

DWS ACCESS

Wohnen 2

Willkommen zu Hause:
Anlegen in deutsche Wohnimmobilien.

Inhaltsverzeichnis

Wohnimmobilien als Anlageform	3
Interessanter deutscher Wohnungsmarkt	4
Aktuell steigende Nachfrage, limitiertes Angebot	4
Trend zurück in die Stadt	4
Chancen auf steigende Mieten und Kaufpreise in Ballungszentren	5
Das Produktkonzept	6
Das Wohnimmobilienportfolio	7
Der Asset-Manager	8
Der Initiator	8
Produktmerkmale im Überblick	9
Wesentliche Risiken der Beteiligung	10
Chancen von DWS ACCESS Wohnen 2	11

Willkommen zu Hause



» Wohnimmobilien als Anlageform

Das Zuhause ist für viele Menschen mehr als nur ein Rückzugsgebiet. Es ist ein Platz, der Geborgenheit schenkt und zum Wohlfühlen einlädt. Doch das Bedürfnis nach Entspannung beschränkt sich nicht auf das heimische Wohnzimmer. Auch bei der Finanzanlage spielt der „Wohlfühlfaktor“ mittlerweile eine wesentliche Rolle.

Denn nicht zuletzt haben die turbulenten Ereignisse an den Finanzmärkten viele Anleger zum Nachdenken gebracht. Sie hegen den Wunsch nach einfachen, nachvollziehbaren Anlagen, nach Altbewährtem, nach wert- und einkommensorientierten Investitionen „zum Anfassen“.

Diese so genannten Sachwerte, wie es beispielsweise Immobilien sind, haben sich in vergangenen Krisen in der Regel als vergleichsweise wertbeständig erwiesen. Insbesondere Wohnimmobilien boten bei richtiger Auswahl ein hohes Maß an Stabilität: Sie sind von konjunkturellen Schwankungen weniger betroffen – denn wohnen muss letztlich jeder, es ist ein Grundbedürfnis des Menschen.



» Interessanter deutscher Wohnungsmarkt

Schlüsselfaktor 1:

Aktuell steigende Nachfrage, limitiertes Angebot

Investoren sollten auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt in den kommenden Jahren interessante Rahmenbedingungen vorfinden. Die Nachfrage nach Wohnraum wird voraussichtlich bis zum Jahr 2020 steigen, und bislang ist kein Ende der seit Jahren ungenügenden Neubautätigkeit abzusehen.¹

Schlüsselfaktor 2:

Trend zurück in die Stadt

Insbesondere Wohnungen in guten städtischen Lagen repräsentieren eine bevorzugte Form des Wohnens. Das Arbeitsangebot, die oft höheren Einkommensmöglichkeiten und die bessere Infrastruktur üben eine hohe Anziehungskraft aus. Das breit gefächerte Kulturangebot, die Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie die abwechslungsreichen Einkaufsmöglichkeiten erhöhen die urbane Lebensqualität.

Dabei dürften sich einzelne Regionen jedoch unterschiedlich entwickeln. Während sich in einigen Bereichen vermehrt Abwanderungsbewegungen abzeichnen, könnte sich die Wohnungsmarktsituation in zahlreichen Ballungszentren bei steigender Zahl an Privathaushalten und geringer Neubautätigkeit weiter verschärfen.^{2,3}

Die mögliche Folge: Laut einer Studie des renommierten Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos werden vom Jahr 2025 an in ca. 75 Prozent aller deutschen Regionen nicht genügend Wohnungen verfügbar sein, um den erwarteten Bedarf zu decken.³



^{1,2} Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009.

