



# grundbesitz global

Gelungene Vielfalt-  
Immobilien in der ganzen Welt

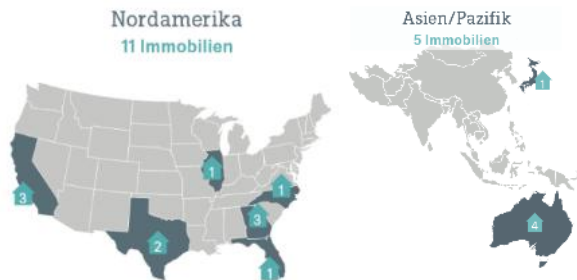
April 2026

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 (#5), 7,5%

USA (#11), 22,7%



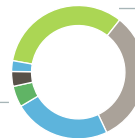
Europa (#33), 69,8%



Lager/Logistik, 1,5%

Hotel, 2,9%

Sonstiges, 5,1%



Handel, 33,0%

Büro&Praxis, 32,1%

Wohnen, 25,6%



Verkehrswert

50-100 Mio. EUR, 57,1%



< 50 Mio. EUR, 20,0%

>100 Mio. EUR, 22,9%



**Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“<sup>1</sup> : ca. 12,5-fach**

<sup>1</sup> Verkehrswerte sind die letzten durch die unabhängigen Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte. Beim Rohertrag handelt es sich um die durch die unabhängigen Sachverständigen ermittelten bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Die tatsächliche Vermietungssituation und die erzielten Mieten können davon abweichen. Bezogen ausschließlich auf Objekte, die zur Vermietung stehen und damit ohne in Bau befindliche Objekte. Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026



Breit diversifiziertes Portfolio nach Nutzungsarten – Anteil Wohnen mehr als 25%



Erfolgreiche Verkäufe zur Stärkung der Liquiditätsposition



Viele fungible Objekte: 44 der insgesamt 49 Fondsimmobilien mit Verkehrswerten unter 100 Mio. EUR



**Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“ (Ende 01/2026)<sup>1</sup>: ca. 12,5-fach**

### Ausgewählte Fondsimmobilien

Paris, Frankreich,  
Büro „Kupka A“



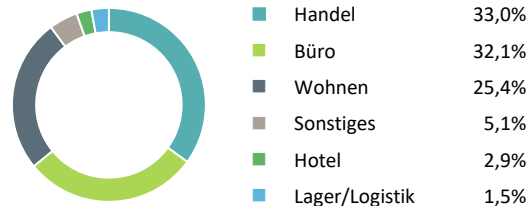
Dublin, Irland,  
Wohnimmobilie „Strand View“



Atlanta, Georgia, USA,  
Wohnimmobilie „The Catherine“

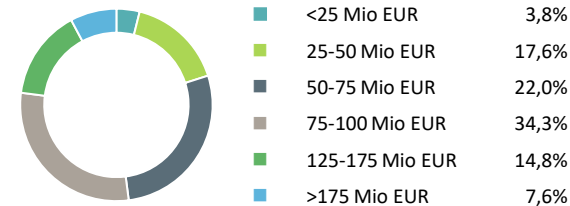


### Nutzungsarten der 49 Fondsimmobilien



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 März 2026

### 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.

AMR: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestaetigt-das-asset-management-rating-der-dws-im-segment-real-estate-deutschlandvon-aaamr/178913>

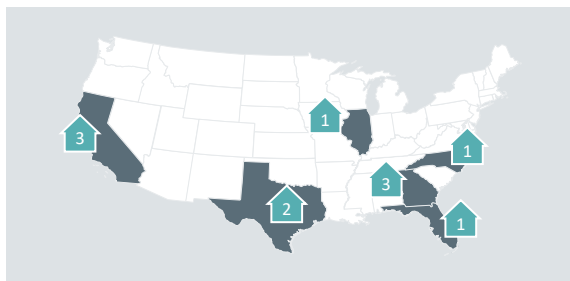
Ratings und Marktstudie 2025: <https://www.scopeexplorer.com/news/offene-immobilienfonds-ratings-and-marktstudie-2025/111228>

AIF-Ratingbericht: [https://saprodscopeexplorer.blob.core.windows.net/public/aif-documents/grundbesitz\\_global\\_DE0009807057\\_Kurzbericht.pdf](https://saprodscopeexplorer.blob.core.windows.net/public/aif-documents/grundbesitz_global_DE0009807057_Kurzbericht.pdf)

