



grundbesitz europa

Exzellente Lagen –
Immobilien in ganz Europa

Oktober 2025

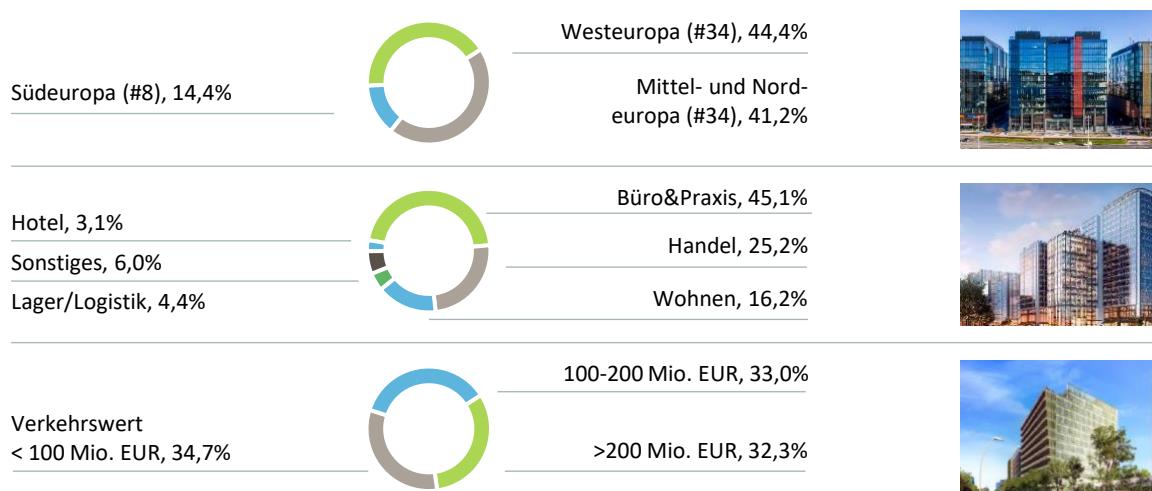
Nur für den professionellen Investor und zum Einsatz beim Berater
in Deutschland. Keine Weitergabe an nicht-professionelle Anleger.



Überblick grundbesitz europa



Regional diversifiziertes Immobilienportfolio mit Objekten in 11 Ländern europaweit



Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“¹: ca. 15,7-fach

¹ Bezugen ausschließlich auf Objekte, die zur Vermietung stehen und damit ohne in Bau befindliche Objekte. Ohne Berücksichtigung von Sonderwerten. Stand: Ende Juli 2025.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

Überblick grundbesitz europa

Regional und nach Nutzungsarten breit diversifiziertes Immobilienportfolio



Lokale Expertise und Plattform der DWS Asset Management- und Transaktions-Teams sind im aktuellen Umfeld der Schlüssel zu erfolgreichen Verkäufen



Erfolgreicher Verkauf von 14 Objekten seit Beginn des Geschäftsjahres 2024/2025 – Summe der Verkaufspreise rund 540 Mio. EUR



Viele fungible Objekte:
49 der insgesamt 76 Fondsimmobilien mit Verkehrswerten unter 100 Mio. EUR



Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“ (Ende 07/2025)¹:
ca. 15,7-fach

Ausgewählte Fondsimmobilien

Paris, Frankreich,
Büro „Rue Pastourelle“



London, Großbritannien,
Büro „The Northcliffe“



Dublin, Irland,
Wohnimmobilien



Nutzungsarten der 76 Fondsimmobilien



Basis: Jahressollmietertrag (EUR)

Büro	45,1%
Handel	25,2%
Wohnen	16,2%
Sonstiges	6,0%
Lager/Logistik	4,4%
Hotel	3,1%

Größenklassen



Basis: Verkehrswerte (EUR)

<25 Mio EUR	1,2%
25-50 Mio EUR	9,5%
50-100 Mio EUR	24,0%
100-150 Mio EUR	21,4%
150-200 Mio EUR	11,6%
>200 Mio EUR	32,3%

¹ Bezugen ausschließlich auf Objekte, die zur Vermietung stehen und damit ohne in Bau befindliche Objekte. Ohne Berücksichtigung von Sonderwerten.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

Aktuelle Ratings (Juni 2025)



grundbesitz europa mit Fonds-Rating bbb^-_{AIF} („auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei dem Fonds eine ausgewogene risikoadjustierte Rendite erwartet werden“)

Einschätzung unverändert zum Vorjahres-Rating

Positiv bewertet wurden u.a.

- das Immobilienportfolio des Fonds,
- die Lagequalität der Fondseigentumsimmobilien mit einem hohen Anteil der Objekte in sog. A-Lagen,
- die Nachhaltigkeitsparameter: Hervorgehoben werden von Scope die hohe Zertifizierungsquote der Fondseigentumsimmobilien sowie die unter ESG-Aspekten getätigten Ankäufe der letzten Jahre.



