Schroders

Schroders Immobilienwerte Deutschland

Jetzt nicht oder jetzt gerade?

August 2023

Marketingmaterial nur für professionelle Investoren

Bestens aufgestellt – das Schroders Immobilienmanagement

Erfahrung, Know-how und fundierte Prozesse zeichnen das Schroders Fondsmanagement aus

Kompetente Immobilien-Spezialisten

- Seit mehr als 50 Jahren in der Verwaltung von Immobilieninvestments aktiv
- € 29,6 Mrd. Assets under Management weltweit
- Mehr als 280 Experten an 16 Standorten weltweit
- Über 45 Immobilienspezialisten in Deutschland
- Betreuung verschiedener Anlagevehikel wie offene Fonds, REITs, Joint Ventures und globale Immobilienaktien

Nils Heetmeyer
Fondsmanager Schroders Immobilienwerte Deutschland

Quelle: Schroders; Stand 31. März 2023.

Schroders

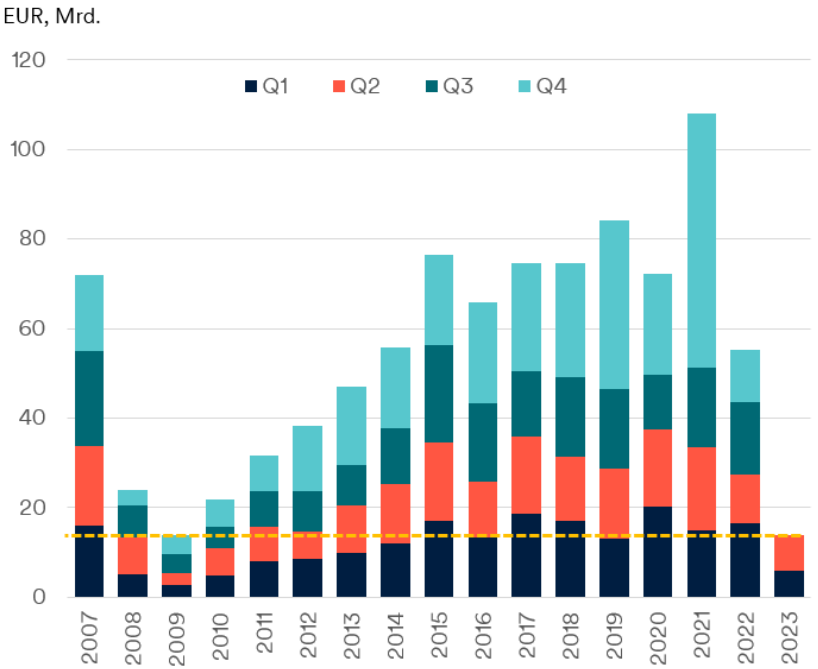
Immobilienmarkt Deutschland

Immobilienmarkt

Immobilienmarkt in der Krise?

Refinanzierungskosten (10 Jahres Swap EUR)

Investitionsvolumen Deutschland (alle Sektoren)



Gestiegene Finanzierungskosten haben den Immobilientransaktionsmarkt in Deutschland nahezu zum Erliegen gebracht