Methodik: <https://www.scopeexplorer.com/methodology>

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Juni 2025

### 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 – 33 Objekte



Espoo, Büroimmobilie



Dublin, „Westend Retail Park“



London, 60 Queen Victoria Street



London, „S9 International Quarter“

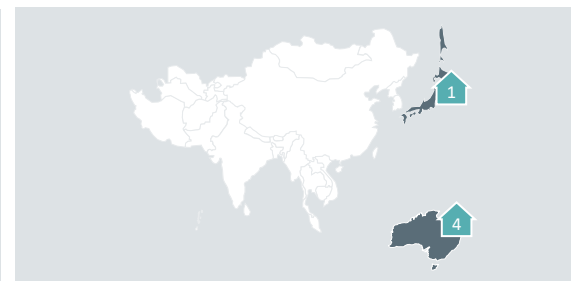


Leiria, „Leiria Shopping“



Amsterdam, „Oval Tower“

### Asien / Pazifik – 5 Objekte



Osaka, „Narita“



Brisbane, „180 Queen St.“



Canberra, 197 London Circuit



Sydney, 90 Arthur Street



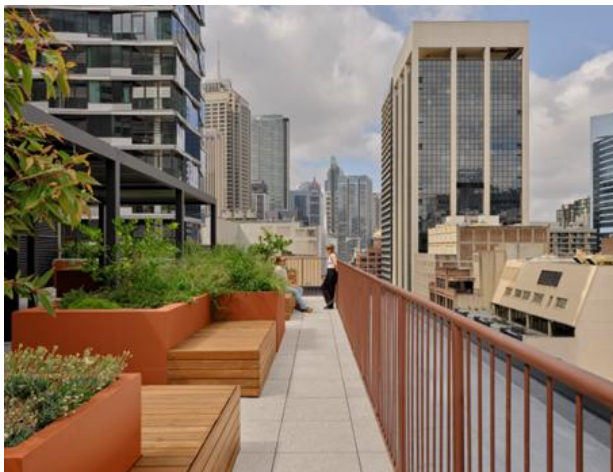
Sydney, 32-36 York Street

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 März 2026



# Ankauf Büroimmobilie „32-36 York Street“, Sydney/ Australien

Attraktives Büroobjekt in nachgefragter Lage / 49%ige Beteiligung von Grundbesitz global



## Büroimmobilie 32-36 York Street, Sydney/ Australien

Grundstücksgröße	rd. 850 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	rd. 8.200 m <sup>2</sup>
Baujahr	ursprünglich 1886, umfassende Modernisierung 2024
Erwerb	2026
Ankaufspreis (49% Beteiligung)	rd. 46,1 Mio. Euro
Wechselkurs zum 20.03.2026:	1EUR= 0,6145 AUD



- Erster Ankauf einer neuen Immobilie für den Fonds seit dem Jahr 2022
- Modernisiertes Boutique-Bürogebäude mit elf Etagen, bestehend aus einem historischen Lagerhaus von 1886 und einem neu errichteten Erweiterungsbau
- Seltene Kombination aus erstklassiger Lage im Hauptgeschäftsviertel der Stadt, moderner Next-Generation-Büroqualität, stabilen Mieteinnahmen sowie einem attraktiven Einstiegspreis

Geschäftsjahr 2025/26  
(seit 01.04.2025)

Funchal/ Portugal, Einkaufszentrum  
„Forum Madeira“



Verkaufspreis rd. 66,0 Mio. EUR

Großraum Lissabon/ Portugal  
Logistikimmobilie „Azambuja“



Verkaufspreis rd. 32,6 Mio. EUR

Versch. Standorte in Frankreich, drei  
Logistikobjekte (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

Lauwin-Planque/ Frankreich,  
Logistikimmobilie „Lauwin Planque III“



Verkaufspreis (anteilig) rd. 26,7 Mio. EUR

# Transaktionen grundbesitz global im Geschäftsjahr 2025/26 (1/3)

## Zwei Verkäufe in Portugal

### Verkauf Einkaufszentrum „Forum Madeira“, Funchal/ Portugal



Verkauf im April 2025 für  
rund 66,0 Mio. EUR

### Verkauf Logistikimmobilie „Azambuja“, Großraum Lissabon/ Portugal



Verkauf im April 2025 für  
rund 32,6 Mio. EUR



- Attraktive Verkaufspreise dank der derzeit hohen Nachfrage
- Transaktionen im Einklang mit dem strategischen Verkaufsplan des Fondsmanagements
- Die Logistikimmobilie (re.) war zuletzt an ein Unternehmen voll vermietet und befindet sich in bester Logistikkategorie im Großraum Lissabon