Immobilienfondsgeschäft der DWS mit hohem Rating $AA+_{AMR}$ („sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments“)

In der Einschätzung verweist Scope u.a. auf

- die ausgeprägte lokale Präsenz als Teil der globalen Immobilienplattform der DWS-Gruppe,
- die deutlich überdurchschnittliche Branchenerfahrung und Qualifikation auf der Führungsebene, die sehr hohen Standards der operativen Prozesse sowie das hervorragende Research,
- die klar definierte ESG-Strategie, die laut Scope durch eine umfangreiche, detaillierte Berichterstattung auf Unternehmens- sowie auf Investmentvehikel-Ebene dokumentiert wird.

In 76 Objekte in 11 Ländern europaweit investiert

Südeuropa – 8 Objekte



Barcelona,
„One Parc Central“



Valmontone, „FOC
Valmontone“



Mailand,
„Via San
Prospero 2“



Trecate/Mailand,
„Strada Provinciale“

Westeuropa – 34 Objekte



London, „Peckham
Place“



Großbritannien,
„Vita Student“



Köln,
„Messe City Hotels“



Frankfurt,
„WestendDuo“



Budapest, „Premier
Outlet“



Hamburg,
„The Grid“

Mittel- und Nordeuropa – 34 Objekte



London,
„Park House“

Amsterdam,
„Rivierstaete“

Amsterdam,
„Huys
Azie“



Berlin,
„Up!“



Hamburg,
„Spectrum“

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 76 Objekten. Die Anzahl beinhaltet auch Immobilien, an denen der Fonds nur anteilig über eine Gesellschaft beteiligt ist.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

grundbesitz europa

Übersicht der 25 Bestandsobjekte in Deutschland



Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

grundbesitz europa – Transaktionen

Verkäufe von Immobilien verschiedener Nutzungsarten

Wo?

Verkauf „Dellaertweg 1“,
Leiden/ Niederlande

Was?

31.069 m² Bürogebäude in Leiden
Baujahr 2010 mit Einzelmietner aus dem Bereich
Financial Services
Restlaufzeit Mietvertrag <6 Jahre

Warum?

Abbau der Nutzungsart Büro und
Reduzierung von zukünftigen Risiken
im Immobilienportfolio des Fonds.



- Seit Anfang 2023 wurde der Verkauf von insgesamt 24 Immobilien erfolgreich abgeschlossen, darunter auch Objekte > EUR 100 Mio.
- Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund 1,4 Mrd. Euro lag in etwa auf Höhe der Summe der Verkehrswerte von Ende 2022 – also vor Beginn der „Zinswende“ und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.
- Schwerpunkt der Verkäufe lag auf nicht-strategischen Objekten, also zum Beispiel älteren Büroimmobilien sowie Objekten mit Einzelmieterrisiko und/oder erhöhtem Investitionsbedarf.

grundbesitz europa

Immobilienankäufe und Fertigstellungen seit Beginn des Geschäftsjahres 2022/2023 – Überblick



Ankaufspreis rd. 63,1 Mio. EUR



Ankaufspreis anteilig rd. 22,0 Mio. EUR



Ankaufspreis anteilig rd. 42,6 Mio. EUR



Ankaufspreis rd. 128,0 Mio. EUR

Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Zehn Verkäufe mit Verkaufspreisen von insgesamt rund 910 Mio. Euro

Manchester/ Großbritannien,
Büroimmobilie „One Angel Square“



Verkaufspreis rd. 81,2 Mio. EUR

Castellón de la Plana/ Spanien,
Einkaufszentrum „Salera“



Verkaufspreis rd. 171,0 Mio. EUR

Paris/ Frankreich, Büroimmobilie
„In Situ“



Verkaufspreis rd. 84,0 Mio. EUR

Jönköping/ Schweden
Logistikimmobilie „Stellar“



Verkaufspreis rd. 99,5 Mio. EUR

Q4 2023
(Geschäftsjahr 2023/24)

Q1 2024

Q2 2024

Q3 2024

Hamburg/ Deutschland, Büroimmobilie
„New Work Harbour“



Verkaufspreis rd. 157,3 Mio. EUR

Ozarow/ Polen, zwei
Logistikimmobilien



Verkaufspreis rd. 54,6 Mio. EUR

Mer/ Frankreich,
Logistikimmobilie



Verkaufspreis rd. 53,5 Mio. EUR

London/ Großbritannien, Wohnimm.
„Pavilion Court“



Verkaufspreis rd. 144,6 Mio. EUR

Cestas/ Frankreich,
Logistikimmobilie



Verkaufspreis rd. 64,1 Mio. EUR

Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr 2024/2025

Verkäufe von insgesamt 14 Objekten in mehreren europäischen Ländern

Leiden/ Niederlande , Büroimmobilie
Dellaertweg 1



Verkaufspreis rd. 79,8 Mio. EUR

Rotterdam/ Niederlande,
Büroimmobilie „Eurogate III“



Verkaufspreis rd. 15,5 Mio. EUR

Paris/ Frankreich, Büroobjekt
„Euro-Athènes“



Verkaufspreis rd. 104,0 Mio. EUR

Frankreich, versch. Standorte, drei
Logistikobjekte (40% Beteiligung)