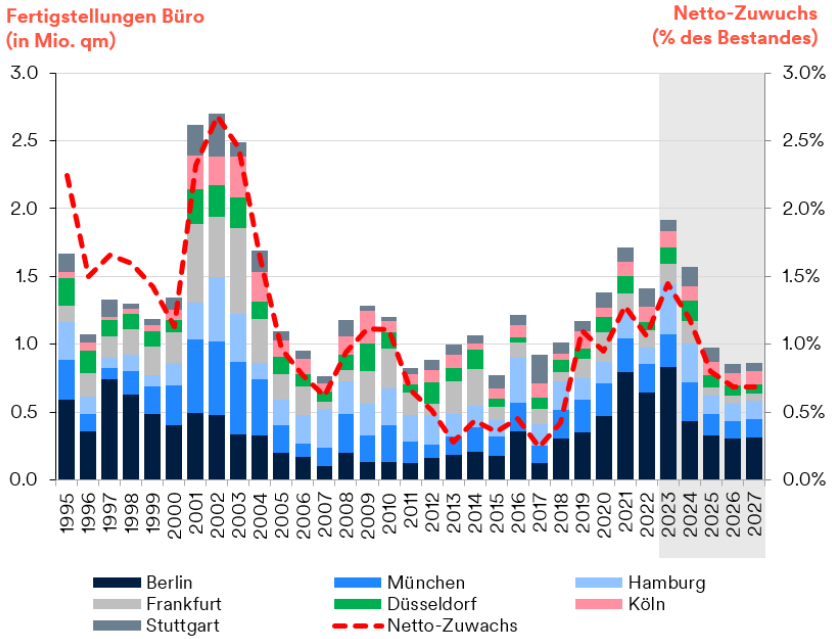
Quelle: RCA, Schroders, August 2023, https://www.finanzen.net/zinsen/cms-swap-satz-eur (Stand: 09.08.2023). Die Prognosen sind als Trenddarstellung zu betrachten. Die tatsächlichen Zahlen werden von den Prognosen abweichen. Siehe Wichtige Hinweise zu den Prognosen.

Schroders

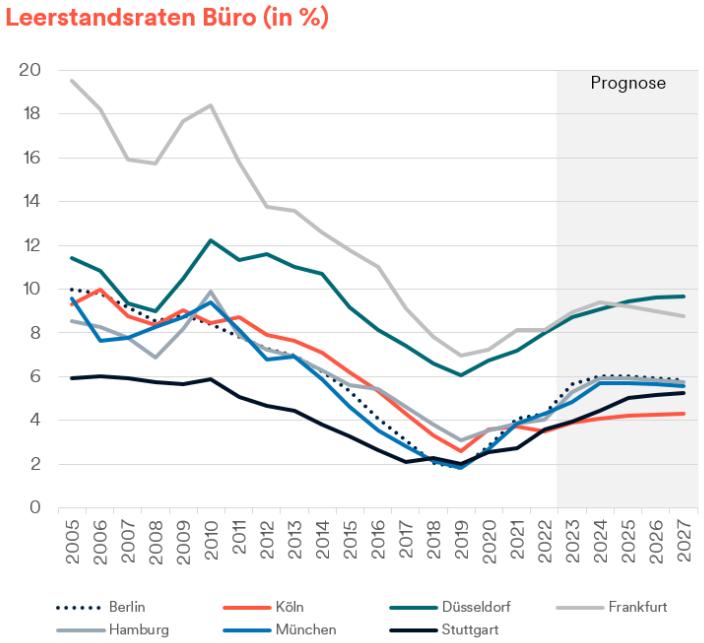
Immobilienmarkt

Was gibt Hoffnung?

