



Trends in der Immobilienbranche

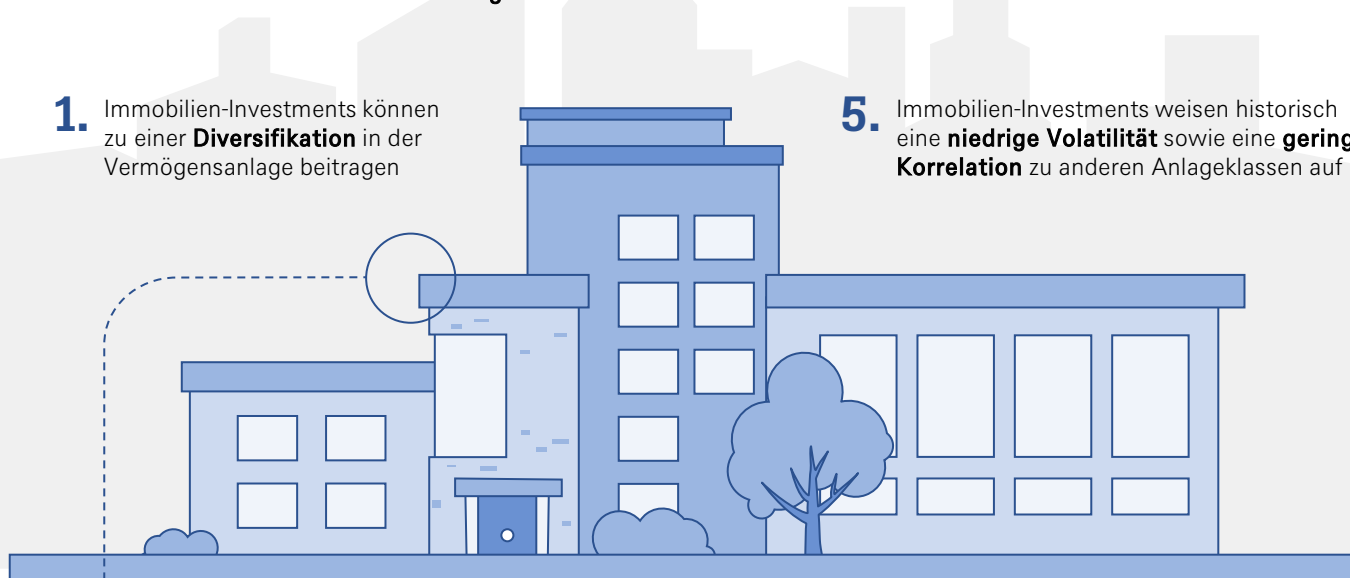
Wie reagieren die
grundbesitz-Fonds darauf?



Investors for a new now

5 Gründe für Immobilien als Kapitalanlage

1. Immobilien-Investments können zu einer **Diversifikation** in der Vermögensanlage beitragen
2. Regelmäßige Mieteinnahmen können **laufende Erträge** bieten
3. Indexierte Mietverträge erhöhen die Mieteinnahmen bei inflationsbedingten **Preissteigerungen**
4. Über die Haltedauer bietet sich die **Chance auf Wertsteigerung** der Immobilie
5. Immobilien-Investments weisen historisch eine **niedrige Volatilität** sowie eine **geringe Korrelation** zu anderen Anlageklassen auf

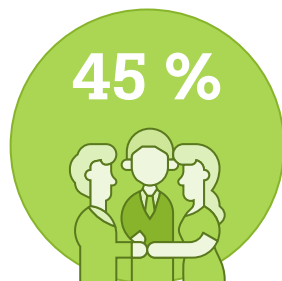


Warum Offene Immobilienfonds ein kluger Weg sind, in Immobilien zu investieren

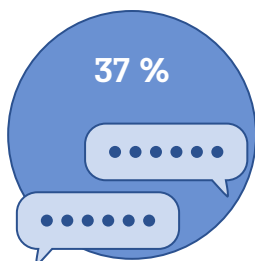


Homeoffice – klarer Trend mit Einschränkungen

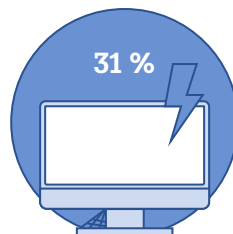
Welche Nachteile hat das Homeoffice für Sie gegenüber der täglichen Arbeit im Büro?



