

# Ausblick 2021: Was bringt das neue Jahr für die offenen Immobilien-Publikumsfonds?

*21. Januar 2021 – 10 Uhr*





**Michael Schneider**  
Geschäftsführer  
INTREAL



**Ulrich Steinmetz**  
Mitglied der  
Geschäftsleitung  
DWS Grundbesitz



**Klaus Niewöhner-  
Pape**  
Geschäftsführer  
INDUSTRIA  
WOHNEN



**Dr. Christine  
Bernhofer**  
CEO der Swiss Life  
KVG mbH / COO  
von Swiss Life Asset  
Managers

## Online-Pressekonferenz

Ausblick 2021: Was bringt das neue Jahr für die offenen Immobilien-Publikumsfonds?



*Michael Schneider*  
*Geschäftsführer, INTREAL*  
Hamburg, 21. Januar 2021

**INT**REAL

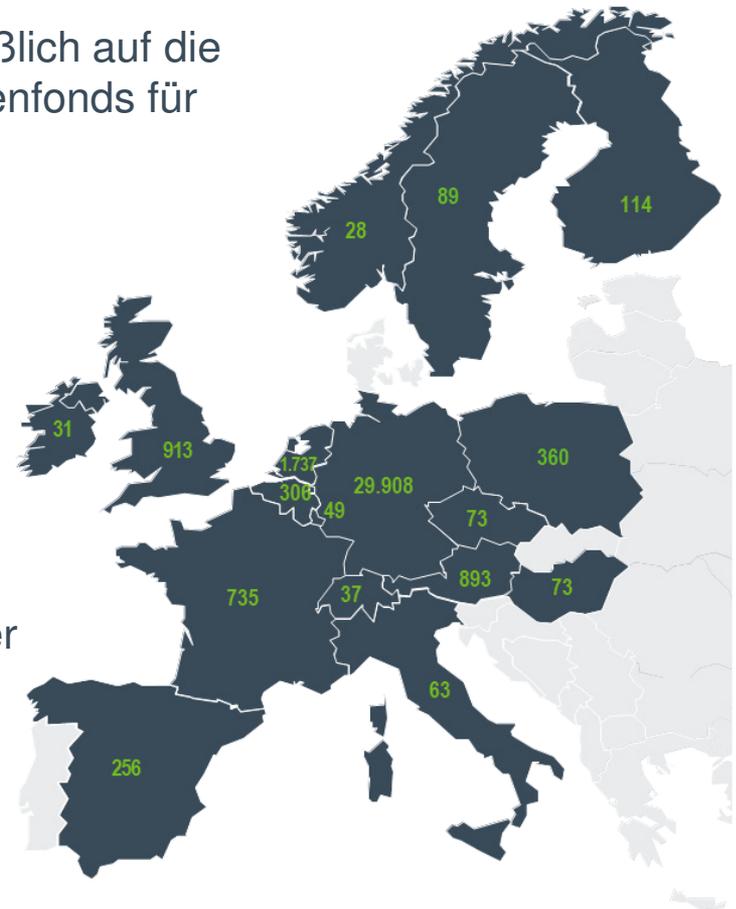
# Die INTREAL ist die führende Service-KVG im Bereich Immobilien

INTREAL

Als Service-KVG fokussiert sich INTREAL ausschließlich auf die Auflage und Administration von regulierten Immobilienfonds für regulierte wie unregulierte Immobilienmanager.

## INTREAL IN ZAHLEN

- ◆ 35,7 Mrd. Euro Assets under Administration
- ◆ 1.517 Liegenschaften
- ◆ 186 Fonds → darunter sieben offene Immobilien-Publikumsfonds
- ◆ Über 40 nationale und internationale Fondspartner
- ◆ 8 Immobilienklassen
- ◆ Standorte: Hamburg, Frankfurt und Luxemburg

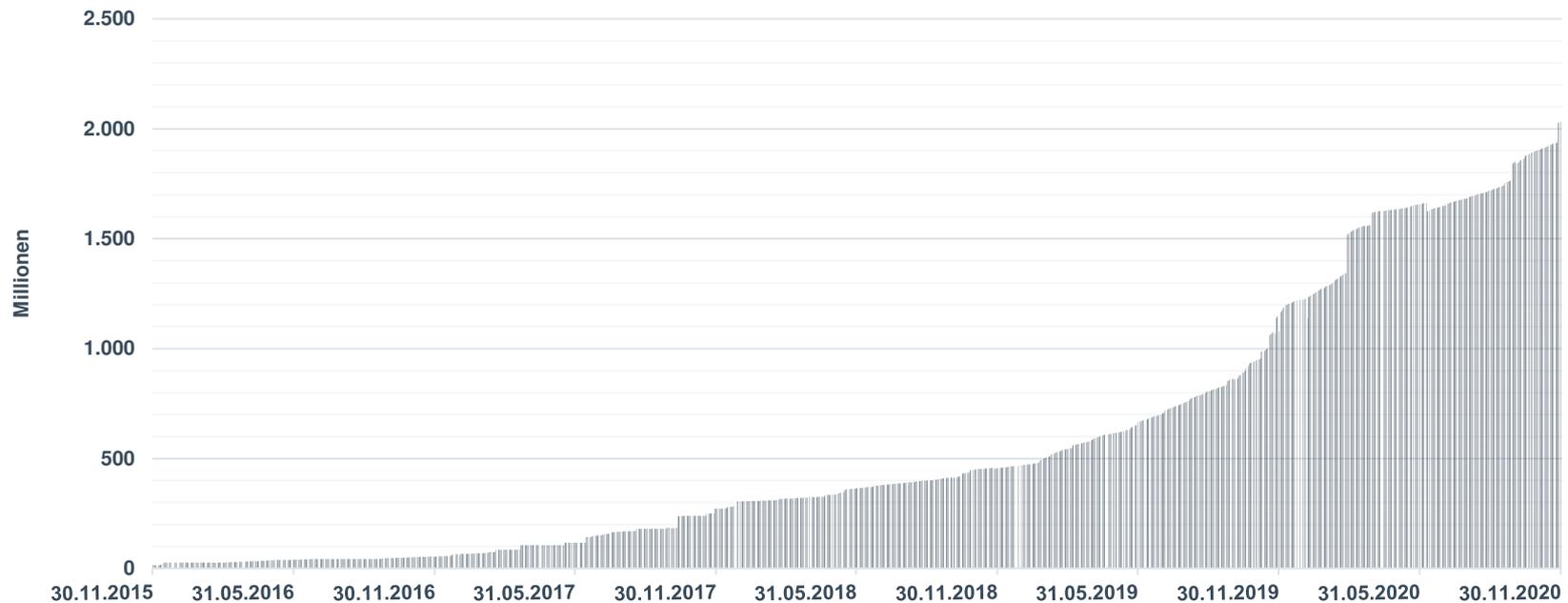


Stand: 30.09.2020

# Offene Immobilien-Publikumsfonds gewinnen bei der INTREAL an Bedeutung

## WACHSTUM DER NETTOMITTELZUFLÜSSE SEIT FONDSAUFLAGE AUF 2,09 MRD. EURO

Wachstum Nettomittelzuflüsse in Mio. Euro  
der von der INTREAL administrierten offenen Immobilien-Publikumsfonds



# Mittelzuflüsse 2020 leicht unter Vorjahresniveau\*

**MITTELZUFLÜSSE LIEGEN BEI 8,6 MRD. EURO 2019 UND 7,7 MRD. EURO 2020\***

## Nettomittelzuflüsse pro Monat 2019 vs. 2020 in Mio. Euro\*



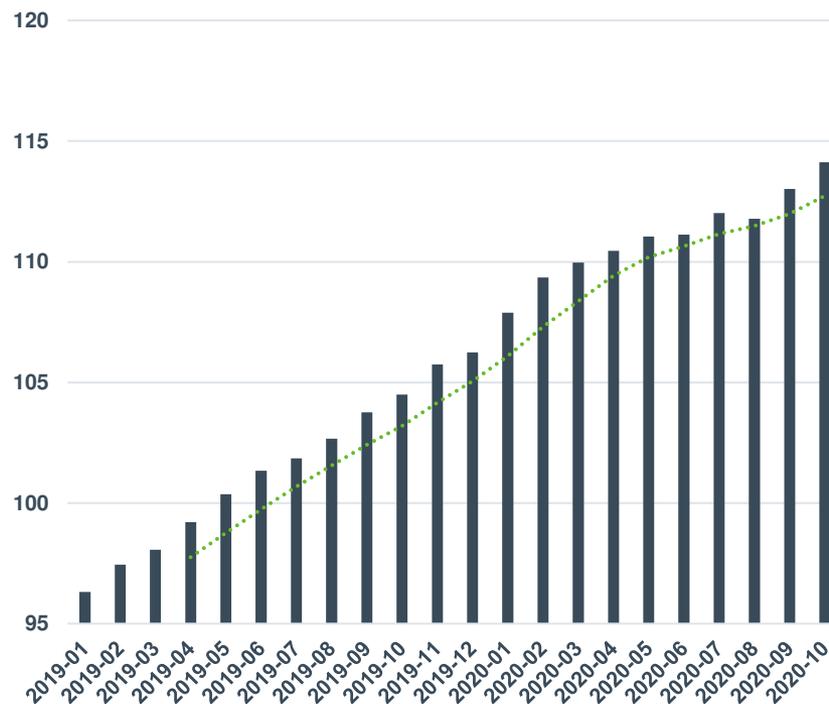
- ◆ Im ersten Lockdown blieben die Zuflüsse 2020 deutlich unter dem Niveau von 2019
- ◆ Ein Grund: Weniger Kunden in Bankfilialen
- ◆ Ab September setzt ein „Nachholeffekt“ ein und die Mittelzuflüsse übersteigen Werte des Vorjahres
- ◆ Wir rechnen für November und Dezember 2020 mit einem deutlichen Anziehen

