

grundbesitz Fokus Deutschland – Aktuelle Informationen

Rückblick auf das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 (01.04.2023-30.09.2023)

grundbesitz Fokus Deutschland hat in den ersten sechs Monaten des neuen Geschäftsjahres das Portfolio um zwei weitere Wohnimmobilien ergänzen können. So wurde im April 2023 die vor rund drei Jahren als Projektentwicklung erworbene Wohnimmobilie im spanischen Vallecas in den Fondsbestand übernommen. Die hochwertige Immobilie im Südosten der spanischen Hauptstadt Madrid besteht aus zwei separaten Gebäuden. Auf einer Gesamtfläche von rund 15.000 m² gibt es 180 hochwertige Zwei-Zimmer-Wohnungen. Zwischen den beiden Baukörpern stehen den Mietern ein Schwimmbad, ein Padeltennisplatz, ein Spielbereich für Kinder und insgesamt sechs kleine Gewerbeeinheiten zur Verfügung. Die hochwertige Ausstattung sowie die beliebte Wohnlage führen zu einer hohen Nachfrage. Im Kaufvertrag wurde zudem eine Mietgarantie vereinbart, die seitens des Verkäufers für die Dauer von bis zu neun Monaten gewährt wird und dem Fonds während der Phase der Erstvermietung von Beginn an Mieteinnahmen ermöglicht. Per Ende September 2023 ist die Immobilie zu über 60% vermietet.

Im Juli 2023 wurde zudem das Objekt „Spreeliebe“ in Berlin fertiggestellt. Die Immobilie vereint die modernen Wohnformen Serviced Apartments und Co-Living Apartments. Das Objekt wurde unter den neuesten Nachhaltigkeitsaspekten errichtet und erhält voraussichtlich die hohe „BREEAM Exzellente“-Zertifizierung. „Spreeliebe“ umfasst 144 Serviced Apartments und 92 Co-Living Apartments, im Erdgeschoss befinden sich zudem großzügige Gemeinschaftsflächen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Mit dem Betreiber wurde für das gesamte Objekt ein langfristiger Mietvertrag über 20 Jahre geschlossen. grundbesitz Fokus Deutschland ist mit „Spreeliebe“ der erste DWS-Fonds, der in die stark nachgefragten Wohnen-Subsegmente Serviced Apartments und Co-Living Apartments investiert. Dies führt zu einer weiteren Diversifikation des Immobilienportfolios.

Auf Ebene des Fonds wurden zudem im Berichtszeitraum Vorbereitungen getroffen, ausgewählte Objekte für den Verkauf vorzubereiten, um die strategische Ausrichtung mit Fokus auf den Sektor Wohnen weiter voranzutreiben und um die Liquiditätsposition des Fonds, die wieder positive Erträge generiert, weiter zu stärken.

Aktuelle Wertentwicklung auf Sicht der letzten ein, drei und fünf Jahre

Zur aktuellen Wertentwicklung per Ende November 2023: Bezogen auf einen Drei-Jahres-Zeitraum bzw. auf Sicht von fünf Jahren hat der Fonds für seine Anleger ein attraktives Ergebnis von kumuliert +5,4% bzw. +11,9% in der Anteilklasse RC (siehe nachfolgende Übersicht) bei geringen Schwankungen erzielt und behauptet sich damit auch im Wettbewerbsvergleich. Hinzu kommen steuerliche Vorteile durch die Teilfreistellungsquote der Investorserträge (Ausschüttungen bzw. Kursgewinne) von 60% bei grundbesitz Fokus Deutschland (steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland).

Fonds	12 Monats-Wertentwicklung* 30.11.2022-30.11.2023	3 Jahres-Wertentwicklung* 30.11.2020-30.11.2023	5 Jahres-Wertentwicklung* 30.11.2018-30.11.2023
grundbesitz Fokus Deutschland RC	+1,9%	+5,4% durchschn. +1,8% p.a.	+11,9% durchschn. +2,3% p.a.
grundbesitz Fokus Deutschland IC (Mindestanlage 400.000 EUR)	+2,4%	+7,0% durchschn. +2,3% p.a.	+14,7% durchschn. +2,8% p.a.