Verkaufspreis rd. 47,4 Mio. EUR

Warschau/ Polen, Büroimmobilien
„Nefryt“ und „Topaz“



Verkaufspreis insg. rd. 50,6 Mio. EUR

Q4 2024
(Geschäftsjahr 2024/25)

Dublin/ Irland, zwei Wohnobjekte
„The Point Campus“



Verkaufspreis rd. 147,5 Mio. EUR

Madrid/ Spanien, Wohnen
„Vallecas“ (40% Beteiligung)



Verkaufspreis rd. 23,2 Mio. EUR

Lille/ Frankreich, Logistik
„LP I“ (40% Beteiligung)



Verkaufspreis rd. 10,2 Mio. EUR

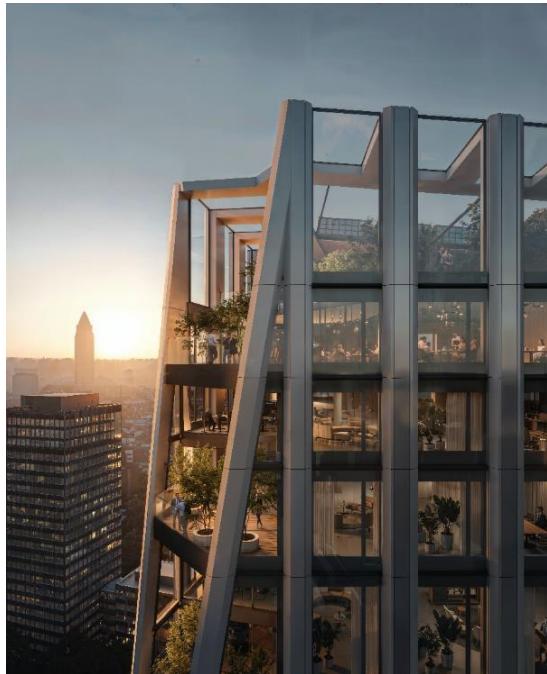
Den Haag/ Niederlande, zwei
Wohnimmobilien „Carmel“



Verkaufspreis insg. rd. 69,0 Mio. EUR

grundbesitz europa – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

Büroobjekt „Park Tower“ in Frankfurt mit neuem Mietvertrag über 15 Jahre



Ausrufezeichen auf dem Frankfurter Büromarkt

- KPMG verlegt Frankfurter Sitz in beste Innenstadtlage
- Ab 2028 bezieht die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft neue Flächen in Premiumlage und mietet u.a. die gesamte Fläche des Park Tower an



Repositionierung statt Neubau

- Das Gebäude wird vor dem Einzug umfassend modernisiert – mit Photovoltaikfassade, smarter Gebäudetechnik und optimierten Grundrissen
- DWS gibt damit ein klares Bekenntnis zu nachhaltiger Bestandssanierung statt ressourcenintensivem Neubau ab



Deal mit Signalwirkung

- Der 15-Jahres-Mietvertrag gilt als starkes Zeichen für die Attraktivität hochwertiger Innenstadtlagen
- Nach Einschätzung der DWS werden „future proof“-Immobilien in besten Lagen wie der Park Tower die Zukunft des Büromarkts prägen

grundbesitz europa – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

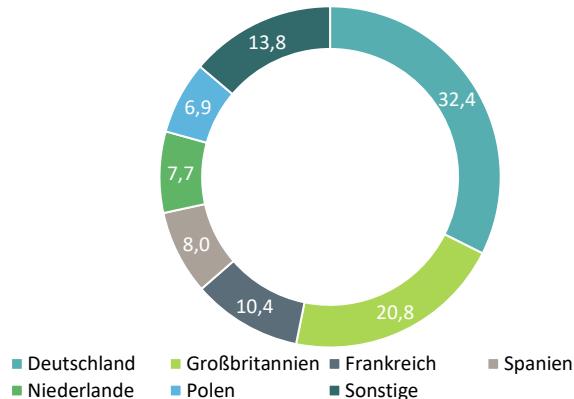
“125 avenue des Champs-Elysées” in Paris: Neuer Mietvertrag mit internationalem Luxus-Modelabel



- Neuer Mietvertrag in nachgefragter Toplage: 1.300 m² Einzelhandelsfläche im Fondsobjekt auf den Pariser Champs-Élysées langfristig an ein Mode-Luxuslabel vermietet – zu einem neuen Spitzenmietwert.
- Modernisierung mit ESG-Fokus: Umbau zu einem Flagship-Store inkl. Atrium, Technik-Upgrade und Anbindung an städtische Heiz- und Kühlnetze – Ziel: hohe BREEAM-Zertifizierung.
- Aufwertung der Einzelhandelsflächen und zudem schrittweise Renovierung der Büroflächen

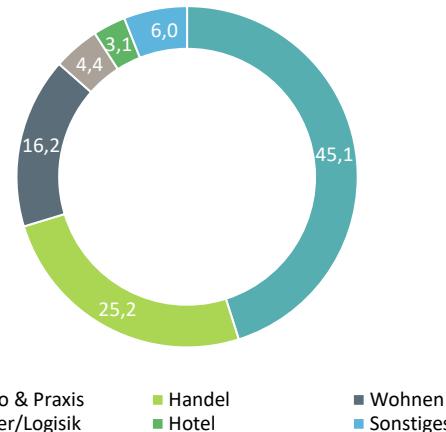
Geographische Verteilung¹

in %



Aufteilung nach Nutzungsarten²

in %



- In 11 Ländern in Europa investiert.
- Deutschland, Großbritannien und Frankreich bilden mit zusammen rund 63% den regionalen Schwerpunkt.