Quelle: Bundesbank, Monate Jan. bis Okt. | \*ohne die Monate November und Dezember

# Nettofondsvermögen wächst 2020 weiter, aber langsamer als 2019

## Nettofondsvermögen offene Immobilien-Publikumsfonds in Mrd. Euro

Trendlinie: gleitender Viermonatsdurchschnitt

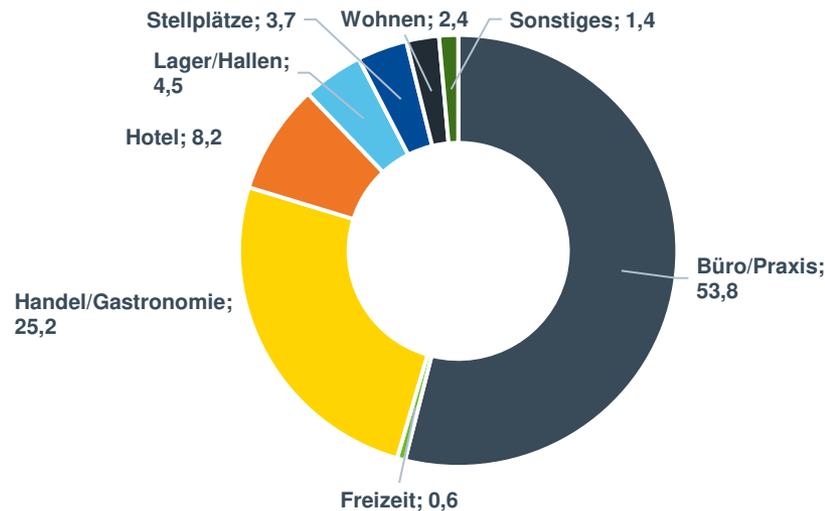


- ◆ Nettofondsvermögen wächst von 106,2 Mrd. Euro Ende 2019 auf 114,2 Mrd. Euro im Oktober 2020
- ◆ Wachstum in den ersten zehn Monaten 2020 bei 7,5 Prozent (versus 11 Prozent im Vorjahreszeitraum)

Quelle: Bundesbank, Monate Jan. bis Okt.

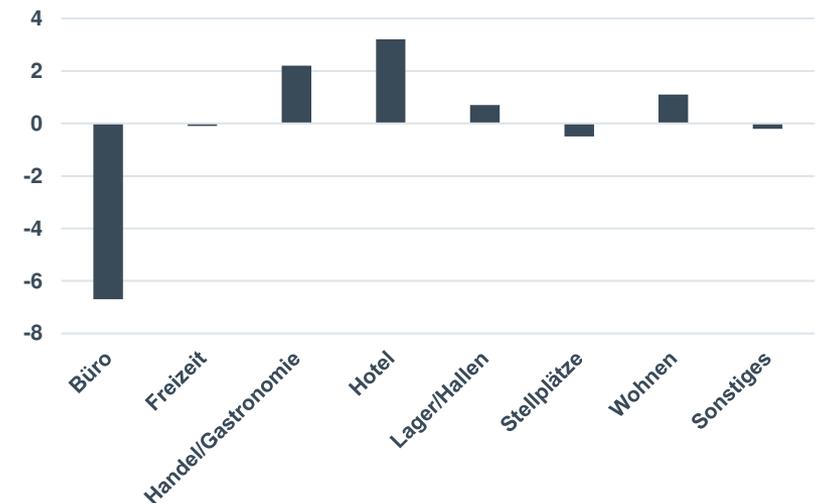
# Büro und Handel stellen drei Viertel aller Fondsimmobilien

## Nutzungsarten nach Nettosollmiete per 30.09.2020



Quelle: BVI

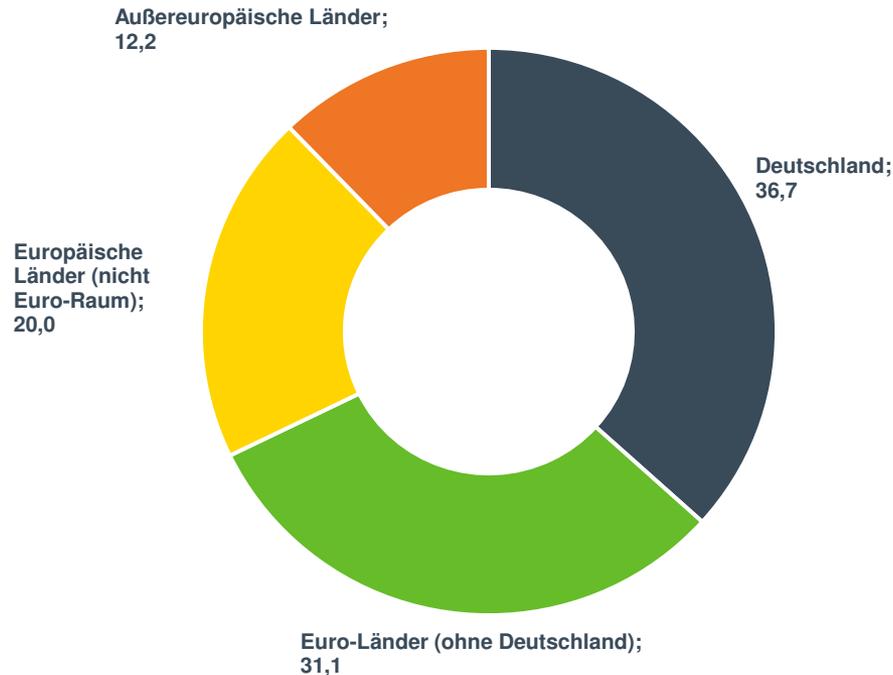
## Veränderung in den letzten fünf Jahren in Prozentpunkten



Quelle: BVI, Q3 2020 vs. Q3 2015

- ◆ Nutzungsart Wohnen ist immer noch deutlich unterdurchschnittlich vertreten
- ◆ Hotelanteil hat zuletzt deutlich zugenommen
- ◆ Wir rechnen mit einer deutlichen Zunahme von Wohnen und Logistik

## Geografische Verteilung der Fondsimmobilien nach Verkehrswerten in Prozent



- ◆ Deutschlandanteil hat in den vergangenen fünf Jahren sogar zugenommen von 33,2 auf 36,7 Prozent
- ◆ Zu starker Home-Bias?

Quelle: BVI, Stand: 30.09.2020



# Die Publikumsfonds stehen vor einem herausfordernden Jahr 2021 (I)

INTREAL

## FAZIT

- ◆ Es gibt kaum Rückgaben. Bei den von der INTREAL administrierten Fonds lagen sie zwischen März und Mai bei unter einem Prozent.  
→ Kein Vergleich zur Fondskrise 2008 ff.
- ◆ Wir rechnen mit anhaltend hohem Anlegerinteresse 2021.
- ◆ Fonds werden bei Ankäufen den Fokus auf krisensichere Nutzungsarten legen, vor allem auf Lebensmitteleinzelhandel, Wohnen und Logistik.
- ◆ Negative Auswirkungen sind 2021 bei den Nutzungsarten Büro, Nonfood-Einzelhandel und Hotel wahrscheinlich → Risiko von Mieterinsolvenzen steigt. Das wird die Renditen belasten.
- ◆ Die aktuelle Krise zeigt: Die großen Bestandsfonds müssen noch stärker nach Nutzungsarten diversifizieren, der Büro-Handels-Anteil ist zu hoch.

# Die Publikumsfonds stehen vor einem herausfordernden Jahr 2021 (II)

## FAZIT

- ◆ Wir rechnen trotz schwierigem Marktumfeld mit neuen Fonds. Im H2 2021 werden Produkte auf den Markt kommen, die wegen Corona verschoben wurden.
- ◆ Derzeit befinden wir uns in konkreten Vorbereitungen für ein neues Produkt.
- ◆ Parallel zu den Corona-Folgen müssen die Fonds die ESG-Regulierung umsetzen bzw. vorbereiten. Auch das verursacht Kosten.
- ◆ An ESG führt kein Weg vorbei: Die Anpassung von MiFID II führt zu einer Integration des Themas ESG in die Anlageberatung. → Produktchancen bspw. für neue Impact Investing Fonds.
- ◆ Wir sind noch mitten in der Krise. Das Ende und die Auswirkungen sind nur schwer absehbar.

