



DWS ACCESS

Wohnen

Ihr Zugang zu ausgewählten
deutschen Wohnimmobilien



» Angebot und Nachfrage in guten Lagen

Als Kapitalanlage erfreuen sich deutsche Wohnimmobilien zunehmend großer Beliebtheit. Mit der neuen Beteiligung DWS ACCESS Wohnen bietet sich Anlegern die Möglichkeit, sich über ein mittelbares Investment an einem ausgewählten und professionell verwalteten deutschen Wohnimmobilienportfolio zu beteiligen.

Eine gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in guten Lagen trifft auf ein beschränktes Angebot. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten ist die Zahl der Privathaushalte beständig gewachsen und hat sich seit den 1960er Jahren auf knapp 40 Millionen verdoppelt.¹ Hierfür sind insbesondere die veränderten Lebensweisen in der Gesellschaft verantwortlich. Die jüngere Generation beginnt die Familiengründung später, während die wachsende Gruppe älterer Menschen immer mehr Einzelhaushalte bis ins hohe Alter führt.²

Auf der anderen Seite werden in Deutschland immer weniger Wohnungen gebaut: Der Wohnungsbau hat seit dem Bauboom nach der Wiedervereinigung Mitte der 1990er Jahre stark abgenommen und im vergangenen Jahr ein neues Tief erreicht.³ In den stark nachgefragten Lagen in deutschen Ballungszentren und Oberzentren zeichnet sich ein Wohnungsmangel ab.⁴



Berlin: Breitensteinweg



Dresden: Friedrich-Wieck-Straße

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2008.

² Vgl. Bundesregierung, Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Juni 2009.

³ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009.

⁴ Vgl. LBS Research, Markt für Wohnimmobilien 2009.

» Ihr Zugang zu deutschen Wohnimmobilien

Das Fondskonzept des DWS ACCESS Wohnen basiert auf prognostizierten demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen sowie den gegenwärtig erwarteten Wandertendenzen innerhalb Deutschlands. Investiert wird mittelbar in bestehende Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in deutschen Metropolregionen und Oberzentren.

Die Auswahl der Objekte erfolgt in Zusammenarbeit mit den erfahrenen Immobilienexperten von alt + kelber. Beim Immobilieneinkauf müssen Investitionskriterien wie Standort- und Objektqualität beachtet werden. Durch das diversifizierte Portfolio, das professionell ausgewählt und verwaltet wird, können sich für den Anleger Chancen gegenüber einem Investment in eine direkt gehaltene Einzelimmobilie ergeben.

Rund 75 Prozent des Portfolios sollen in einer Objektgesellschaft dauerhaft zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden, rund 25 Prozent sind für den kleinteiligen Wohnungsverkauf vorgesehen und werden in einer zweiten Objektgesellschaft gehalten. Die Fondsgesellschaft wird wiederum Anteile an diesen beiden Objektgesellschaften halten.

Bei Fondsauflegung hat die Fondsgesellschaft bereits mittelbar Zugriff auf 22 Immobilien¹ in 11 Städten. Dieses Startportfolio soll je nach Fondsvolumen durch weitere geeignete Immobilien ergänzt werden.²

¹ Davon sind zwei Immobilien für den kleinteiligen Wohnungsverkauf vorgesehen.

² Vgl. hierzu Seite 7



» Geographische Streuung der Immobilien im Startportfolio



» Der Asset Manager:

Immobilienexpertise von alt + kelber

alt + kelber ist seit über 25 Jahren auf Wohnimmobilien spezialisiert. Neben Dienstleistungen für Immobilienverwaltung und -management, bautechnische und wirtschaftliche Objektprüfung sowie Maklerleistungen bietet alt + kelber auch Leistungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung an. Für DWS ACCESS Wohnen sollen die Experten von alt + kelber während der prognostizierten Laufzeit den Lebenszyklus der Fondsimmobilen begleiten – vom Kauf über die laufende Bewirtschaftung bis ggfs. hin zur Veräußerung der Objekte.

alt+kelber
Immobiliengruppe

Ein Unternehmen der **conwert**
Immobilien Gruppe

» Merkmale des Startportfolios



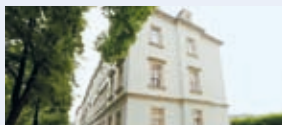
Düsseldorf: Ellerstraße



Berlin: Oberland-, Bacharacher Str.



Hamburg: Saseler Straße



Dresden: Hubertusstraße



Essen: Ruhrtalstraße



Hannover: Helmholtzstraße

- » 22 Objekte in 11 Städten¹
- » Gesamtmietfläche: 34.688 m²
- » 564 Mieteinheiten
- » Durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 62 m²
- » Durchschnittliche Nettokaltmiete je Mieteinheit von rund 426 EUR pro Monat

» Der Initiator:

DWS Finanz-Service GmbH

Mit der Produktplattform DWS ACCESS eröffnet die DWS Finanz-Service GmbH Anlegern den Zugang zu Fondslösungen im Bereich der Sachwertanlagen wie z. B. Immobilien. Seit Frühjahr 2009 führt sie auch die geschlossenen Fondsprodukte der RREEF Management GmbH (vormals DB Real Estate) fort. Damit verfügt der Geschäftsbereich über mehr als 35 Jahre Erfahrung mit über 40 geschlossenen Immobilienfonds,² darunter auch mehrere Wohnimmobilienfonds.