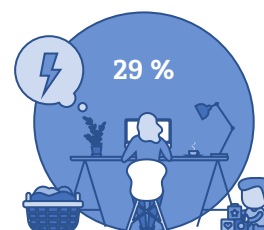
Im Homeoffice habe ich weniger spontane Interaktionen mit Kollegen



Im Homeoffice ist die Zusammenarbeit mit Kollegen schlechter



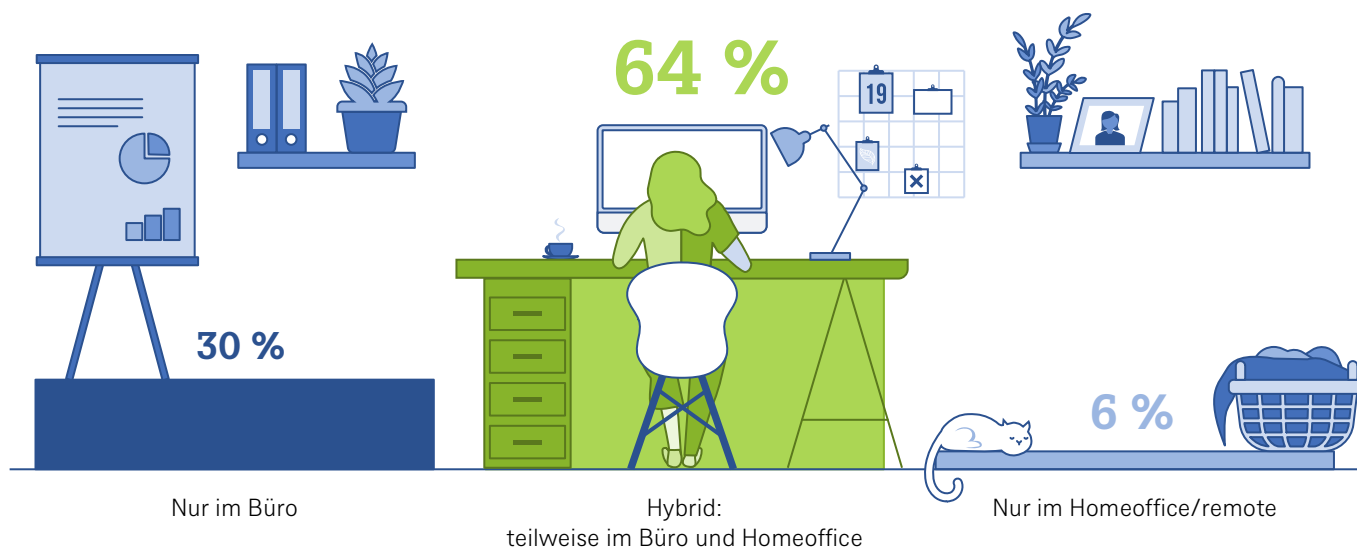
Zu Hause ist die technische Arbeitsausstattung schlechter



Im Homeoffice wird das Abschalten von der Arbeit erschwert

Heute Büro, morgen zu Hause: Die Zukunft der Arbeit ist hybrid

Wie würden Sie in Zukunft am liebsten arbeiten?



grundbesitz-Fonds setzen auf Next Generation Offices

Die Büroflächen werden an den veränderten Bedarf angepasst: Insbesondere Flexibilität, Zusammenarbeit und Markenbildung stehen im Fokus. Konkret bedeutet dies unter anderem, flexible Räume zu schaffen, Akustik und Beleuchtung anzupassen sowie die Technik für eine hybride Arbeitsweise bereitzustellen.

Das Next Generation Office „Up“ in Berlin vereint eine Toplage und unter Nachhaltigkeitsaspekten modernisierte Büroflächen.

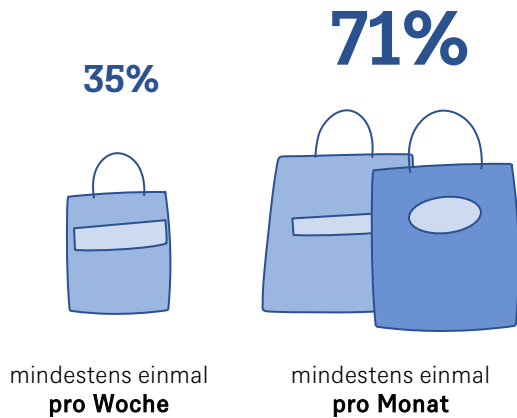
Jetzt mehr erfahren
in unserer Immobiliengalerie!