 Vielen Dank...

**INTREAL**

*... für ihre Aufmerksamkeit!*

**PRESSEKONTAKT INTREAL:**

c/o RUECKERCONSULT  
Daniel Sohler  
[sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)  
030 28 44 987 49

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Tel.: +49 40 377077 901

Fax.: +49 40 377077 999

[info@intreal.com](mailto:info@intreal.com)

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung.

Der Inhalt dieser Präsentation basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der INTREAL von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden.

Alle in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass die getroffenen Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können. Die INTREAL bzw. deren Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der INTREAL handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen sowie deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt.

Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und dürfen nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der INTREAL an Dritte weitergegeben werden.

# DIE OFFENEN IMMOBILIEN-PUBLIKUMSFONDS DER DWS

Ulrich Steinmetz, Mitglied der Geschäftsleitung, DWS Grundbesitz GmbH

**Januar 2021**

Bei dieser Information handelt es sich um eine Marketingunterlage.

# DIE IMMOBILIENEXPERTEN DER DWS –



## Globale Präsenz mit internationalem Netzwerk



Mehr als **50 Jahre** Erfahrung im Immobiliengeschäft



Über **450** lokale Immobilien- und Investitionsexperten an **mehr als 20 Standorten** weltweit



Immobilieninvestments in rund **40 Ländern**, darunter rund 15 europäische Länder



Verwaltetes Immobilienvermögen weltweit: **64,5 Milliarden Euro**



# DIE DREI OFFENEN IMMOBILIENPUBLIKUMSFONDS



## Drei breit diversifizierte Portfolien mit regionalen Schwerpunkten



Gelungene Vielfalt -  
Investieren in der ganzen  
Welt



Exzellente Lagen –  
Immobilien in ganz Europa



Im Herzen Europas  
zuhause

	<b>grundbesitz global</b>	<b>grundbesitz europa</b>	<b>grundbesitz Fokus Deutschland</b>
 <b>Aktuelles Portfolio</b>	# 57 Immobilien* # 16 Länder	# 89 Immobilien* # 11 Länder	# 27 Immobilien # 4 Länder (24 I. in Deutschland, je eine in den Niederlanden, Irland und Großbritannien)
 <b>Fondsvolumen</b>	4,1 Mrd. EUR	9,7 Mrd. EUR	0,7 Mrd. EUR
 <b>Liquiditätsquote</b>	23,1 %	22,9%	23,1%
 <b>Vermietungsquote</b>	94,1%	90,4%	93,1%
 <b>Wertentwicklung 12/2019 – 12/2020 (Anteilklasse RC)</b>	1,7 %	1,9 %	2,2 %

\* Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020 (Wertentwicklung per Ende Dezember 2020)

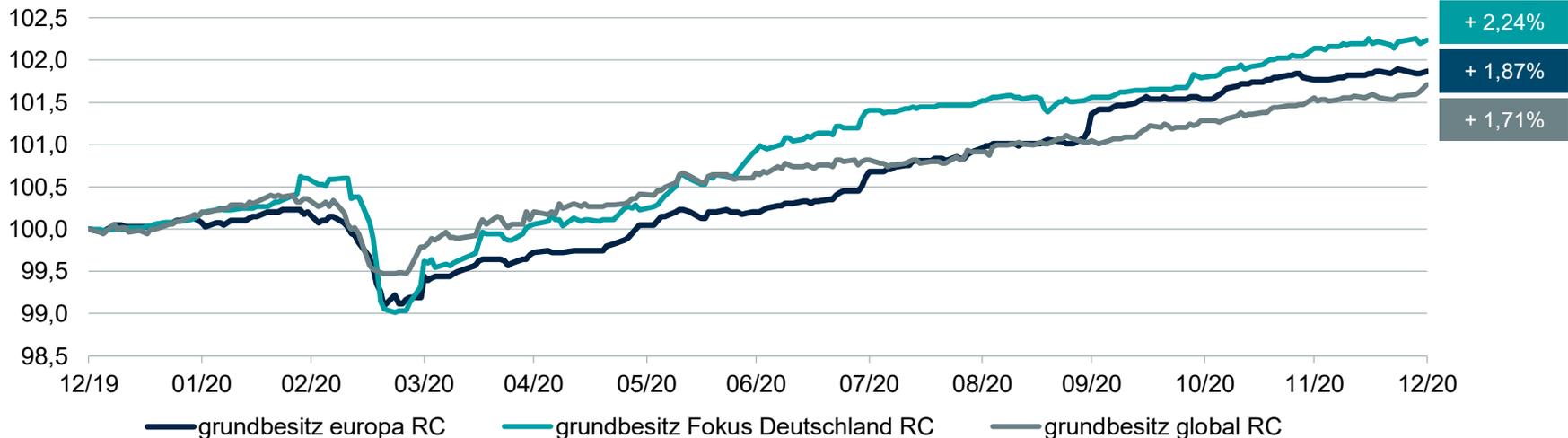
# GRUNDBESITZ-FONDS

## Rückblick auf das Jahr 2020



### WERTENTWICKLUNG IM JAHR 2020 (IN %)

(31.12.2019 = 100 Punkte)



- Nettomittelzuflüsse in 2020:  
grundbesitz global >500 Mio. EUR,  
grundbesitz europa >750 Mio. EUR  
grundbesitz Fokus Deutschland >340 Mio. EUR
- Kein Anstieg von Rückgaben und / oder  
Kündigungen der Anleger

- grundbesitz-Fonds erzielten seit Auflegung in jedem  
der jeweiligen Geschäftsjahre positive Renditen
- 1,9 Mrd. geschäftswirksames Transaktionsvolumen in  
2020\*\*
- plus rund 1,0 Mrd. Kaufvertragsabschlüsse in 2020 für  
Folgejahre getätigt \*\*\*

<sup>1</sup> Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. \*\* Closings (Übergang Nutzen und Lasten) \*\*\* Signings (unterzeichnete Vertragsabschlüsse)  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Januar 2020

# GRUNDBESITZ GLOBAL

## Qualitativer Umbau des Portfolios in den letzten Jahren



NUTZUNGSARTEN STAND: 31.12.2018\*

NUTZUNGSARTEN STAND: 30.11.2020\*



- Starkes Wachstum des Fondsvermögens und qualitativer Umbau des Immobilienportfolios in den letzten Jahren: Der Schwerpunkt der Ankäufe lag auf Objekten in guten und sehr guten Lagen mit vergleichsweise attraktiven Mieterträgen und nachhaltigem Entwicklungspotenzial
- Mit den Ankäufen konnte die Diversifikation des Fonds erweitert werden:
  - nach Nutzungsarten: hoher Anteil Büro abgebaut, Investments in Objekte der Nutzungsart Logistik und Wohnen sowie in attraktive Handelsimmobilien
  - nach Ländern: erste Investments für den Fonds in Ländern wie Australien, Finnland und den Niederlanden

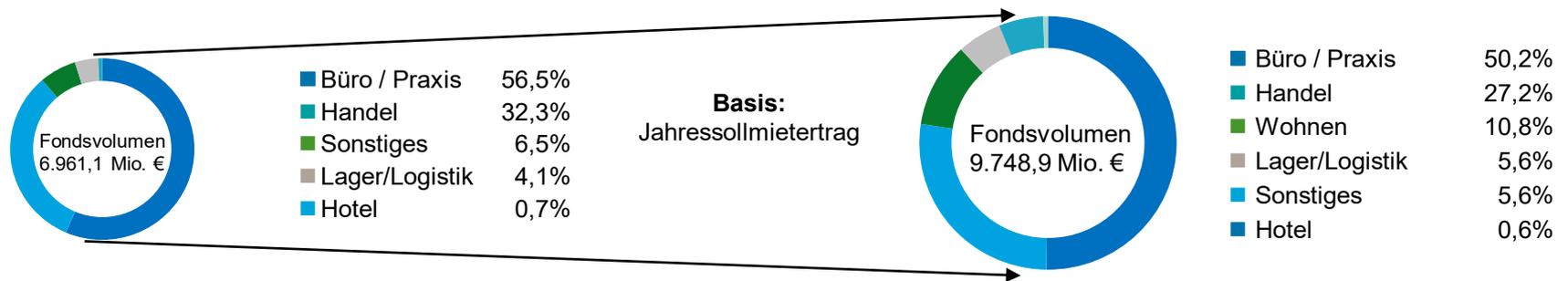
\* Basis: Jahressollmietertrag; \*\* Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag;  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# GRUNDBESITZ EUROPA