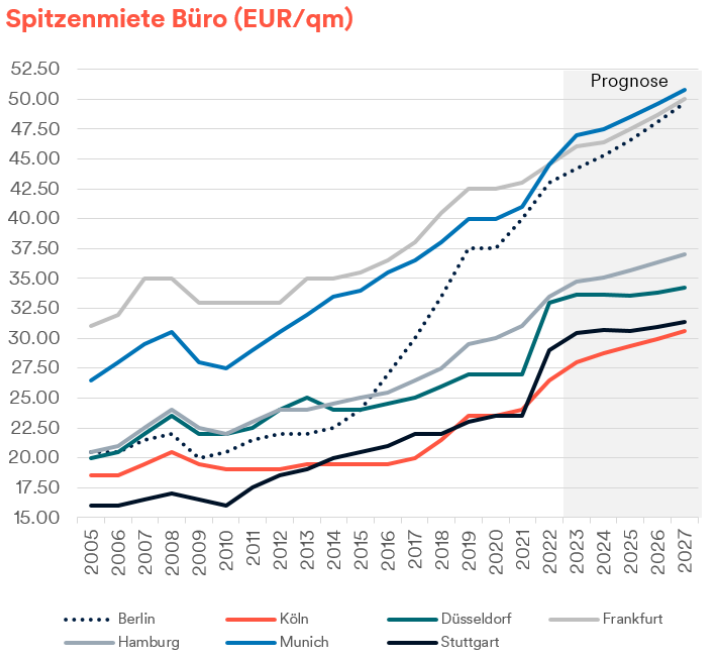
Fertigstellung



Leerstand



Mietentwicklung



Das Flächenangebot wird unter anderem aufgrund hoher Baukosten in den nächsten Jahren weiter sehr begrenzt bleiben. Die Leerstandsraten für Büroflächen sind weiterhin moderat, sodass die Spitzenmieten voraussichtlich weiter steigen werden.

Quelle: PMA, Schroders. April 2023. Die Prognosen sind als Trenddarstellung zu betrachten. Die tatsächlichen Zahlen werden von den Prognosen abweichen. Siehe Wichtige Hinweise zu den Prognosen.

Schroders

Schroders

Gute Gründe für den Schroders Immobilienwerte Deutschland

Schroders Immobilienwerte Deutschland

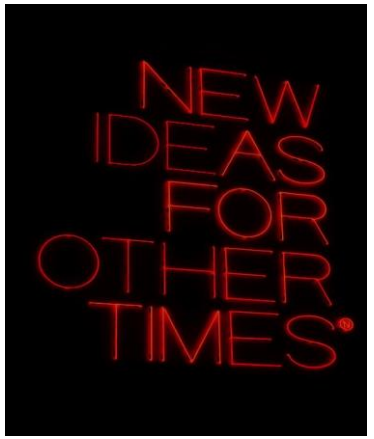
Deutschland, ESG im Fokus, Immobilien der neuen Generation

1) Deutschland ist die **größte Volkswirtschaft** Europas und besitzt auch den größten Immobilienmarkt der EU. Die **regionale Heterogenität** und die unterschiedliche Entwicklung der Sektoren ermöglichen eine gute Diversifizierung.

2) **Zukunftsfähige Geschäftsmodelle.** Interessante Nutzungsarten sind aus unserer Sicht flexible Bürokonzepte, moderne Logistik-Immobilien, Wohnimmobilien und lokale Nahversorgung sowie eine soziale Nutzung.

3) **Strenge Auswahlkriterien im Bereich Nachhaltigkeit.** Mehr als 75% der Immobilien im Fonds weisen ökologisches und/oder soziales Merkmal auf (**Artikel 8+ Fonds** gemäß Offenlegungsverordnung und Nachhaltigkeitspräferenzen im Sinne des Art. 2 Nr. 7 MiFID II-VO)

4) Aufgrund der Teilfreistellung sind **60% sämtlicher Investmenterträge des Fonds für Anleger*** (d.h. Ausschüttungen, die Vorabpauschale und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) **steuerfrei**



Quelle: Schroders 2023. Auch bei den o.g. Nutzungsarten bestehen weiterhin Risiken, wie z.B. Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder Einschränkungen des Geschäftsbetriebs durch staatliche Anordnungen entstehen können. Dies kann sich nachteilig auf die Mieterbonität und damit nachteilig auf den Wert des Fonds auswirken. Auch am Immobilienstandort Deutschland können sich Risiken aus der Immobilieninvestition, z.B. durch Veränderung der Standortqualität ergeben. Objekte an bestimmten Standorten können an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. *Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger („Steuerinländer“)

Schroders

Schroders Immobilienwerte Deutschland

Investmentobjekte - Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt

1) Zentrale Lagen in deutschen Metropolen

2) Hohe Cash-Flow Stabilität durch gute Mieterbonitäten und hohe Vermietungsstände

3) Nachhaltige Gebäudequalitäten (DGNB/BREEAM-Zertifizierung)

Quelle: HGHI Holding GmbH, Schönborn Architekten / HHVision, KD1 GmbH & Co. KG, MB Park Deutschland GmbH, Stand: Februar 2023.