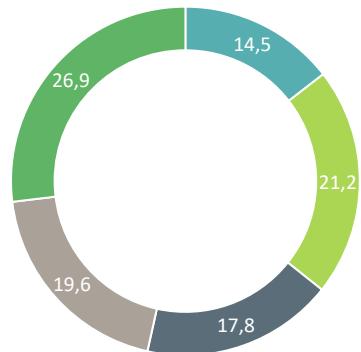
- Überwiegend in Büro investiert, der Anteil Einzelhandel ist geprägt durch Shopping-Center sowie Factory Outlet Center.
- Zuletzt steigender Anteil von Wohnobjekten.

¹ auf Basis Verkehrswerte. ² auf Basis Jahressollmietertrag. Sonstiges: Freizeit, Parkplätze, Kommunikationsanlagen, etc./rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

³ Italien, Finnland, Irland, Ungarn, Portugal; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

Wirtschaftliche Altersstruktur¹

in %

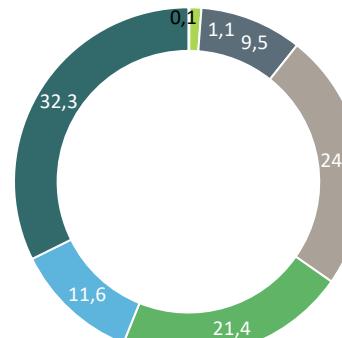


- Weniger als 5 Jahre
- 5 bis 10 Jahre
- 10 bis 15 Jahre
- 15 bis 20 Jahre
- Mehr als 20 Jahre

- Junges Portfolio: ca. 35% der Objekte sind jünger als 10 Jahre.
- Nur ca. 26% der Objekte sind älter als 20 Jahre.

Größenklassen¹

in %



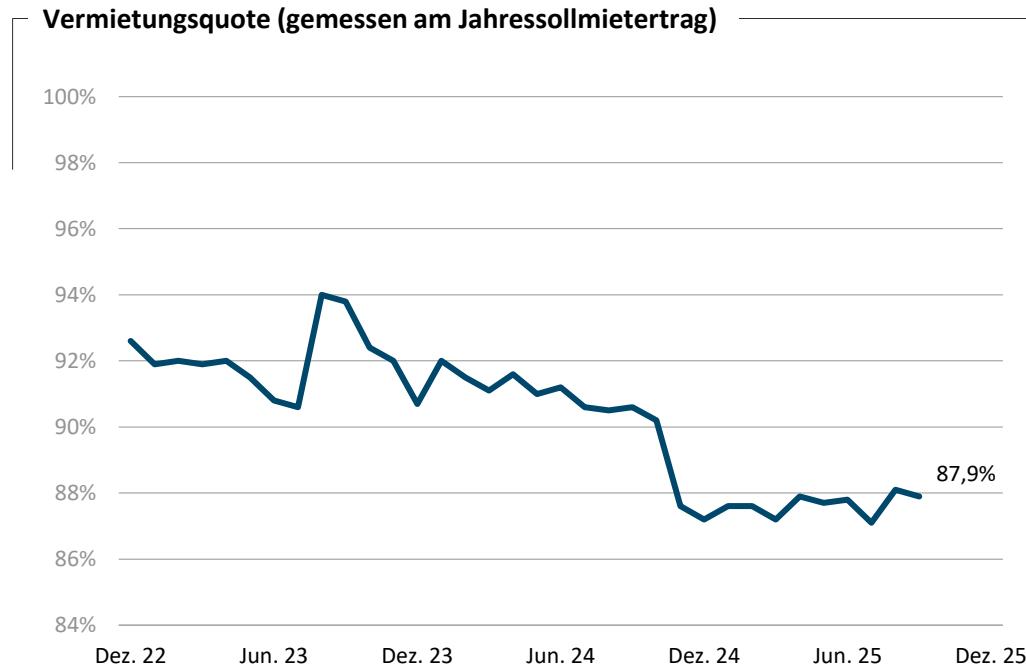
- <10 Mio. EUR
- 10-25 Mio. EUR
- 25-50 Mio. EUR
- 50-100 Mio. EUR
- 100-150 Mio. EUR
- 150-200 Mio. EUR
- über 200 Mio. EUR

- Besonders fungible Objektgrößen mit Verkehrswerten bis 150 Mio. EUR mit einem Anteil von 55%.
- Neun Objekte mit Verkehrswerten von jeweils über 200 Mio. EUR.