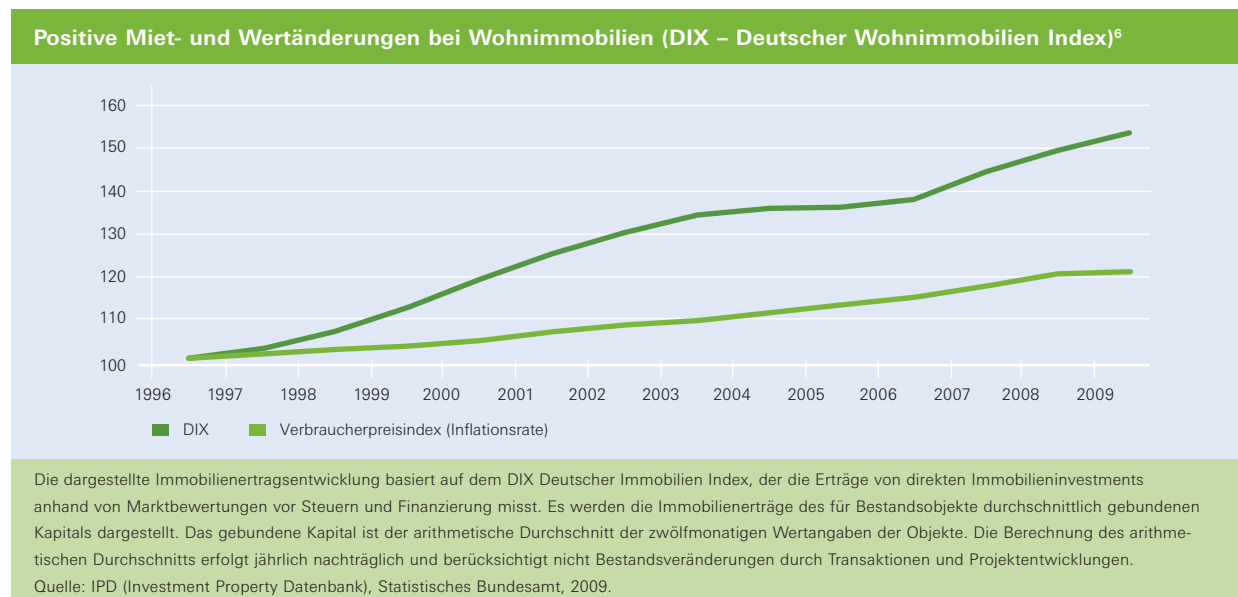
³ Vgl. Prognos AG: Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“, 2010.

Schlüsselfaktor 3: Chancen auf steigende Mieten und Kaufpreise in Ballungszentren

Wohnimmobilien können für Investoren vor allem aus zwei Gründen interessant sein. Zum einen bieten die Mieteinnahmen die Chance auf vergleichsweise kontinuierliche Erträge, zum anderen können die Objekte während des Investitionszeitraums an Wert gewinnen. Beide Komponenten, die Wertänderungsrendite und die Mietrendite, ergeben die Gesamrendite einer Immobilieninvestition.

Die Wertänderungsrenditen von deutschen Wohnimmobilien könnten im Durchschnitt weiter steigen. Ein Indiz dafür sind die derzeitigen Angebotspreise für Eigentumswohnungen. Einer Untersuchung des internationalen Immobilienberatungsunternehmens Jones Lang LaSalle¹ zufolge sind die Angebotspreise aufgrund der starken Nachfrage und des begrenzten Angebots in sechs von acht deutschen Großstädten tendenziell steigend.²

Auch bei den Mietrenditen ist gegenwärtig weiterhin eine aus Investorensicht positive Entwicklung zu beobachten. So sind die Mieten für Mehrfamilienhauswohnungen in Deutschland nach Angaben des Beratungsunternehmens empirica³ seit 2005 stärker gestiegen als in den Jahren zuvor. Selbst angesichts des zuletzt schwierigeren konjunkturellen Umfeldes sei kein Preisverfall zu verzeichnen gewesen. Im Gegenteil: In den meisten deutschen Städten stiegen die Mieten an. In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern erhöhten sich die Nettokaltmieten nach Angaben des Immobilienverbandes IVD im Jahr 2009 um fast zwei Prozent.^{4, 5}



¹ Vgl. JLL-Pressmeldung „Wohnungsmieten und Kaufpreise in acht deutschen Städten ziehen weiter an“ vom 30.03.2010.

^{2, 4, 6} Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

³ Vgl. empirica: „empirica-Deutschlandindex und Miet-/Kaufpreisranking I/2010“.

⁵ Vgl. IVD-Wohn-Preisspiegel 2009/2010.

» Das Produktkonzept

Der geschlossene Immobilienfonds DWS ACCESS Wohnen 2 eröffnet Anlegern den Zugang zu ausgewählten deutschen Wohnimmobilien. Der Fonds ist als Teilblindpool konzipiert, da Teile des Fondsimmobiliensportfolios noch nicht feststehen. Das Fonds-konzept basiert auf den prognostizierten demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen sowie den gegenwärtig erwarteten Wanderungstendenzen innerhalb Deutschlands. Investiert wird in bestehenden Mehrfamilienhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäuser in deutschen Metropolregionen und Oberzentren. 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, wie z. B. die deutschlandweite Streuung der Wohnimmobilien.

