



grundbesitz Fokus Deutschland

Im Herzen
Europas zuhause



Klarer Fokus auf den Heimatmarkt Deutschland

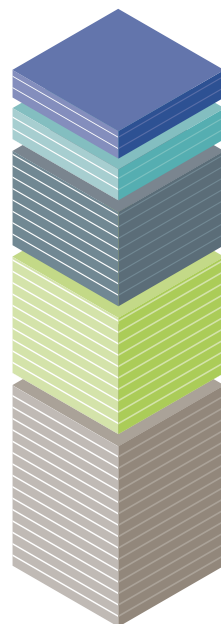
Sie wollen in Immobilien investieren? Sie können sich aber nicht entscheiden, ob in Hamburg, Berlin oder Köln? Investieren Sie doch einfach in alle! Mit dem Offenen Immobilienfonds **grundbesitz Fokus Deutschland** investieren Sie direkt in mehreren Städten gleichzeitig.

grundbesitz Fokus Deutschland bietet Anlegern einen Offenen Immobilienfonds mit dem Investitionsschwerpunkt in Deutschland. Insgesamt investiert der Fonds aktuell in rund 20 Immobilien in Deutschland sowie in 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 eine attraktive Performance. 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: **1,5%**



„Der Investitionsschwerpunkt liegt auf unseren Heimatmarkt Deutschland. Jedoch mischen wir auch flexibel Investments in europäischen 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 Dezember 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. 2025 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.



Gute Managementqualität

Die Ratingagentur Scope stuft das Asset-Management-Rating der DWS mit AA+^{AMR} ein. Hervorgehoben werden die sehr gute Qualität und Kompetenz des Immobilienmanagements.



Scope bewertet grundbesitz Fokus Deutschland mit der Ratingnote bbb^{AIF}. Hervorgehoben werden der hohe Anteil junger Objekte, die breite sektorale Diversifikation des Fondsportfolios sowie die hohe Vermietungsquote.



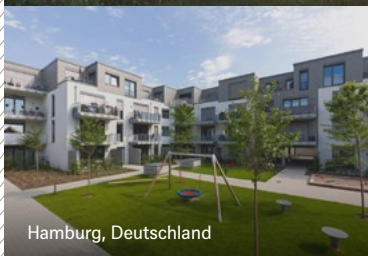
¹ Quelle: Scope Analysis, scopeanalysis.com; Stand: Juni 2024.

Ein Blick ins Portfolio des grundbesitz Fokus Deutschland

Wohnen



Berlin, Deutschland



Hamburg, Deutschland



Bremen, Deutschland

Büro



Hamburg, Deutschland



Frankfurt am Main, Deutschland

Handel



Nürnberg, Deutschland

Logistik



Köln, Deutschland

Hotel



Potsdam, Deutschland



WKN / ISIN
980708 /
DE0009807081



Fondswahrung
Euro

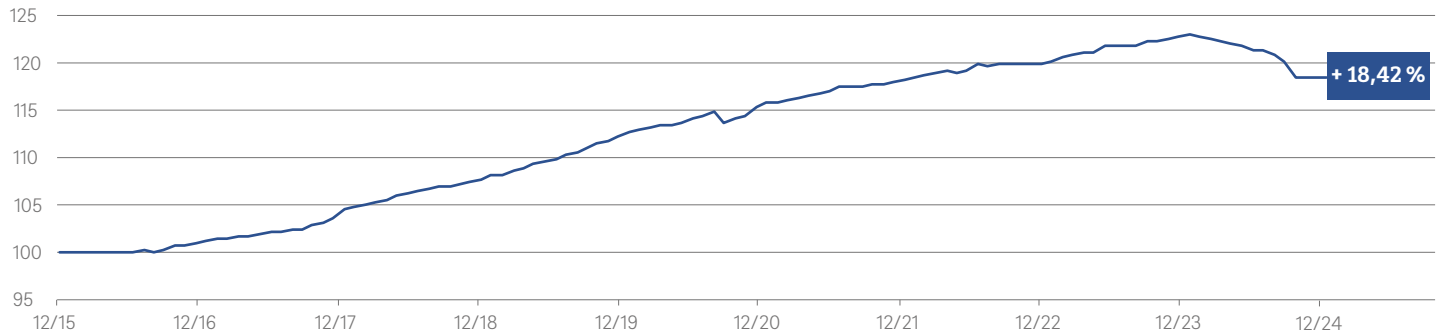


Ertragsverwendung
Ausschüttung



Fondsinformationen
Mehr erfahren

Wertentwicklung seit Auflegung in % (Stand: 31.12.2024)



Wertentwicklung in den vergangenen 12-Monats-Perioden in % (Stand: 31.12.2024)

Zeitraum	Netto	Brutto ¹	Zeitraum	Netto	Brutto ¹
12/23 - 12/24	-3,5%	-3,5%	12/18 - 12/19	3,5%	3,5%
12/22 - 12/23	1,6%	1,6%	12/17 - 12/18	3,1%	3,1%
12/21 - 12/22	1,5%	1,5%	12/16 - 12/17	3,9%	3,9%
12/20 - 12/21	2,1%	2,1%	12/15 - 12/16	2,1%	2,1%
12/19 - 12/20	2,2%	2,2%	12/14 - 12/15	-4,0%	0,8%

Fondsfakten im Überblick

Gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Geschäftsjahr	01.04. - 31.03.
Ausgabeaufschlag	5,00%
Laufende Kosten (TER)	1,11% (Stand: 31.03.2024)
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 / Mindesthaltedauer: 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. Mindesthaltedauer 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 Rückgabebekrahrung 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 Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den einschlägigen Dokumenten ausgewiesen. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Die vollständigen Angaben zum Fonds, einschließlich aller Risiken und Kosten, sind dem jeweiligen Verkaufsprospekt in der geltenden Fassung zu entnehmen. Dieser sowie das jeweilige Basisinformationsblatt (BIB) stellen die allein verbindlichen Verkaufsdokumente des Fonds dar. Anleger können diese Dokumente, einschließlich der regulatorischen Informationen und die aktuellen Gründungsunterlagen zum Fonds in deutscher Sprache bei der DWS Investment GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main und, sofern es sich um luxemburgische Fonds handelt, bei der DWS Investment S.A., 2, Boulevard Konrad Adenauer, L-1115 Luxemburg, unentgeltlich in Schriftform erhalten oder elektronisch in entsprechenden Sprachen unter: www.dws.de für Deutschland und <https://funds.dws.com/> für Österreich und Luxemburg. Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger in aktiven Produkten ist in deutscher Sprache unter (Deutschland) <https://www.dws.de/footer/rechtliche-hinweise/> (Österreich) <https://funds.dws.com/de-at/footer/rechtliche-hinweise/> (Luxembourg) <https://www.dws.de/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen. Die Bruttowertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt alle auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), die Nettowertentwicklung berücksichtigt zusätzlich einen eventuellen Ausgabeaufschlag; weitere Kosten können auf Anlegerebene anfallen (z. B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Nähere steuerliche Informationen enthält der Verkaufsprospekt. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Werbemittelung und nicht um eine Finanzanalyse. Folglich genügen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Wie im jeweiligen Verkaufsprospekt erläutert, unterliegt der Vertrieb des 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 dieses Dokument weder innerhalb der USA noch an oder für Rechnung von US-Personen oder in den USA ansässigen Personen direkt oder indirekt vertrieben werden.

Alle Fondsfakten