# Transaktionen grundbesitz global im Geschäftsjahr 2025/26 (2/3)

## Verkäufe von Logistik- und Wohnobjekten

### Verkauf von vier Logistikobjekten an verschiedenen Standorten in Frankreich (60% Beteiligung)



Verkauf im Mai 2025 für anteilig rund 71,1 Mio. EUR und im Dezember 2025 für anteilig rund 26,7 Mio. EUR

### Verkauf von fünf Wohnobjekten („Docks“-Portfolio) im Westen der Niederlande



Verkauf im Mai 2025 für rund 71,8 Mio. EUR



- Hohe Nachfrage von Investoren nach den Logistikobjekten in guter Lage Nordfrankreichs (Großraum Lille) und an der südfranzösischen Mittelmeerküste zwischen Marseille und Montpellier
- Wohnimmobilienportfolio „Docks“ mit Objekten in Rotterdam, Den Haag (zwei), Pijnacker sowie Hellevoetsluis/ Niederlande: Hoher Bedarf an Wohnraum im südlichen Teil der wirtschaftsstarken Randstad-Metropolregion
- Attraktive Verkaufspreise für grundbesitz global

# Transaktionen grundbesitz global im Geschäftsjahr 2025/26 (3/3)

## Verkauf in Schweden

### Verkauf Büroimmobilie „Solna United“, Stockholm/ Schweden



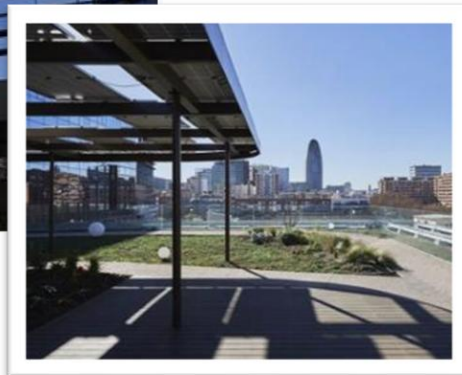
Verkauf im Juli 2025 für  
rund 194,7 Mio. EUR



- Der Büroteilmarkt wird zunehmend als schwierig eingestuft, da sich die Nachfrage in den letzten Jahren zurück ins Zentrum von Stockholm verlagert hat. Zudem erschwert die Konkurrenz durch neue Projekte und bestehende Leerstände die Perspektive auf Mietsteigerungen und stabile Renditen.
- Für die zuletzt leerstehenden Flächen hat das Fondsmanagement nur begrenzte Nachvermietungsperspektiven gesehen; Verkaufspreis auf Höhe des letzten gutachterlichen Verkehrswertes.

# grundbesitz global – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

## Büroimmobilie „Farggi“ in Barcelona/ Spanien: Erfolgreiche Erstvermietungen



- Im aufstrebenden Teilmarkt „22@“ gelegen und gut an das Stadtzentrum von Barcelona angebunden
- Grade-A Büroobjekt mit ca. 25.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche – gilt als Top 3 Büroobjekt in ganz Barcelona und Top 1 im Teilmarkt
- Neu vermietete Flächen in den letzten 12 Monaten: ca. 18.000 m<sup>2</sup>, darunter langfristiger Mietvertrag über > 5.000 m<sup>2</sup> mit einem weltweit tätigen Energietechnik- und Energiedienstleistungsanbieter
- Neueste Vertragsmieten: über 23 € pro qm /Monat
- Neuvermietungserfolge durch hohe Gebäudequalität (viel Tageslicht, raumhohe Fenster, effiziente Grundrisse) und einzigartige Ausstattungen wie Dachterrassen, Auditorium und Fitnessstudio
- Höchste ESG Standards: LEED, WELL, WiredScore und SmartScore zertifiziert

# 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

Shopping Center „L'Aljub“\* nahe Alicante/ Spanien: Modernes Einkaufszentrum mit Rekordjahr 2025



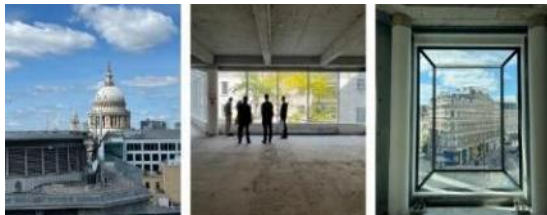
- Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums nach diversen Modernisierungen in den vergangenen Jahren
- L'Alhub ist attraktiv gelegen und vollständig an starke Marken vermietet – zudem profitiert das Center von einer stabilen regionalen Nachfrage und einem widerstandsfähigen spanischen Einzelhandel
- Auch 2025 konnten die Besucherzahlen und die Mieteinnahmen deutlich gesteigert werden

\* Anteil grundbesitz global: 49%

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Dezember 2025

# 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

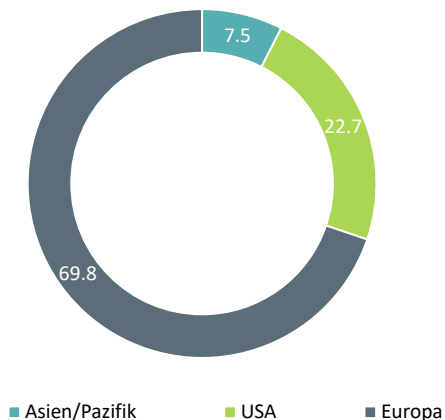
- Die Objekte stärken das Einzelhandelsportfolio von grundbesitz global und tragen maßgeblich zum Fondserfolg bei.

