



# grundbesitz global

Gelungene Vielfalt-  
Immobilien in der ganzen Welt

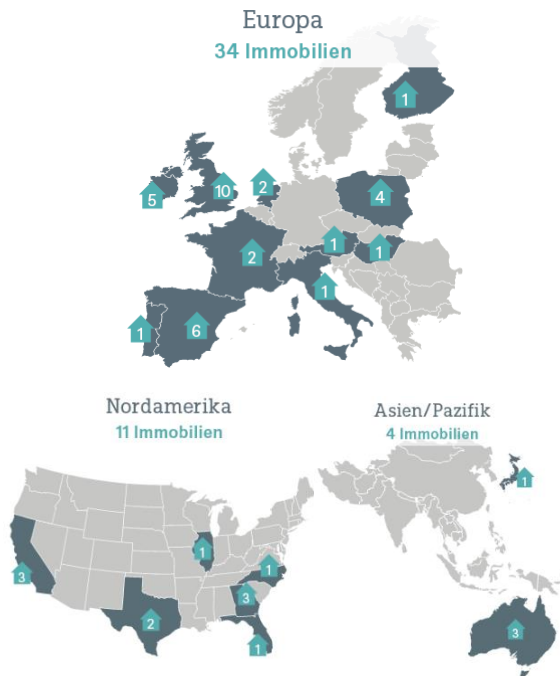
Oktober 2025

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



# Überblick grundbesitz global

Regional diversifiziertes Immobilienportfolio mit Objekten in 14 Ländern weltweit



Asien/Pazifik (#4), 5,5%

USA (#11), 22,7%



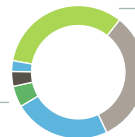
Europa (#34), 71,8%



Lager/Logistik, 2,4%

Hotel, 2,8%

Sonstiges, 4,9%



Handel, 33,8%

Büro&Praxis, 30,8%

Wohnen, 25,3%



Verkehrswert

50-100 Mio. EUR, 55,0%



< 50 Mio. EUR, 22,5%

>100 Mio. EUR, 22,6%



**Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“<sup>1</sup> : ca. 12,6-fach**

<sup>1</sup> Bezogen 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



Breit diversifiziertes Portfolio nach Nutzungsarten / Anteil Wohnen rund 25%



Erfolgreiche Verkäufe zur Stärkung der Liquiditätsposition



Viele fungible Objekte: 45 der insgesamt 49 Fondsimmobilien mit Verkehrswerten unter 100 Mio. EUR



**Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“ (Ende 07/2025)<sup>1</sup>: ca. 12,6-fach**

### Ausgewählte Fondsimmobilien

Paris, Frankreich,, Büro „Kupka A“



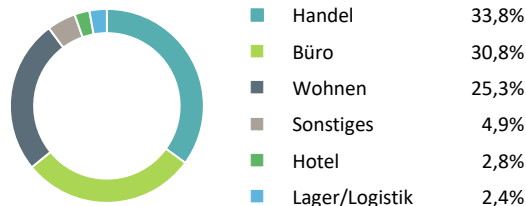
Dublin, Irland, Wohnimmobilie „Strand View“



Atlanta, Georgia, USA, Wohnimmobilie „The Catherine“

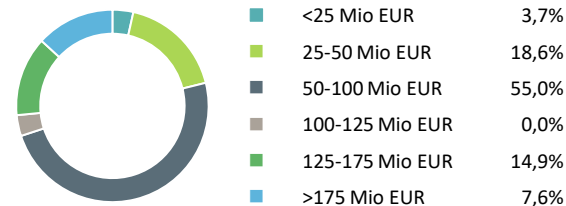


### Nutzungsarten der 49 Fondsimmobilien



Basis: Jahressollmietertrag (EUR)

### Größenklassen



Basis: Verkehrswerte (EUR)

<sup>1</sup> Bezogen 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 global mit Fonds-Rating bb<sub>AIF</sub> („auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei dem Fonds eine mäßige risikoadjustierte Rendite erwartet werden“)**

Einschätzung unverändert im Vergleich zum Vorjahres-Rating.

Positiv bewertet wurden u.a.

- die Lagequalität der Immobilien,
- der sehr geringe Anteil von Single-Tenant-Strukturen sowie die geringe Konzentration der Mieteinnahmen,
- die überdurchschnittlich hohe Zertifizierungsquote der Fondsimmobilen.

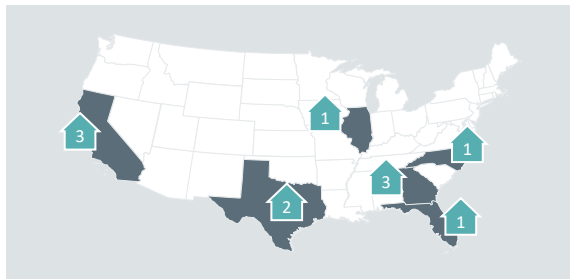


**Immobilienfondsgeschäft der DWS mit hohem Rating AA<sub>AMR</sub> („sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments“)**

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.