Schroders

Schroders

Fondsprofil

Die wichtigsten Kennzahlen und Immobilienobjekte im Überblick

Fonds-Profil Schroders Immobilienwerte Deutschland

Je nach Kundengruppe stehen eigene Anteilsklassen zur Verfügung

Investitionsstrategie

Core, Deutschland, Top 25 Städte nach Einwohnern, „Winning Cities“

Sektorenallokation

Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel, Wohnen, Sonstige

Durchschnittliche Objektgröße

Zunächst € 15,0 – 100,0 Mio.

Währung

Euro

Art. 8+ Produkt

(gemäß Offenlegungsverordnung und Nachhaltigkeitspräferenzen im Sinne des Art. 2 Nr. 7 MiFID II-VO)

Anteilsklasse / ISIN

Anteilsklasse P (DE000A2QG7S4): Privatkunden Schroders

Anteilsklasse S (DE000A2QG7T2): Semi-Institutionelle Investoren (ab € 250k)

Fremdfinanzierungsquote

15,0% - 30,0%

Zielfondsvolumen

- € 500,0 Mio.

Zielliquidität

10,0% - 20,0%

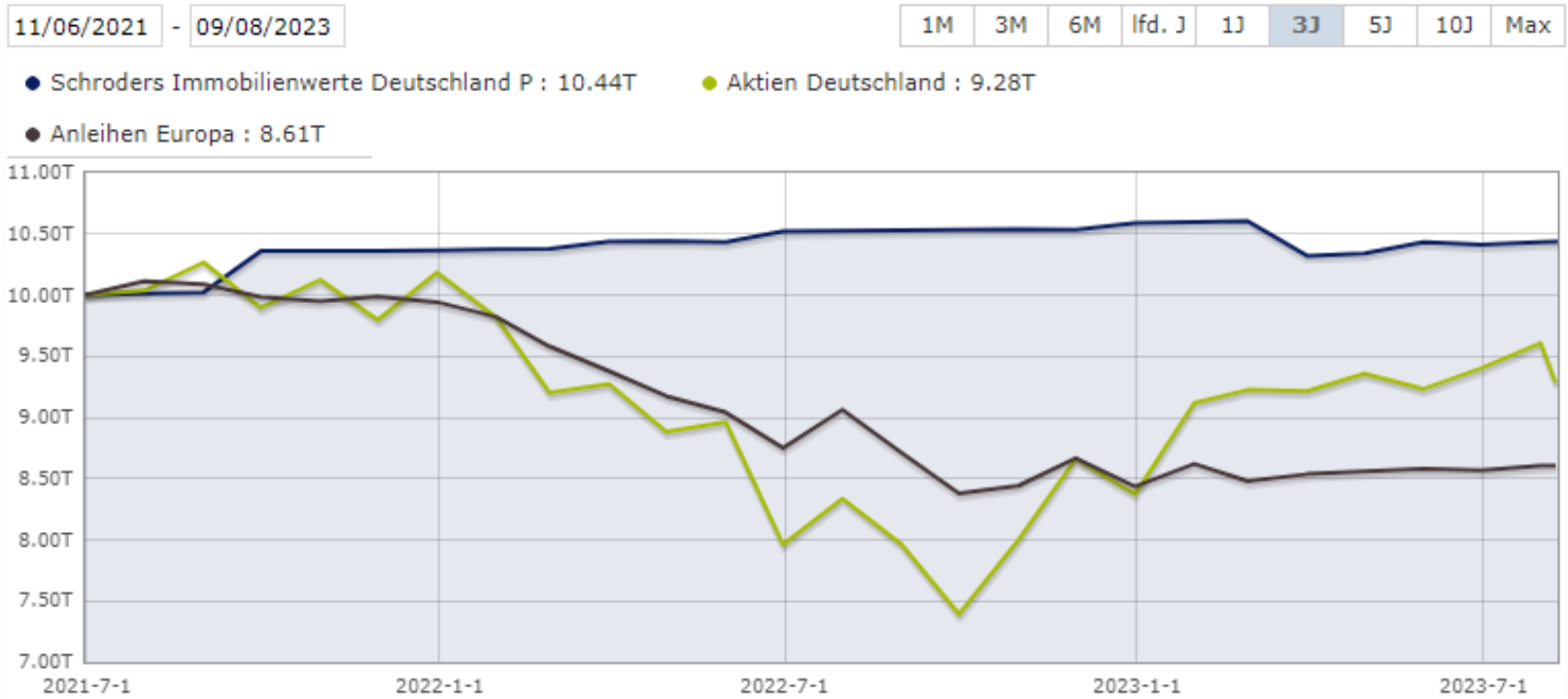
Zielrenditen

≥ 3,0% p.a. (nach Kosten)[1]