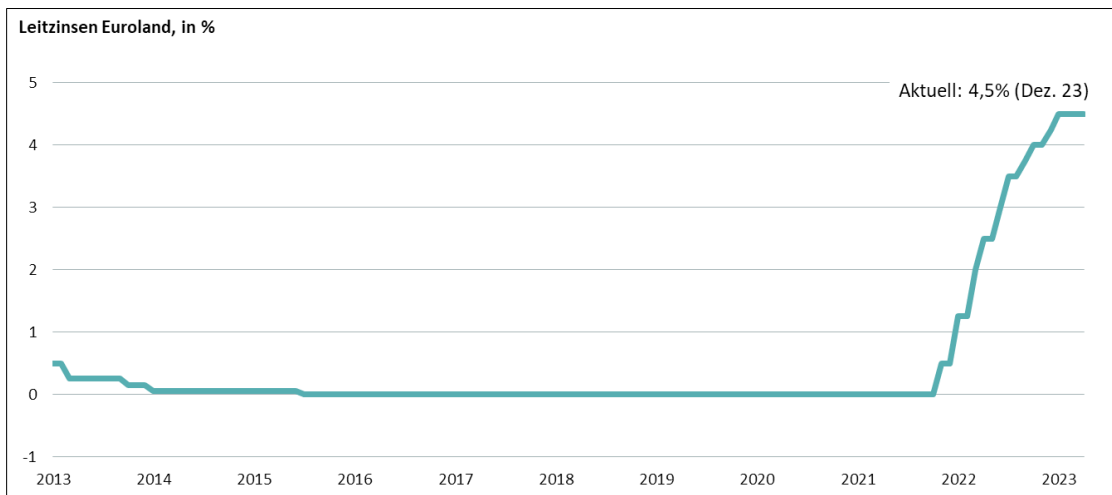
* Mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2023

Wichtigster Einflussfaktor auf die Wertentwicklung des Fonds in den vergangenen Quartalen:

Zinssteigerungen

Die Wertentwicklung des Fonds ist beeinträchtigt von den deutlichen Zinssteigerungen seit dem 2. Halbjahr 2022, die sich auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilien ausgewirkt haben und die weiterhin einen dämpfenden Einfluss auf die Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland nehmen könnten. Die Verkehrswerte der Fondsimmobilien wurden im Zeitraum Dezember 2022 bis November 2023 von den Gutachtern dennoch um durchschnittlich 0,4% höher bewertet.

Zur Erinnerung: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Verlauf des Jahres 2022 den Leitzins in vier Schritten von 0% auf 2,5% erhöht. Im bisherigen Jahreslauf 2023 folgten sechs weitere Anhebungen auf aktuell 4,5% (siehe nachfolgende Grafik). Dies war der schnellste Anstieg des Leitzinsniveaus in der Historie der EZB. Parallel sind auch die Kapitalmarktzinsen zuletzt sehr deutlich gestiegen. So lag die Rendite der 10jährigen deutschen Bundesanleihe Ende 2021 noch im negativen Bereich und aktuell bei rund 2,4% p.a. (Quelle: Bundesrepublik Deutschland Finanzagentur GmbH).



Quelle: Europäische Zentralbank, DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2023

In den vergangenen zwölf Monaten konnten die Mieteinnahmen gesteigert werden und unterstützend lag die Liquiditätsrendite im Zeitraum Dezember 2022 bis November 2023 bei +3,6% p.a.

Der Zinsanstieg kann auch Einfluss auf die Fremdfinanzierungen von Immobilien haben. Die Fremdkapitalquote des Fonds liegt aktuell bei rund 22% bezogen auf das Immobilienvermögen. Der überwiegende Teil der Kredite basiert jedoch auf einem Festzins und die Ausläufe der Finanzierungen sind über die nächsten Jahre breit gestreut. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen liegt gewichtet bei knapp fünf Jahren. Finanzierungen werden in den jeweiligen Investitionsländern und in den Landeswährungen getätigt und im Rahmen der Vorgaben gegenüber dem Euro weitestgehend abgesichert.