### Nordamerika – 11 Objekte



Los Angeles,  
„Eastland Center“



Oak Brook/Chicago,  
„The Shops“



Los Angeles,  
„Tuscany Appart.“



Dallas, „Galleria  
North Tower II“

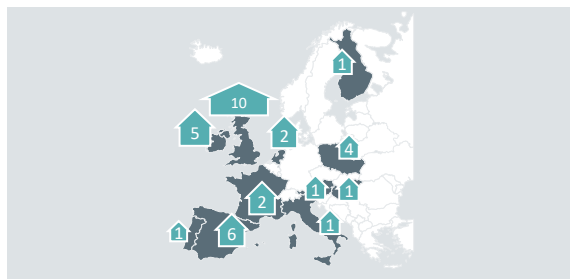


Sarasota, „Citria at  
Fruitville Commons“



Daly City,  
„2001 DC Station“

### Europa – 34 Objekte



Espoo,  
Büroimmobilie



Dublin, „Westend  
Retail Park“



London, 60 Queen  
Victoria Street



London, „S9 Inter-  
national Quarter“

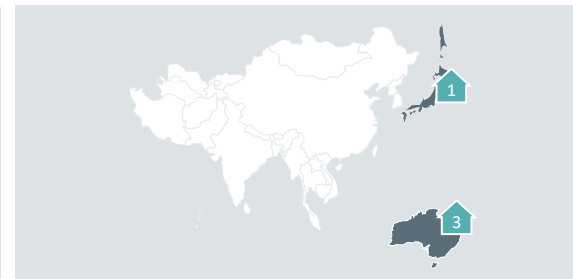


Leiria, „Leiria  
Shopping“



Amsterdam, „Oval  
Tower“

### Asien / Pazifik – 4 Objekte



Osaka,  
„Narita“



Brisbane,  
„180 Queen St.“



Canberra,  
197 London Circuit



Sydney,  
90 Arthur Street

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 49 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 global – Transaktionen

## Erfolgreiche Verkäufe von Immobilien verschiedener Nutzungsarten

### Wo?

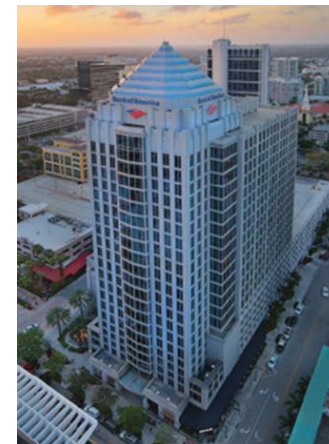
Verkauf „Las Olas City Center“, Fort Lauderdale, Florida / USA  
im Februar 2025

### Was?

Verkaufspreis von insgesamt rund 220 Mio. USD\* und damit eine  
der großen Office-Transaktionen in den gesamten USA

### Warum?

Guter Zeitpunkt zum Verkauf der Immobilie nachdem das lokale Asset  
Management Team der DWS unlängst den Mietvertrag mit dem  
zweitgrößten Mieter im Objekt um 15 Jahre verlängern konnte.



- Seit Anfang 2023 Verkauf von insgesamt 22 Immobilien erfolgreich abgeschlossen, auch Objekte > EUR 100 Mio.
- Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund 1,1 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



# Immobilientransaktionen im Jahr 2024

Verkauf insbesondere von älteren Objekten / Fertigstellung von Projektentwicklungen in Spanien



Geschäftsjahr 2024/25  
(01.04.2024-31.03.2025)

Brisbane, Australien,  
Büroimmobilie „120 Edward St.“



Verkaufspreis rd. 65,5 Mio. EUR

Großraum Seoul, Südkorea,  
zwei Logistikimmobilien



Verkaufspreis insg. rd. 105,2 Mio. EUR

Nagoya, Japan, Büroimmobilie  
„Hirokoji Aqua Place“



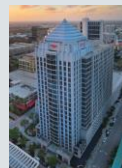
Verkaufspreis rd. 41,0 Mio. EUR

Spanien, Wohnen „Vallecas“ & Frankreich,  
Logistik „LP I“ (jeweils 60% Beteiligung)



Verkaufspreise insges. rd. 50,6 Mio. EUR

Fort Lauderdale, Florida, USA, Büroimmobilie  
„Las Olas City Centre“ (49% Beteiligung)



Verkaufspreis rd. 98,2 Mio. EUR



Geschäftsjahr 2025/26  
(seit 01.04.2025)

Funchal/ Portugal, Einkaufs-zentrum  
„Forum Madeira“



Verkaufspreis rd. 66,0 Mio. EUR

Großraum Lissabon/ Portugal  
Logistikimmobilie „Azambuja“



Verkaufspreis rd. 32,6 Mio. EUR

Versch. Standorte in Frankreich, drei  
Logistik-objekte (60% Beteiligung)



