



Wie geht es mit Offenen Immobilienfonds weiter?

Trotz aktueller Herausforderungen sind europäische Immobilien weiterhin gut positioniert und dürften perspektivisch eine Erholungsphase durchlaufen, von der alle Segmente profitieren sollten. Unterschiede gibt es zwischen den Nutzungsarten, wobei wir vor allem die Bereiche Logistik und Wohnen im Vorteil sehen.

An der strategischen Ausrichtung von grundbesitz europa ändert sich durch die aktuelle Marktsituation nichts. Das Fondsmanagement wird den eingeschlagenen Weg weiter gehen und den Anteil der Sektoren Wohnen und Logistik erhöhen. Auch die Strategie bezüglich des Büroimmobilienportfolios wird unverändert fortgeführt: Gezielte Ankäufe moderner und zentral gelegener Objekte sowie Verkauf von künftig voraussichtlich weniger wettbewerbsfähigen Immobilien.



Büro

- Der „Abgesang“ auf den Büromarkt war verfrüht. Besonders gefragt sind nachhaltige Objekte in Spitzenlagen. Bei qualitativ schwachen Nebenlagen steigen die Leerstände tendenziell.
- Investmentnachfrage gibt es über Top-Objekte hinaus. Für Spitzenobjekte in etablierten oder aufstrebenden Lagen wird eine Outperformance erwartet, für wenig marktgängige Objekte eher Preisabschläge.



Handel

- Fundamentaldaten im Einzelhandel erholen sich trotz angespannter pandemischer Lage. Für mittelfristige Aufwärtsbewegung spricht eine Verlangsamung der Mietrückgänge und nachlassender Preisdruck
 - Einzelhandelszentren, die gut positioniert sind und eine attraktive Mieterauswahl sowie hohe Aufenthaltsqualität bieten, haben weiter das Potenzial zu einer Rückkehr zum Wachstum binnen fünf Jahren.



Logistik

- Auf dem Logistikmarkt herrscht anhaltend hohe Flächennachfrage bei gleichzeitig langsamer Angebotsausweitung.
- Hoher Investmentdruck führt auch perspektivisch zu Preissteigerungen, wenngleich die aktuellen Preisniveaus Anzeichen von Überhitzung zeigen.



Wohnen

- Metropolregionen erfreuen sich dank starker Fundamentaldaten und Suburbanisierungstendenzen in der Pandemie anhaltender Beliebtheit bei den Investoren.
- Angebot und Nachfrage klaffen weiterhin auseinander. Neben Pendlerstandorten sehen wir die höchsten Potentiale in Regionalmärkten mit starker Basis. Auch altengerechtes Wohnen ist zunehmend gefragt.



Hotel

- Heimische Nachfrage belebt die Auslastung in touristischen Destinationen, wird aber durch die neuerliche Pandemiewelle überschattet. Die Zweiteilung im Markt (Geschäftshotels/Touristenhotels) bleibt bestehen.
- Die langfristigen Fundamentaldaten bleiben intakt. Entsprechend erwarten wir weiterhin Opportunitäten, wenngleich selektive Investitionen und der genaue Blick auf Betreiber wichtig bleiben.