Auswirkungen der Zinsanstiege auf die Immobilienmärkte

Die oben beschriebenen deutlichen Zinssteigerungen haben erheblichen Einfluss auf die Bewertungen von Immobilieninvestments, da der Abzinsungsfaktor der zukünftigen Cash-flows (Mieteinnahmen) sich erhöht und damit nachteilig auf die Verkehrswerte der Objekte auswirkt. Zur Erläuterung: Die Verkehrswerte werden nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Der Ertragswert der Objekte ergibt sich aus der errechneten Nettomiete, die mit einem Vervielfältiger multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Dieser Vervielfältiger verringert sich, wenn das Zinsniveau steigt bzw. erhöht sich, wenn das Zinsniveau wieder sinkt. Die Auswirkungen der Zinssteigerungen auf die Immobilienwerte sind nach Einschätzung der DWS derzeit jedoch besonders schwierig zu bemessen, da es in den vergangenen Quartalen einen sehr deutlichen Rückgang der Transaktionen an den Immobilienmärkten gegeben hat, die im Normalfall als Evidenz für die Bewertungen herangezogen werden. So lag nach Daten von RCA (Real Capital Analytics) das Volumen der gewerblichen Immobilientransaktionen in Europa in den vergangenen drei Quartalen jeweils rund 60% niedriger als im jeweiligen Vorjahreszeitraum. Nach Einschätzung der DWS dürften erst mit einem erneuten Anspringen der Transaktionen klare Signale aus dem Markt bezüglich der Bewertungen, auch der Immobilien der Offenen Immobilienfonds kommen.

Aktuelles zum Immobilienportfolio von grundbesitz Fokus Deutschland

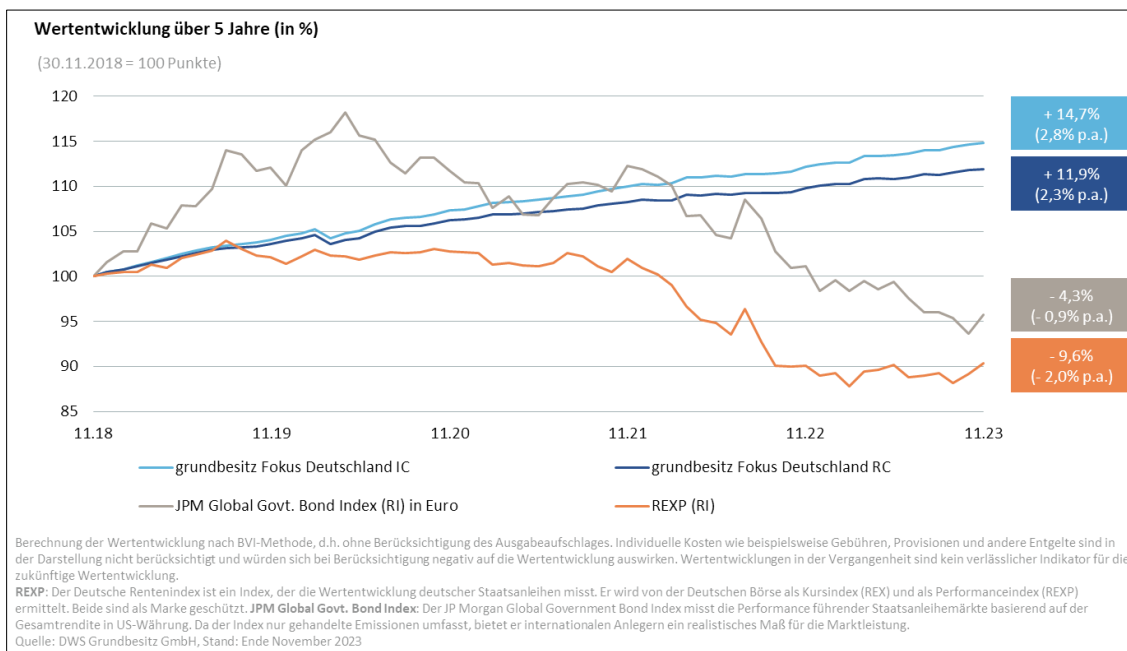
Die frühzeitige Fokussierung des Fonds auf die Sektoren Wohnen und Logistik zahlt sich heute mit einem relativ stabilen Immobilienportfolio aus, das weiteres Wachstums- und Ertragspotential bietet. So liegt der Anteil dieser beiden Nutzungsarten zusammen bei rund 57% (bezogen auf das Immobilienvermögen). Das Immobilienportfolio zeichnet sich zudem durch eine Vielzahl an neuwertigen, nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards errichteten Immobilien sowie einem hohen Vermietungsstand von aktuell knapp 97% (bezogen auf den Jahresollmietertrag) aus.