https://go.dws.de/UP_Berlin



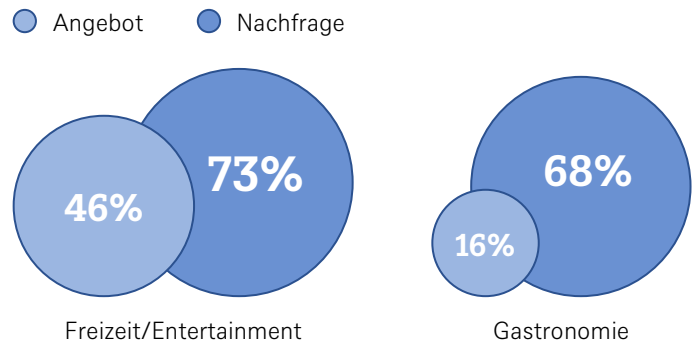
Das Shopping-Center lebt

Anzahl der Besuche von Shopping-Centern
in den letzten drei Monaten



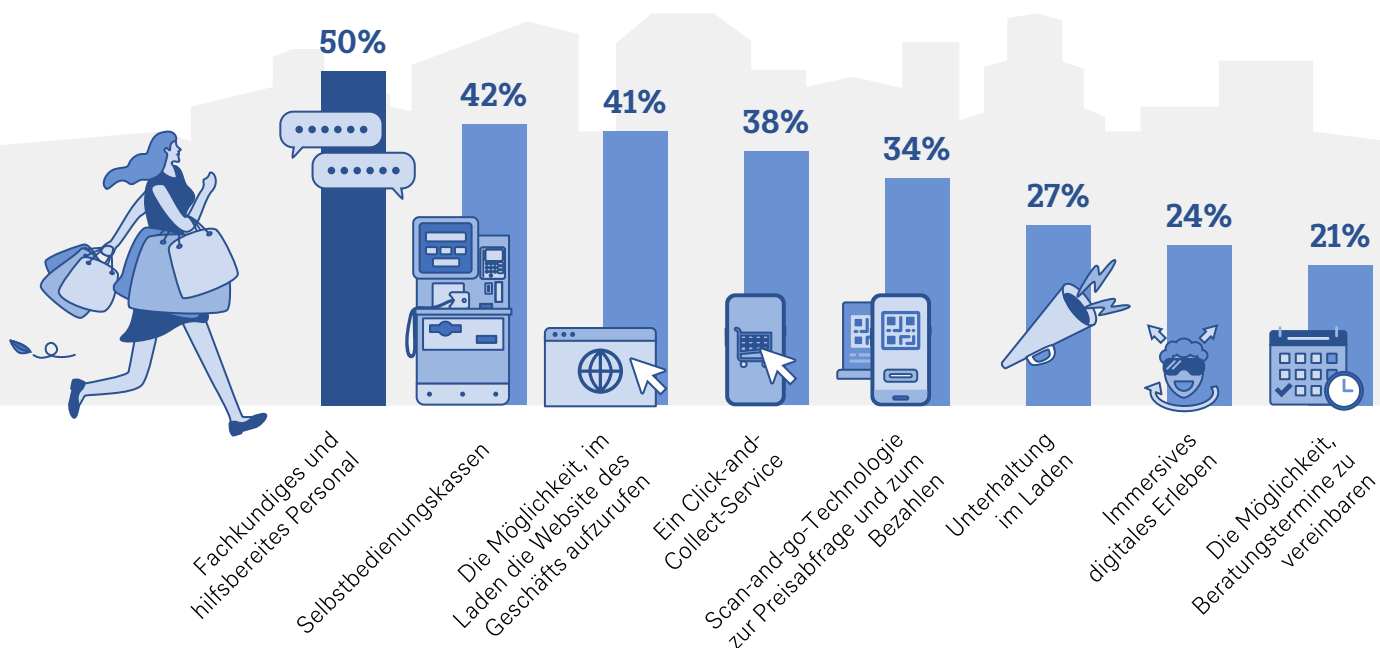
Vom Einkaufs- zum Erlebniszentrum

2 von 3 Betreibern sehen keine Zukunft in Shopping-Centern mit reiner Einzelhandelsnutzung



Kundenbedürfnisse erkennen: Verknüpfung von Online- und Instore-Einkaufserlebnis

Was ist Ihnen beim Einkaufen in Geschäften wichtig?