\* Anteil grundbesitz global: 47%

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Mai 2025

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

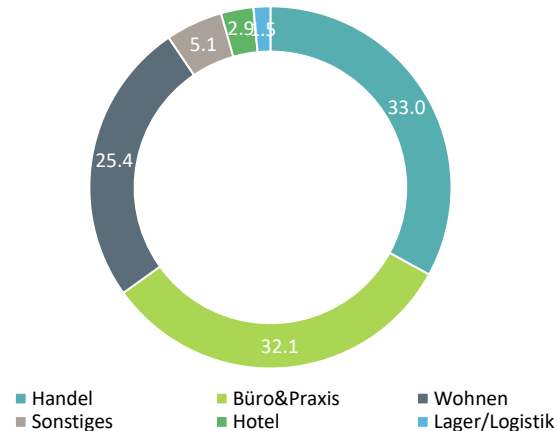
in %



- In 14 Ländern investiert; rund 30% der Objekte (nach Verkehrswerten) außerhalb Europas
- Investments in der Region Asien/Pazifik: Vier Immobilien in Australien und eine in Japan

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

in %



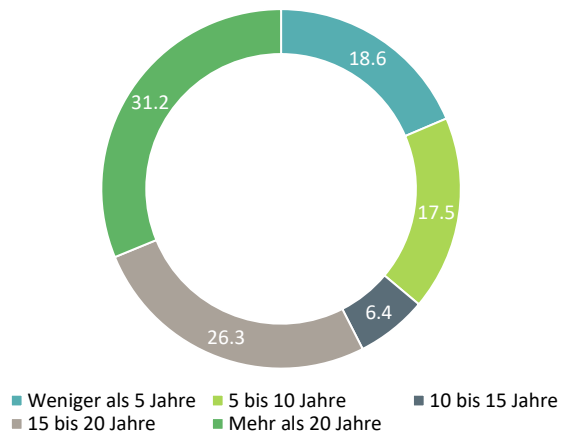
- Investments in attraktive Büro- und Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von Wohnobjekten
- grundbesitz global setzt auch auf den Megatrend Urbanisierung mit Investments in großen Metropolregionen

<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 März 2026

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

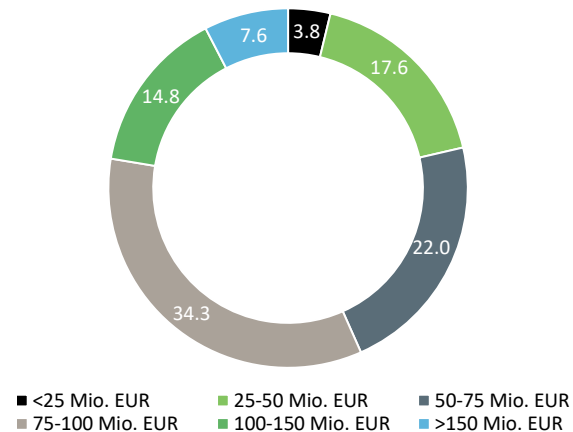
in %



- Ca. 35% der Objekte sind jünger als 10 Jahre, ca. 70% jünger als 20 Jahre
- Nur rund 30% 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