Verkaufspreis (60% Beteil.) rd. 71,1 Mio. EUR

Versch. Standorte im Westen der  
Niederlande, fünf Wohnimmobilien



Verkaufspreis rd. 71,8 Mio. EUR

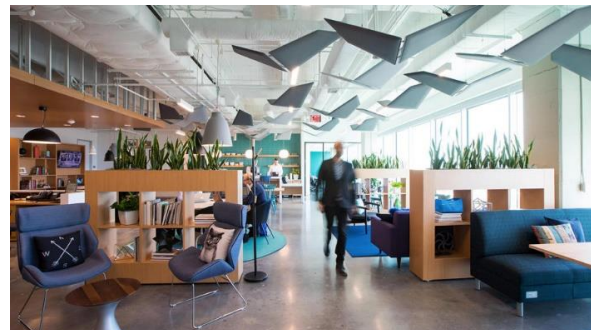
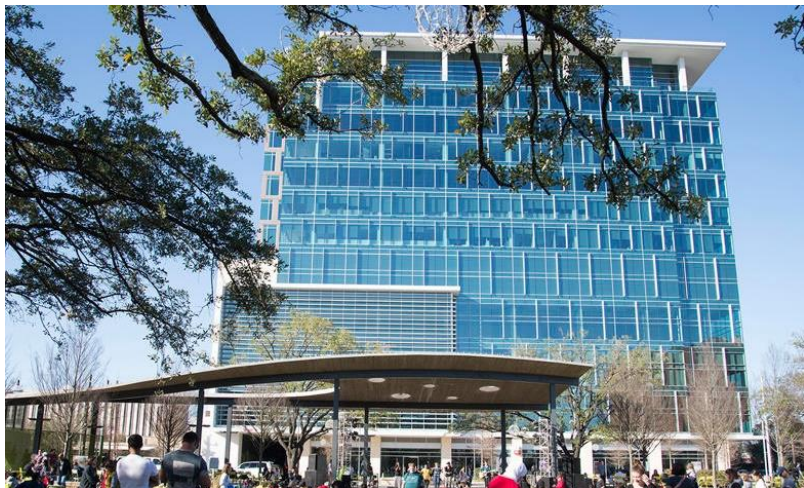
Stockholm/ Schweden, Büroimmobilie  
„Solna United“



Verkaufspreis rd. 194,7 Mio. EUR

# grundbesitz global – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

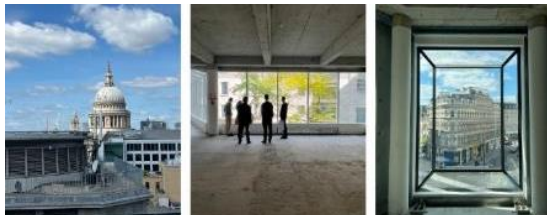
Büroimmobilie Kirby Grove, Houston/ Texas, USA: Neuvermietung mit höheren Mieteinnahmen



- „Kirby Grove“ verfügt über verschiedene Büro- sowie Einzelhandelsflächen auf 16 Etagen, und befindet sich in einer guten stadtnahen Lage angrenzend an den „Levy Park“ mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.
- Nach dem Auszug eines Hauptmieters konnte 2025 die Fläche vorzeitig und zu höherer Miete an ein bonitätsstarkes Unternehmen neu vermietet werden.
- Mehr als Dreiviertel der nahezu voll vermieteten Immobilie sind nun bis mindestens 2030 vermietet, was zu steigenden Mieteinnahmen und einer nachhaltigen Stabilisierung des Objekts führt.

# grundbesitz global – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

## London „60 Queen Victoria Street“ – Wie die DWS ein Londoner Wahrzeichen neu erfindet



### Ikonische Lage, starke Historie

- Das Bürogebäude liegt im Herzen der Londoner City, nur wenige Schritte vom DWS-Büro entfernt
- Wird künftig unter dem Namen „The Mint Building“ neu positioniert



### Nachhaltiger Umbau mit Weitblick

- Das Gebäude wird umfassend modernisiert mit Photovoltaikfassade, smarter Gebäudetechnik und Terrassen auf jeder Etage
- Ziel: die Immobilie in das UK Net Zero Carbon Building Standard Pilotprogramm zu integrieren und ESG-konform neu zu positionieren



### Strategisches Medienecho

- Exklusive Vor-Ort-Führung mit der Estates Gazette: DWS konnte ihre Asset Management-Kompetenz gezielt präsentieren
- Ergebnis: Positiver Leitartikel, der das Projekt als „once-in-a-lifetime opportunity“ und die DWS als aktiven Gestalter nachhaltiger Stadtentwicklung hervorhebt

# grundbesitz global – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

Polnische Outlet Center\* erreichen Top-Platzierungen in europäischem Branchenranking



## Europäische Spitzenreiter

- Die Fondsobjekte in Warschau (o.) und nahe Kattowitz (u.) belegen laut „Outlet Centre Performance Report Europe“ von ecostra die Plätze 1 und 2 in Polen und gehören zu den Top 20 in Europa

## Attraktiver Mietermix & Wachstum

- Beide Center überzeugen durch nahezu vollständige Vermietung und steigende Mieten. Erweiterung des Warschauer Objekts aufgrund hoher Nachfrage

## Starkes Portfolioelement

- Die Objekte stärken das Einzelhandelsportfolio von grundbesitz global und tragen maßgeblich zum Fondserfolg bei.

\* Anteil grundbesitz global: 47%

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Mai 2025



# grundbesitz global – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

## Büroobjekt „Kupka “ in Puteaux (Großraum Paris): Erfolgreicher Abschluss eines Mietvertrags



“HQE Excellent”, “BREEAM Refurb Excellent”,  
“WELL Gold” und “WIRED Gold” Zertifizierungen



- Umbauarbeiten mit technischen und optischen Verbesserungen im und am Gebäude, Dachgarten neu erstellt.
- Senkung des Energieverbrauchs um rund 40% angestrebt.
- 2024 wurde ein Mietvertrag über die gesamte Fläche mit einem bonitätsstarken Mieter für eine Laufzeit von 12 Jahren abgeschlossen, der ab Januar 2025 läuft.
- Dieser Neuabschluss war der größte in La Défense im Jahr 2024 und gehört zu den Top 5 des vergangenen Jahres in der Region Paris / Île-de-France.