Outlet Center im Fokus

Die grundbesitz-Fonds investieren bereits seit Längerem nicht mehr nur in klassische Shopping Center, sondern auch in größere Fachmarktzentren und in Factory Outlet Center. Diese sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an und bieten insbesondere in osteuropäischen Märkten Potenzial – sofern sie namhafte Mieter haben und in den jeweiligen Märkten gut positioniert sind.

Starke Marken und die gute Verkehrsanbindung machen die grundbesitz global-Immobilie zu einem der umsatzstärksten Shopping-Center im Mittleren Westen der USA.

Jetzt mehr erfahren
in unserer Immobiliengalerie!

https://go.dws.de/Oak_Brook_Place

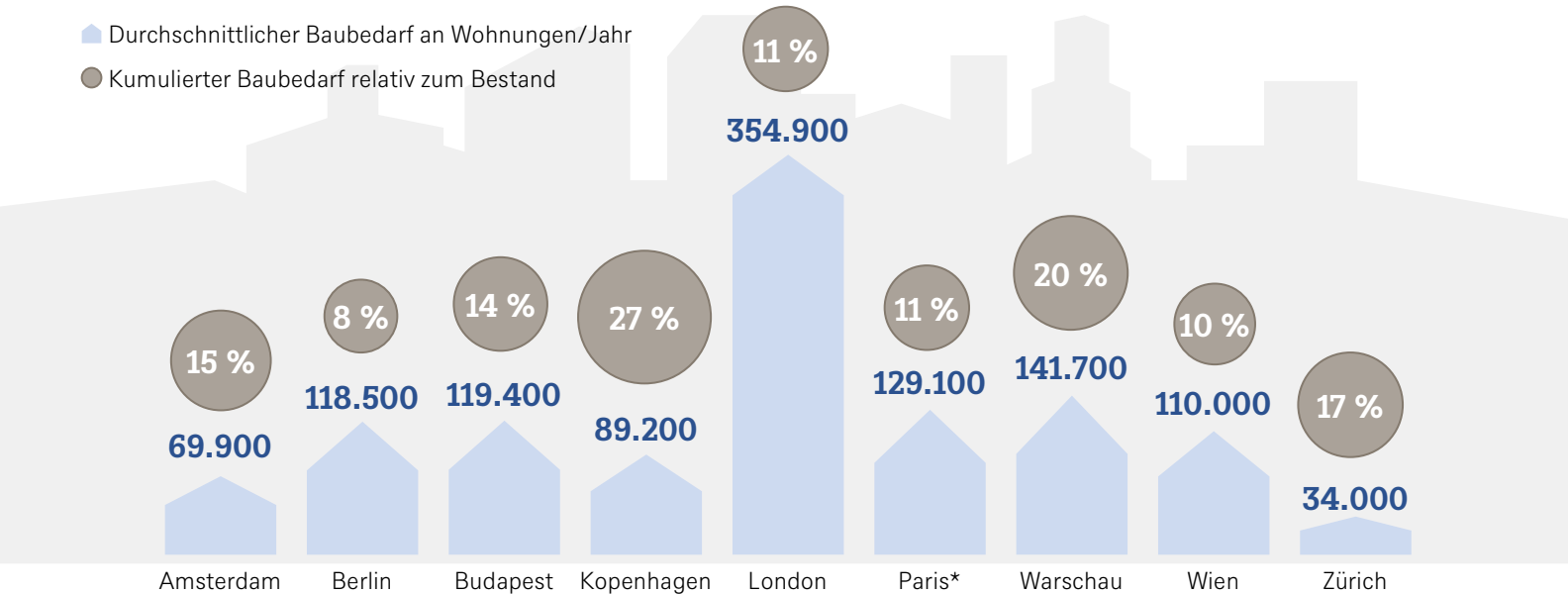


Prognose bis 2030: Wohnungsnachfrage in Europas Metropolen steigt weiter

Fehlende Wohnungen in neun ausgewählten Metropolen Europas bis 2030

■ Durchschnittlicher Baubedarf an Wohnungen/Jahr

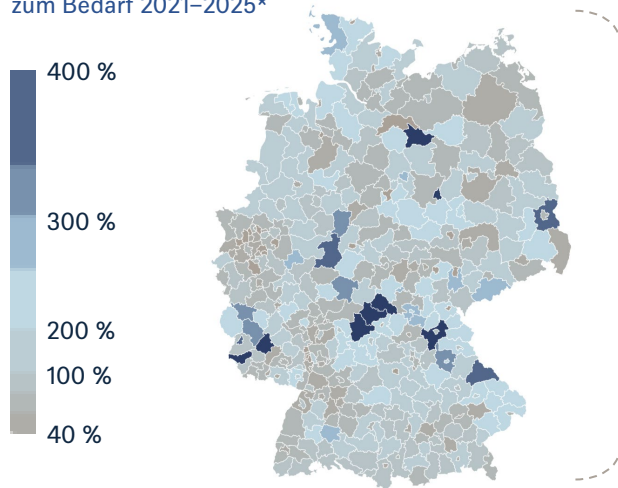
● Kumulierter Baubedarf relativ zum Bestand



* nur Kernstadt (Département 75)

Deutschlands Ballungsgebiete: Wohnungsbedarf kaum zu decken

