kauf der Büroimmobilien **1019 Market Street** in San Francisco (USA) im Herbst 2014, dem anteiligen Kauf des Büro- und Geschäftshauses **Tower 8** in Seoul (Südkorea) im Juni und der Investition in den Büroturm **Galleria North Tower II** in Dallas, Texas (USA) im Juli 2015 trägt Fondsmanager Scharpey der Empfehlung aus dem Bereich Research Rechnung. Der Asien-Anteil des grundbesitz global kletterte auf 23,4 Prozent, der US-Anteil auf 20,3 Prozent. Dabei half auch der gewinnbringende Verkauf mehrerer französischer Objekte, der aus strategischen Gründen erfolgte, um die Diversifikation des grundbesitz global zu steigern.

Starkes Südkorea

Einer der jüngsten Neuzugänge des grundbesitz global – der Tower 8 – steht mitten in der südkoreanischen Hauptstadt Seoul. Research-Experte Matthias Naumann schwärmt: „Südkorea vereint die wirtschaftliche Stabilität einer etablierten Industrienation mit den Wachstumsraten eines aufstrebenden asiatischen Markts.“ Die Fakten klingen vielversprechend: 2015 soll die Wirtschaft um 3,5 Prozent wachsen¹ – auch dank Weltunternehmen wie Samsung, LG, Hyundai und Kia. Die Staatsverschuldung lag Ende 2014 bei vergleichsweise geringen 33,8 Prozent des Bruttoinlandsprodukts.¹ Gute Aussichten damit auch für die Immobilienmärkte des Landes. Besonders die Hauptstadt gilt als chancenreich: „Seoul ist derzeit ein ausgesprochen attraktiver Ort für Immobilien-Investments“, so Scharpey. Das Büro- und Bankenviertel Jongro-gu – Standort

¹Quelle: Oxford Economics, Stand: März 2015

des rund 272 Millionen Euro teuren Tower 8 – in der Nähe des Königspalastes gehört zu den am schnellsten wachsenden Märkten in der Zehnmillionenmetropole.¹ Logische Folge: Die Nachfrage nach modernen Büroflächen steigt, doch das Angebot ist seit Jahren knapp. Und – noch viel wichtiger: Eine Trendwende scheint noch nicht in Sicht. Vielversprechende Aussichten also für den Tower 8.

Vermietung läuft

Scharpey hat den Büro- und Geschäftsturm im Januar 2015, kurz nach seiner Fertigstellung, zum ersten Mal besichtigt. Was dem Fondsmanager damals auf Anhieb gefiel? „Die äußerst gute Lage im Central Business District von Seoul, die direkte Metroanbindung über das unterirdische Einkaufszentrum, die flexibel nutzbaren Flächen und die hohe Qualität des Gebäudes“, sagt Scharpey, ohne lange überlegen zu müssen. Die Begeisterung für das Objekt ist ihm auch ein halbes Jahr nach seinem ersten Besuch noch anzumerken. Auch das Team vor Ort, das mit dem Verkäufer, einem südkoreanischen Projektentwicklungsunternehmen, verhandelt hat, ist von der Immobilie mit der spiegelnden Glasfassade überzeugt: „Wir haben den Ankauf empfohlen, da das Objekt unsere hohen Ansprüche auf ganzer Linie erfüllt hat. Vom Standort über

Infrastruktur und Umfeld bis hin zur Qualität des Gebäudes: Alles passt perfekt – auch zu unserer Strategie. Dank unserer Erfahrung und Marktkenntnis hier vor Ort sind wir auch in Bezug auf das Vermietungsmanagement zuversichtlich“, sagt Steven Kim, Head of Asset Management in Südkorea. Großer Pluspunkt der Immobilie: Die Mieter können dank der flexiblen Bauweise selbst entscheiden, wie sie ihre Büros aufteilen. Eines von vielen guten Argumenten, mit denen das Team vor Ort die Immobilie bei den ortsansässigen Maklern ins Gespräch bringt.