# grundbesitz global – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

Shopping Center „l'Aljub“\* nahe Alicante/ Spanien: Modernes Einkaufszentrum mit Rekordjahr 2024



- Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums nach diversen Modernisierungen in den vergangenen Jahren
- Seit 2021 Steigerung der Miete um rund 31% und Steigerung der Bruttorendite um rund 36%
- Rund 9.000 qm neu vermietet in den letzten drei Jahren – Vermietungsstand jetzt > 98%

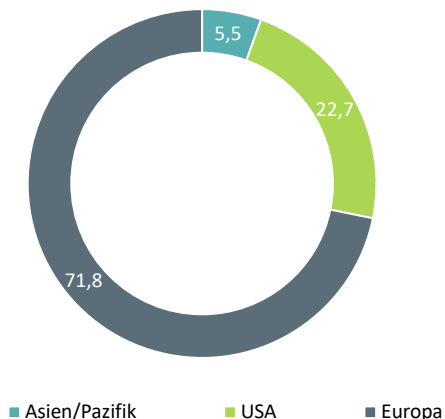
\* Anteil grundbesitz global: 49%

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: März 2025



### Geographische Verteilung<sup>1</sup>

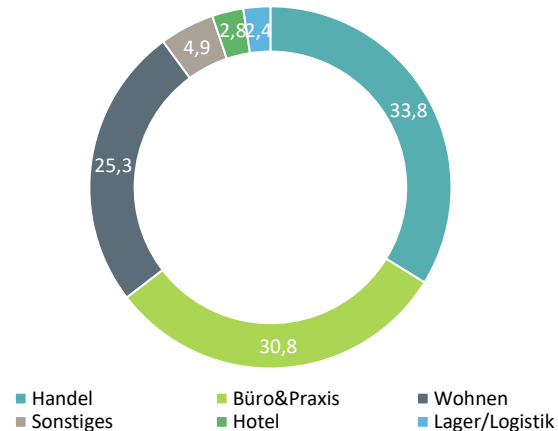
in %



- In 14 Ländern investiert; rund 28% der Objekte (nach Verkehrswerten) außerhalb Europas
- Investments in der Region Asien/Pazifik: drei Immobilien in Australien und eine in Japan

### Aufteilung nach Nutzungsarten<sup>2</sup>

in %



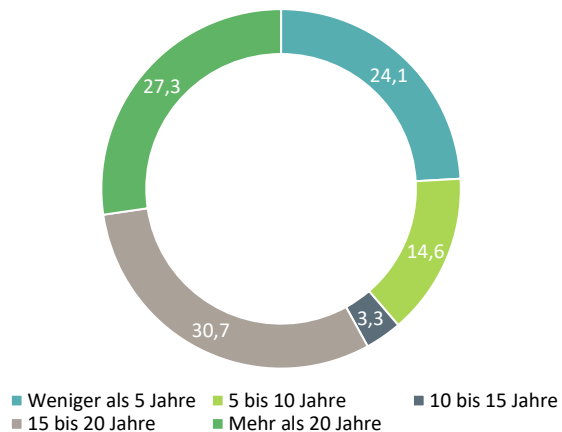
- Investments in attraktive Einzelhandels- und Büroimmobilien, gefolgt von Wohnobjekten
- grundbesitz global setzt auch auf den Megatrend Urbanisierung mit Investments in großen Metropolregionen

<sup>1</sup> auf Basis Verkehrswerte; <sup>2</sup> auf Basis Jahressollmietertrag. Sonstiges: Parkplätze, Kommunikationsanlagen, etc./rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

### Wirtschaftliche Altersstruktur<sup>1</sup>

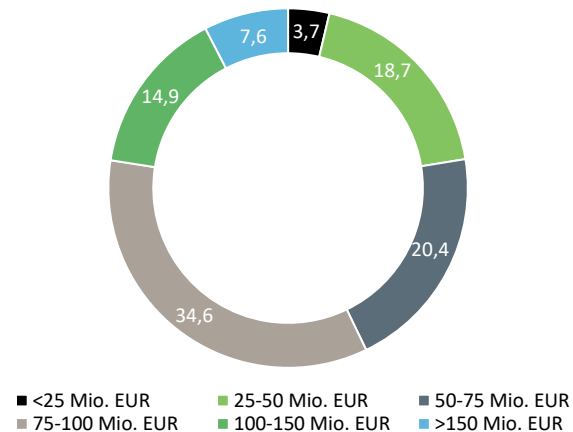
in %



- Ca. 40% der Objekte sind jünger als 10 Jahre, 73% jünger als 20 Jahre
- Nur rund ein Viertel der Objekte mit wirtschaftlichem Alter > 20 Jahre

### Größenklassen<sup>1</sup>

in %



- Viele fungible Objekte mit Verkehrswerten unter 100 Mio. EUR
- Nur vier Objekte mit Verkehrswerten >100 Mio. EUR