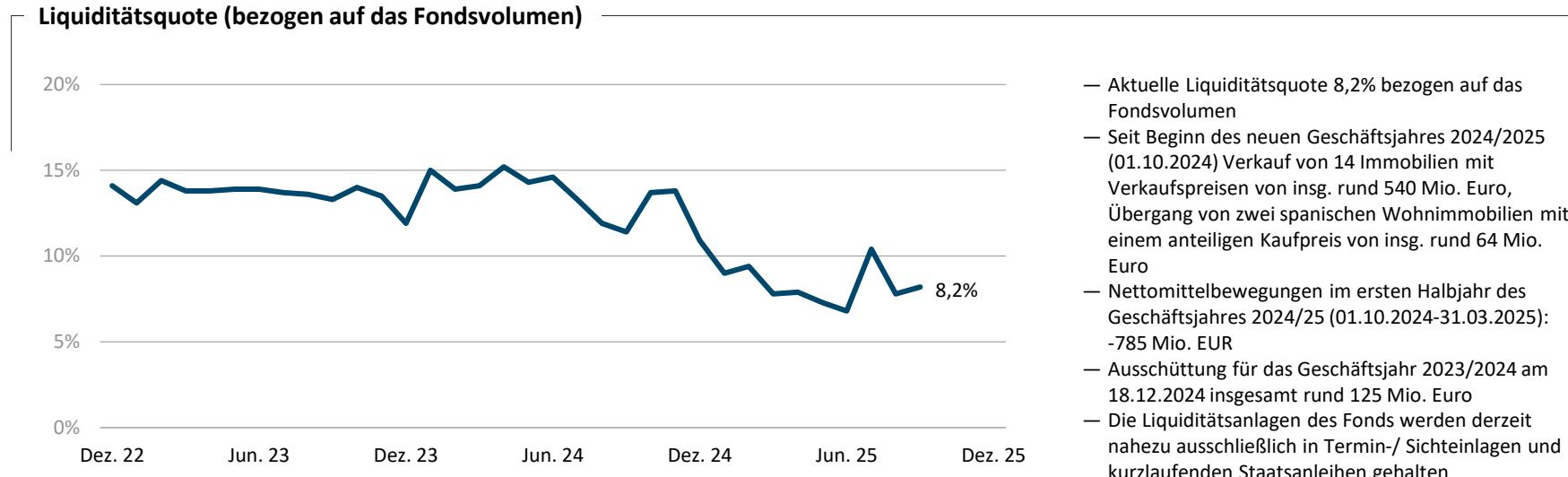
¹ auf Basis Verkehrswerte. Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Juli 2025

Entwicklung der Vermietungsquote

Leerstand bei einzelnen Büro- und Einzelhandelsobjekten



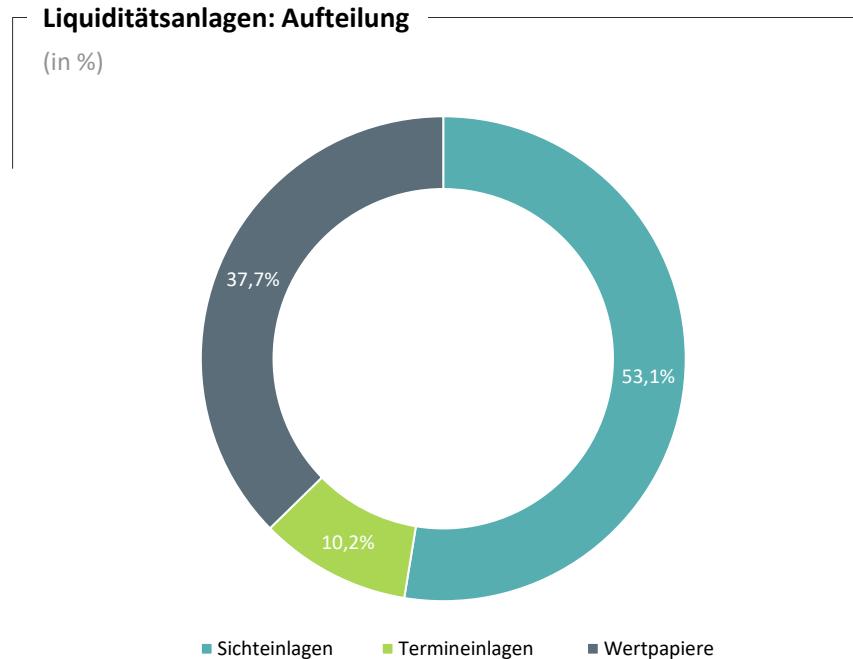
- 2024 durchschnittliche Vermietungsquote 90,1%
- Aktuelle Vermietungsquote, gemessen am Jahressollmietertrag: 87,9%
- Fondsobjekte der Nutzungsarten Wohnen, Logistik und Hotel nahezu vollvermietet
- Asset Management der Objekte mit erhöhtem Leerstand: Aktive Vermarktung der Flächen sowie im Bereich Einzelhandel Investitionen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Verweildauer zu erhöhen.
- Der weit überwiegende Teil des aktuellen Leerstands entfällt auf Objekte der Nutzungsart Büro, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge zur Vermietung anstehen.
- Nach Einschätzung der DWS bieten die Bürovermietungsmärkte positive Aussichten für unter Nachhaltigkeitsaspekten errichtete Top-Objekte.
- Daher gehen wir davon aus, dass die Nach- oder Neuvermietung der vakanten Flächen zeitnah erfolgen wird.
- Weitere nachfragebedingte Mietsteigerungen prognostiziert



Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, die angekündigten Anteilrückgaben für die kommenden zwölf Monate bedienen zu können. Keine Garantie.

grundbesitz europa

Liquiditätsanlagen per 30.09.2025 (504,7 Mio. €)



Sichteinlagen

täglich verfügbar



Termineinlagen

Laufzeiten bis zu zwölf Monaten



Wertpapiere

überwiegend Staatsanleihen, Euro-denominiert und mit Investmentgrade Rating

Duration rd. 0,3 Jahre



Kurswert der Anleihen fließt täglich in den Anteilpreis des Fonds ein (Mark-to-Market Bewertung).



Anleihen werden in der Regel bis zur Endfälligkeit gehalten.

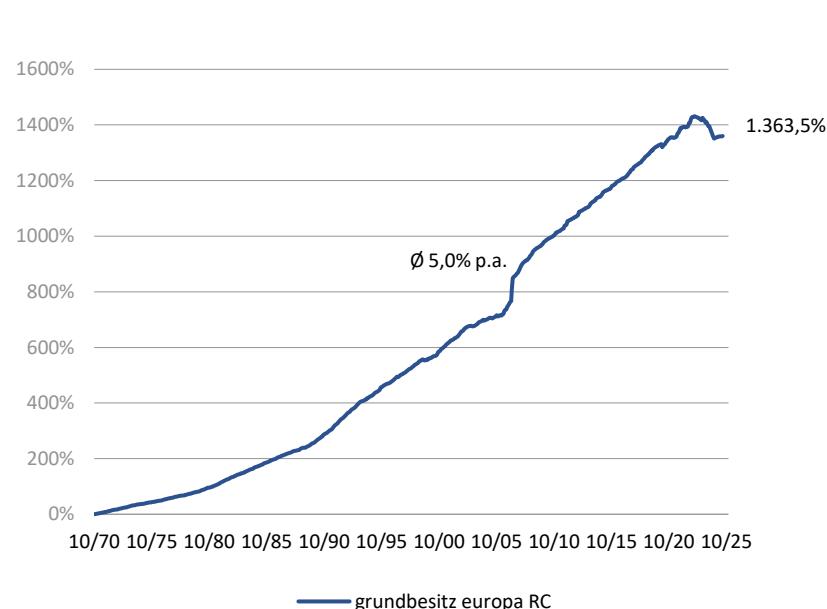


Fondsliquidität generiert wieder deutlich positive Erträge von derzeit rund 3% p.a.