¹Quelle: Oxford Economics, Stand: März 2015

TOWER 8

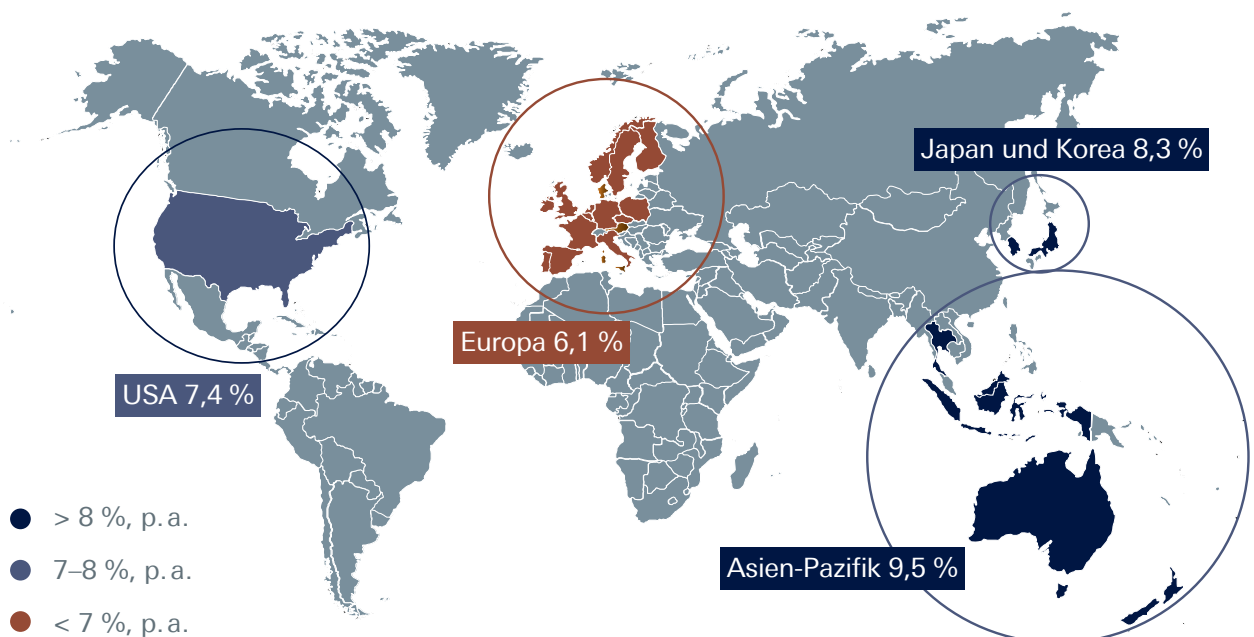
Standort	Seoul, Südkorea
Objektyp	Büro- und Geschäftshaus
Nutzfläche	48.900 m ²
Baujahr	2015
Erwerbsjahr	2015



Globaler Ausblick: Asien und USA vorn

In puncto Renditeaussichten können asiatische Märkte die etablierten Regionen wie USA und Europa deutlich übertrumpfen. Für die Region Asien-Pazifik liegen die Schätzungen bei 9,5 Prozent pro Jahr. Allerdings können auch die Wertschwankungen größer sein. Umso wichtiger ist es, auf lokale Expertise und eine ausgewogene Immobilienmischung zu setzen.

Erwartete durchschnittliche Gesamtrendite pro Jahr, 2015–2018 (in %)



Quelle: Deutsche Asset & Wealth Management: „Global Real Estate Strategic Outlook“, Stand: Januar 2015

1019 MARKET STREET, San Francisco
Hinter der schmucken Fassade verbergen
sich helle und moderne Arbeitsplätze.



1019 Market Street

Neue Technologien und Reurbanisierung: Mit dem Kauf von 1019 Market Street in San Francisco (USA) setzt der Grundbesitzer global mit nur einer Immobilie auf zwei große Trends.

Mit dem Fahrrad oder zu Fuß ins Büro? In der Mittagspause kurz ein paar Hemden einkaufen? Nach Feierabend schick essen gehen oder lieber direkt ins Theater? Für viele Mitarbeiter von Zendesk ist das möglich – und zwar ohne dafür gleich eine halbe Weltreise unternehmen zu müssen. Ihr Arbeitsplatz befindet sich mindestens bis 2022 in einer der angesagtesten Lagen im Zentrum von San Francisco. Bis dahin läuft der Mietvertrag des amerikanischen Technologie-Service-Unternehmens für das Objekt an der Market Street, Hausnummer 1019.