## Stark gestiegenes Fondsvolumen, Ausbau Wohnen und Logistik

NUTZUNGSARTEN STAND: 31.12.2018\*

NUTZUNGSARTEN STAND: 30.11.2020\*



- Starkes Wachstum des Fondsvermögens in den letzten Jahren: Der Schwerpunkt der Ankäufe lag auf Objekten in guten und sehr guten Lagen mit vergleichsweise attraktiven Mieterträgen und nachhaltigem Entwicklungspotenzial
- Mit den Ankäufen konnte insbesondere die Diversifikation des Fonds nach Nutzungsarten erweitert werden: Rückgang des Anteils Büro und Handel, Neugewichtung von Wohnimmobilien und Ausbau Logistikimmobilien
- Mit den Ankäufen konnte die Liquiditätsquote im Geschäftsjahr 2019/20 deutlich von 29,9%\*\* (Ende September 2019) auf 22,7%\*\* (Ende Oktober 2020) reduziert werden

\* Basis: Jahressollmietertrag; \*\* Bezogen auf das Fondsvolumen  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND

## Aktueller Fokus: Europäische Wohnimmobilien



NUTZUNGSARTEN UND LÄNDER STAND: 31.12.2018\*

NUTZUNGSARTEN UND LÄNDER STAND: 30.11.2020\*

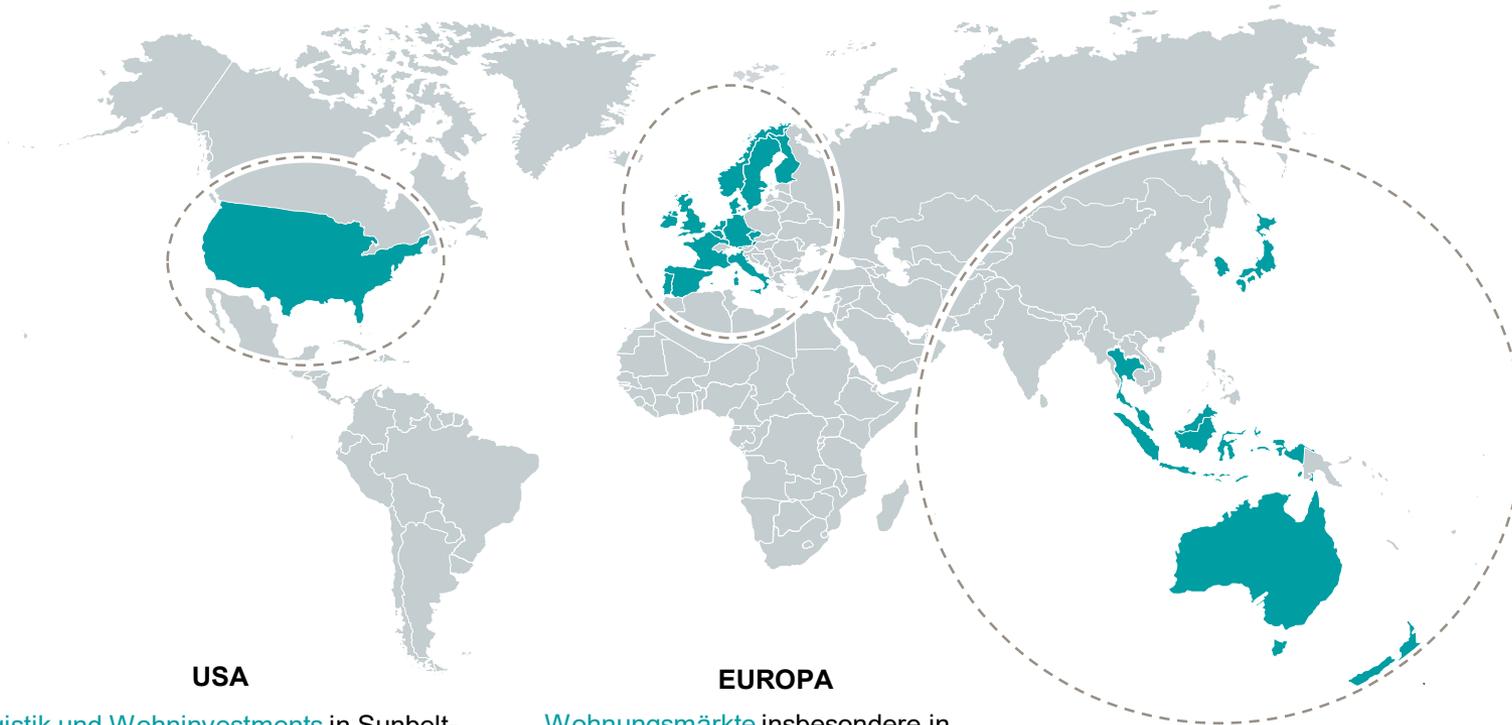


- Ankerinvestment mit mindestens 51% Deutschland, strategische Erweiterung der Nutzungsart Wohnen inklusive Unternutzungsarten auch in ausgewählten Standorten in Europa
- Zeitweise geöffneter Tranchenvertrieb in 2020 traf auf sehr gute Nachfrage, derzeit keine Ausgabe von Anteilen

\* Basis: Jahressollmietertrag bzw. Verkehrswerte  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# Globale Immobilienmärkte

## Aktuelle Zielmärkte und Sektoren



### USA

**Logistik und Wohninvestments** in Sunbelt-Märkten (Texas, Florida, Atlanta, Nashville, Raleigh). Starker Bevölkerungszuwachs und Anlageinvestitionen dank niedriger Lebenshaltungs- und Lohnkosten.

**Technologie-Standorte** (San Francisco, Boston, Austin) als Wachstumstreiber.

### EUROPA

**Wohnungsmärkte** insbesondere in Deutschland, Niederlande. Starke Entwicklung in „Speckgürtelstandorten“ im Umland großer Agglomerationen erwartet.

**Urbane Logistikstandorte** (z.B. Paris, London, Berlin) als Krisengewinner.

### ASIEN-PAZIFIK

**Japanische Wohnungsmärkte**, stabile Nachfrage im erschwinglichen, mittleren Marktsegment.

**Starke Logistikhubs** in Tokyo, Osaka, Seoul, Singapur, Sydney und Melbourne.

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Mai 2020

# NACHHALTIGKEIT BEI IMMOBILIENANLAGEN



**DWS verpflichtet sich zu 50% CO<sub>2</sub>-Reduktion für ihr europäisches Büroimmobilien-Portfolio bis 2030.**



ESG ist schon immer ein wichtiger Teil des Anlageprozesses im Immobilienfondsgeschäft und wird sich weiter entwickeln. Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten hilft der DWS, potenzielle Schlüsselrisiken zu identifizieren und zu minimieren und Chancen im gesamten Immobiliengeschäft zu nutzen. Energieeffizienz und nachhaltige Bautechnologien spielen im Bereich von Gewerbeimmobilien im Umfeld des Klimarisikos eine wichtige Rolle, vor allem bei der Lösung langfristiger Probleme. Durch Gebäudeinvestitionen kann die DWS die steigenden Mieteransprüche an nachhaltige Immobilien erfüllen.

**DWS Real Estate konzentriert sich auf den Ausbau der Nachhaltigkeitsaktivitäten für ihre Bestandsportfolien**



# ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK



## Fonds weiterhin attraktiv, Auswirkungen der Pandemie gut gemeistert

### 1. Portfolioaufstellung

Drei breit diversifizierte grundbesitz-Portfolien mit regionalen Schwerpunkten haben sich auch in Krisenzeiten bewährt

### 2. Performance

Positive Renditen bei allen grundbesitz-Fonds seit Auflegung in jedem der jeweiligen Geschäftsjahre

### 3. Portfolioentwicklung

Qualitativer Umbau der Portfolien in den letzten Jahren mit Schwerpunkten Wohnen und Logistik

### 4. ESG

Die DWS betrachtet ESG bei ihren Immobilienanlagen als wichtigen Bestandteil der Anlagestrategien

### 5. Ausblick

Aktives Transaktions-Management sorgt für volle Pipeline

KENNZAHLEN  
CHANCEN UND RISIKEN  
WICHTIGE HINWEISE



# GRUNDBESITZ GLOBAL

## Kennzahlen der Anteilklasse RC

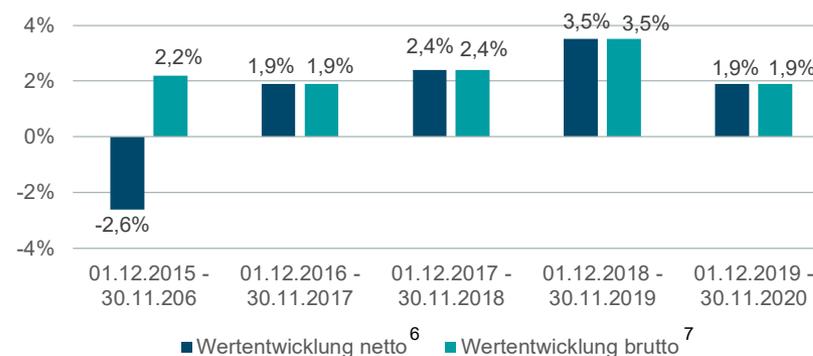


### FONDSÜBERSICHT ZUM 30.11.2020

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	4.180,5
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	826,8
Beteiligungsvermögen	1.891,2
Liquide Mittel <sup>1</sup>	967,0
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	23,1%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	22,4%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	94,1%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	58,9%

### WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

(jährliche Wertentwicklung)



### KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (25.07.2000)
	1,9%	8,0%	12,6%	95,8%
Ø p.a.	1,9%	2,6%	2,4%	3,4%

1) inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) 2) Bezogen auf das Fondsvolumen 3) Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte) 4) Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag 5) Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften 6) Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. 7) 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. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

### FONDSÜBERSICHT ZUM 30. NOVEMBER 2020

Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807057 / 980705	DE000A0NCT9 / A0NCT9
Ausgabeaufschlag	5,0%	5,0%
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des Fondsvolumens	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Erfolgsbezogene Vergütung	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.	Bis zu 3,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,4% übersteigt, aber max. bis zu 0,3% durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
Sonstige Kosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Depotbankfunktion: 0,025% p.a.</li> <li>_ Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Depotbankfunktion: 0,025% p.a.</li> <li>_ Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige</li> </ul>
Gesamtkostenquote <sup>1</sup> Stand 31.03.2020	1,05%	0,60%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutschen Rechts	Fonds deutschen Rechts
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März	1. April bis 31. März

1) TER (Total expense ratio/Gesamtkostenquote): drückt die Summe von Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des Geschäftsjahres aus. 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.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# GRUNDBESITZ EUROPA

## Kennzahlen der Anteilklasse RC

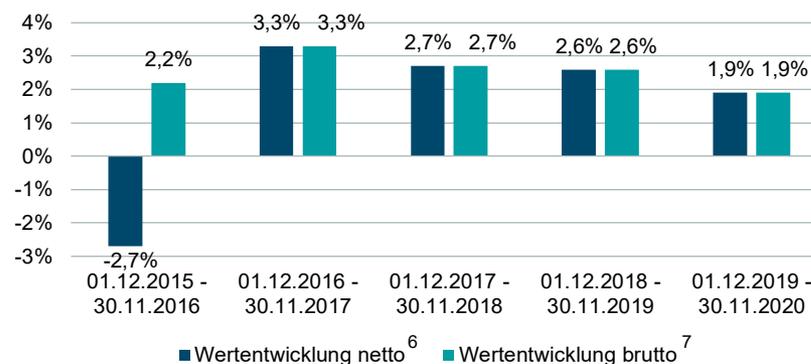


### FONDSÜBERSICHT ZUM 30.11.2020

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	9.748,9
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	4.540,1
Beteiligungsvermögen	2.728,0
Liquide Mittel <sup>1</sup>	2.231,5
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	22,9%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	15,4%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	90,4%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	25,3%

### WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

(jährliche Wertentwicklung)



### KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (27.10.1970)
	1,9%	7,4%	13,4%	1.353,5%
Ø p.a.	1,9%	2,4%	2,5%	5,5%

1) inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) 2) Bezogen auf das Fondsvolumen 3) Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte) 4) Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag 5) Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften 6) Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. 7) 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. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# GRUNDBESITZ EUROPA

## Zahlen und Fakten



### FONDSÜBERSICHT ZUM 30. NOVEMBER 2020

Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807008 / 980700	DE000A0NDW81 / A0NDW8
Ausgabeaufschlag	5,0%	5,0%
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des Fondsvolumens	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens, 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Erfolgsbezogene Vergütung	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.	Bis zu 3,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,4% übersteigt, aber max. bis zu 0,3% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
Sonstige Kosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Depotbankfunktion: 0,025% p.a.</li> <li>_ Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Depotbankfunktion: 0,025% p.a.</li> <li>_ Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige</li> </ul>
Gesamtkostenquote <sup>1</sup> Stand 30.09.2020	1,05%	0,53%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutschen Rechts	Fonds deutschen Rechts
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September	1. Oktober bis 30. September

1) TER (Total expense ratio/Gesamtkostenquote): drückt die Summe von Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des Geschäftsjahres aus. 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.  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND



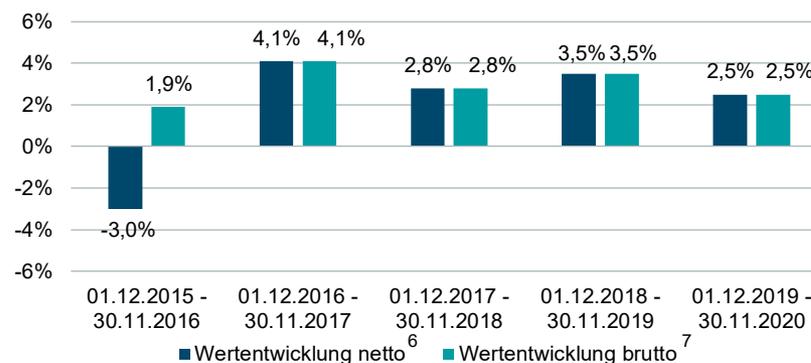
## Kennzahlen der Anteilklasse RC

### FONDSÜBERSICHT ZUM 30.11.2020

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	775,1
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	580,5
Beteiligungsvermögen	90,7
Liquide Mittel <sup>1</sup>	179,3
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	23,1%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	15,9%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	93,1%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	5,0%

### WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

(jährliche Wertentwicklung)



### KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (03.11.2014)
	2,5%	9,2%	15,8%	16,5%
Ø p.a.	2,5%	3,0%	3,0%	2,5%

1) inkl. 5 % Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) 2) Bezogen auf das Fondsvolumen 3) Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

4) Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag 5) Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften 6) Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. 7) 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. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND

## Zahlen und Fakten



### FONDSÜBERSICHT ZUM 30. NOVEMBER 2020

Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807081 / 980708	DE0009807099 / 980709
Ausgabeaufschlag	5,0%	5,0%
Mindestanlagesumme	Keine	400.000 Euro
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des anteiligen Fondsvermögens	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Erfolgsbezogene Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,0% übersteigt, aber max. bis zu 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.	Bis zu 5,0% p.a., um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 6,0% übersteigt, aber max. bis zu 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien / Immobilien-Gesellschaften	1% des Kauf- oder Verkaufspreises	1% des Kauf- oder Verkaufspreises
Sonstige Kosten	- Vergütung der Verwahrstelle: 0,025% p.a. - Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungsaufwendungen, Kosten der Immobilienbewertung	- Vergütung der Verwahrstelle: 0,025% p.a. - Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungsaufwendungen, Kosten der Immobilienbewertung
Gesamtkostenquote <sup>1</sup> (Stand 31.03.2020)	1,13%	0,60%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Offenes inländisches Sondervermögen gemäß KAGB	Offenes inländisches Sondervermögen gemäß KAGB
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März	1. April bis 31. März

1) TER (Total expense ratio/Gesamtkostenquote): drückt die Summe von Kosten und Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des Geschäftsjahres aus. 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.  
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende November 2020

# GRUNDBESITZ GLOBAL UND GRUNDBESITZ EUROPA

## CHANCEN UND RISIKEN



- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den europäischen/ weltweiten Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
  - in verschiedene Regionen (insbesondere Europa, weltweit)
  - in unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstige)
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil
- Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen DWS-Einheiten



- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte
- 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
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltefrist (24 Monate) und Rückgabefrist (12 Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilwert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilwert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fällt
- 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.
  - 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)

# GRUNDBESITZ FOKUS DEUTSCHLAND

## RISIKEN



- Anteilpreiserisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Risiko der Rücknahmeaussetzung bei Fondsanteilen/Liquiditätsrisiken: Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesem Fall muss die KVG die Rücknahme der Anteile aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen.
- 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/Mindesthaltefrist: 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 Mindesthaltefrist 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.

# 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 global, grundbesitz europa und grundbesitz Fokus Deutschland sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegte und von ihr verwaltete 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 [realestate.dws.com](http://realestate.dws.com)

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 Angabe der Brutto-Wertentwicklung erfolgt 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 Teil des Kaufpreises ist und im 1. Jahr abgezogen wird, d. h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 EUR erwerben möchte, muss dafür 1.050 EUR aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

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

Die Fondskennzahlen, ergänzende Fondsdaten und Renditen sind bis zum 31.03.2020 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.04.2020 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.

A wide-angle photograph of a city skyline, likely Frankfurt, Germany, featuring several prominent skyscrapers. The sky is blue with scattered white clouds. In the foreground, there is a semi-transparent white banner containing text. On the left side of the image, there is a graphic overlay consisting of several concentric white circles of varying diameters, centered in the upper-left quadrant.

