



Immobilienmarkt im Überblick

Hohe Inflation, steigende Zinsen und wirtschaftliche Abkühlung führten zu einer deutlichen Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds. Die Inflationsrate scheint mit dem Rückgang der Energie- und Rohstoffpreise ihren Höhepunkt überschritten zu haben, aber sie bleibt weiterhin auf einem hohen Niveau.

Auch der Immobilienmarkt hat eine signifikante Preiskorrektur erfahren – jedoch scheint der Großteil der Preisanpassung bereits abgeschlossen zu sein. Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 ist mit einer beginnenden Markterholung zu rechnen. Mit einer erwarteten milden Rezession bleiben die Mietmärkte weiterhin positiv und bieten interessante Investitionsmöglichkeiten im Core Segment als auch hinsichtlich sogenannter Value-Add Strategien, wie beispielsweise die energieeffiziente Gebäude Repositionierung.

Büro



- Die Preiskorrekturen aus 2022 sollten nahezu abgeschlossen sein und es ist zu erwarten, dass in 2023 die Spitzenrenditen weitgehend unverändert bleiben.
- Insgesamt ist eine moderat schwächere Flächennachfrage zu verzeichnen. Insbesondere schlecht gelegenen und weniger effizienteren Objekten drohen hohe Wertverluste.
- Der Trend hin zu weniger, aber qualitativ hochwertigen, energieeffizienten Flächen hält weiterhin an. Die Repositionierung von Altbeständen zu zukunftsfähigen „Next Generation Offices“ stellt eine Möglichkeit dar, darauf zu reagieren.

Handel



- Der Einzelhandel kämpft weiterhin mit hohem Leerstand und dem Kaufkraftverlust der privaten Haushalte durch die hohe Inflation.
- Lediglich die Marktsegmente der Fachmarktzentren und Supermärkte dürften sich im aktuellen Marktumfeld besser entwickeln.
- Mit Blick auf die Zukunft scheint der Sektor ein Renditepotenzial zu bieten, sollte aber selektiv angegangen werden.

Wohnen



- Der Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin attraktiv und dürfte sich besser entwickeln als der Gesamtmarkt.
- Insbesondere die Marktsegmente wie das gemeinschaftliche Wohnen (Co-Living), Studentisches Wohnen sowie Betreutes Wohnen rücken in den Fokus aufgrund ihrer positiven Eigenschaften: Renditeaufschlag gegenüber Mehrfamilienhäusern sowie geringe Leerstands- und Mietausfallrisiken.

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.

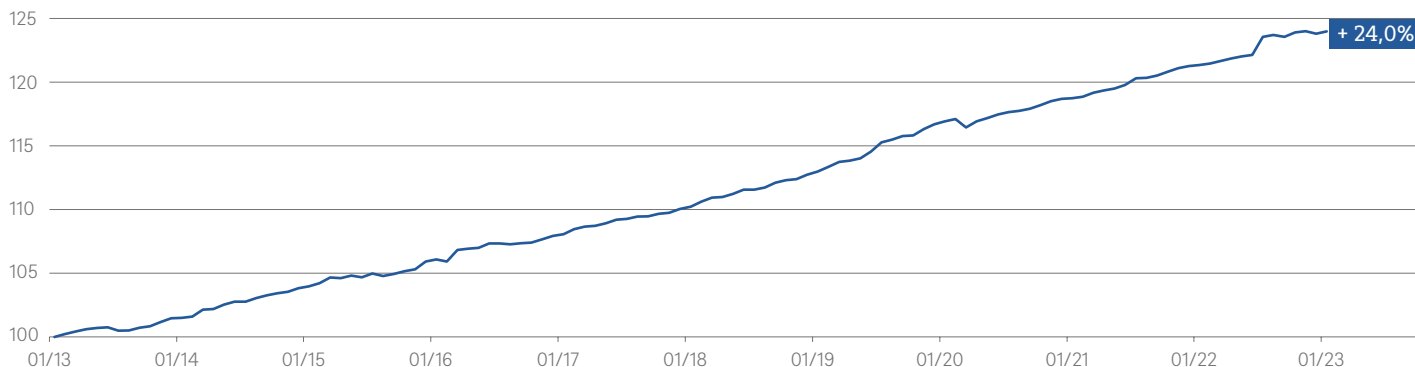
Logistik



- Im Logistiksegment bleibt der Trend klar positiv: Trotz bestehender Risiken, wie geringen Margen in der Distributionslogistik oder gesunkenem Einzelhandelsumsatz – bleiben die Mietmärkte robust und weisen eine niedrige Leerstandsquote aus.
- Opportunitäten sehen wir weiterhin im Bereich der Last-Mile Logistik sowie bei städtischen Logistikimmobilien.



Wertentwicklung der vergangenen 10 Jahre in % (Stand: 31.01.2022)



Wertentwicklung in den vergangenen 12-Monats-Perioden in % (Stand: 31.01.2022)

Zeitraum	Netto	Brutto ¹	Zeitraum	Netto	Brutto ¹
01/22 - 01/23	2,2%	2,2%	01/17 - 01/18	2,0%	2,0%
01/21 - 01/22	2,2%	2,2%	01/16 - 01/17	1,9%	1,9%
01/20 - 01/21	1,5%	1,5%	01/15 - 01/16	2,0%	2,0%
01/19 - 01/20	3,5%	3,5%	01/14 - 01/15	2,4%	2,4%
01/18 - 01/19	2,5%	2,5%	01/13 - 01/14	-3,3%	1,5%

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 ²	1,00% p.a.
Auflegungsdatum (RC Anteilklasse)	25.07.2000

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 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 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 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 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.

