



DWS ACCESS

Wohnen 2

**Willkommen zu Hause:
Anlegen in deutsche Wohnimmobilien.**



» Wohnimmobilien als Anlageform

Der „Wohlfühlfaktor“ spielt wie im heimischen Wohnzimmer auch bei der Finanzanlage eine wesentliche Rolle. Viele Anleger hegen den Wunsch nach einfachen Anlagen, nach wert- und einkommensorientierten Investitionsobjekten „zum Anfassen“. Diese so genannten Sachwerte, wie beispielsweise Immobilien, haben sich in vergangenen Krisen bei richtig ausgewählten Objekten in der Regel als vergleichsweise wertbeständig erwiesen. Insbesondere Investitionen in Wohnimmobilien boten bei richtiger Auswahl ein hohes Maß an Stabilität.

Zwei Schlüsselfaktoren:

- » Aktuell steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien bei limitiertem Angebot
- » Trend zurück in die Stadt könnte die Wohnungsmarktsituation in zahlreichen Ballungszentren weiter verschärfen¹

¹ Vgl. Prognos AG: Studie „Wohnungsmangel in Deutschland“, 2010.



» Das Produktkonzept

Der geschlossene Immobilienfonds DWS ACCESS Wohnen 2 eröffnet Anlegern den Zugang zu einem Portfolio aus bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in deutschen Metropolregionen und Oberzentren. Die Objekte müssen bestimmten Investitionskriterien genügen, insbesondere in Bezug auf Standort, Qualität und Wirtschaftlichkeit. 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. eine deutschlandweite Streuung der Wohnimmobilien.

Geplante Portfoliozusammensetzung:

- » Rund 75 Prozent sollen in einer Objektgesellschaft zur dauerhaften Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden
- » Rund 25 Prozent sind zum kleinteiligen Wohnungsvorverkauf mit teilweisen Reinvestitionen vorgesehen und werden in einer zweiten Objektgesellschaft gehalten
- » Die Fondsgesellschaft wird Anteile an beiden Objektgesellschaften halten



» Aktuelle geografische Verteilung der Immobilien des Startportfolios

- » 19 Immobilien in neun Städten¹
- » Gesamtmietfläche rund 31.900 m²
- » 451 Mieteinheiten
- » Durchschnittliche Wohnungsgröße: rund 71 m²
- » Ankaufspreis rund 1.020 EUR/m²
- » 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.

¹ Davon sind zwei Immobilien für den kleinteiligen Wohnungsverkauf vorgesehen.



» Der Asset-Manager alt + kelber Immobiliengruppe GmbH¹

- » Begleitung des gesamten Lebenszyklus der Wohnimmobilien während der prognostizierten Laufzeit durch alt + kelber, einen der größten Wohnimmobilien-dienstleister Deutschlands:²
 - » Auswahl, Analyse und Kauf geeigneter Immobilien
 - » Asset-Management/Wohnungsverwaltung
 - » Einzel- und Portfolioverkauf

alt+kelber
Immobiliengruppe

Ein Unternehmen der **conwert**
ImmobilienGruppe

¹ alt + kelber, 2010.

² alt + kelber ist vertraglich bis 2023 an den Fonds gebunden.

» Merkmale des Startportfolios



Nürnberg: Moltkestraße



Bonn: Mirecourtstraße



Dresden: Emil-Überall-Straße



Berlin: Walchenseestraße

» Der Initiator

DWS Finanz-Service GmbH

- » Die Produktplattform DWS ACCESS: ein starker Partner für den langfristigen Vermögensaufbau
- » Zugang zu weltweiten Sachwertanlagen über die Produktplattform DWS ACCESS
- » Seit 2009 Fortführung der geschlossenen Fondsprodukte der RREEF Management GmbH
- » Seit 1971 47 Fondsauflegungen mit einem Gesamtvolumen von rund 4,4 Mrd. EUR



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

» Wesentliche Chancen und Risiken im Überblick

Chancen für DWS ACCESS Wohnen 2

- » Aktuell steigende Nachfrage nach Wohnraum
- » Geringes Neubautenangebot
- » Trend zurück in die Stadt
- » Geografische Streuung
- » Investition in Bestandsobjekte
- » Kauf, Bewirtschaftung und Verkauf aus einer Hand¹
- » Doppelstrategie Vermietung und Veräußerung

Wesentliche Risiken der Beteiligung² (Auszug)

- » 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 des Immobilienverwalters
- » Änderungen in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung 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

¹ alt + kelber ist vertraglich bis 2023 an DWS ACCESS Wohnen 2 gebunden.

² 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 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 (Beträge darüber müssen durch 1.000 EUR teilbar sein)
Agio	5%
Geplante Auszahlungen	ab 2012 ca. 6,25%, auf ca. 7,0% für das Jahr 2020 ansteigend (vor Steuern)
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.

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.