# INDUSTRIA WOHNEN

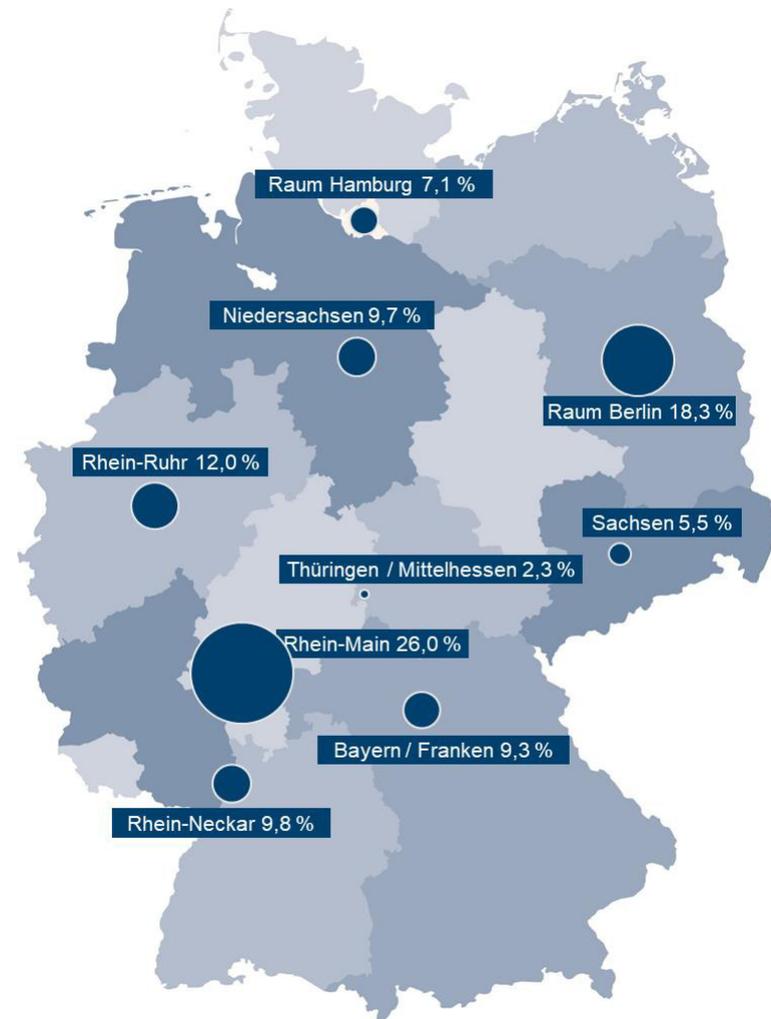
Online-Presskonferenz am 21. Januar 2021

*Klaus Niewöhner-Pape, Geschäftsführer INDUSTRIA WOHNEN*

## Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND: Kurzer Überblick

- Offener Immobilien-Publikumsfonds
- 42 Fondsobjekte ausschließlich in Deutschland
- Über 2.300 Wohneinheiten
- Klarer Fokus auf Wohnimmobilien (Anteil 92 Prozent)
- Nettofondsvermögen: 531 Mio. Euro\*
- Bruttofondsvermögen: 697 Mio. Euro\*
- Konzentration auf bezahlbares Wohnen und modernen Wohnungsbau
- Service-KVG: INTREAL

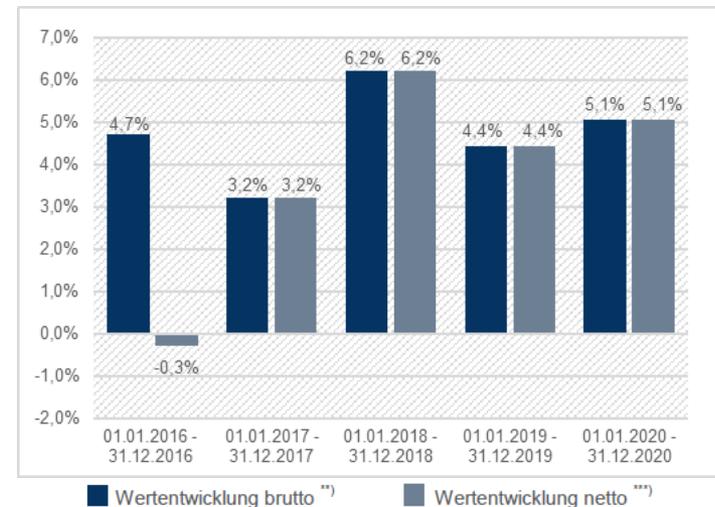
\* Stand: 31.12.2020



## Effekte der Corona-Pandemie auf den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND

- Rückgang der Zuflüsse von März bis Juni, dann Normalisierung
- Ende des Sommers überstiegen die Zuflüsse die Vorjahreswerte
- Gesamtzuflüsse 2020: 146 Mio. Euro (2019: 156 Mio. Euro)
- Keine signifikante Rückgaben von Anteilscheinen
- Kein Anstieg der Mietausfälle (2-3 Prozent)
- Keine Auswirkung auf die Renditen
- Ausschüttung im Oktober 2020 mit 1,30 € auf dem Level der Vorjahre

Wertentwicklung (gesetzliche Darstellung)



## Bei Ankäufen rücken Projektentwicklungen immer stärker in den Fokus

- Fokus Wohnen Deutschland richtet seine Investitionen **verstärkt** auf den **Wohnungsneubau** aus, um den Investoren **moderne Wohnangebote** mit hohen **ESG – Standards** als Anlage bieten zu können. Entsprechend haben sich die Investitionen hin zu **Forward Deals** verschoben.
- In **2020** wurden 8 Immobilien mit rund **660 Einheiten fertiggestellt** und wirtschaftlich in den Fonds übernommen. Mit den Immobilien war in 42 % der Fälle **KfW 55 Standard** verbunden. 40 % der Investitionen entfiel auf den **geförderten Wohnungsbau**.
- Aktuell sind **4 Bauvorhaben**, die zwischen Anfang 2021 und Ende 2022 fertig gestellt werden, **in der Realisierung**. Weitere Ankäufe von Neubauvorhaben stehen an.
- Die **Durchschnittsmiete** in unseren Immobilien liegt bei rund **8,50 €/qm**, damit bewegen wir uns überwiegend im Bereich des **bezahlbaren Wohnens**.



Objekt in Dietzenbach (Großraum Frankfurt am Main)

## Gefördertes Wohnen ist eine interessante Beimischung

- **Nachfrage** nach bezahlbarem Wohnraum ist **hoch und nachhaltig**
- **Investoren** sind mit Blick auf den Bedarf am Markt und unter ESG – Gesichtspunkten **offen für Investitionen** in den geförderten Wohnungsbau.
- **Nettoanfangsrendite** ist ca. 0,25 Prozentpunkte **niedriger**, dafür aber **hohe Einnahmesicherheit**
- Der geförderte Wohnungsbau von heute ist nicht vergleichbar mit dem sozialen Wohnungsbau früherer Jahre. Es existieren **unterschiedlichste Förder-Modelle** in Deutschland (von Bund, Ländern und Kommunen)
- Die vergleichsweise niedrigen Mieten (6,50 bis 9,00 Euro/qm/Monat kalt) werden über **Baukostenzuschüsse, Tilgungszuschüsse, Mietaufstockungen** oder **zinsgünstige Darlehen** aufgestockt
- **Ziel: Ca. 15 bis 25 Prozent** des Fondsvermögens in **gefördertes Wohnen** investieren



## Ausblick 2021: Positive Gesamterwartung für das Segment Wohnen

- Wohnimmobilien sind trotz der hohen Preise **marktgerecht bewertet**, der **Renditeabstand** zu langfristigen Bundesanleihen ist in der Tendenz eher **gestiegen**.
- Wir gehen für **2021** von **Mittelzuflüssen** von **150 bis 200 Mio. €** aus. Geplant ist der **Ankauf** von drei bis fünf Projekten mit einem Gesamtvolumen von **200 Mio. €**.
- Auswirkungen der Corona - Krise
  - Wir können einen weiteren **Anstieg der Kaufpreise** für Wohnimmobilien ausgehend von der hohen Nachfrage nicht ausschließen.
  - Einen weiteren **Anstieg der Spitzenmieten** im Neubau der Großstädte **erwarten wir nicht**. Bei aktuell niedriger Mieterfluktuation sehen wir eine **verstärkte Nachfrage** im gut angebotenen **Umfeld der Großstädte** und bei 3 Zimmer –Wohnungen.
  - Die **Ausfallrisiken** bei den Wohnungsmieten schätzen wir **moderat** ein – die staatlichen Hilfen zeigen im Wohnsegment Wirkung.
- Insgesamt sind unsere Erwartungen für das **Wohnsegment** in **Deutschland** für 2021 **positiv**.