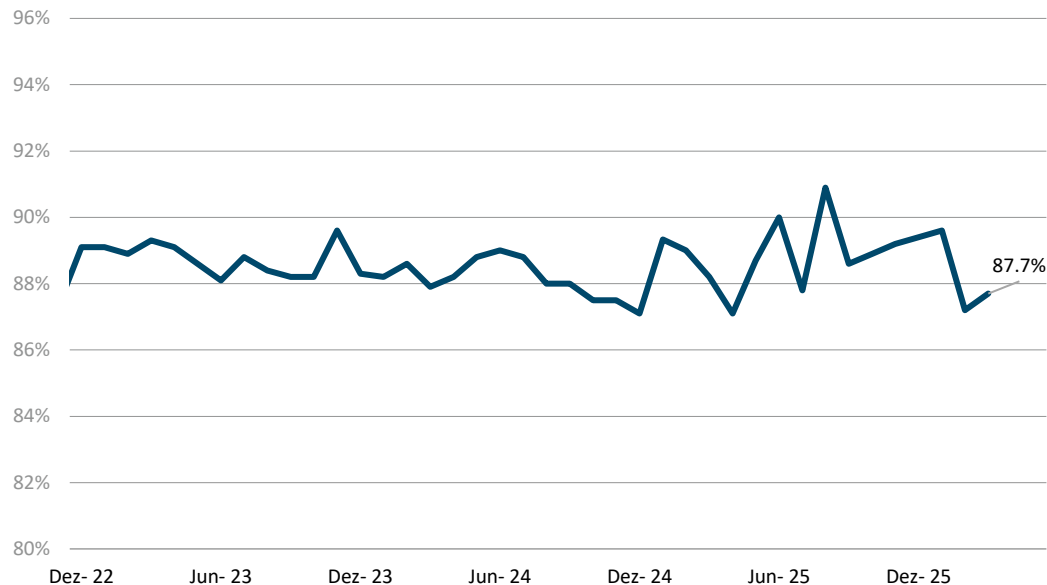
<sup>1</sup> auf Basis Verkehrswerte. Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026

# Entwicklung der Vermietungsquote seit Ende 2022

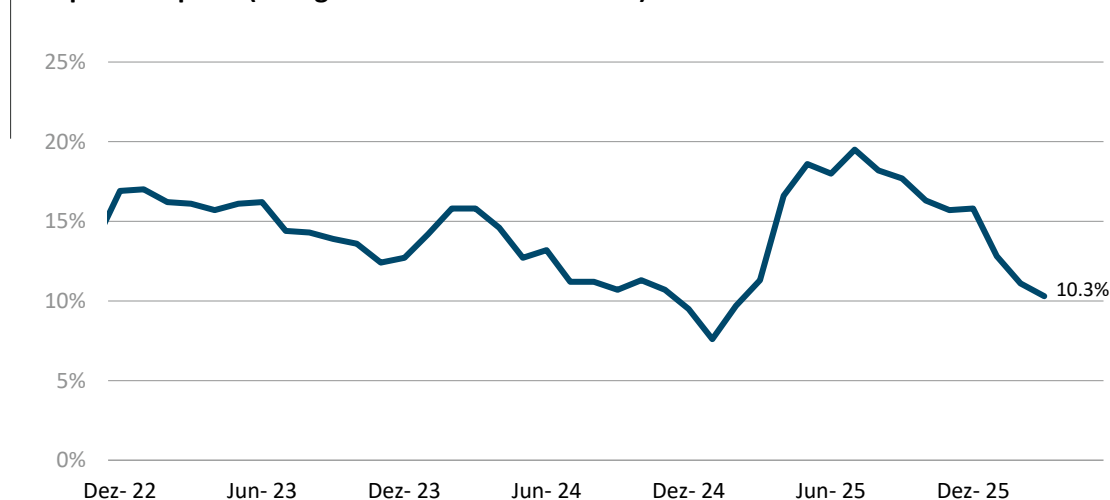
## Leerstand in einigen Büroimmobilien

### Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)



- Durchschnittliche Vermietungsquote im Jahr 2025: 88,3%
- Aktuelle Vermietungsquote, gemessen am Jahressollmietertrag: 87,7%
- Aktuelle Entwicklungen: Nahezu Vollvermietung im Objekt Getafe 2, Halbierung des Leerstands im Oval Tower
- 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 Büovermietungsmärkte 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 10,3% bezogen auf das Fondsvolumen
- Im Geschäftsjahr 2025/2026 (01.04.2025-31.03.2026) Übergang einer spanischen Wohnimmobilie sowie Ankauf einer Büroimmobilie in Sydney/ Australien (49%ige Beteiligung)
- Verkauf von zwölf Objekten (darunter Portfolios mit vier Logistikimmobilien in Frankreich sowie fünf niederländischen Wohnobjekten) für insgesamt rund 463 Mio. Euro
- Nettomittelbewegungen im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/2026 (ab 01.04.2025): - 240 Mio. Euro
- Die Liquiditätsanlagen des Fonds werden derzeit nahezu ausschließlich in Termin-/ Sichteinlagen und kurzlaufenden Staatsanleihen gehalten