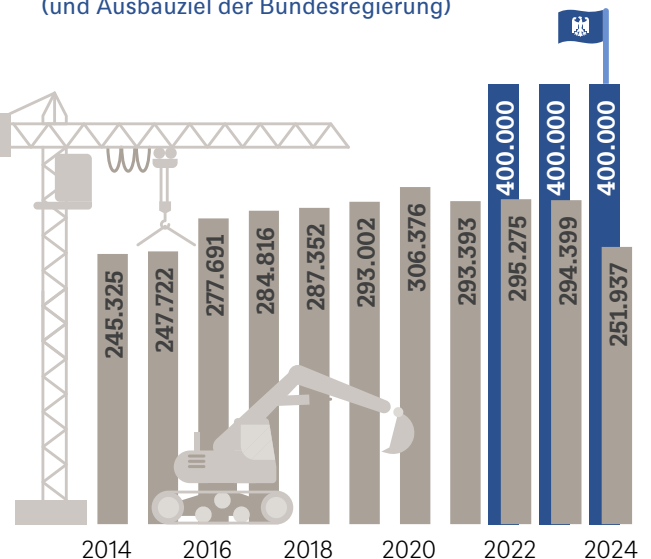
Geschätztes Verhältnis fertiggestellter Wohnungen zum Bedarf 2021–2025*



* Modellschätzung basierend auf der Anzahl der Fertigstellungen 2021–2023

Neubau verfehlt Zielmarke

Zahl fertiggestellter Wohnungen in Deutschland (und Ausbauziel der Bundesregierung)



Nutzungsart Wohnen wird weiter ausgebaut

Der Anteil der Nutzungsart Wohnen wurde in den letzten Jahren deutlich ausgebaut. Die grundbesitz-Fonds reagieren damit auf die hohe Nachfrage nach Wohnflächen. Insbesondere Segmente wie Co-Living, Studentisches und Betreutes Wohnen stehen in den Ballungsgebieten Europas im Fokus.

Auf einem ehemaligen Golfplatzgelände wurden 368 Wohnungen geschaffen – unsere grundbesitz europa-Immobilie in Dublin, Irland.

Jetzt mehr erfahren in unserer Immobiliengalerie!

https://go.dws.de/Dun_Laoghaire

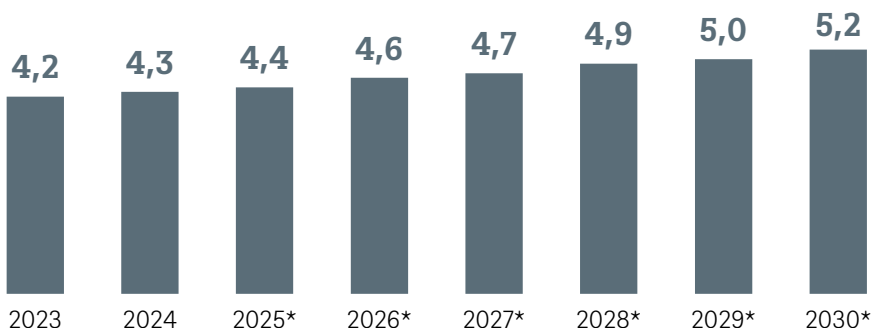


Der Paket-Boom steigt weiter an

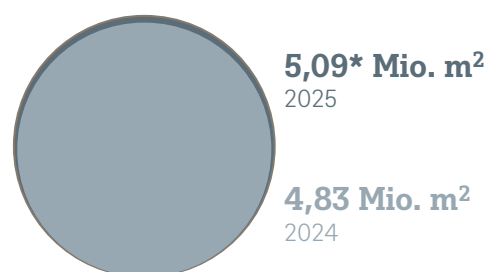
Prognose bis 2030: ausgelieferte Pakete und Flächenumsatz durch Paketlogistiker in Deutschland



Ausgelieferte Pakete in Mrd.