Der Fonds investiert mittelbar in ausgewählte Objekte, die festgelegten Investitionskriterien genügen. Unter Einhaltung der Investitionskriterien erfolgt die Auswahl der Objekte in Zusammenarbeit mit den erfahrenen Immobilienexperten von alt + kelber. Beim Immobilieneinkauf wird auf Standort- und Objektqualität geachtet.

Wichtige Investitionskriterien

- » Schwerpunkt auf langfristiger Vermietung¹
- » Ausschließlich Bestandsobjekte
- » Guter baulicher Zustand
- » Standortqualität
- » Marktadäquate Wohnungen
- » Angemessene Kaufpreise
- » Geografische Streuung des Portfolios



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

Aktuell hat die Fondsgesellschaft mittelbar bereits Zugriff auf 19 Immobilien² in bundesweit neun Städten. Dieses Wohnimmobilienportfolio soll je nach Fondsvolumen durch weitere geeignete Immobilien ergänzt werden.³

¹ Auch bei Objekten, die für den Weiterverkauf vorgesehen sind, spielt die langfristige Vermietungsfähigkeit eine große Rolle.

² Davon sind zwei Immobilien für den kleinteiligen Wohnungsverkauf vorgesehen.

³ Vgl. hierzu Seite 9.

» Das Wohnimmobilienportfolio

Aktuelle geografische Verteilung der Immobilien des Startportfolios

Merkmale des Startportfolios

- » 19 Immobilien in neun Städten¹
- » Gesamtmietfläche rund 31.900 m²
- » 451 Mieteinheiten
- » Durchschnittliche Wohnungsgröße: rund 71 m²
- » Leerstand² beim Ankauf der Immobilien ca. 6%
- » Ankaufspreis rund 1.020 EUR/m²
- » Ankaufsfaktor³ 14,6fach bezogen auf Ist-Miete
- » Der Fonds ist als Teilblindpool konzipiert

Bei Fondsauflegung hat die Fondsgesellschaft bereits mittelbar Zugriff auf konkrete ausgewählte Wohnimmobilien. Dieses Startportfolio soll je nach Fondsvolumen durch weitere geeignete Objekte ergänzt werden.



Bonn: Mirecourtstraße



Großziethen: An den Eichen



Nürnberg: Moltkestraße



Halstenbek: Poststraße/Bäckerstraße



Dresden: Emil-Überall-Straße



Hannover: Shepton-Mallet-Ring



Berlin: Sedanstraße



Leipzig: Karl-Liebnecht-Straße



Garbsen: Hänselriede

¹ Davon sind zwei Immobilien für den kleinteiligen Wohnungsverkauf vorgesehen.

² Der angegebene Leerstand bezieht sich auf das Startportfolio und kann sich im weiteren Zeitablauf ändern.

³ Der angegebene Ankaufsfaktor bezieht sich auf das Startportfolio und kann sich mit weiteren Ankäufen ändern. Der Ankaufsfaktor ergibt sich aus dem Kaufpreis, dividiert durch die jährliche Ist-Miete zum Zeitpunkt des Ankaufs.

» Der Asset-Manager: Immobilienexpertise von alt+kelber

alt+kelber
Immobiliengruppe

Ein Unternehmen der **conwert**
Immobilien Gruppe

alt+kelber ist auf Wohnimmobilien spezialisiert. Neben Dienstleistungen für Immobilienverwaltung und -management, bautechnischer und wirtschaftlicher Objektprüfung sowie Maklerleistungen bietet alt+kelber auch Leistungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung an. Der seit mehr als 25 Jahren im Wohnungsbereich tätige Immobiliendienstleister verfügt über ein bundesweites Netz von 19 Niederlassungen. So soll eine kompetente Betreuung der Objekte vor Ort gewährleistet werden.

Nachgewiesene Expertise¹

- » Auswahl, Analyse und Kauf geeigneter Immobilien: alt+kelber hat bundesweit bisher mehr als 720.000 vertriebsrelevante Wohnungsprüfungen durchgeführt
- » Asset-Management/Wohnungsverwaltung: Aktuell verwaltet alt+kelber rund 49.000 Wohnungen. Damit ist alt+kelber einer der größten Wohnimmobiliendienstleister Deutschlands
- » Einzel- und Portfolioverkauf: Bislang hat alt+kelber rund 43.000 einzelne Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft
- » alt+kelber ist vertraglich bis 2023 an DWS ACCESS Wohnen 2 gebunden

» Der Initiator: DWS Finanz-Service GmbH²



Mit der Produktplattform DWS ACCESS ermöglicht die DWS Finanz-Service GmbH Anlegern den Zugang zu einer Vielfalt an Sachwertanlagen. Dazu zählen Immobilien, Energieinfrastruktur und Rohstoffe.

