Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

grundbesitz Fokus Deutschland
Anteilklasse: IC, ISIN: DE0009807099, WKN: 980709, Währung: EUR

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Investmentvermögen (Alternativer Investmentfonds, kurz „AIF"). **Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DWS Grundbesitz GmbH (der Hersteller), ein Mitglied der DWS Gruppe.** Weitere Informationen erhalten Sie unter https://realestate.dws.com oder telefonisch unter +49 69 (0) 910 - 12390. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ist als zuständige Behörde für die Aufsicht von der DWS Grundbesitz GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft DWS Grundbesitz GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht reguliert. Dieses Basisinformationsblatt entspricht dem Stand vom 30.10.2026.

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Das Produkt ist ein AIF - Immobilien-Sondervermögen nach deutschem Recht.

Laufzeit

Dieses Produkt ist ein offener Fonds ohne feste Laufzeit. Die DWS Grundbesitz GmbH ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. In Bezug auf die Rückgabemöglichkeit sowie die Häufigkeit der Rückgabemöglichkeit wird auf den Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen" verwiesen.

Ziele

Der Fonds wird aktiv verwaltet. Der Fonds wird nicht unter Bezugnahme auf eine Benchmark verwaltet. Als Anlageziele des Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund von Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs angestrebt. Zur Erreichung der Anlageziele investiert der Fonds - direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften - in Immobilien zu mindestens 51 % des Fondsvolumens in Deutschland sowie zu einem geringen Anteil in Mitgliedsländern der Europäischen Union (nachfolgend EU") und des Europäischen Wirtschaftsraums (nachfolgend „EWR") sowie selektiv in Ländern außerhalb der EU/des EWR. Für Rechnung des Sondervermögens dürfen Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien und darüber hinaus kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufgenommen werden. Bei der Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien werden ökologische Merkmale gefördert. Es werden keine nachhaltigen Investitionen getätigt. Die Rendite des Produkts lässt sich aus der Entwicklung des Anteilpreises und einer etwaigen Ausschüttung ableiten. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Fonds aus. Zudem können liquide Mittel des Fonds in begrenztem Umfang zur Aufstockung der Ausschüttung verwendet werden (sog. Substanzausschüttung). Um eine Substanzausschüttung handelt es sich immer dann, wenn den Anlegern mehr ausgeschüttet wird als die ausschüttungsfähigen realisierten Gewinne und die Gewinnvorträge aus den Vorjahren. Substanzausschüttungen können das künftige Ausschüttungspotential reduzieren. Der Fonds schüttet jährlich aus. Die Währung des Fonds ist EUR. Verwahrstelle ist die State Street Bank International GmbH, Deutschland. Ausführliche Informationen zu diesem Fonds, wie der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen und der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, können online unter https://realassets.dws.com/offene-immobilienfonds/de0009807099/ „Downloads" kostenlos abgerufen werden. Diese Dokumente sind in deutscher Sprache erhältlich. Die Dokumente sowie andere Informationen (einschließlich der aktuellen Anteilspreise) sind kostenlos erhältlich.

Kleinanleger-Zielgruppe

Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und mittel- bis langfristig investieren wollen. Sie müssen Basis-Kenntnisse besitzen und einen vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Erstinvestitionen in die Anteilklasse IC erfordern eine Mindestanlagesumme von 400.000 EUR.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risiko Indikator

1	**2**	3	4	5	6	7

◀ Niedrigeres Risiko — Höheres Risiko ▶

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten.
Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt. Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit, Zahlungen an Sie zu leisten, beeinträchtigt wird.
Folgendes gilt, wenn Sie Fondsanteile in einer anderen Währung als der Währung des Fonds oder der Anteilsklasse zeichnen oder abrechnen: Bitte beachten Sie das Währungsrisiko. Sie erhalten Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Dieses Risiko ist bei dem oben angegebenen Indikator nicht berücksichtigt.