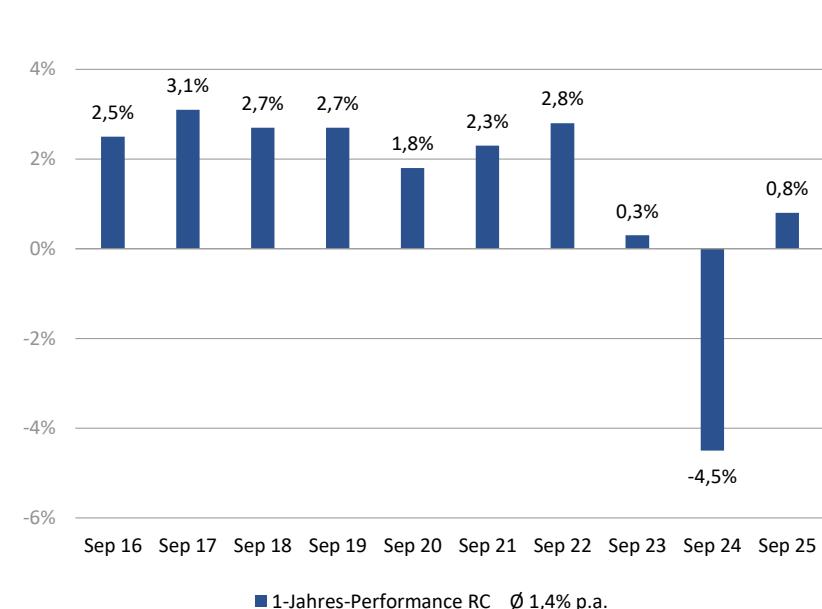
grundbesitz europa

Langfristige Wertentwicklung

Wertentwicklung¹ seit Fondsaufliegung



Wertentwicklung¹ der letzten 10 Jahre

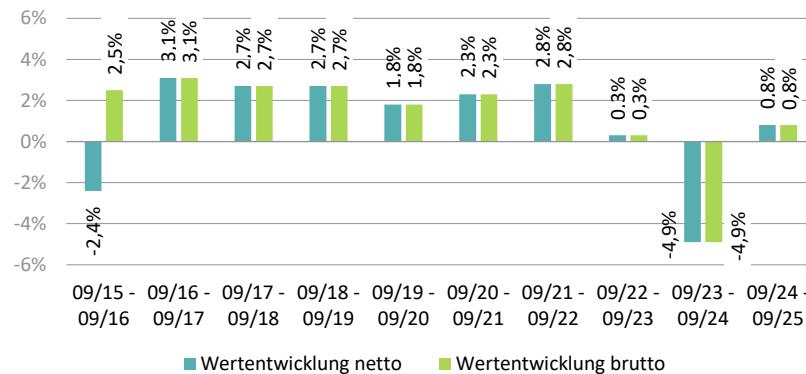


¹ Die Angabe der Wertentwicklung erfolgt nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Gebühren, Transaktionskosten, Provisionen und Steuern sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

grundbesitz europa

Wertentwicklung und Ausschüttungen*

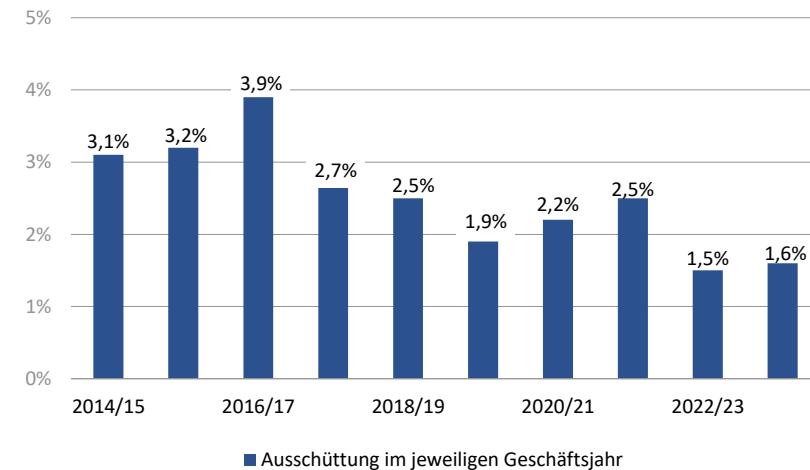
Jährliche Wertentwicklung Anteilklasse RC



Wertentwicklung	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	s. Aufl.
Fonds	0,8%	-3,8%	1,1%	1.363,5%

Durchschn. Ausschüttungserfolg 2,4%**

Seit 2018: Steuerliche Teilsteuereinstellungsquote 60%



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. 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.

* Fondauflegung 27.10.1970; ** Durchschnitt der letzten 10 Geschäftsjahre, jeweils bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

grundbesitz europa

Kennzahlen der Anteilkategorie RC

Fondsübersicht

zum 30.09.2025

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	6.128,8
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	3.712,6
Beteiligungsvermögen	2.589,2
Liquide Mittel ¹	504,7
Liquiditätsquote ²	8,2%
Fremdkapitalquote ³	27,5%
Vermietungsquote ⁴	87,9%
Investments in Fremdwährung ⁵	20,8%

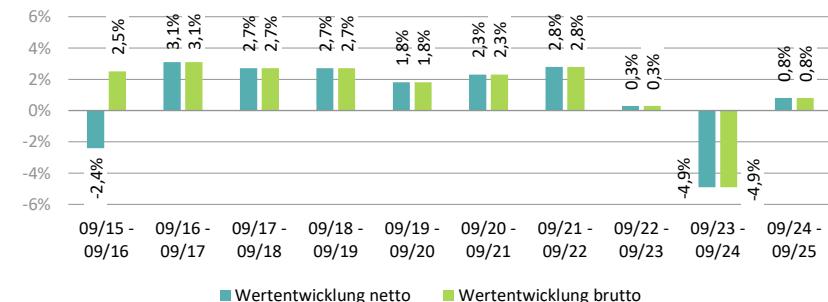
¹ inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) ² Bezug auf das Fondsvolumen ³ Bezug auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

⁴ Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag ⁵ Erfolgen 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 September 2025