- » Seit 1971 wurden 47 Fonds aufgelegt
- » Gesamtvolumen von rund 4,4 Mrd. EUR
- » Weltweite Investitionen in Büroimmobilien, Einkaufszentren, Wohnungen und Logistik
- » Aktives Management
- » Transparenz für Anleger durch regelmäßige Fondsbewertungen
- » Das Hamburger Analysehaus D.F.I. hat die Leistungsbilanz des Initiators DWS Finanz-Service GmbH mit sechs Sternen („ausgezeichnet“) bewertet (Juli 2010)

¹ alt+kelber, 2010.

Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

² Seit Frühjahr 2009 führt die DWS Finanz-Service GmbH auch die geschlossenen Fondsprodukte der RREEF Management GmbH (vormals DB Real Estate) fort. Damit verfügt der Geschäftsbereich über mehr als 35 Jahre Erfahrung mit mehr als 47 geschlossenen Immobilienfonds. Stand 2010.

Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

» Produktmerkmale im Überblick

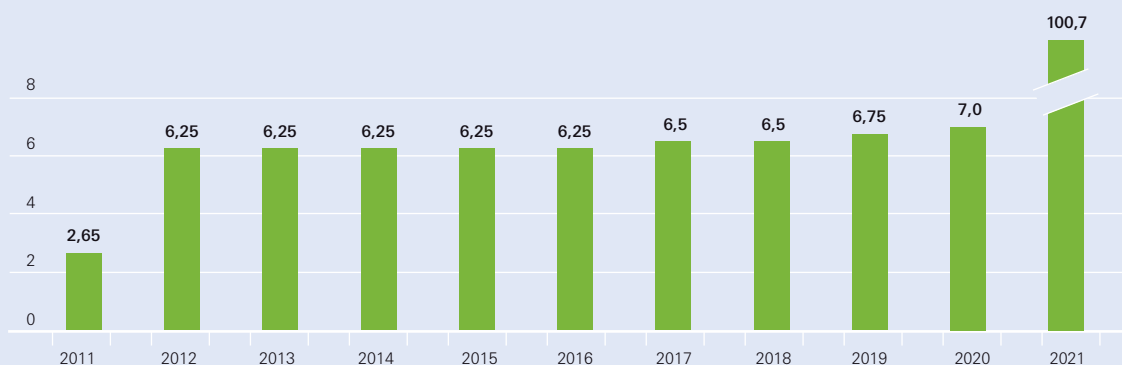
Fondsgesellschaft	DWS ACCESS Wohnen 2 GmbH & Co. KG
Geplantes Fondsvolumen	120 Mio. EUR
davon Eigenkapital	ca. 60 Mio. EUR; das Eigenkapital kann bis auf 250 Mio. EUR erhöht werden
davon Fremdkapital	ca. 60 Mio. EUR; entspricht ca. 50 % des geplanten Fondsvolumens
Mindestbeteiligung	10.000 EUR (höhere Beträge müssen durch 1.000 EUR teilbar sein)
Agio	5%
Geplante Auszahlungen (Prognose)	ab 2012 ca. 6,25%, auf ca. 7,0% p. a. für das Jahr 2020 ansteigend (jeweils nach Kosten vor Steuern, bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio)
Platzierungszeitraum	Einzahlungstermin bis 30.11.2010, kann bis 31.5.2011 verlängert werden
Prognosezeitraum	ca. 11 Jahre
Beteiligungsdauer	unbegrenzt; erstmalige Kündigungsmöglichkeit der Anleger zum 31.12.2030
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Kapitaleinkünfte
Asset-Manager	alt+kelber Immobiliengruppe GmbH, vertraglich gebunden bis 2023

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 Verkaufsprospekt.

Prognostizierter Auszahlungsverlauf p. a. in % vom Beteiligungskapital ohne Agio, vor Steuern

Prognosedaten bieten keine Gewähr für tatsächliche Auszahlungen!