Wohnen stellt weiterhin den Investitionsschwerpunkt von grundbesitz Fokus Deutschland dar. Für die Nutzungsart spricht der stabile Vermietungsmarkt und die anhaltend hohe Nachfrage angesichts einer nur moderaten Ausweitung des Wohnungsangebots in den europäischen Metropolregionen. Außerdem gibt es durch die Vielzahl an Mietverträgen eine sehr große Risikodiversifikation. Neben klassischem, altersgerechtem und studentischem Wohnen stehen auch Wohnen auf Zeit und Co-Living im Investitionsfokus.

Die Büroobjekte des Fonds sind fungible Objekte in den Top-7 Städten Deutschlands, gelegen in nachgefragten Lagen und mit einer Vielzahl an Mietern. Neun der Logistikimmobilien des Fonds wurden im Rahmen einer langfristigen Sale-and-lease back Transaktion von der Deutschen Post AG erworben und werden von DHL genutzt. Im Portfolio befinden sich keine Shoppingcenter, sondern überwiegend Nahversorger wie z.B. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Bäckereien mit ca. 80% Anteil innerhalb der Nutzungsart Handel. Die einzig „reine“ Hotelimmobilie des Fonds befindet sich in Potsdam. Ein weiteres Hotel im Budgetsegment ist Teil einer gemischt genutzten Immobilie in Hannover. Darüber hinaus ist der Fonds aktuell in vier Projektentwicklungen engagiert: zwei Wohnimmobilien in Berlin-Friedenau sowie die Wohnobjekte „Lignes“ und „Blanc Mesnil“ im Großraum Paris. Damit war eine frühzeitige Sicherung attraktiver Immobilien für den Fonds gewährleistet - mit vertraglich fixierten Kaufpreisen und folglich ohne Preisänderungsrisiko. Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilien erfolgen bis zu den geplanten Fertigstellungsterminen nach Baufortschritt, die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch mandatierte Berater der Gesellschaft überwacht.

Offene Immobilienfonds in der Gesamtvermögensanlage

Für Anleger gilt trotz der zinsbedingten veränderten Immobilienmärkte weiterhin, dass Offene Immobilienfonds einen einfacheren Zugang in bestehende Gewerbe- und Wohnimmobilien-Portfolios sowie eine Diversifikation der Immobilien-Anlage durch breite Aufteilung nach Regionen, Nutzungsarten, Mietern und Größenklassen bieten und außerdem keinen Verwaltungsaufwand auf Investorenebene erfordern. Ein Investment in Immobilienfonds kann zu einer Diversifikation in der Vermögensanlage führen, da die Anlageklasse eine niedrige Volatilität (Schwankungsbreite der Anteilwertentwicklung) sowie eine geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen – wie bspw. zu den in der unteren Grafik gezeigten Rentenmarktindizes - aufweist.



