



Wie geht es mit Offenen Immobilienfonds weiter?

Mit seinem Immobilienportfolio und seiner Liquiditäts- und Fremdkapitalquote sieht das Fondsmanagement grundbesitz global weiterhin sehr gut aufgestellt – auch bezüglich der Herausforderungen, die sich aus den Folgen der Corona-Pandemie ergeben. Schwerpunkt der Investitionen sind weiterhin Büroimmobilien. Um die Diversifikation nach Nutzungsarten zu erhöhen wurde bei den Neuerwerben entsprechend der Anlagestrategie der Fokus auf Logistik- und Wohnimmobilien gelegt.

Ab 2022 rechnet das DWS Immobilien-Research mit steigenden Mietpreisen und bis Mitte des Jahrzehnts mit einem Zeitraum überdurchschnittlicher Gesamtrenditen. Vor diesem Hintergrund erwartet das Fondsmanagement im laufenden Geschäftsjahr und über 2021 hinaus für grundbesitz global eine positive Wertentwicklung (keine Garantie).



Büro

- _ Mehrere Faktoren wirken sich positiv aus: Trotz abrupter Umstellung auf Home Office blieb die Mehrheit der Mieter arbeitsfähig und konnte Miete bezahlen und ein Großteil der Unternehmen hat die Pandemie gut überstanden. Zudem blieb die Anzahl der Baustarts auf einem niedrigem Niveau stabil.
- _ Wir erwarten für Spitzenobjekte in etablierten oder aufstrebenden Lagen eine positive Entwicklung.



Handel

- _ Die Lage auf den Märkten für Einzelhandelsimmobilien ist weiter schwierig, bedingt durch strukturellen Gegenwind und die Corona-Pandemie.
- _ Über einen Zeitraum von fünf Jahren sehen wir Potential für eine Rückkehr zu Wachstum für Einzelhandelszentren, die gut positioniert sind, eine attraktive Mieterauswahl haben und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.



Logistik

- _ Der Mietmarkt für Logistikimmobilien hat unsere Erwartungen übertroffen, die Logistiker haben Flächen zu absoluten Höchstpreisen angemietet und auch die zukünftigen Nachfragetreiber sind positiv.
- _ Das Umsatzwachstum im Onlinebereich wird voraussichtlich ein wichtiger Treiber für den Mietmarkt im Logistikbereich bleiben.



Wohnen

- _ Urbane Lagen in den großen Metropolregionen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr profitieren von einer hohen Nachfrage nach modernem Mietwohnraum. Im Gegenzug bleibt Wohnraum in vielen Ballungsräumen begrenzt.
- _ Gebremst wurde die Nachfrage nach Immobilienkäufen durch die Unsicherheiten über die Perspektiven zukünftiger Beschäftigung und Einkommen.



Hotel

- _ Der Markt für Hotelimmobilien leidet mit am stärksten an den Folgen der Corona-Pandemie.
- _ Die langfristigen Fundamentaldaten im Hotelsektor blieben aber relativ intakt und auch der Markt für Hotelimmobilien bietet weiterhin Opportunitäten. Hier ist es wichtig, sehr selektiv zu investieren und genau auf die Qualität der Hotelbetreiber zu achten.

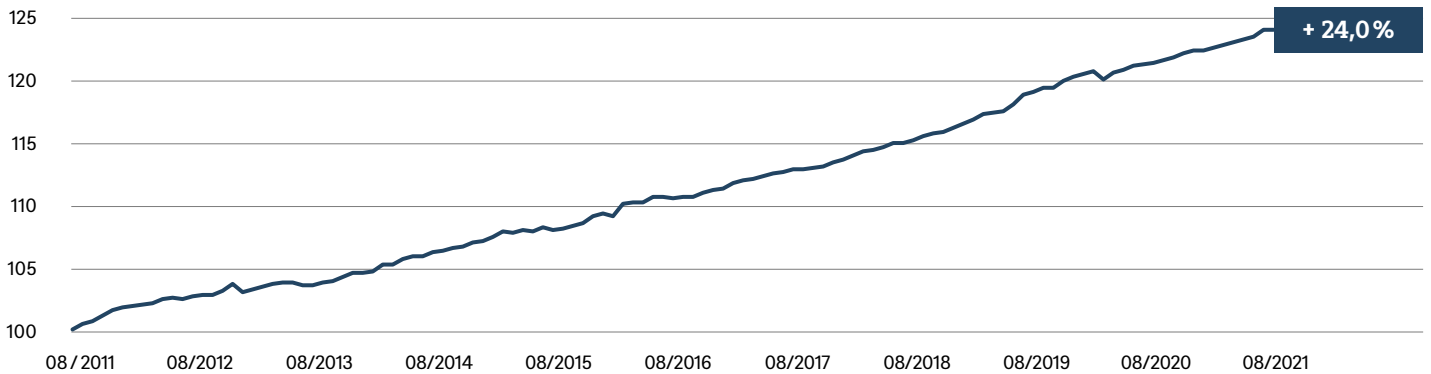
WKN / ISIN
980705
DE0009807057

Fondswährung
Euro

Ertragsverwendung
Ausschüttung

Produktklassifizierung gemäß
Verordnung (EU) 2019/2088
Artikel 6: Berücksichtigung
von Nachhaltigkeitsrisiken und
Chancen durch ESG Integration

Wertentwicklung der vergangenen 10 Jahre in % (Stand: 31.08.2021)



Wertentwicklung in den vergangenen 12-Monats-Perioden in % (Stand: 31.08.2021)

| Zeitraum | Netto | Brutto ⁵ |
|---------------|-------|---------------------|
| 08/20 - 08/21 | 2,2% | 2,2% |
| 08/19 - 08/20 | 2,0% | 2,0% |
| 08/18 - 08/19 | 3,4% | 3,4% |
| 08/17 - 08/18 | 2,1% | 2,1% |
| 08/16 - 08/17 | -2,8% | 2,0% |

Fondsfakten im Überblick

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Gesellschaft | DWS Grundbesitz GmbH |
| Geschäftsjahr | 1. April – 31. März |
| Ausgabeaufschlag | 5,00% |
| Laufende Kosten (TER) | 1,12% (Stand: 31.03.2021) |
| Verwaltungsvergütung ⁶ | 1,00% p.a. |
| Auflegungsdatum (RC Anteilklasse) | 25.07.2000 |

⁵ 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.

⁶ 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

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. Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Investmentgesetzes bzw. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in elektronischer oder gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und bei der DWS Investment GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen), sowie in elektronischer Form unter <https://realestate.dws.com>. 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. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern. Nähere steuerliche Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Personen, die Investmentanteile erwerben wollen, halten oder eine Verfügung im Hinblick auf Investmentanteile beabsichtigen, wird empfohlen, sich von einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe über die individuellen steuerlichen Folgen des Erwerbs, des Haltens oder der Veräußerung der in dieser Unterlage beschriebenen Investmentanteile beraten zu lassen. Die Fondskennzahlen, ergänzende Fondsdaten und Renditen sind bis zum 31.03.2021 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.04.2021 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr. Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Alle Fondsfakten