Die folgenden Risiken könnten für den Fonds von besonderer Bedeutung sein: Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Ausfallrisiko, Währungsrisiken, Risiko der Rücknahmeaussetzung, Preisänderungsrisiko, Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit/Besonderes Preisänderungsrisiko, Immobilien-/Beteiligungsrisiken, Marktrisiko. Eine ausführlichere Beschreibung der Risiken und andere allgemeine Informationen finden Sie im/in den Risikoabschnitt(en) des Verkaufsprospekts. Der Anleger kann sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Sollten Mindesthaltefristen oder Abschläge bei vorzeitiger Rückgabe bestehen, so sind in der Sektion "Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?" nähere Informationen zu finden.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: **Anlagebeispiel:**		5 Jahre 10.000 EUR[1]	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[2]	**Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen**
Szenarien			
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	7.400 EUR -22,3%	7.410 EUR -4,9%
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	8.780 EUR -12,2%	8.560 EUR -3,1%
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	9.750 EUR -2,5%	10.700 EUR 1,4%
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten** Jährliche Durchschnittsrendite	9.950 EUR -0,5%	11.280 EUR 2,4%

[1]abzüglich der maximalen Einstiegskosten, wie im Abschnitt „Zusammensetzung der Kosten“ beschrieben. Die Berechnung der Szenarien basiert somit auf einem im Produkt angelegten Betrag von 9.524 EUR.

[2]Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie in dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ finden.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Für die einjährige Haltedauer gilt: Diese Art von Szenario (optimistisches Szenario, mittleres Szenario, pessimistisches Szenario) ergab sich bei einer Anlage zwischen (Optimistisches: 30.06.2018-30.06.2019, Mittleres: 31.07.2020-31.07.2021, Pessimistisches: 30.09.2025-30.09.2026). Für die empfohlene Haltedauer gilt: Diese Art von Szenario (optimistisches Szenario, mittleres Szenario, pessimistisches Szenario) ergab sich bei einer Anlage zwischen (Optimistisches: 30.11.2016-30.11.2021, Mittleres: 31.03.2019-31.03.2024, Pessimistisches: 30.11.2023-30.09.2026).

Was geschieht, wenn die DWS Grundbesitz GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens werden vom eigenen Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft DWS Grundbesitz GmbH getrennt gehalten. Anleger des Sondervermögens können aufgrund dieser Trennung durch einen Ausfall der Kapitalverwaltungsgesellschaft keinen finanziellen Verlust erleiden. Bei einem Ausfall der Verwahrstelle State Street Bank International GmbH, Deutschland können Anleger des Sondervermögens einen finanziellen Verlust erleiden, soweit bei ihr getätigte Einlagen nicht durch den Einlagensicherungsfonds des Bundesverbands deutscher Banken e.V. abgesichert sind. Wenn Einlagen für das Sondervermögen bei sonstigen Kreditinstituten getätigt werden, können Anleger ebenfalls einen finanziellen Verlust erleiden, soweit diese Einlagen nicht durch etwa bestehende Einlagensicherungssysteme abgesichert sind. Der Schutz von Einlagen des Sondervermögens kann auch bei Bestehen von Einlagensicherungssystemen begrenzt sein, da diese gemäß ihren Statuten regelmäßig Beschränkungen hinsichtlich der Deckung von Einlagen aufweisen.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume. Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt: Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt. 10.000 EUR werden angelegt, abzüglich der maximalen Einstiegskosten, wie im Abschnitt „Zusammensetzung der Kosten“ beschrieben. Die Berechnung der Kosten basiert somit auf einem im Produkt angelegten Betrag von 9.524 EUR.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[2]	**Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen**
Kosten insgesamt	881 EUR	2.527 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (3)	8,8%	5,0% pro Jahr