Urbanes Umfeld

Rings um die Zendesk-Büros herum locken nicht nur bekannte Einzelhandelsgeschäfte. Das Viertel hat Clubs, Restaurants, Theater und zahlreiche Wohnanlagen zu bieten. Mit diversen Metrohaltestellen ist die Market Street gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Nur wenige Blocks weiter: der Union Square und der Financial District. In der Nachbarschaft: Weltbekannte Tech-Giganten wie Twitter, Uber und Spotify. „Der Trend zur Reurbanisierung – also zum Wohnen, Arbeiten und Leben in der Stadt – könnte nirgends besser zu spüren sein als hier“, sagt Fondsmanager Martin Scharpey und fügt hinzu: „Aufgrund der starken Entwicklung von Apple und Co. und der Nähe zum amerikanischen Tech-Mekka Silicon Valley hat auch in San Francisco die Nachfrage nach Mietflächen in urbanen Lagen deutlich zugenommen.“ 1019 Market Street verfügt über sieben flexibel nutzbare Etagen und eine Mietfläche von rund 7.000 Quadratmetern. Ein Blick durch die großen Fenster des voll vermieteten und kürzlich erst modernisierten Gebäudes offenbart unverputzte Wände, bis zu 15 Meter hohe Decken und vor allem eines: viel Raum. „1019 Market Street verkörpert genau die Art von Büros, die der neuen Generation von Technologieunternehmen gefällt“, erklärt Scharpey: großzügige, loftähnliche Flächen. Sofaecken, in denen Kreative mit einem Laptop auf dem Schoß die Köpfe zusammenstecken können. Und nicht zuletzt: luftige Konferenzräume, die Platz für größere Meetings bieten.



ARBEITEN UND WOHLFÜHLEN

Hohe Decken, lichtdurchflutete Räume und stylische Sitzgruppen lassen die Trennlinie zwischen Wohnung und Arbeitsplatz verschwimmen.

THE HELICON, London
Das jüngst modernisierte Gebäude
ist vollständig vermietet.

www.dws.de/fondsportraet/gg

GRUNDBESITZ GLOBAL



Ausschüttung steigt

Gute Nachrichten für die Anleger des grundbesitz global: Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2014/2015 klettert gegenüber dem Vorjahr um 35 Cent auf 1,15 Euro je Anteil. Besonders lohnend: Für Privatanleger ist die Ausschüttung faktisch zu 100 Prozent steuerfrei. Damit der Fonds auch in Zukunft attraktive Ergebnisse für seine Anleger liefern kann, hat Fondsmanager Martin Scharpey sein Portfolio in den vergangenen Monaten weiter optimiert – unter anderem mit dem Kauf des Büro- und Geschäftshauses **Tower 8** in Seoul (Südkorea) und dem Erwerb des Bürogebäudes **Galleria North Tower II** in Dallas (USA).

Mehr USA, mehr Asien

Aktuell verteilen sich die 37 Immobilien des weltweit investierenden Fonds auf drei Kontinente: Fünf stehen in Nordamerika, sieben in Asien und 25 in Europa. Künftig will Scharpey angesichts der vielversprechenden Wachstumsaussichten noch stärker in den USA und Asien investieren. In den USA stehen die Städte Los Angeles und San Francisco sowie die Tech-Märkte Dallas, Denver und New York im Fokus des Fondsmanagers. In Asien konzentriert sich Scharpey auf die Immobilienmärkte Japan, Südkorea und Singapur. „Wir behalten die wichtigsten Trends im Auge und wollen auch in Zukunft Marktchancen für Zukäufe nutzen“, so der Fondsmanager.

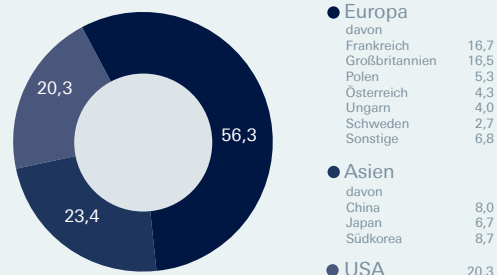
grundbesitz global

ISIN (RC)	DE0009807008
Fondsvermögen gesamt	2.225,2 Mio. Euro
Liquiditätsquote ¹	16,8%
Immobilien (Anzahl)	37

¹Bezogen auf das Fondsvermögen

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG IN %

Knapp ein Viertel des Fondsvermögens ist aktuell in Asien investiert. Künftig soll der Anteil noch steigen.



Basis: Verkehrswerte

Quelle: RREEF Investment GmbH, Stand: 30.06.2015



Erneut Top-Ratings

Dass Bernd Ebert als Fondsmanager einen guten Job macht, bescheinigten ihm jüngst erneut die großen Rating-Agenturen: Bei Feri schnitt der **grundbesitz europa** als bester von elf untersuchten Fonds ab.¹ Scope bewertete den **grundbesitz europa** als besten europaweit investierenden Immobilien-Publikumsfonds.² In den Ratings lobten die Analysten unter anderem die Wertentwicklung des Fonds, den geringen Leerstand und die hohe Attraktivität der Immobilien.