¹ Davon sind zwei Immobilien für den kleinteiligen Wohnungsverkauf vorgesehen.

² Die Leistungsbilanz kann beim Initiator kostenlos angefordert werden.

» Warum jetzt in Wohnimmobilien investieren?

Gute Gründe für das Investment

- » Gestiegene Nachfrage nach Wohnraum
- » Trend zurück in die Stadt
- » Beschränktes Angebot an Wohnraum
- » Geographische Streuung des Portfolios
- » Investitionen in Bestandsobjekte
- » Kauf, Bewirtschaftung und Verkauf aus einer Hand
- » Doppelstrategie durch langfristige Vermietung und Veräußerung

Wesentliche Risiken der Beteiligung¹

- » Unternehmerische Beteiligung mit Möglichkeit des Totalverlustes von Einlage und Agio
- » Langfristige Beteiligung; ordentliche Kündigung erstmals im Jahr 2029 möglich
- » Stark eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung mangels funktionsfähigem Zweitmarkt
- » Marktverhältnisse und Wertentwicklung der Immobilien könnten sich negativ auf die zu erzielenden Mieterträge und die Veräußerungserlöse auswirken
- » Einzelverkauf von Wohnungsbeständen kann länger als geplant dauern und mit geringeren Veräußerungserlösen verbunden sein
- » Finanzierungsrisiken, z. B. in Bezug auf den Erhalt, die Konditionen und den Umfang der Darlehen
- » (Teilweises) Blindpoolrisiko, da Teile des Fondsimmobilienportfolios noch nicht feststehen
- » Risiken durch den Verlust von Schlüsselpersonal und Fehler der Geschäftsführung

¹ Beispielhafte, nicht abschließende Aufzählung einiger wesentlicher Risiken der Beteiligung. Bitte entnehmen Sie die ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken dem Verkaufsprospekt.

» Produktmerkmale im Überblick

Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen GmbH & Co. KG
Geplantes Fondsvolumen	120 Mio. EUR
davon Eigenkapital ca.	60 Mio. EUR
davon Fremdkapital ca.	60 Mio. EUR
Mindestbeteiligung	10.000 EUR (Beträge darüber müssen durch 1.000 EUR teilbar sein)
Agio	5 %
Geplante Auszahlungen¹ (Prognose)	ab 2011 ca. 6,25%, auf ca. 7,0% p. a. im Jahr 2019 ansteigend (jeweils nach Kosten vor Steuern, bezogen auf das Beteiligungskapital ohne Agio)
Platzierungszeitraum	Der Platzierungszeitraum ist bis 31.10.2009 vorgesehen und kann bis 31.03.2010 verlängert werden.
Prognostizierte Laufzeit	ca. 11 Jahre
Beteiligungsdauer	unbegrenzt; erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Anleger zum 31.12.2029
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Kapitaleinkünfte
Asset-Manager	alt + kelber Immobiliengruppe GmbH, vertraglich gebunden bis 2022

Vertriebsprovision:

Es ist vorgesehen, dass die Fondsgesellschaft den Vermittlern für die Eigenkapitalvermittlung eine Vergütung von 9% des vermittelten Beteiligungskapitals (ohne Agio) zahlt. Darin ist das Agio von 5% enthalten. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsspekt.

¹ Es handelt sich um eine Hochrechnung auf Basis des Startportfolios auf das insgesamt geplante Investitionsvolumen.

Wichtige Hinweise

© DWS Finanz-Service GmbH, Stand: Juli 2009

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine unverbindliche Kurzinformation, die kein öffentliches Angebot für eine Beteiligung an dem darin genannten geschlossenen Fonds darstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar, sondern geben lediglich eine zusammenfassende Kurzdarstellung der beschriebenen unternehmerischen Beteiligung.

Weitere Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken, enthält der Verkaufsprospekt. Dieser ist kostenfrei bei Ihrem Berater oder bei der DI Deutsche Immobilien Treuhandgesellschaft mbH, Anlegerservice Closed End Funds (CEF), Alfred-Herrhausen-Allee 16–24, 65760 Eschborn, anlegerservice.cef@db.com erhältlich.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Finanz-Service GmbH wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen.

Aus der (Wert-)Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produktes unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Er erhält auch nähere steuerliche Informationen.

DWS Finanz-Service GmbH

Mainzer Landstraße 178–190

60612 Frankfurt am Main

Internet: DWSACCESS.de

Hotline: 01803/10 11 10 11*

E-Mail: anlegerservice.cef@db.com

*0,09 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz;
ggf. abweichender Mobilfunktarif.