Zudem sind attraktive Immobilien in Ballungszentren für viele Privatinvestoren als Kapitalanlage inzwischen unerschwinglich teuer. Selbst wenn ein Anleger über die finanziellen Mittel verfügen sollte, ist es generell schwierig, die richtige Immobilie zu finden oder aus einem Pool von Objekten das passende auszuwählen. Dennoch stellen Immobilien als Sachwerte oft eine interessante Vermögensklasse dar. Der Immobilienerwerb zum Zwecke der Vermietung, also als Kapitalanlage ist derzeit sehr schwierig geworden. Das gestiegene Zinsniveau, die Tilgungs- und Eigenkapitalanforderungen der Banken sowie höhere Betriebs- und Nebenkosten bei der Berechnung der Darlehenshöhe und außerdem höhere Lebenshaltungskosten, die die Banken ansetzen, erschweren den Ankauf. Zudem kommt seit zwei bis drei Jahren eine große Anzahl an Themen auf die Käufer zu (bspw. In Bezug auf energetische Aspekte, Grundsteuer, Themen wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen, veränderte Modernisierungsumlage etc.). Die DWS als Immobilienmanager nimmt diese Themen ebenfalls wahr, kann aber mit ihrer Vor-Ort-Präsenz in den wichtigsten Märkten sowie ihrer langjährigen Expertise im Asset Management adäquate Lösungen für das Fondsvermögen und somit auch für ihre Anleger erarbeiten.

Kurzfristiger Ausblick für grundbesitz Fokus Deutschland

Die Bewertungsanpassungen und Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland sind seit Jahresbeginn beeinflusst von den oben beschriebenen Auswirkungen des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte. Kurzfristig ist nach Einschätzung der DWS mit weiterer Volatilität an den Immobilienmärkten zu rechnen. Ein deutlicher Anstieg von Transaktionen ist erforderlich, um ausreichend Evidenz am Markt und das Vertrauen der Marktteilnehmer in Preisniveaus zu schaffen.

Die Wertentwicklung des Fonds in den kommenden Monaten wird daher auch geprägt sein von den weiteren Ergebnissen der unabhängigen Bewertungen der Fondsimmobilen und insbesondere von den Ergebnissen anstehender Immobilientransaktionen zur Liquiditätssteuerung. In Bezug auf etwaige Verkäufe von Fondsimmobilen gilt weiterhin, dass der Fokus auf eine langfristige Attraktivität des Immobilienportfolios unverändert die größte Bedeutung für das Management hat. Ziel ist es, an der erwarteten positiven Entwicklung der Immobilienmärkte nach der derzeitigen Konsolidierung fortwährend und umfangreich partizipieren zu können.

Mittel- bis langfristiger Ausblick für grundbesitz Fokus Deutschland

Die mittel- bis langfristige Einschätzung der DWS für die europäischen Immobilienmärkte ist grundsätzlich positiv. So gibt es weiterhin starke Fundamentaldaten an den Immobilienmärkten durch ein vielfach eingeschränktes Angebot an Objekten und hohe Nachfrage insbesondere in den Nutzungsarten Wohnen, Logistik und moderne Büroimmobilien.