1) ca. 2,0% Ausschüttungsrendite p.a.
Quelle: Schroders, 2023.

Schroders Immobilienwerte Deutschland

Wertentwicklung (nach Kosten) seit Fondsauflage



seit Fondsauflage (total): + 4,4%
Fondsgeschäftsjahr 2023: - 1,4%

Hinweis: Die Indizes Aktien Deutschland sowie Anleihen Europa sind nicht als formelle Benchmark für den Fonds zu verstehen.

Quelle: Morningstar, Stand: 01.03.2023.

Schroders

Wichtige Informationen

Risiko- und Ertragsprofil

Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Sondervermögens können infolge von Leerständen, Mietausfällen oder Mietrückständen sinken (wie z.B. auch aufgrund der COVID-19 Pandemie). Objekte an bestimmten Standorten können an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z.B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

Projektentwicklungen: Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben; dies gilt insbesondere bei Immobilien-Gesellschaften, die im Ausland ansässig sind.

Risiko der Rücknahmeaussetzung/Liquiditätsrisiken: Immobilien und Immobilien-Gesellschaften können - anders als z.B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme 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 Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös. Dieser Erlös kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen 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.

Wichtige Informationen

Risiko- und Ertragsprofil II

Fremdfinanzierte Immobilien: Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

Risiken bei Fondsauflösung bzw. Veräußerung der Vermögensgegenstände: Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung des Fonds kündigt und der Fonds anschließend von der Verwahrstelle abzuwickeln ist. Dabei besteht das Risiko, dass beim Abverkauf der Immobilien nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird. Die Immobilien können ggf. nur zu niedrigeren Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, oder auch erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden. Der auf den Anteil eines Anlegers entfallende Abwicklungserlös kann erheblich unter dem investierten Kapital liegen.

Nachhaltigkeitsrisiken: Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung („ESG“), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen des Sondervermögens haben können. Nachhaltigkeitsrisiken sind keine eigene Risikoart, sondern können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und somit auf die Rendite des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken (wie z.B. Überflutungen, Hitzewellen, Erdbeben, etc.) und Transitionsrisiken (wie z. B. CO2-Steuer, baurechtliche Vorschriften, Nachfrage nach Immobilien, etc.). Auch Ereignisse, Entwicklungen und Verhaltensweisen, die dem Bereich Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens auswirken.

Risiko der Änderung regulatorischer Rahmenbedingungen für den Vertrieb: Sofern aufgrund von Ergänzungen, Streichungen und / oder Anpassungen zur MiFID II für den externen Vertrieb von Anteilen am Sondervermögen erforderlich, wird das Sondervermögen zukünftig auch anstreben, im Rahmen der Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zur Verwirklichung von Umweltzielen im Sinne der Taxonomie-Verordnung zu leisten, insbesondere zum Klimaschutz. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Zusammensetzung des Fondsportfolios angepasst werden muss. Gegebenenfalls müssten Vermögenswerte veräußert werden (eventuell kurzfristig und mit Abschlägen), was sich negativ auf die Performance und den Wert des Sondervermögens auswirken kann. Zudem müsste die Gesellschaft ggf. die Anlagebedingungen und sonstigen Verkaufsunterlagen des Sondervermögens anpassen.

