



Klarer Fokus auf den Heimatmarkt Deutschland

Sie wollen in Immobilien investieren? Sie können sich aber nicht entscheiden, ob in Hamburg, Berlin oder Köln? Investieren Sie doch einfach in alle! Mit dem Offenen Immobilienfonds grundbesitz Fokus Deutschland investieren Sie direkt in mehreren Städten gleichzeitig.

grundbesitz Fokus Deutschland bietet Anlegern einen Offenen Immobilienfonds mit dem Investitionsschwerpunkt in Deutschland. Insgesamt besitzt der Fonds aktuell rund 35 Immobilien in Deutschland sowie in fünf weiteren, ausgewählten europäischen Ländern zur breiteren Streuung. Das Fondsmanagement

diversifiziert breit und wählt Objekte aus unterschiedlichen Nutzungsarten, Größenklassen und Altersstrukturen aus. Im Portfolio sind überwiegend Wohnimmobilien enthalten – für eine optimale Diversifikation hat der Fonds zudem unter anderem Büro- und Logistikimmobilien im Bestand.



Nutzungsarten der
Fondsimmobilien



Handel



Hotel



Lager & Logistik



Büro & Praxis



Wohnen



Mit grundbesitz Fokus Deutschland können Anleger die Vorteile eines diversifizierten Immobilieninvestments nutzen und damit ihr Depot sinnvoll ergänzen.

Offene Immobilienfonds - eine sinnvolle Ergänzung für das Portfolio

Aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Korrelation zu anderen Anlageklassen, zum Beispiel Aktien oder Renten, können Offene Immobilienfonds, wie **grundbesitz Fokus Deutschland**, eine sinnvolle Ergänzung fürs Depot sein und mit ihren eher geringen Schwankungen als Fundament der Vermögensanlage dienen. Darüber hinaus bieten sie auch eine ganze Reihe konkreter Vorteile gegenüber einem Direktinvestment:

Vorteile

Offene Immobilienfonds im Vergleich zu einem Immobilien-Direktinvestment



Kein persönliches Engagement

bzw. Fachkenntnisse im Immobilienmanagement notwendig



Breit diversifiziert

sowohl nach Nutzungsarten als auch Mietern und Ländern



Zeitliche und emotionale Entlastung für den Anleger



Professionelles Management

über den gesamten Immobilienlebenszyklus



Steuerliche Vorteile

aufgrund Teilfreistellung und Einkunftsart möglich¹



Einfache Übertragbarkeit

der Anlageklasse „Immobilie“ möglich

Langfristig stabiles Investment mit regelmäßigen Ausschüttungen

Anleger des **grundbesitz Fokus Deutschland** können an regelmäßigen Erträgen aus zufließenden Mieten und Zinsen sowie Wertzuwachs partizipieren. Seit seiner Auflegung im Jahr 2014 erzielte grundbesitz Fokus Deutschland auf Jahresebene ausschließlich positive Ergebnisse. So vereint der Fonds die Chance auf eine positive Rendite mit relativ geringen Wertschwankungen². **Aufgrund der guten Entwicklung konnten sich Anleger in jedem Jahr seit Auflegung des Fonds über eine Ausschüttung freuen.**

Durchschnittlicher Ausschüttungserfolg³: **1,6 %**



„grundbesitz Fokus Deutschland hat die hohe Nachfrage nach Wohnraum früh erkannt und gezielt in diesen Sektor investiert. Unser Investitionsschwerpunkt ist dabei der Heimatmarkt Deutschland. Jedoch mischen wir auch flexibel europäische Metropolregionen bei - für mehr Stabilität im Depot unserer Anleger.“

Taskin Mutlu, Fondsmanager grundbesitz Fokus Deutschland

¹ DWS erbringt keine steuerrechtlichen oder juristischen Beratungsleistungen.

² Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse der letzten 10 Geschäftsjahre bzw. seit Auflegung im Jahr 2014.

³ Durchschnittliche Ausschüttungsrendite seit Auflegung, jeweils bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Stand: Ende März 2024; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH.

Nachhaltige Objekte bevorzugt

Bei der Auswahl achtet das Fondsmanagement darauf möglichst nachhaltige Gebäude in das Portfolio zu integrieren. Bereits vor dem Kauf werden eine Vielzahl von ESG-Faktoren überprüft. Die Bemühungen um Nachhaltigkeit zahlen sich aus. 2023 wurde grundbesitz Fokus Deutschland von GRESB mit einem „Green Star“ Rating (3 von 5 Sternen) ausgezeichnet.

GRESB steht für **G**lobal **R**eal **E**state **S**ustainability **B**enchmark und ist ein international führendes Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von (Gewerbe-) Immobilien.



Hervorragende Qualität

Die Ratingagentur Scope hat das Fondsrating des grundbesitz Fokus Deutschland mit bbb+¹_{AIF} eingestuft. Hervorgehoben wurde der hohe Anteil junger Objekte sowie die breite sektorale Diversifikation des Fondsportfolios.



Scope bestätigt zudem das Asset-Management-Rating der DWS für das Immobiliengeschäft auf dem exzellenten Niveau des Vorjahres mit der Bestnote AAA¹_{AMR}.



¹ Quelle: Scope Analysis, scopeanalysis.com; Stand: Juni 2023.

Ein Blick ins Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland

Wohnen



Büro



Handel



Logistik



Hotel





WKN / ISIN
980708 /
DE0009807081



Fondswährung
Euro



Ertragsverwendung
Ausschüttung



Fondsinformationen
Mehr erfahren

Wertentwicklung seit Auflegung in % (Stand: 29.02.2024)



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

| Zeitraum | Netto | Brutto ¹ | Zeitraum | Netto | Brutto ¹ |
|---------------|-------|---------------------|---------------|-------|---------------------|
| 02/23 - 02/24 | 0,9% | 0,9% | 02/18 - 02/19 | 3,5% | 3,5% |
| 02/22 - 02/23 | 1,6% | 1,6% | 02/17 - 02/18 | 3,5% | 3,5% |
| 02/21 - 02/22 | 1,5% | 1,5% | 02/16 - 02/17 | 2,4% | 2,4% |
| 02/20 - 02/21 | 2,2% | 2,2% | 02/15 - 02/16 | -3,6% | 1,2% |
| 02/19 - 02/20 | 3,4% | 3,4% | | | |

Fondsfakten im Überblick

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Gesellschaft | DWS Grundbesitz GmbH |
| Geschäftsjahr | 01.04. - 31.03. |
| Ausgabeaufschlag | 5,00% |
| Laufende Kosten (TER) | 1,10% (Stand: 31.03.2023) |
| Verwaltungsvergütung | 1,00% p.a. |
| Auflegungsdatum | 03.11.2014 |

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.

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.
- 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 o.g. Mindesthaltfrist und 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.
- 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 <https://realassets.dws.com/> erhalten. Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache unter <https://realassets.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 <https://realassets.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 Vielfältigkeit, 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