Aussichtsreiche Neuzugänge

Die Chancen stehen gut, dass Ebert in den kommenden Monaten mit seinem Fonds in der Erfolgsspur bleibt. Europas Immobilienmärkte haben nach wie vor aussichtsreiche Investments zu bieten. Beispiel Niederlande: „In Amsterdam sehen wir eine hohe Nachfrage nach verkehrsgünstig gelegenen und attraktiven Büroimmobilien mittlerer Größe“, so Ebert. Mit dem Kauf des Bürogebäudes **Huys Azië** liegt der Fondsmanager voll im Trend. Ein weiterer Neuzugang führt die Anleger in Europas Norden – und zwar nach Finnland. Dort hat Ebert die junge, hochwertige und langfristig vermietete Büroimmobilie **Sola** zu guten Konditionen gekauft. „Mit den jüngsten Transaktionen ist es uns gelungen, das Portfolio des **grundbesitz europa** weiter zu optimieren“, erklärt der Fondsmanager. Dazu hat auch der gewinnbringende Verkauf der Büroimmobilie **Cristalia** in Madrid (Spanien) beigetragen.

¹Quelle: frr.feri.de, Pressemitteilung vom 24.06.2015

²Quelle: www.scoperatings.com, Pressemitteilung vom 11.06.2015

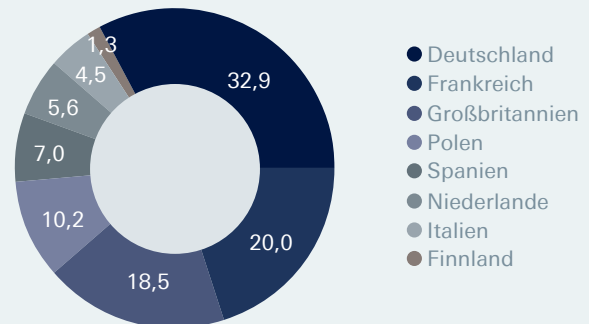
grundbesitz europa

ISIN (RC)	DE0009807008
Fondsvermögen gesamt	4.551,9 Mio. Euro
Liquiditätsquote ³	30,9%
Immobilien (Anzahl)	49

³Bezogen auf das Fondsvermögen

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG IN %

Mit dem Kauf der Büroimmobilie **Sola** in Finnland erhöht sich der Anteil nordeuropäischer Immobilien im Portfolio.



Quelle: RREEF Investment GmbH, Stand: 30.06.2015

HUYS AZIË, Amsterdam
Das Bürogebäude befindet sich in guter Lage am Kanal, der den Stadtteil Amsterdam Noord mit der Innenstadt verbindet.





DOCK 47, Hamburg
Blick auf Containerschiffe und Backstein-Fassaden inklusive.



CITY PARK CENTER, Nürnberg
Mittendrin in der Stadt: Das Büro- und Geschäftshaus mit sieben Etagen.



BÜLOW TOWER, Stuttgart
Flexibel nutzbare Flächen und ein imposanter Blick über Stuttgart.

www.dws.de/fondsportraet/gfd

GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND



Das Fundament steht

Nicht nur für Touristen kann sich ein Streifzug durch den Hamburger Stadtteil Altona lohnen. Auch für Immobilien-Investoren wird es in der Nähe des kultigen Fischmarkts und des weltbekannten Hafens zunehmend interessanter. Denn: Die Nachfrage nach Büroflächen steigt und die Preise ziehen an. Gute Aussichten für die Immobilie **Dock 47**, die das Fondsmanagement des **grundbesitz Fokus Deutschland** im Juni für 16 Millionen Euro gekauft hat. Das markante Gebäude verfügt über rund 4.000 Quadratmeter Büroflächen, die komplett vermietet sind.

Stuttgart, Hamburg und Nürnberg

Dock 47 ist eine von drei Immobilien, die der im November 2014 aufgelegte Fonds gekauft hat. „Mit den Investitionen in Hamburg, Stuttgart und Nürnberg haben wir den Grundstein für ein breit gestreutes Portfolio gelegt“, erklärt Fondsmanagerin Anke Weinreich. „Die Vermietungsquote des grundbesitz Fokus Deutschland beträgt 97,5 Prozent.“ In Stuttgart investierte der Fonds 36 Millionen Euro in den **Bülow Tower**. Der 15-geschossige Büroturm ist eine der höchsten Immobilien in seiner Umgebung.