SwissLife  
Asset Managers

# Online Pressekonferenz

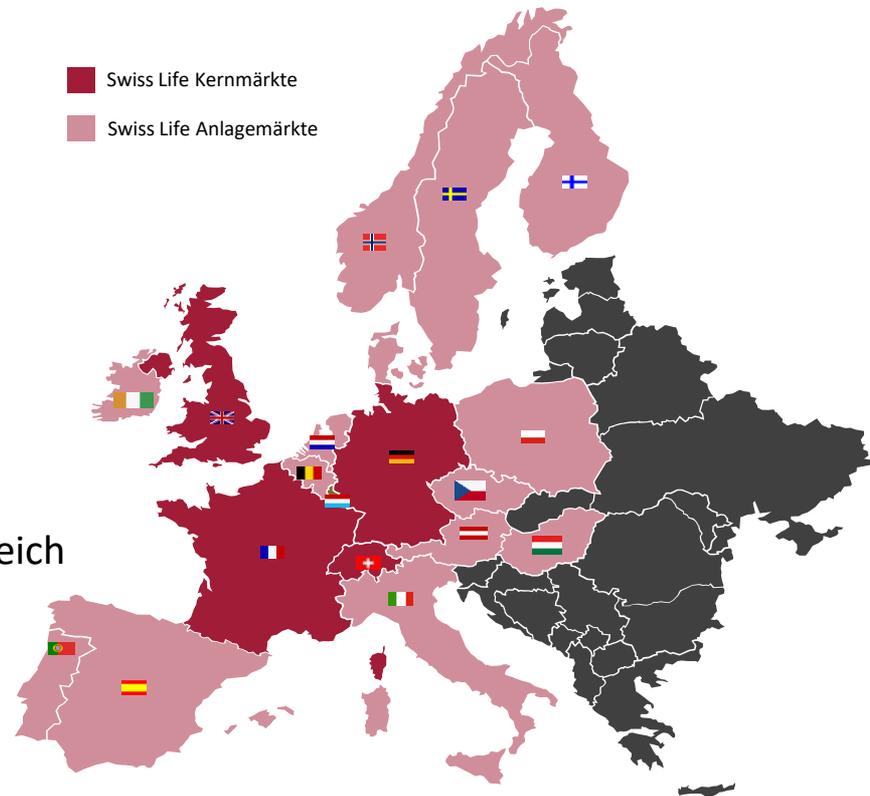
Swiss Life Living + Working - Offener Immobilienfonds

Dr. Christine Bernhofer  
CEO Swiss Life KVG mbH/COO Swiss Life Asset Managers  
Deutschland  
Januar 2021

# Swiss Life Asset Managers

## *Einer der größten Immobilienmanager Europas*

- 1857 gegründet
- 150 Jahre Swiss Life Deutschland
- 240,4 Mrd. € AuM, davon  
93,6 Mrd. € AuM Immobilieninvestments
- 23 Standorte in Europa
- Über 1.900 Mitarbeitende im Immobilienbereich
- Größter Anbieter von Healthcare-Fonds



# Swiss Life Offene Immobilienfonds

## *Auswirkungen durch Corona bisher?*

### **Themen rund um den Fonds und seine Anleger**

- Fonds nach neuer Gesetzgebung und damit nur langfristig orientierte Anleger
- Konservatives Liquiditätsmanagement und Währungsmanagement

### **Themen rund um die Immobilien**

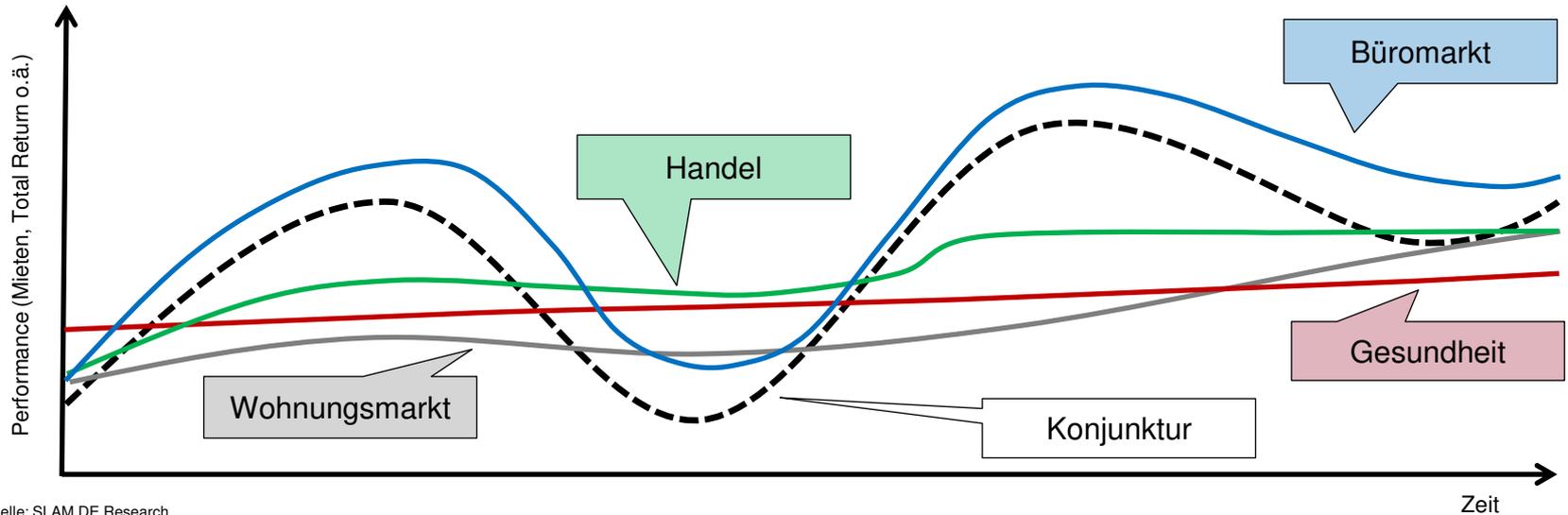
- Bis Ende 2020 lagen Mietausfälle in unseren Fonds nur im kleinen einstelligen %-Bereich
- Hohe Stabilität durch Nutzungsartenmix bzw. Schwerpunkt Wohnen
- Ausbau der Nutzungsartenquote Wohnen und Gesundheit

### **Zuflüsse und Fondsvolumina**

- Nach Rückgang der Zuflüsse im März und April 2020 deutliche Erholung und weiterhin kaum Rückgabewünsche
- Nettozuflüsse beim Living + Working und European Living + 483 Mio. €
- Fondsvolumen aktuell: Living + Working 900 Mio. € / European Living 310 Mio. €

# Zyklen und Megatrends an den Immobilienmärkten

## Einfluss der Konjunktur auf die Sektoren – eine grobe theoretische Einordnung



Quelle: SLAM DE Research

- Büromärkte mit deutlicher Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung.
- Handel abhängig von der Konjunktur, Waren des täglichen Bedarfs sind kaum betroffen.
- Wohnen und vor allem Gesundheit abhängig von langfristigen, wenig konjunktursensiblen Trends.

# Swiss Life Living + Working

## *Nutzungsarten-Mix erwirtschaftet solide Rendite*



### Fondsfakten

Swiss Life REF (DE)  
European Real Estate Living  
and Working

ISIN: DE000A2ATC31  
WKN: A2ATC3

Fondsvolumen: € 897 Mio.

Objektanzahl: 26

Rendite 31.12.20: 2,1% p.a.



[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)

# Allokation der Nutzungsarten per 31.12.2020

## 26 Immobilien mit einem Verkehrswert von 769 Mio. EUR

### Swiss Life Living + Working

Verkehrswert 26 Immobilien nach Hauptnutzungsarten\*



Leuven (Belgien) – Vaartkom  
*Betreutes Wohnen*

#### Gesundheit

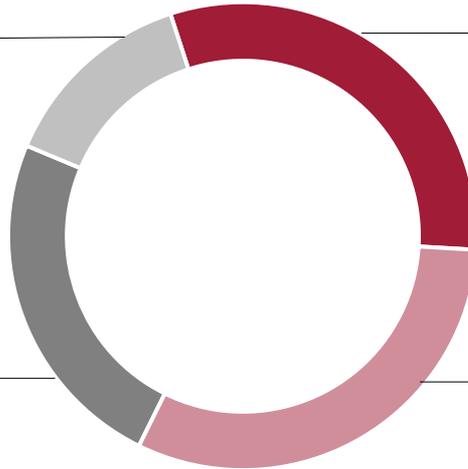
105,1 Mio. EUR  
13,7 %



Neu Wulmstorf bei Hamburg  
*Wohnen*

#### Wohnen

184,7 Mio. EUR  
24,0 %



#### Büro

237,8 Mio. EUR  
30,9 %



Helsinki (Finnland) - Haaga  
*Büro*

#### Einzelhandel

241,3 Mio. EUR  
31,4 %



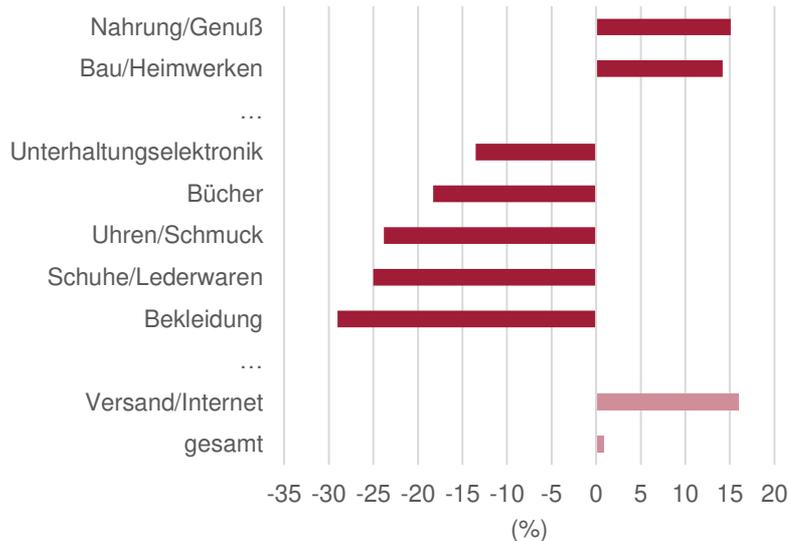
Fürstfeldbruck – City Point  
*Nahversorgung*