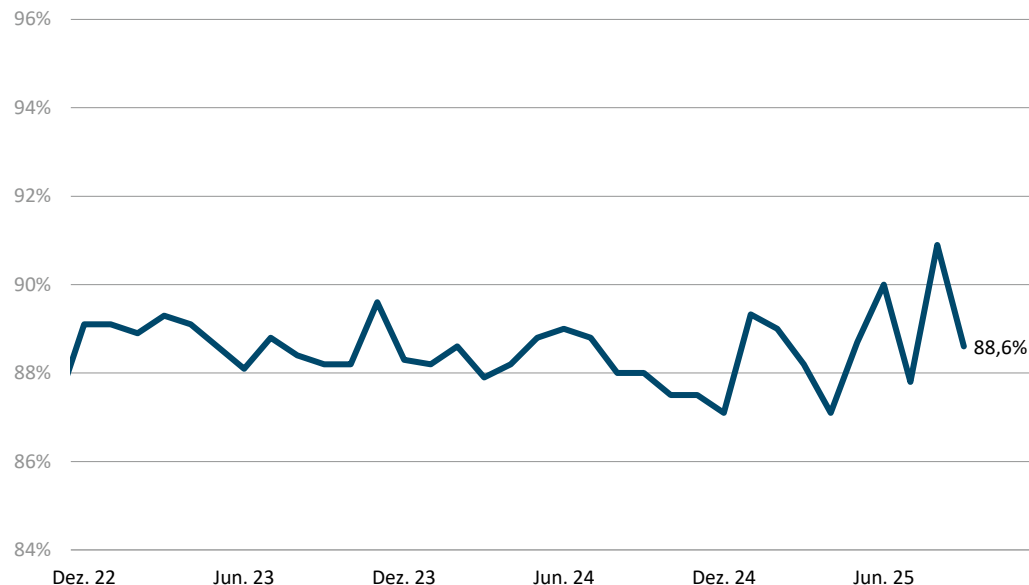
<sup>1</sup> auf Basis Verkehrswerte. Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

# Entwicklung der Vermietungsquote seit Ende 2022

## Leerstand in einigen Büroimmobilien

### Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)



- Durchschnittliche Vermietungsquote im Jahr 2024: 88,1%
- Aktuelle Vermietungsquote, gemessen am Jahressollmietertrag: 88,6% (ohne Objekte in Erstvermietung), Vermietungsquote inkl. Objekte in Erstvermietung: 87,3%
- Fondsobjekte der Nutzungsarten Wohnen, Logistik und Hotel nahezu vollvermietet
- 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

### Liquiditätsquote (bezogen auf das Fondsvolumen)



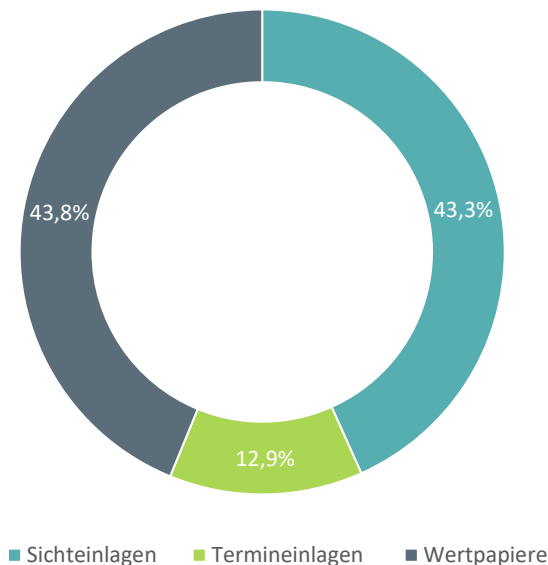
- Aktuelle Liquiditätsquote 17,7% bezogen auf das Fondsvolumen
- Im Geschäftsjahr 2024/2025 (01.04.2024-31.03.2025) Verkauf von sieben Objekten mit Verkaufspreisen von insgesamt rund 360 Mio. EUR
- Seit Beginn des neuen Geschäftsjahres 2025/2026 (April 2025) Verkauf von elf weiteren Objekten für insgesamt rund 436 Mio. EUR, Übergang einer spanischen Wohnimmobilie mit einem anteiligen Kaufpreis von rund 63 Mio. EUR
- Nettomittelbewegungen im Geschäftsjahr 2024/2025 (01.04.2024-31.03.2025): – 689 Mio. EUR
- Die Liquiditätsanlagen des Fonds werden derzeit nahezu ausschließlich in Termin-/ Sichteinlagen und kurzlaufenden Staatsanleihen gehalten



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

### Liquiditätsanlagen: Aufteilung

(in %)



#### Sichteinlagen

täglich verfügbar



#### Termineinlagen

Laufzeiten bis zu zwölf Monaten



#### Wertpapiere

Staatsanleihen

Duration rd. 0,5 Jahre



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

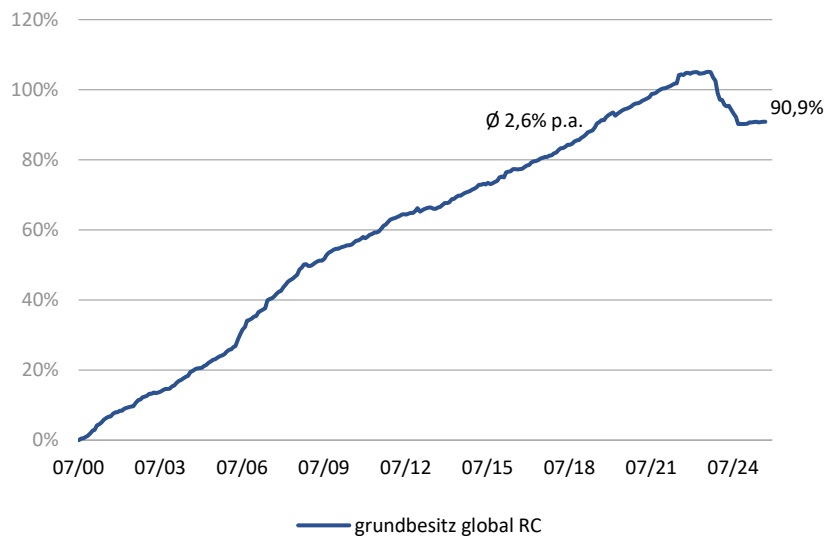


Anleihen werden in der Regel bis zur Endfälligkeit gehalten.