Die Auszahlungen an die Anleger richten sich u. a. nach den laufenden Mietüberschüssen und den Erlösen aus Objektverkäufen. Der Auszahlungsprognose liegen lediglich Schätzungen zugrunde, u. a. in Bezug auf die Miet- und Kostenentwicklung, die Mieterfluktuation, Mietausfälle und die Erlöse aus der Objektveräußerung. Die Auszahlungen für die oben stehenden Geschäftsjahre erfolgen jeweils zur Jahresmitte des Folgejahres. **Der Investitionsplan und die Prognoserechnung sind auf Grundlage des Startportfolios und mit Hilfe von Schätzungen für ein Zielinvestitionsvolumen von 120 Mio. EUR kalkuliert.** Zu den Annahmen siehe die ausführliche Darstellung im Verkaufsprospekt.

» Wesentliche Risiken der Beteiligung (Auszug)

Wesentliche Risiken¹

- » Unternehmerische Beteiligung mit Möglichkeit des Totalverlustes von Einlage und Agio
- » Langfristige Beteiligung; ordentliche Kündigung erstmals im Jahr 2030 möglich
- » 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
- » (Teilweise bestehendes) Blindpoolrisiko, da Teile des Fondsimmobiliensportfolios noch nicht feststehen
- » Risiken durch den Verlust von Schlüsselpersonal und Fehler der Geschäftsführung, insbesondere des Immobilienverwalters
- » Änderungen in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung, europäischer Rechtsvorschriften (z. B. bezüglich Manager von so genannten alternativen Investmentfonds) oder der Verwaltungspraxis (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage/Werthaltigkeit der Vermögensanlage nachteilig auswirken
- » Keine sichere Möglichkeit einer Veräußerung der Anteile



Garbsen: Hänselriede



Hannover: Am Forstkamp

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

» Sieben Chancen von DWS ACCESS Wohnen 2

Sieben Chancen aus Ihrer Anlageentscheidung

» Steigende Nachfrage

Der Trend zu kleineren Haushalten soll die Nachfrage nach Wohnraum trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen insgesamt erhöhen.

» Geringes Neubautenangebot

Bereits seit Jahren wird in Deutschland zu wenig gebaut, sodass die Nachfrage nicht befriedigt wird. Diese Entwicklung kann in den kommenden Jahren weiter anhalten oder sich sogar noch verstärken.

» Trend zurück in die Städte

Die Auswahl der Immobilienstandorte trägt den gegenwärtigen Wanderungsbewegungen zurück in die Metropolregionen Rechnung. Durch das Arbeitsangebot und die hohe Attraktivität orientieren sich viele Bevölkerungsgruppen wieder in Richtung urbanes Wohnen.

» Geografische Streuung

Durch die Investition in eine Vielzahl von Wohnimmobilien an unterschiedlichen Standorten werden Standortrisiken und die Gefahr von Mietausfällen breiter gestreut.

» Investition in Bestandsobjekte

Der Fonds investiert ausschließlich in bereits fertiggestellte Wohnobjekte (keine Neubausprojekteentwicklungen).

» Kauf, Bewirtschaftung und Verkauf aus einer Hand

alt+kelber ist einer der führenden Privatisierer, Vermittler und Händler von Eigentumswohnungen sowie Immobilienmanager und Dienstleister in der Wohnungswirtschaft und ist bereits seit mehr als 25 Jahren im Immobilienmarkt tätig. alt+kelber ist vertraglich bis 2023 an DWS ACCESS Wohnen 2 gebunden.

» Doppelstrategie Vermietung und Veräußerung

Die langfristige Bewirtschaftung eines Großteils des Portfolios eröffnet die Aussicht auf laufende Mieteinnahmen. Durch den Verkauf von einzelnen Wohnungen ergibt sich die Chance, während der Fondslaufzeit zusätzliche Verkaufserlöse zu generieren und diese teilweise zu reinvestieren oder auszuzahlen.



Dresden: Weinböhlauer Straße

Wichtige Hinweise

© DWS Finanz-Service GmbH, Stand: September 2010

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 zu 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 enthält auch nähere steuerliche Informationen.

DWS Finanz-Service GmbH

Mainzer Landstraße 178–190

60612 Frankfurt am Main

Internet: DWSACCESS.de

Hotline: 0 18 03/10 11 10 11*

E-Mail: anlegerservice.cef@db.com

*dtms – 9 Cent/Min. aus dem deutschen Festnetz;
Mobilfunkpreise max. 42 Cent/Min.