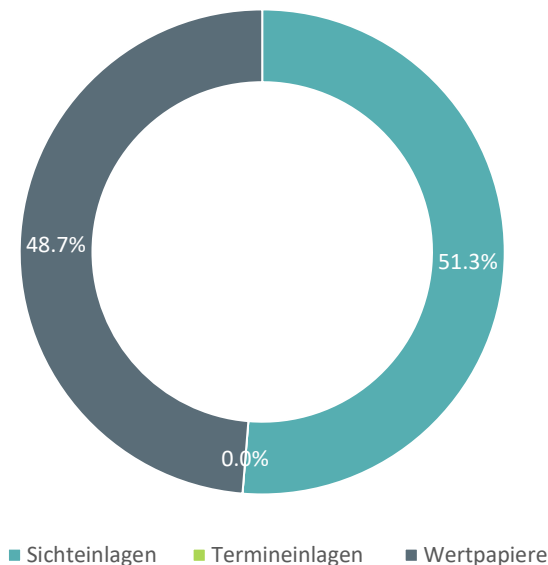
— Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, die angekündigten Anteilrückgaben für die kommenden zwölf Monate bedienen zu können. Keine Garantie.

# grundbesitz global

Liquiditätsanlagen per 31.12.2025 (404,5 Mio. €)

## Liquiditätsanlagen: Aufteilung

(in %)



### Sichteinlagen

täglich verfügbar



### Termineinlagen

Laufzeiten bis zu zwölf Monaten



### Wertpapiere

Staatsanleihen

Duration rd. 0,7 Jahre



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

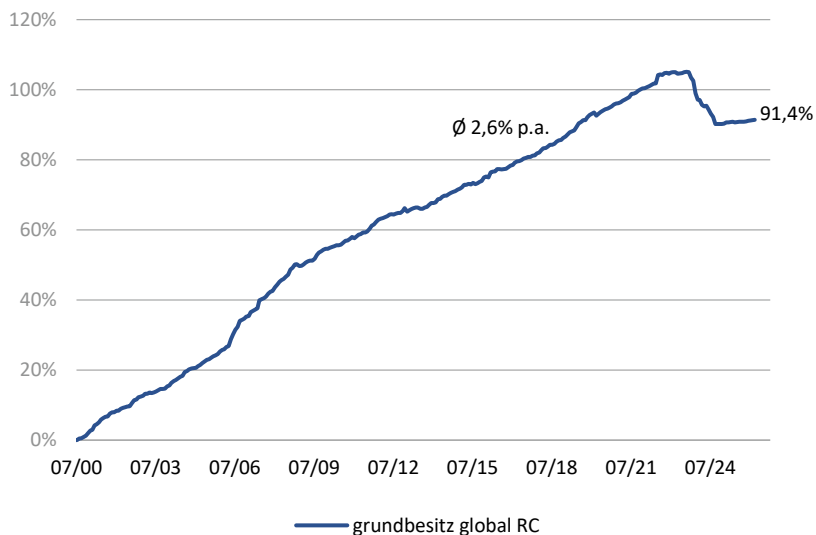


Anleihen werden in der Regel bis zur Endfälligkeit gehalten.

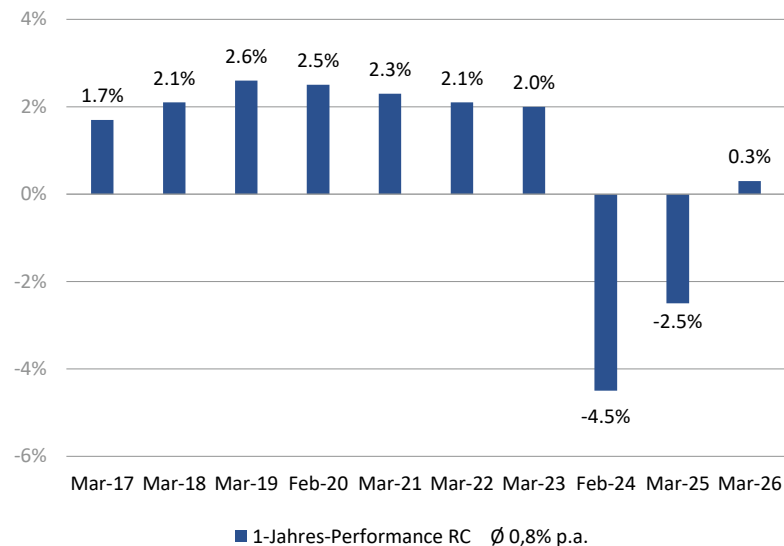


Fondsliquidität generiert wieder deutlich positive Erträge von derzeit rund 3% p.a.