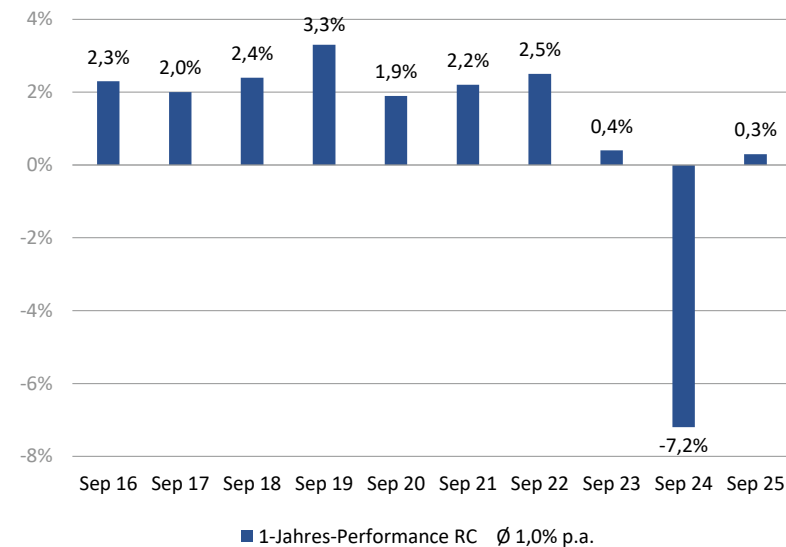


Fondsliquidität generiert wieder deutlich positive Erträge von derzeit rund 3% p.a.

### Wertentwicklung<sup>1</sup> seit Fondsauflegung



### Wertentwicklung<sup>1</sup> der letzten 10 Jahre

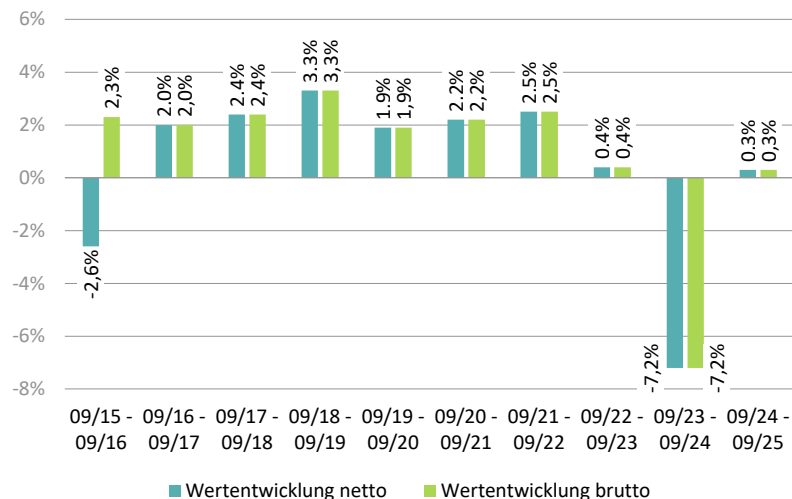


<sup>1</sup> Die Angabe der Wertentwicklung erfolgt nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Gebühren, Transaktionskosten, Provisionen und Steuern sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

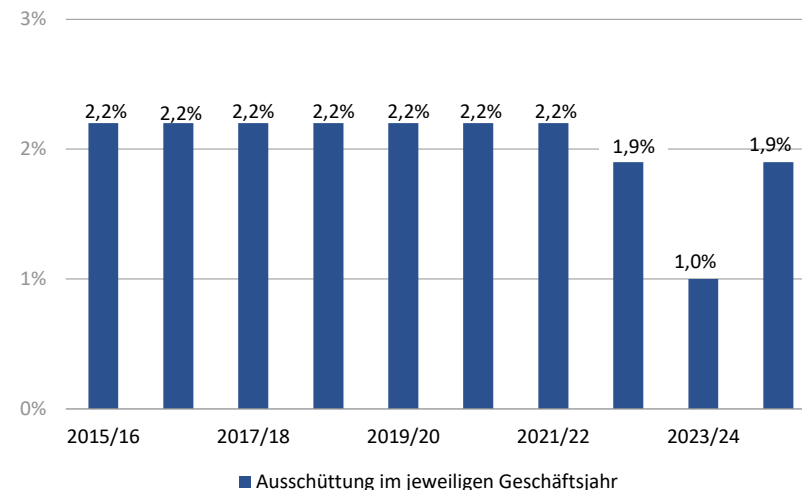


### Jährliche Wertentwicklung Anteilklasse RC



### Durchschn. Ausschüttungserfolg 2,0%\*\*

Seit 2018: Steuerliche Teilfreistellungsquote 80%



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.

