



## Immobilienmarkt im Überblick

Hohe Inflation, steigende Zinsen und wirtschaftliche Abkühlung führen zu einer deutlichen Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds. In unserem Basisszenario gehen wir von einem leichten Rückgang der Inflation und einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im nächsten Jahr aus.

Während das Rezessionsrisiko nach wie vor hoch ist, haben die Märkte weitere Zinsanhebungen eingepreist. Dies hat einen rasanten Anstieg der langfristigen Zinsen und Finanzierungskosten zur Folge. Der Vermietungsmarkt profitiert jedoch von der hohen Inflation: Indexierte Mietverträge wirken sich dämpfend auf Preisrückgänge aus. Trotz kurzfristiger Anpassungen haben wir unsere Einschätzung bezüglich langfristiger Anfangsrenditen sektorübergreifend nur leicht korrigiert.

### Büro



- Es wird ein durchschnittlicher Anstieg der Spitzenrenditen von 60 Basispunkten (0,6 %) erwartet.
- Nachhaltige, energie-effiziente Objekte bleiben mieterseitig gefragt und verzeichnen Mietsteigerungen.
- Hohe Baukosten und die Unsicherheit unter Projektentwicklern führen zu einem Rückgang des Fertigstellungsvolumens.

### Handel



- Der Einzelhandel kämpft bereits seit Covid-19 mit Herausforderungen, welche sich nochmals durch den Ukraine-Krieg verschärft haben. Inflationssorgen und wirtschaftliche Ängste belasten weiter die Kaufkraft der Konsumenten.
- Mit Blick auf die Zukunft scheint der Sektor ein Renditepotenzial zu bieten, sollte aber sehr selektiv angegangen werden.

### Wohnen



- Einer stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien steht ein sich weiter verknappendes Neubauangebot entgegen und sollte preisstützend wirken.
- Gestiegene Zinsen sowie erhöhte Anforderungen der Banken beim Erwerb von Eigenheim wirken sich positiv auf Vermietungsobjekte aus.
- Der resiliente Wohnungsmarkt bleibt auch in den nächsten Jahren unser Top-Sektor.
- Die wichtigen Themen bleiben auch weiterhin relevant: ESG-Kriterien, Erschwinglichkeitsüberlegungen und Gesamtmietkosten.

### Hotel



- Nach Covid-19 normalisiert sich in Europa – getrieben durch Geschäftsreisende und internationale Touristen – die Nachfrage nach Hotelübernachtungen.
- Im Anlagefokus stehen insbesondere Städte und Regionen, die Anziehungspunkt für Touristen sind.
- Die Nachfrage nach Tagungs- und Konferenzhotels erholt sich im Vergleich langsamer – eine längere Anpassungsphase ist zu erwarten.

### Logistik



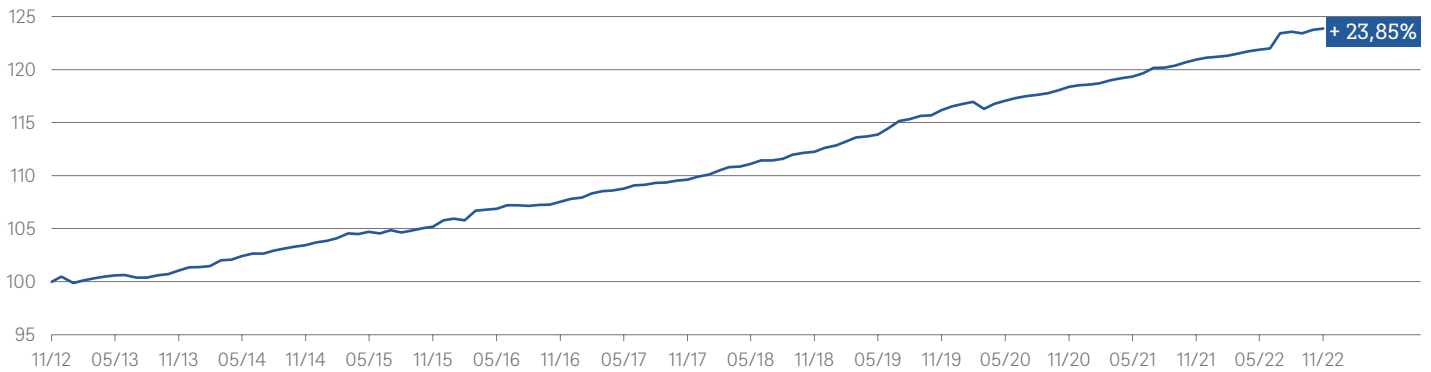
- Der Sektor erweist sich erneut als krisenfest.
- Steigende Mieten in diesem Segment konkurrieren mit der zu erwartenden wirtschaftlichen Abkühlung. Opportunitäten sehen wir im Bereich der Last-Mile Logistik oder dem Bereich Self-Storage.

WKN / ISIN  
980705 / DE0009807057

Fondswährung  
Euro

Ertragsverwendung  
Ausschüttung

## Wertentwicklung der vergangenen 10 Jahre in % (Stand: 30.11.2022)



## Wertentwicklung in den vergangenen 12-Monats-Perioden in % (Stand: 30.11.2022)

Zeitraum	Netto	Brutto <sup>1</sup>	Zeitraum	Netto	Brutto <sup>1</sup>
11/21 - 11/22	2,4%	2,4%	11/16 - 11/17	1,9%	1,9%
11/20 - 11/21	2,2%	2,2%	11/15 - 11/16	2,2%	2,2%
11/19 - 11/20	1,9%	1,9%	11/14 - 11/15	1,7%	1,7%
11/18 - 11/19	3,5%	3,5%	11/13 - 11/14	2,3%	2,3%
11/17 - 11/18	2,4%	2,4%	11/12 - 11/13	-3,8%	1,0%

## Fondsfakten im Überblick

Gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Geschäftsjahr	1. April – 31. März
Ausgabeaufschlag	5,00%
Laufende Kosten (TER)	1,07% (Stand: 31.03.2022)
Verwaltungsvergütung <sup>2</sup>	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.

<sup>2</sup> 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 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 KID, 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

