



## Immobilienmarkt im Überblick

Dank fortgeschrittener Preiskorrektur und sinkenden Zinssätzen in Sichtweite spricht vieles für einen Wendepunkt der Immobilienmarktentwicklung und eine beginnende Erholung im Jahr 2024. Die Preise im Spitzensegment liegen mittlerweile mehr als 20 Prozent unter dem Höchststand des Jahres 2022. Auch wenn gesamtwirtschaftliche Herausforderungen bestehen bleiben, kann 2024 ein guter Markteintrittszeitpunkt sein, denn die relative Attraktivität von Immobilienanlagen gegenüber alternativen Anlageprodukten ist zuletzt wieder gestiegen.

### Büro

- Nach neuerlichen Korrekturen in der zweiten Jahreshälfte 2023 ist insbesondere dank der Stabilisierung im Zinsumfeld eine Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2024 zu erwarten, Marktwerte dürften ihren Boden gefunden haben. An den Mietmärkten ist die verhaltene Wirtschaftsentwicklung spürbar, infolge rückläufiger Fertigstellungsvolumen läuft der Markt im Spitzensegment perspektivisch jedoch auf eine Angebotslücke zu.
- Die Polarisierung am Markt setzt sich fort. Der Trend zu weniger, aber qualitativ hochwertigen und energieeffizienten Flächen hält unverändert an. Die Repositionierung von Altbeständen zu zukunftsfähigen „Next Generation Offices“ stellt eine Möglichkeit dar, darauf zu reagieren.

### Wohnen

- Die Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt bleiben stark, die hohe Nachfrage hält unverändert an und trifft auf ein rückläufiges Angebot in ohnehin knappen Märkten.
- Marktsegmente wie Gemeinschaftliches Wohnen (Co-Living), Studentisches Wohnen, Betreutes Wohnen und Pendlerstandorte rücken aufgrund ihrer positiven Eigenschaften in den Fokus: Dazu zählen Renditeaufschläge gegenüber Mehrfamilienhäusern und geringe Leerstands- und Mietausfallrisiken.
- Insbesondere europäische Ballungsräume wie London, Paris, Berlin und Madrid, aber auch strukturstarke Regionalstädte, bleiben gefragt.

### Logistik

- Die positiven langfristigen Trends im Logistiksegment halten an. Das Neubauangebot entwickelt sich rückläufig, Leerstände bewegen sich weiterhin auf niedrigen Niveaus und sprechen für weiteres Mietwachstum.
- Neben einem robusten Mietmarkt mit weiterem Aufwärtspotential machen die signifikanten Preiskorrekturen das Logistiksegment attraktiv.
- Insbesondere Last-Mile-Logistik und Stadtrandlagen stehen hier im Fokus.

### Handel

- Der Einzelhandelssektor zeigte sich zuletzt überraschend resilient, kämpft aber weiterhin mit hohem Leerstand und strukturellen Anpassungen.
- Infolge der langjährigen Marktkorrekturen bei Mieten und Preisen ergeben sich jedoch auch hier selektive Opportunitäten.
- Einzelne Teilsegmente wie Nahversorgungszentren oder Factory Outlet Center entwickelten sich positiv.

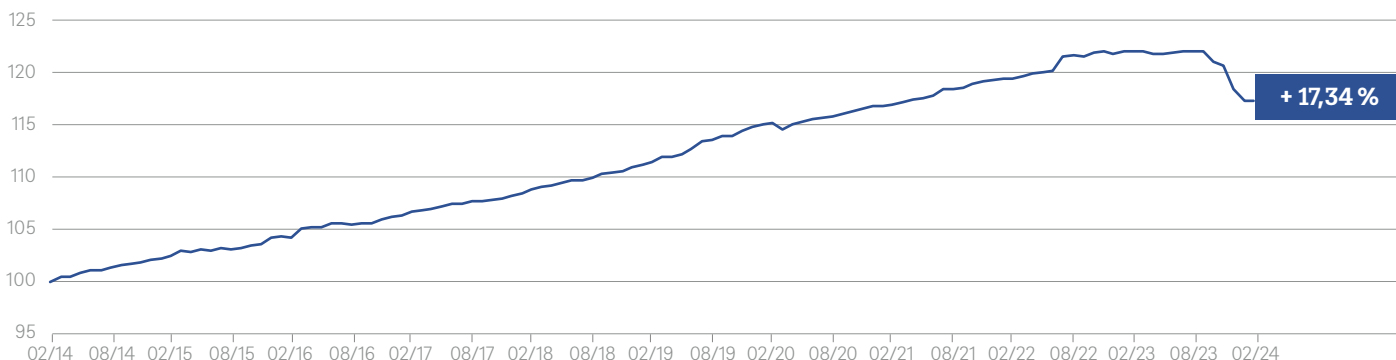
WKN / ISIN  
980705 /  
DE0009807057

Fondswährung  
Euro

Ertragsverwendung  
Ausschüttung

Fondsinformationen  
Mehr erfahren

Wertentwicklung der vergangenen 10 Jahre in % (Stand: 29.02.2024)



Wertentwicklung in den vergangenen 12-Monats-Perioden in % (Stand: 29.02.2024)

Zeitraum	Netto	Brutto <sup>1</sup>	Zeitraum	Netto	Brutto <sup>1</sup>
02/23 - 02/24	-3,8%	-3,8%	02/18 - 02/19	2,5%	2,5%
02/22 - 02/23	2,1%	2,1%	02/17 - 02/18	2,0%	2,0%
02/21 - 02/22	2,2%	2,2%	02/16 - 02/17	2,4%	2,4%
02/20 - 02/21	1,5%	1,5%	02/15 - 02/16	1,6%	1,6%
02/19 - 02/20	3,3%	3,3%	02/14 - 02/15	-2,3%	2,6%

Fondsfakten im Überblick

Gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Geschäftsjahr	1. April – 31. März
Ausgabeaufschlag	5,00%
Laufende Kosten (TER)	1,07 % (Stand: 31.03.2023)
Verwaltungsvergütung	1,00% p.a.
Auflegungsdatum (RC Anteilklasse)	25.07.2000

<sup>1</sup> 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.

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 Währungskursabsicherungsgeschäften.
- 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 Rückgabeerklärung fällt.
- Neuanleger (d. h. Anteilserwerb 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)
- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte

Wichtige Hinweise

Bitte lesen Sie den Prospekt und das BIB, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. 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 das „Basisinformationsblatt (BIB)“ 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](https://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 der 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](https://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