\* Fondsauflegung 25.07.2000; \*\* Durchschnitt der letzten 10 Geschäftsjahre

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2025

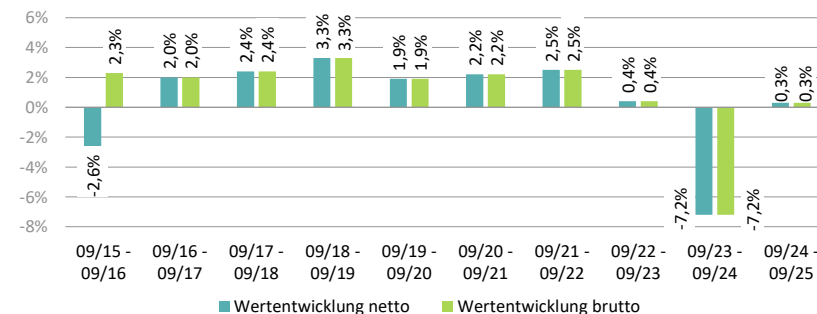
### Fondsübersicht

zum 30.09.2025

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	2.671,4
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	333,4
Beteiligungsvermögen	1.514,1
Liquide Mittel <sup>1</sup>	473,7
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	17,7%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	21,7%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	88,6%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	39,3%

### Wertentwicklung Anteilklasse RC

(jährliche Wertentwicklung)



### Kumulierte Wertentwicklung Anteilklasse RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (25.07.2000)
	0,3%	-6,5%	-2,0%	90,9%
Ø p.a.		-2,2%	-0,4%	2,6%

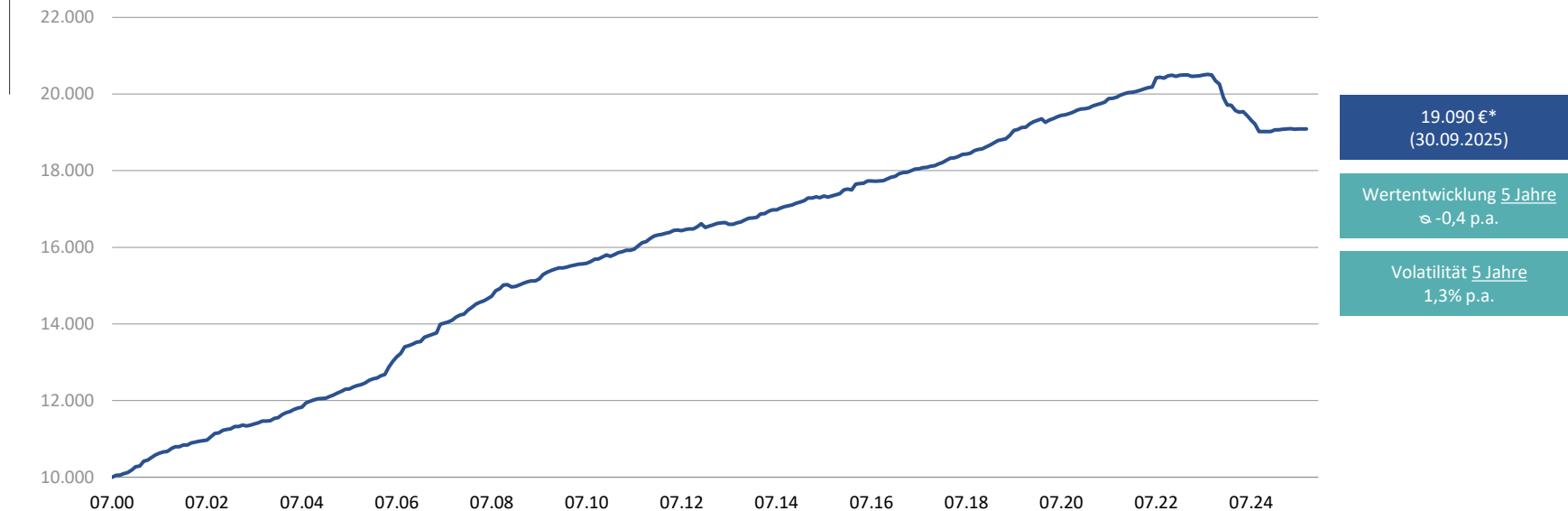
<sup>1</sup> inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) <sup>2</sup> Bezogen auf das Fondsvolumen <sup>3</sup> Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

<sup>4</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag. Ohne Objekte in Erstvermietung. Vermietung inkl. Objekte in Erstvermietung: 87,3%. <sup>5</sup> Erfolgen mit Währungssicherungsgeschäften <sup>6</sup> 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. <sup>7</sup> 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

# grundbesitz global RC

## Wertentwicklung seit Fondsauflegung

Was wurde aus einer Anlage im Gegenwert von 10.000 Euro seit Fondsauflegung im Jahr 2000?\*



\* 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

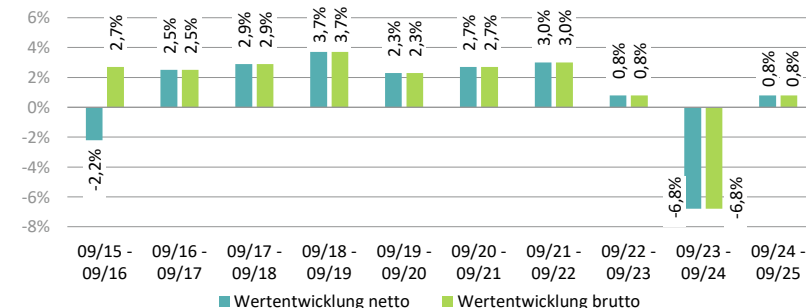
### Fondsübersicht

zum 30.09.2025

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	2.671,4
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	333,4
Beteiligungsvermögen	1.514,1
Liquide Mittel <sup>1</sup>	473,7
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	17,7%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	21,7%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	88,6%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	39,3%

### Wertentwicklung Anteilklasse IC

(jährliche Wertentwicklung)