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



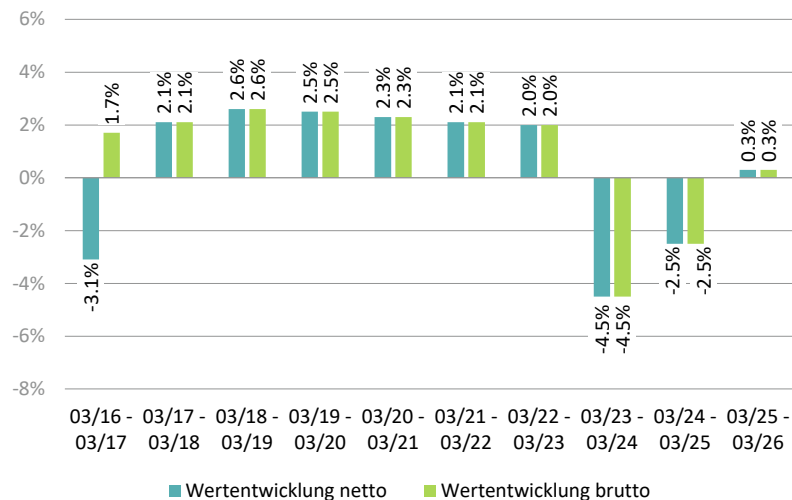
### Wertentwicklung<sup>1</sup> der letzten 10 Jahre



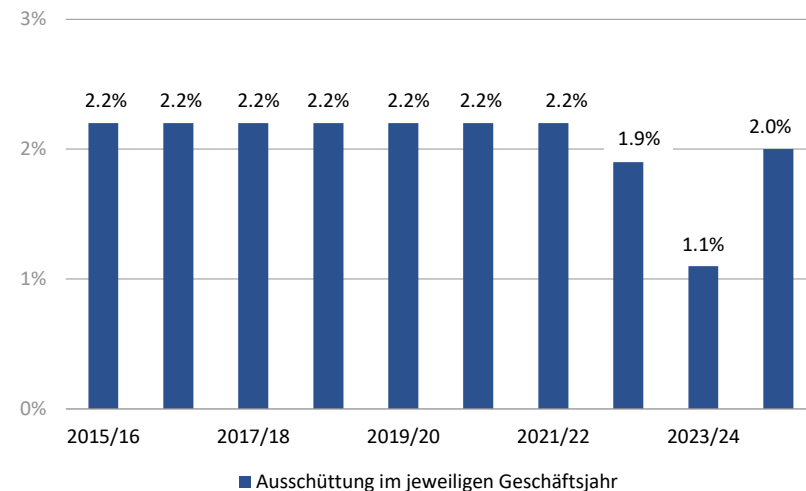
<sup>1</sup> Die Angabe der Wertentwicklung erfolgt nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Gebühren, Transaktionskosten, Provisionen und Steuern sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Wertentwicklungen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

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026

### 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 März 2026

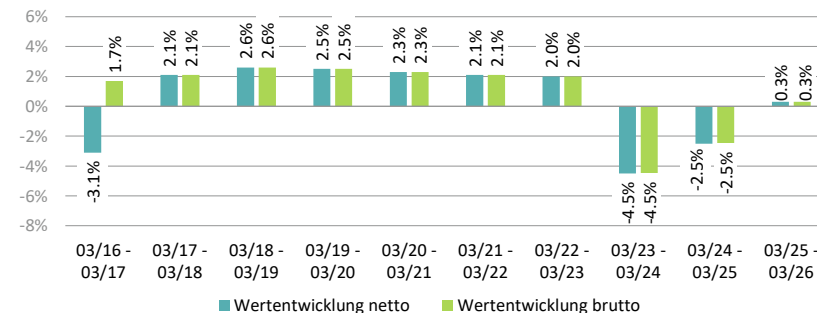
### Fondsübersicht

zum 31.03.2026

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	2.444,5
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	323,2
Beteiligungsvermögen	1.536,4
Liquide Mittel <sup>1</sup>	251,5
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	10,3%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	23,0%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	87,7%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	40,9%

### Wertentwicklung Anteilklasse RC

(jährliche Wertentwicklung)



### Kumulierte Wertentwicklung Anteilklasse RC

	Seit Auflegung des Fonds (25.07.2000)		
	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
	0,3%	-6,6%	-2,8%
Ø p.a.		-2,3%	-0,6%
			91,4%
			2,6%