Schroders vor Ort

Ihre Ansprechpartner

Melanie Kösser
Vertriebsleiterin

Tel.: +49 (0) 69 97 57 17 -243
Mobil: +49 (0) 172 1 82 07 65

E-Mail: melanie.koesser@schroders.com

Ronny Pansegrau
Vertriebsleiter

Tel.: +49 (0) 69 97 57 17 -250
Mobil: +49 (0) 173 6 38 66 26

E-Mail: ronny.pansegrau@schroders.com

Gerrit Eicker
Vertriebsleiter

Tel.: +49 (0) 69 97 57 17 -248
Mobil: +49 (0) 173 6 80 99 66

E-Mail: gerrit.eicker@schroders.com

Quelle: Schroders, 2023.

Schroders

Wichtige Hinweise

Dieses Dokument wurde von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt. Die in ihm enthaltenen Informationen sind allgemein und unverbindlich. Alle hierin geäußerten Ansichten und Meinungen stammen von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und stellen nicht notwendigerweise die in anderen Mitteilungen, Strategien oder Investmentvermögen von Schroders ausgedrückten oder aufgeführten Ansichten dar. Es handelt sich bei diesem Dokument nicht um Finanzanalysen, weshalb sie weder den gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen noch dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen unterliegen. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens oder zur Verfolgung einer bestimmten Anlagestrategie dar. Das Dokument stellt keine Anlagevermittlung, Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Anlageresearch dar und berücksichtigt nicht die besonderen und individuellen Umstände des Empfängers. Das Dokument ist nicht als Beratung in buchhalterischen, rechtlichen oder steuerlichen Fragen gedacht und sollte nicht für diese Zwecke genutzt werden. Die Angaben in diesem Dokument ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Beratung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens. Der Erwerb von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen ist ausschließlich auf Basis der für dieses Investmentvermögen erstellten gesetzlichen Verkaufsunterlagen möglich, die in deutscher Sprache bei Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auf der Interseite www.schroders-nachhaltige-immobilienwerte.de kostenlos erhältlich sind. Wesentlicher Teil dieser Verkaufsunterlagen sind das Verkaufsprospekt, das Angaben zum vorliegenden Investmentvermögen, insbesondere Informationen über Risiken einer Anlage in ihm enthält, sowie die wesentlichen Anlegerinformationen. Die Angaben in den Verkaufsunterlagen ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Rechts- und / oder Steuerberatung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Dieses Dokument ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und erhebt keinen Anspruch auf Aktualität und Vollständigkeit. Bitte beachten Sie, dass die in diesem Dokument enthaltenen Prognosen unverbindlich sind und weder garantiert noch aktualisiert werden. Unsere Prognosen beruhen auf unseren eigenen Annahmen, die sich ändern können. Prognosen und Annahmen können durch externe wirtschaftliche oder andere Faktoren beeinflusst werden. Bitte beachten Sie zudem, dass etwaige Angaben im Dokument zur Wertentwicklung des Investmentvermögens in der Vergangenheit keine verlässliche Schlussfolgerung für zukünftige Wertentwicklungen zulassen; die Performance des Investmentvermögens in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Für die künftige Wertentwicklung oder für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen wird keine Gewähr übernommen.

Angaben und Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern in die Zukunft gerichtet sind, beruhen auf den aktuellen Einschätzungen, Erwartungen und Prognosen der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hinsichtlich Markt- und Branchenentwicklung. Diese Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments. Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH übernimmt keine Gewährleistung oder Garantie für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, insbesondere nicht für die Richtigkeit derjenigen Daten, die erkennbar von Dritten stammen (z.B. Quellenangaben), und keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die Informationen können sich jederzeit ohne Mitteilung an die Empfänger ändern. Für Fehler oder Meinungen wird keine Verantwortung übernommen.

Die Ansichten und Informationen in diesem Dokument sollten nicht als Grundlage für einzelne Anlage- und/oder strategische Entscheidungen dienen.
Dieses Dokument darf ausschließlich in Deutschland verwendet werden. Anteile des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens dürfen insbesondere weder in den Vereinigten Staaten von Amerika noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden.

Herausgegeben von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Taunustor 1 (TaunusTurm), 60310 Frankfurt am Main, Germany, HRB 86368.

Schroders