Wertentwicklung Anteilkategorie RC

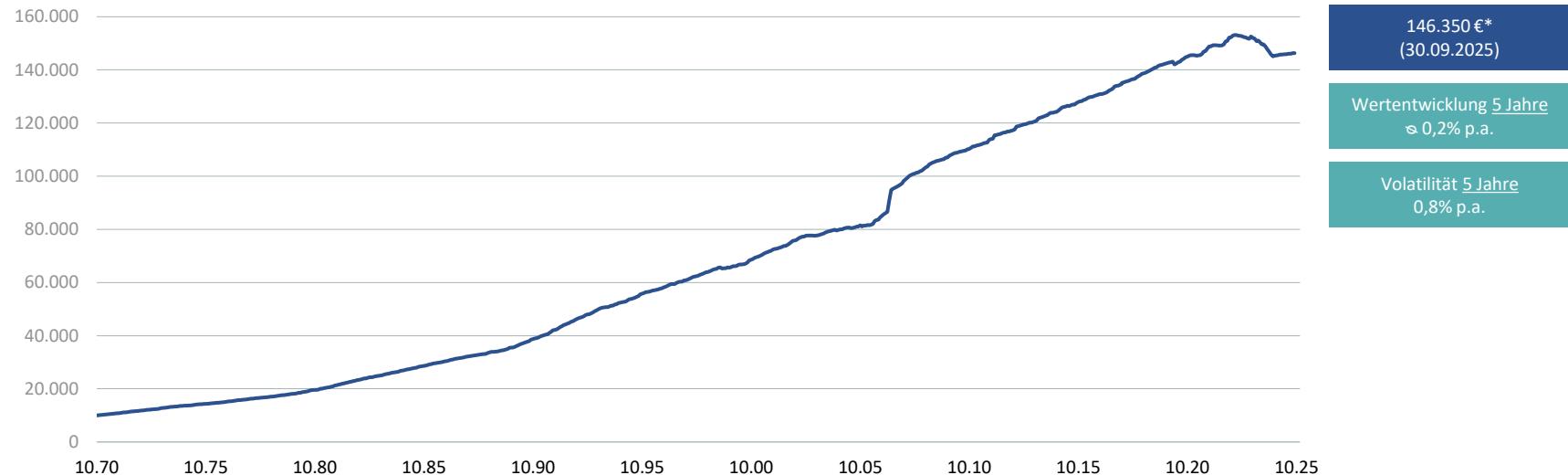
(jährliche Wertentwicklung)



Kumulierte Wertentwicklung Anteilkategorie RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (27.10.1970)
Ø p.a.	0,8%	-3,8%	1,1%	1.363,5%
		-1,3%	0,2%	5,0%

Was wurde aus einer Anlage im Gegenwert von 10.000 Euro seit Fondsaufliegung im Jahr 1970?*



* Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Berechnung unterstellt die kostenneutrale Wiederanlage der jeweiligen Ausschüttungen.
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, eigene Berechnungen, Stand: Ende September 2025

grundbesitz europa

Kennzahlen der Anteilkategorie IC

Fondsübersicht

zum 30.09.2025

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	6.128,8
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	3.712,6
Beteiligungsvermögen	2.589,2
Liquide Mittel ¹	504,7
Liquiditätsquote ²	8,2%
Fremdkapitalquote ³	27,5%
Vermietungsquote ⁴	87,9%
Investments in Fremdwährung ⁵	20,8%

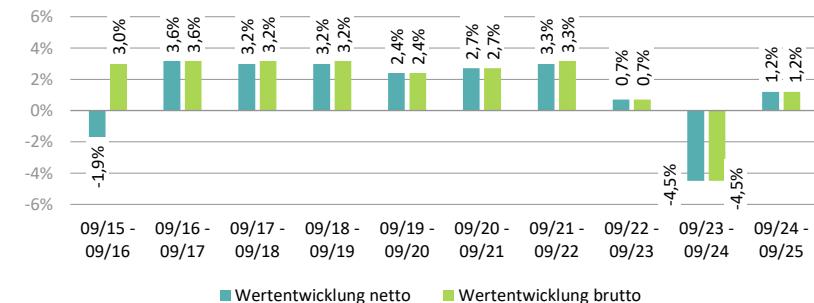
¹ inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) ² Bezug auf das Fondsvolumen ³ Bezug auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

⁴ Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag ⁵ Erfolgen 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 September 2025

Wertentwicklung Anteilkategorie IC

(jährliche Wertentwicklung)



Kumulierte Wertentwicklung Anteilkategorie RC

	Seit Auflegung der Anteilkategorie IC (01.04.2008)			
	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Anteilkategorie IC (01.04.2008)
Ø p.a.	1,2%	-2,7%	3,2%	56,9%
		-0,9%	0,6%	2,6%

Zahlen und Fakten Risiken Wichtige Hinweise

Anteilkategorie	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807008 / 980700	DE000AONDW81 / AONDW8
Ausgabeaufschlag	5,0%	5,0%
Verwaltungsvergütung	1,0% p.a. des Fondsvermögens	0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditätsanlagen
Sonstige Kosten	<ul style="list-style-type: none"> — Depotbankfunktion: 0,025% p.a. — Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige 	<ul style="list-style-type: none"> — Depotbankfunktion: 0,025% p.a. — Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige
Gesamtkostenquote ¹ (Stand 30.09.2024)	1,06%	0,65%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutscher Rechts	Fonds deutscher 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 September 2025

grundbesitz europa

Risiken

- Anteilpreisrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Aussetzung der Rücknahme von Anteilen: Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.
- 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 Mindesthaltezeit 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.
- 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Wichtige Hinweise (1/2)



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.

Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. 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 des Basisinformationsblatts 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 deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realassets.dws.com – <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter https://realassets.dws.com/DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. 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 beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird, d.h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 Euro erwerben möchte, muss dafür 1.050 Euro aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

Wichtige Hinweise (2/2)

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.

Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt bzw. zu der Zielkundengruppe für dieses Finanzprodukt oder die sich auf das Profil des typischen Anlegers beziehen und die aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung gestellt werden, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter www.dws.de abrufbar.

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 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.