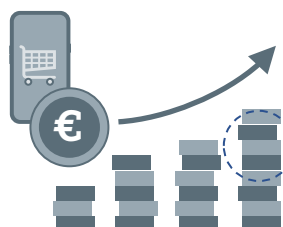


Fertigungsvolumen für Logistikimmobilien:



* Prognose

Online-Handel braucht mehr Lagerfläche



Umsatzsteigerung
des Onlinehandels
weltweit 2024 bis 2029:
1,97 Bio. Euro

Pro **1 Mrd. Euro**
E-Commerce-Umsatz
zusätzlich werden **100.000 m²**
neue Distributionsfläche benötigt



= 197 Mio. m²
zusätzliche Logistikfläche

(etwa so groß wie Wiesbaden)



Strategische Knotenpunkte nutzen

Die grundbesitz-Fonds erhöhten in den letzten Jahren den Anteil an Logistikobjekten in guter Lage mit hoher Ausstattungsqualität – hier stehen Near Shoring und Last-Mile-Logistik im Fokus. Die Förderung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge oder auch die Installation von Solarpanels auf freien Dachflächen steigert die Attraktivität für unsere Mieter.

Der Logistikpark „Trecate“ dient als Umschlagsplatz an einem wichtigen Drehkreuz im Großraum Mailand – und Energie liefert er auch: Das Objekt besitzt eins der größten Solardächer in Europa.

Jetzt mehr erfahren
in unserer Immobiliengalerie!
<https://go.dws.de/Trecate>





Jetzt mehr erfahren zu
grundbesitz global:

[www.realassets.dws.com/
im-fokus/grundbesitz-global/](http://www.realassets.dws.com/im-fokus/grundbesitz-global/)

Jetzt mehr erfahren zu
grundbesitz europa:

[www.realassets.dws.com/
im-fokus/grundbesitz-europa/](http://www.realassets.dws.com/im-fokus/grundbesitz-europa/)

Jetzt mehr erfahren zu
grundbesitz Fokus Deutschland:

[www.realassets.dws.com/
im-fokus/grundbesitz-fokus-
deutschland/](http://www.realassets.dws.com/im-fokus/grundbesitz-fokus-deutschland/)

Risiken

- Anteilpreisisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Aussetzung der Rücknahme von Anteilen: Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.
- Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung der Objekte kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus einer Immobilie beeinflussen.
- Risiken aus der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich neben den Immobilienrisiken Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Risiken aus fremdfinanzierten Immobilien: Wenn Immobilien des Fonds fremdfinanziert werden, wirken sich Wertminderungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt/Leverage).
- Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltfrist: Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (zum Beispiel fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren.
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der Mindesthaltfrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabebekräftigung ist.
- 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.
- grundbesitz europa und grundbesitz global: 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.
- grundbesitz global: Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

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 Fonds grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegt und von ihr verwaltete Sondervermögen i.S. 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 des Basisinformationsblatts und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letzte erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realassets.dws.com. Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realassets.dws.com – <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen. Die Fonds nehmen entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter <https://realassets.dws.com/informationen-zur-nachhaltigkeit/>. Vertriebsstellen wie etwa Banken oder andere Wertpapierdienstleistungsunternehmen weisen dem interessierten Anleger gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die von den hier beschriebenen Kosten abweichen und diese übersteigen können. Ursächlich hierfür können neue regulatorische Vorgaben für die Berechnung und den Ausweis der Kosten durch diese Vertriebsstellen sein, und zwar insbesondere infolge der Umsetzung der Richtlinie 2014/65/EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Markets in Financial Instruments Directive – „MiFID2-Richtlinie“) ab dem 3. Januar 2018. Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt bzw. zu der Zielkundengruppe für dieses Finanzprodukt oder die sich auf das Profil des typischen Anlegers beziehen und die aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung gestellt werden, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter www.dws.de abrufbar. 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 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