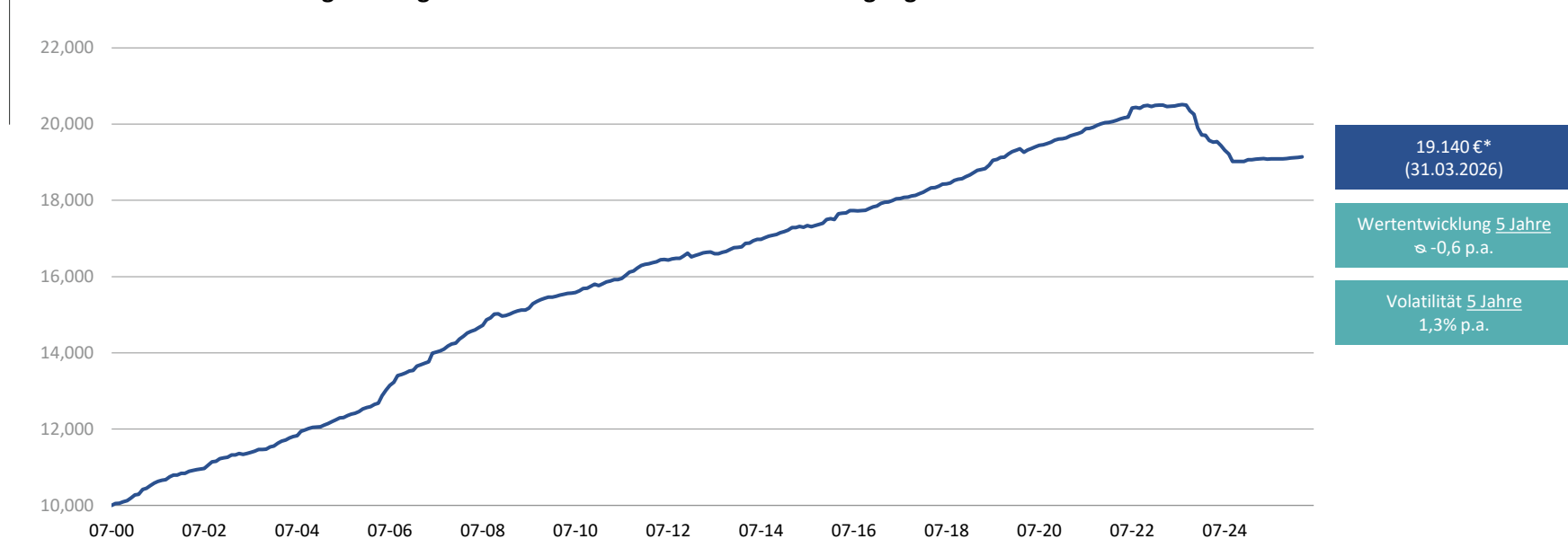
<sup>1</sup> inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen) <sup>2</sup> Bezogen auf das Fondsvolumen <sup>3</sup> Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

<sup>4</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag. Ohne Objekte in Erstvermietung. Vermietung inkl. Objekte in Erstvermietung: 86,6%. <sup>5</sup> Erfolge 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 März 2026

# 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 März 2026

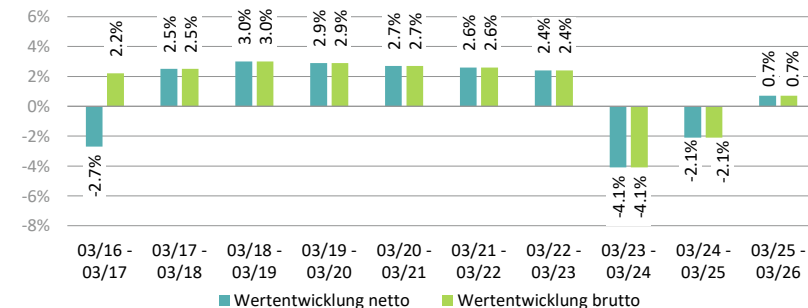
### Fondsübersicht

zum 31.03.2026

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	2.444,5
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	323,2
Beteiligungsvermögen	1.536,4
Liquide Mittel <sup>1</sup>	251,5
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	10,3%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	23,0%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	87,7%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	40,9%

### Wertentwicklung Anteilklasse IC

(jährliche Wertentwicklung)




### Kumulierte Wertentwicklung Anteilklasse RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)
Ø p.a.	0,7%	-1,8%	-0,1%	41,4%

<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: 88,9% <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 März 2026

The background features a collage of circular frames containing various images of people in motion. One frame shows a person in a white coat and dark hat walking. Another shows a person in a red jacket and blue pants walking. A third shows a person in a dark jacket and blue pants walking. A fourth shows a person in a red jacket and blue pants walking. A fifth shows a person in a dark jacket and blue pants walking. The frames are arranged in a way that they overlap and create a sense of movement and activity.

# Zahlen und Fakten Chancen und Risiken Wichtige Hinweise

Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswahrung	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 März 2026

- 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 auszugswweisen 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 jüngerer 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](https://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) – <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.