85
Millionen Euro
investierte der
Fonds seit Auflegung

Seit der Modernisierung vor gut zwei Jahren verfügt der Bülow Tower über das Nachhaltigkeitszertifikat LEED Gold. In Nürnberg hat der grundbesitz Fokus Deutschland das **City Park Center** für rund 32 Millionen Euro gekauft. Die langfristig vermietete Immobilie ist mit modernen Büro- und Einzelhandelsflächen und einem Parkhaus mit 500 Stellplätzen ausgestattet. Es befindet sich in einer Top-Lage zwischen der Nürnberger Altstadt mit der Fußgängerzone und dem Hauptbahnhof, der nur wenige Gehminuten entfernt ist. Weitere Kaufkandidaten sind schon in Sicht, von Schnellschüssen hält Weinreich jedoch nichts: „Nicht jede Immobilie, die auf den ersten Blick interessant aussieht, kann langfristig halten, was sie verspricht.“ Deshalb prüft die Fondsmanagerin gewissenhaft jedes Detail, bevor sie sich für weitere Investments entscheidet.

grundbesitz Fokus Deutschland

ISIN (RC)	DE0009807081
Fondsvermögen	409,1 Mio. Euro
Liquiditätsquote ¹	83,1 %
Immobilien (Anzahl)	3

¹Bezogen auf das Fondsvolumen

Quelle: RREEF Investment GmbH, Stand: 30.06.2015

CHANCEN UND RISIKEN

Chancen

- Renditechancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den deutschen/europäischen/globalen Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
 - In verschiedenen Regionen Deutschlands/insbesondere Europas/weltweit
 - In unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstiges)
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil
- Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen Asset- und Wealth-Management-Einheiten

Risiken

- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte
- Preisänderungsrisiko: Der Anteilswert kann jederzeit unter den Einstandspreis fallen, zu dem ein Anleger den Anteil erworben hat, aufgrund von:
 - Vermietungs- und Bewertungsrisiken
 - Zinsänderungsrisiken
 - Währungskursrisiken
 - Risiken aus Währungskursabsicherungsgeschäften
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltfrist (24 Monate) und Kündigungsfrist (12 Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilswert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilswert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabekündigung fällt.
- 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 21.07.2013) können anders als Bestandsanleger nicht von einem Freibetrag profitieren, sondern müssen stets die o. g. Mindesthalte- und Rückgabefrist einhalten.

Nur grundbesitz Fokus Deutschland:

- Rücknahmeabschlag von 2% des Anteilswertes bei Rückgaben bis einschließlich 31.12.2019 (der dem Fonds zugute kommt). D. h., der Anleger muss zusätzlich einen Wertverlust von 2% tragen, sofern er bis zu diesem Zeitpunkt seine Anteile zurückgibt.
- Bei (frühzeitiger) Veräußerung des Immobilienportfolios bestehen Risiken, 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 Verwaltungsvertrags 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. Zu einer frühzeitigen Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios könnte es auch kommen, falls das Sondervermögen nicht nach Ablauf von vier Jahren ein Fondsvolumen von 150 Millionen Euro erreicht hat und die BaFin deswegen verlangt, dass die KVG die Verwaltung des Sondervermögens kündigt. Die Kündigung des Verwaltungsvertrags hat die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zur Folge, sodass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können.

Nur grundbesitz global:

- Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Emerging Markets, Asien)

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken finden Sie im Abschnitt „Risikohinweise“ im Verkaufsprospekt.

WICHTIGE HINWEISE

© Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH,
Stand: August 2015

Deutsche Asset & Wealth Management ist der Markenname für den Asset-Management- und Wealth-Management-Geschäftsbereich der Deutsche Bank AG und deren Tochtergesellschaften. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Deutschen Asset & Wealth Management anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Die Fonds grundbesitz Fokus Deutschland, grundbesitz europa und grundbesitz global sind von der RREEF Investment GmbH verwaltete Sondervermögen i. S. Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugswesischen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der wesentlichen Anlegerinformation 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 elektronischer oder gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH, Mainzer Landstraße 11–17, 60329 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter <http://deutsche realestate.com>. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der RREEF Investment GmbH und der Deutsche Bank AG wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die RREEF Investment GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern. Nähere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Personen, die Investmentanteile erwerben wollen, halten oder eine Verfügung im Hinblick auf Investmentanteile beabsichtigen, wird empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die individuellen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens oder der Veräußerungen der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen. Die Angabe der Brutto-Wertentwicklung erfolgt 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 Teil des Kaufpreises ist und im 1. Jahr abgezogen wird, d. h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 Euro erwerben möchte, muss dafür 1.050 Euro aufwenden. 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. Vertriebsgestattungen und -beschränkungen: Die Anteile an den Sondervermögen sind derzeit nur zum Vertrieb in Deutschland zugelassen. Die Anteile dieser Fonds sind 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.

Impressum

Verantwortlich für die Inhalte:
Deutsche Asset & Wealth Management
Investment GmbH
60612 Frankfurt am Main