\* Ankaufpreis bei Immobilien gewählt, bei denen Erstbewertung nach Ankauf noch aussteht

# Einzelhandel – Living + Working Strategie

## *Wir setzen auf Nahversorgung für den täglichen Bedarf*

Veränderung Einzelhandelsumsatz H1 2020 vs. H1 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt (Angaben zum realen Umsatzwachstum)

Portfoliobeispiel: Casinopark, Wentorf (bei Hamburg)



- Ankermieter: EDEKA, Aldi, ROSSMANN
- Innenstadt Wentorf, ca. 20 km östlich von Hamburg
- Baujahr 2002 / 2017-2020

- Mit dem Lockdown und der nachfolgenden Zurückhaltung der Konsumenten im stationären Handel zeigten sich die Umsätze im Handel im ersten Halbjahr nach Branchen extrem differenziert.
- Gewinner waren der Lebensmittel- und Baumärkte, Verlierer die Bereiche Bekleidung und Schuhe.

# Ausblick und Fazit

## *Living + Working: Bisher kaum Auswirkungen durch CoVid19*

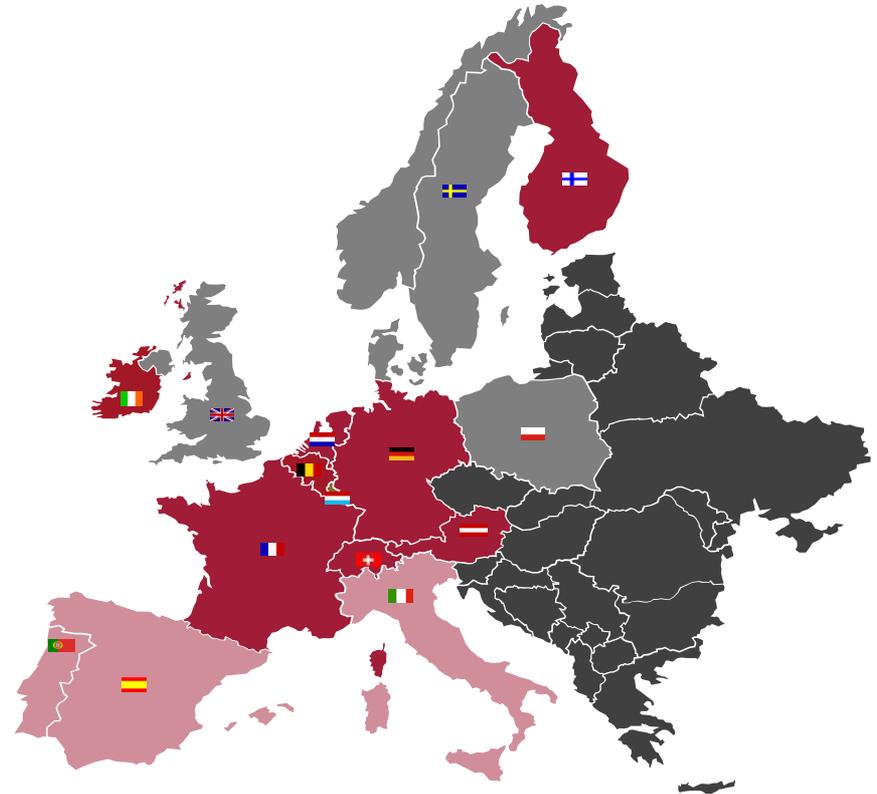
### Fazit

- Geringe Auswirkungen der Corona Pandemie dank breitem und zukunftsweisendem Nutzungsarten-Mix

### Ausblick

- Ankaufsschwerpunkt zur Zeit in Luxemburg, Frankreich, Irland, Österreich, Finnland und Deutschland
- Wohnen und Gesundheit stehen auch 2021 im Fokus
- Weiterhin gute Mittelzuflüsse

- Swiss Life Living + Working aktueller Fokus
- Swiss Life Living + Working Opportunitätsabhängige Investitionen
- Swiss Life Living + Working Investitionen möglich, aktuell aber nicht geplant



# Disclaimer

Diese Präsentation wurde lediglich zu Marketing – und Informationszwecken und als Diskussionsgrundlage für Vertriebspartner erstellt. Sie ist für Anleger oder für am Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen Interessierte nicht geeignet und darf diesen nicht zur Verfügung gestellt werden.

## Keine Anlageberatung

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der allgemeinen Information über die Investmentvermögen und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Die Informationen in Bezug auf die von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Investmentvermögen stellen keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar.

## Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Der Kauf von Anteilen an Investmentvermögen erfolgt immer ausschließlich auf Grundlage der im Zeitpunkt des Erwerbs jeweils aktuellen Verkaufsunterlagen des jeweiligen Investmentvermögens. Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte Jahresbericht sowie ggf. nachfolgende Halbjahresbericht.

Die Verkaufsunterlagen stehen auf der Homepage [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642 123 oder per E-Mail unter: kontakt-kvg@swisslife-am.com angefordert werden und stehen darüber hinaus bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, und bei den Zahlstellen zur Verfügung.

## Verkaufsbeschränkungen / Restrictions on Sale

Die Verbreitung und Veröffentlichung von Informationen und Dokumenten, die in dieser Präsentation enthalten sind, sowie das Angebot oder ein Verkauf der Anteile der Investmentvermögen können auch in anderen Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen sein. Die Informationen in dieser Präsentation richten sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht entsprechende Informationen zur Verfügung gestellt werden dürfen. Das Angebot von Anteilen an Investmentvermögen richtet sich nur an Personen, denen nach dem für sie geltenden Recht ein solches Angebot gemacht werden darf.

**Die Informationen und Dokumente in dieser Präsentation richten sich insbesondere nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben.**

**The information and documents contained in this presentation is intended solely for persons who may lawfully receive such information under applicable laws. The offer of investment units is restricted to persons who may lawfully receive such offer. In particular it is not directed at US-citizens and persons resident or ordinarily resident in the USA, its territories, possessions or other areas subject to the jurisdiction of the USA**

## Angaben zur Berechnung der Wertentwicklung der Investmentvermögen

Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben zur Wertentwicklung wurden, soweit nicht anders angegeben, nach der BVI-Methode (Bruttowertentwicklung) berechnet. Die BVI-Methode berücksichtigt alle auf Ebene des Investmentvermögens anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung); weitere Kosten können darüber hinaus auf Ebene der Anleger anfallen (z.B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Bitte beachten Sie, dass die auf diese Weise errechnete Wertentwicklung eines Investmentvermögens in der Regel nicht dem tatsächlichen Anlageergebnis entspricht. Hierdurch wird jedoch ermöglicht, dass Managementleistung verschiedener Fonds mit ähnlichem Anlageschwerpunkten miteinander verglichen werden können, ohne dass es dabei durch die Gebührengestaltung zu Verzerrungen kommt.

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

# Disclaimer

## Allgemeine Risikohinweise

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit bietet keine Garantie für die zukünftige Entwicklung des Wertes einer Anlage.

Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten.

Ausführliche Risiko- und/oder Steuerhinweise zu den einzelnen Investmentvermögen sind in den jeweiligen Verkaufsprospekten der jeweiligen Investmentvermögen enthalten. Anlegern oder am Erwerb von Anteilen der Investmentvermögen interessierten wird ausdrücklich empfohlen, diese Risiko- und Steuerhinweise zu lesen und ggf. einen Anlage- und/oder Steuerberater zu konsultieren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.

## Haftungsausschluss

Die Informationen und Daten in dieser Präsentation wurden sorgfältig zusammengestellt. Sie werden regelmäßig aktualisiert. Wir weisen Sie jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Informationen und Daten jedoch häufig kurzfristigen Änderungen unterliegen, so dass die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH keine Haftung für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernehmen kann.

Für Schäden materieller oder ideeller Art, die nicht in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen und die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden ist die Haftung der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ebenfalls ausgeschlossen, sofern der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln zur Last fällt.

## Änderungsvorbehalt

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH behält sich ausdrücklich vor, den Inhalt dieser Präsentation ganz oder teilweise ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.



**Michael Schneider**

Geschäftsführer

INTREAL



**Ulrich Steinmetz**

Mitglied der  
Geschäftsleitung  
DWS Grundbesitz



**Klaus Niewöhner-  
Pape**

Geschäftsführer

INDUSTRIA  
WOHNEN



**Dr. Christine  
Bernhofer**

CEO der Swiss Life  
KVG mbH / COO  
von Swiss Life Asset  
Managers