WKN / ISIN

980700 / DE0009807008



Fondswährung

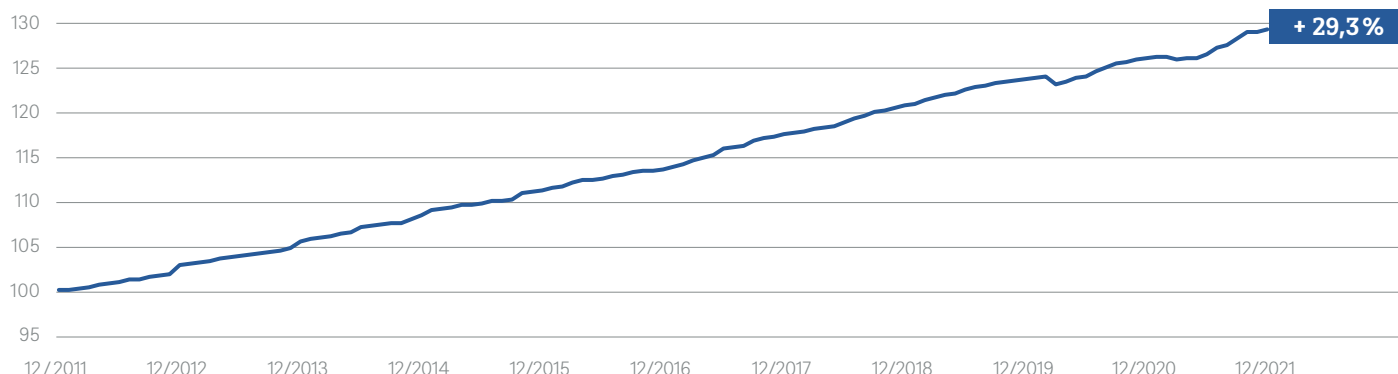
Euro



Ertragsverwendung

Ausschüttung

Wertentwicklung der vergangenen 10 Jahre in % (Stand: 31.12.2021)



Wertentwicklung in den vergangenen 12-Monats-Perioden in % (Stand: 31.12.2021)

Zeitraum	Netto	Brutto ¹
12/20 - 12/21	2,6%	2,6%
12/19 - 12/20	1,9%	1,9%
12/18 - 12/19	2,5%	2,5%
12/17 - 12/18	2,8%	2,8%
12/16 - 12/17	-1,6%	3,4%

Fondsfakten im Überblick

Gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September
Ausgabeaufschlag	5,00 %
Laufende Kosten (TER)	1,05 % (Stand: 30.09.2021)
Verwaltungsvergütung ²	1,00 % p. a.
Auflegungsdatum (RC Anteilklasse)	27.10.1970

¹ Die Bruttowertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt alle auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung), die Nettowertentwicklung zusätzlich den Ausgabeaufschlag; weitere Kosten können auf Anlegerebene anfallen (z.B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

² Zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung von bis zu 1,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,1% übersteigt, aber max. bis zu 0,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.

Risiken

- Preisänderungsrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Einstandspreis fallen, zu dem ein Anleger den Anteil erworben hat, aufgrund von: Vermietungs- und Bewertungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungskursrisiken, Risiken aus Währungs-kursabsicherungsgeschäften.
- 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.
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltfrist (24 Monate) und Rückgabefrist (zwölf Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilwert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilwert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabebekräftigung fällt.
- 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.
- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte

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. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Die vollständigen Angaben zum Fonds einschließlich der Risiken sind dem jeweiligen Verkaufsprospekt in der geltenden Fassung zu entnehmen. Diese sowie die „Wesentlichen Anlegerinformationen“ stellen die allein verbindlichen Verkaufsdokumente des Fonds dar. Anleger können diese Dokumente und die jeweiligen zuletzt veröffentlichten Jahres- und Halbjahresberichte in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und bei der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com erhalten. Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache unter <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt und zu den Produktkosten, die sich aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie ergeben und die die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung stellt, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.com erhältlich. Wertentwicklungen der Vergangenheit, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die Bruttowertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt alle auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung), die Nettowertentwicklung zusätzlich den Ausgabeaufschlag; weitere Kosten können auf Anlegerebene anfallen (z.B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Nähere steuerliche Informationen enthält der Verkaufsprospekt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung sowie die Weitergabe des Inhalts in jedweder Form ist nicht gestattet. Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Wie im jeweiligen Verkaufsprospekt erläutert, unterliegt der Vertrieb der oben genannten Fonds in bestimmten Rechtsordnungen Beschränkungen. Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. So darf der hierin genannte Fonds/ Teilfonds weder innerhalb der USA, noch an oder für Rechnung von US-Personen oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder an diese verkauft werden. Gleiches gilt für Frankreich.

Alle Fondsfakten