[3]Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,4% vor Kosten und 1,4% nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt. Diese Zahlen enthalten die höchsten Vertriebsgebühren, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (5,00 % des im Produkt angelegten Betrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[4]
Einstiegskosten	5,00 % des Betrags, den Sie einzahlen, wenn Sie diese Anlage tätigen. Dies entspricht den Höchstkosten, die vor der Anlage Ihres eingezahlten Kapitals abgezogen werden (Einstiegskosten). Bei den angegebenen Einstiegskosten handelt es sich um Höchstwerte. Eventuell zahlen Sie weniger – nähere Informationen erhalten Sie bei Ihrem Finanzberater oder der Vertriebsstelle.	Bis zu 476 EUR
Ausstiegskosten	Es fallen keine Ausstiegskosten an.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	3,19% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des Geschäftsjahres, das am 31.03.2026 endete.	304 EUR
Transaktionskosten	1,06% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	101 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Wir berechnen keine Erfolgsgebühr.	0 EUR
Rückgabegebühr	Bei Aktivierung einer Rückgabegebühr können zusätzliche Kosten für den Ausstieg von 2 % - 5 % anfallen.	0 EUR

[4]Alle Angaben beziehen sich auf den im Produkt angelegten Betrag (9.524 EUR).

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre. Das Produkt hat eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten.

Das Produkt hat eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten. Die empfohlene Haltedauer wurde in Übereinstimmung mit der Anlagestrategie und aufgrund des mittelfristigen Anlagehorizonts, für den das Produkt bestimmt ist, ausgewählt. Plangemäß soll das Anlageziel des Fonds innerhalb dieses Zeitraums erreicht werden. Anteile können grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag zurückgegeben werden. Für Rückgaben entstehen keine Kosten oder Gebühren. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich.

Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen.

Das Risiko-Rendite-Profil des Produkts ändert sich nicht, wenn Sie Ihre Anteile vorzeitig zurückgeben. Wenn jedoch eine Vielzahl von Anlegern in engem zeitlichen Zusammenhang ihre Anteile zurückgeben, kann sich dies nachteilig auf das Risiko-Rendite-Profil des Produkts auswirken. Näheres entnehmen Sie bitte dem Risikoabschnitt des Verkaufsprospekts.
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Ausgabe und Rücknahme der Anteile aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie ist zur Aussetzung der Rücknahme verpflichtet, wenn die vorhandenen Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Verfahren anwenden: Sie kann die Rücknahme beschränken, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger einen zuvor festgelegten Schwellenwert erreichen, ab dem die Rückgabeverlangen nicht mehr im Interesse der Gesamtheit der Anleger ausgeführt werden können. Sie kann durch Anwendung einer Rückgabegebühr die durch Rückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten) verursachergerecht auf die Anleger verteilen und damit das Risiko vor einer Verwässerung für die im Fonds verbleibenden Anleger reduzieren. Sie darf im Interesse der Anleger illiquide Vermögenswerte abspalten.

Weitere Details dazu sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Verhalten der Person, die Sie zu dem Produkt beraten oder Ihnen das Produkt verkauft hat, sollten direkt an diese Person gerichtet werden. Beschwerden über das Produkt oder das Verhalten des Herstellers dieses Produkts können auch an die folgende Adresse gerichtet werden:

DWS Grundbesitz GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main; E-Mail: info@dws.de

Wir werden Ihr Anliegen bearbeiten und Ihnen zeitnah antworten. Eine Übersicht über den Ablauf der Beschwerdebearbeitung kann online unter https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/ kostenlos abgerufen werden.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Die für das Sondervermögen geltende Besteuerung in Ihrem Land kann sich auf Ihre persönliche steuerliche Situation auswirken. Potenzielle Anleger sollten sich über die steuerlichen Regelungen informieren und gegebenenfalls beraten lassen. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft, darunter eine Beschreibung wie die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen berechnet werden, sind im Internet unter https://www.dws.com/de-de/footer/Rechtliche-Hinweise/verguetungspraktiken/ veröffentlicht. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Informationen über die frühere Wertentwicklung dieses Fonds innerhalb der letzten 10 Kalenderjahre sind auf https://download.dws.com/product-documents/DE0009807099/Past%20Performance/DE/DE sowie Informationen zu früheren Performance-Szenarien sind auf https://download.dws.com/product-documents/DE0009807099/Previous%20Performance/DE/DE erhältlich.