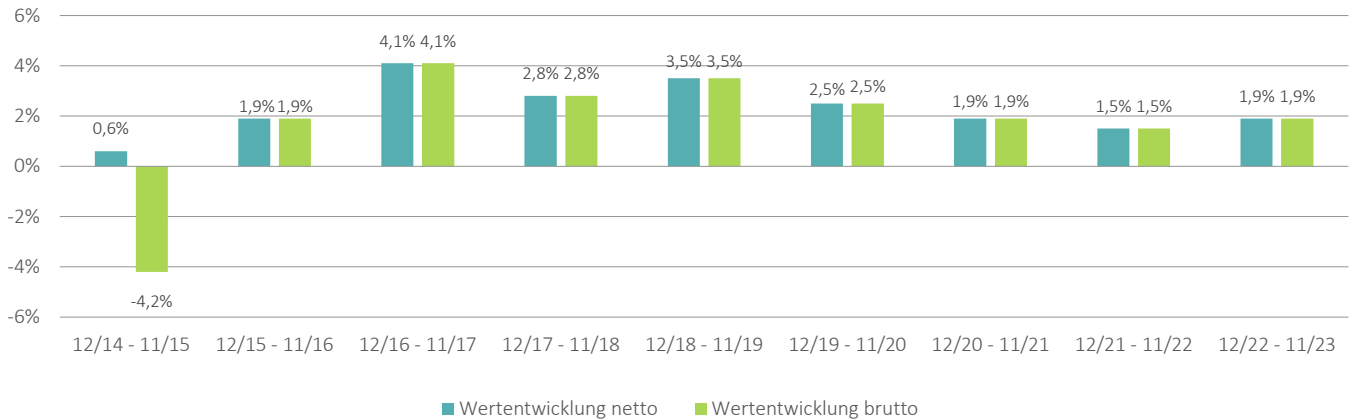
Damit einher geht die Prognose des DWS Real Estate Research für mittel- bis langfristig steigende Mieten und Wertzuwächse der Immobilien – unter anderem unterstützt durch inflationsgekoppelte Mietverträge und die rückläufige Bautätigkeit. Damit können die Immobilienmärkte derzeit eine attraktive Investitionsmöglichkeit bieten. Hierbei stehen - basierend auf dem researchbasierten Investmentansatz der DWS – bei grundbesitz Fokus Deutschland auch künftig insbesondere Immobilien der Nutzungsart „Bezahlbares Wohnen“ im Fokus. Für Anlagen in die Bereiche Wohn- und Logistikimmobilien sprechen weiter die historisch stabilen Mieteinnahmen (Cash-Flows) sowie die Aussicht auf weiteren Mietsteigerungen.

Neben dem Blick auf die Wertentwicklung des Fonds hat in den derzeit unsicheren Märkten das Management der Liquidität eine besondere Bedeutung. Im Liquiditätsvermögen des Fonds werden nur Anleihen von Emittenten guter Bonität aus Deutschland oder dem europäischen Ausland gehalten. Die Zinssteigerungen der EZB sorgten für deutliche Renditeaufschläge und entsprechende Wertabschläge in 2022. Werden die Anleihen jedoch bis Endfälligkeit im Bestand gehalten, sollten laufende Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihen zum Nominalwert die bisherigen Kursrückgänge bei den Liquiditätsanlagen weitestgehend aufwiegen.

Die Liquiditätsquote liegt aktuell bei knapp 10% (bezogen auf das Fondsvermögen). Das Fondsmanagement wird zur Stärkung der Liquidität und zur Bedienung von möglichen künftigen Anteilrückgaben Immobilien veräußern. Im Fokus steht dabei unverändert die Attraktivität des Portfolios weiter zu steigern und die im Jahr 2020 begonnene Strategie mit einem Ausbau der Nutzungsart Wohnen fortzuführen. Zuletzt noch der Hinweis, dass die DWS ihre Anleger auch weiterhin auf monatlicher Basis mit der „Fondsübersicht“ transparent über die Bewertung jeder einzelnen Immobilie bzw. Immobilienbeteiligung sowie allen wichtigen Fondskennzahlen informieren wird. Des Weiteren finden die Investoren vierteljährlich eine vollständige und transparente Übersicht der gesamten Liquiditätsanlagen des Fonds. Alle genannten Unterlagen stehen den Anlegern unter <https://realassets.dws.com/> zum Abrufen zur Verfügung. Dies betrachtet die DWS generell und insbesondere in der derzeitigen Marktsituation als einen wichtigen Aspekt für ihre Anleger.

grundbesitz Fokus Deutschland – Wertentwicklung Anteilklasse RC

(Jährliche Wertentwicklung in %)



Brutto-Wertentwicklung nach BVI-Methode, d. h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2023

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 Rückgabeerklärung ist.
- Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fonds verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

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 Fokus Deutschland ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter <https://realassets.dws.com/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt 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/de-DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document_DE0009807081_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=7fc1dccc-52fc-45e7-b20f-2c8b84f927dc&source=DWS

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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.

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.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 22.12.2023