### Kumulierte Wertentwicklung Anteilklasse RC

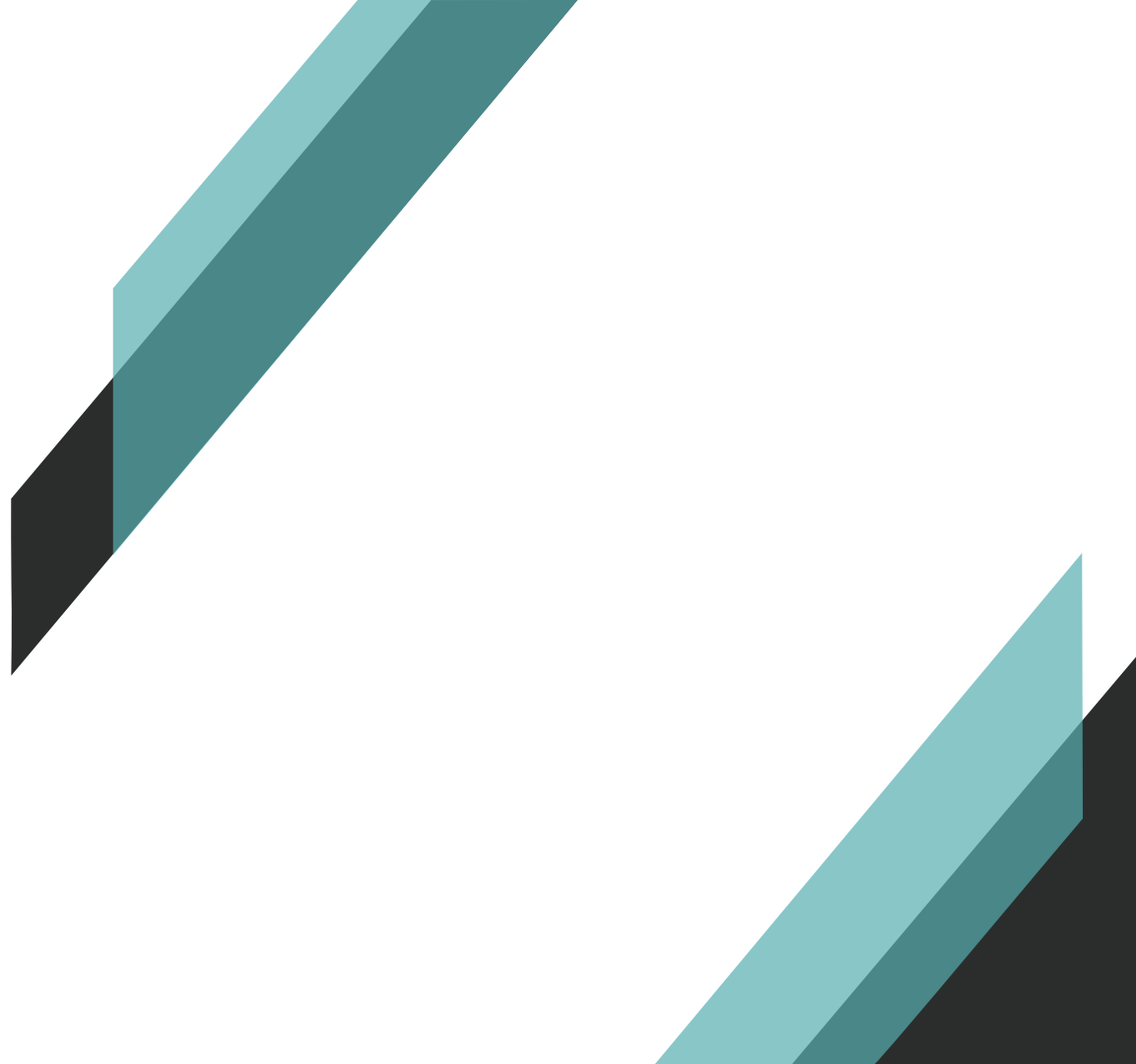
	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)
	0,8%	-5,3%	0,2%	40,8%
Ø p.a.		-1,8%	0,0%	2,0%

<sup>1</sup> inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) <sup>2</sup> Bezogen auf das Fondsvolumen <sup>3</sup> Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

<sup>4</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag <sup>5</sup> Erfolgen mit Währungssicherungsgeschäften <sup>6</sup> 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. <sup>7</sup> 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

Zahlen und Fakten  
Risiken  
Wichtige Hinweise



Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807057 / 980705	DE000A0NCT9 / A0NCT9
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"> <li>— Depotbankfunktion: 0,025% p.a.</li> <li>— Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Depotbankfunktion: 0,025% p.a.</li> <li>— Im Fonds können weitere Kosten anfallen, z.B. für den An- und Verkauf von Immobilien und Wertpapieren, sowie Kosten für Sachverständige</li> </ul>
Gesamtkostenquote <sup>1</sup> (Stand 31.03.2025)	1,10%	0,68%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutschen Rechts	Fonds deutschen Rechts
Geschäftsjahr	1. April bis 31. März	1. April bis 31. März

<sup>1</sup> 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



- 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 Mindesthaltedauer 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.
- Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

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 global 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 jüngerem Datum 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 [realstate.dws.com](https://realstate.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/) – <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://www.dws.de/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Summary\\_DE0009807057\\_DE\\_01-01-2023.pdf&assetGuid=2dbe049d-d62a-4cce-b3aa-21878df6507c&source=DWS](https://www.dws.de/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Summary_DE0009807057_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=2dbe049d-d62a-4cce-b3aa-21878df6507c&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.

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](http://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.