Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung.

Immobilienmarkt im Überblick

Die Erholung am europäischen Immobilienmarkt dürfte sich trotz eines volatilen Marktumfelds beschleunigen. Die Preiskorrektur der Immobilienwerte ist abgeschlossen und auch die Bewertungen sind auf zyklische Tiefstände gefallen – wodurch sie einen Puffer gegenüber zukünftigen Marktschocks bieten könnten. Die Liquidität scheint spürbar anzuziehen, während strukturelle Angebotsengpässe insbesondere im Wohn- und Logistiksegment das Mietwachstum stützen. Noch allerdings liegen die Spitzenmieten vielerorts unter den Wiederherstellungskosten, was die Entwicklung neuer Projekte limitiert. Da die Liquidität am Finanzierungsmarkt schneller zurückgekehrt ist als die Investitionstätigkeit, ergeben sich für Immobilieninvestoren attraktive Finanzierungsmöglichkeiten.

Büro

- Das Sentiment im Bürosektor hat sich etwas erholt. Zwar bleiben die Käufer weiterhin selektiv, jedoch kommt es wieder vermehrt zu großvolumigen Transaktionen.
- Die Polarisierung beschleunigt sich. Während der Leerstand in Randlagen steigt, herrscht in zentralen Lagen ein Mangel an hochwertigen Flächen. Spitzenmieten sind im vergangenen Jahr im Schnitt um fast 3% gestiegen, mit neuen Höchstständen in Metropolen wie London.
- Insgesamt dürfte der Fokus auf Innenstadtlagen bleiben – unter anderem, weil generative KI diese Standorte zusätzlich stärkt, während der Bedarf an Backoffice-Flächen in dezentralen Lagen weiter sinken dürfte.

Logistik

- Der Logistiksektor gehörte ebenfalls zu den Spitzenreitern in der frühen Erholungsphase. Jedoch trübten im ersten Halbjahr 2025 globale Handelsunsicherheiten die Aussichten etwas ein – insbesondere in Hafenstandorten wie Rotterdam. Dies führte zu einer insgesamt vorsichtigeren Einschätzung.
- Trotz gestiegener Leerstände bleibt der mittelfristige Ausblick positiv: Die hohe strukturelle Nachfrage und eine rückläufige Neubautätigkeit stützen das erwartete Mietwachstum. Im Fokus stehen urban gelegene Multi-Tenant-Objekte. Auch Big-Box-Immobilien könnten mit durchschnittlich 3 % Mietwachstum pro Jahr weiterhin Chancen bieten – vor allem in Regionen mit knappem Angebot und Märkten mit Bezug zur Verteidigungsindustrie.

Wohnen

- Der Wohnsektor führte die Erholung des europäischen Immobilienmarkts in den vergangenen 18 Monaten an. Trotz erfolgter Aufwertungen sowie Herausforderungen für einkommensorientierte Anleger sorgt die akute Angebotsknappheit für eine anhaltend hohe Auslastung und ein starkes Mietwachstum.
- Regulatorische Marktunsicherheiten bleiben bestehen. Das Beispiel Irland zeigt jedoch, dass Mietregulierungen nicht dauerhaft sein müssen und bei veränderten Marktbedingungen wieder aufgehoben werden können.
- Positive Trends zeigen sich vor allem in den Teilsegmenten Co-Living, bezahlbares sowie studentisches und seniorengerechtes Wohnen – jeweils mit eigenen Besonderheiten. Insgesamt bleibt der Ausblick geprägt von starkem Mietwachstum und einer anhaltenden Nachfrage institutioneller Investoren.

Handel

- Auch der Ausblick für den Einzelhandelssektor ist zuletzt konstruktiver geworden. Im Umfeld anhaltender Herausforderungen insbesondere im Bereich Shoppingcenter hat der Sektor eine außergewöhnlich lange Anpassungsphase mit sinkenden Mieten und nahezu zum Erliegen gekommener Bautätigkeit durchlaufen. Zwar bleiben langfristige strukturelle Trends herausfordernd. Eine wachsende Nachfrage nach Dienstleistungen, Unterhaltung und Wellness könnte die Flächennachfrage jedoch künftig stützen.
- Weiterhin Vorsicht ist bei Investitionen in Shoppingcenter angeraten. Attraktiver erscheinen Fachmarktzentren: Sie vereinen zugängliche, flexible Flächen mit attraktiven Anfangsrenditen, wodurch sich Investoren Chancen auf eine nachhaltige Mieternachfrage und ein Mietwachstum über der Inflationsrate bieten könnten.

grundbesitz global

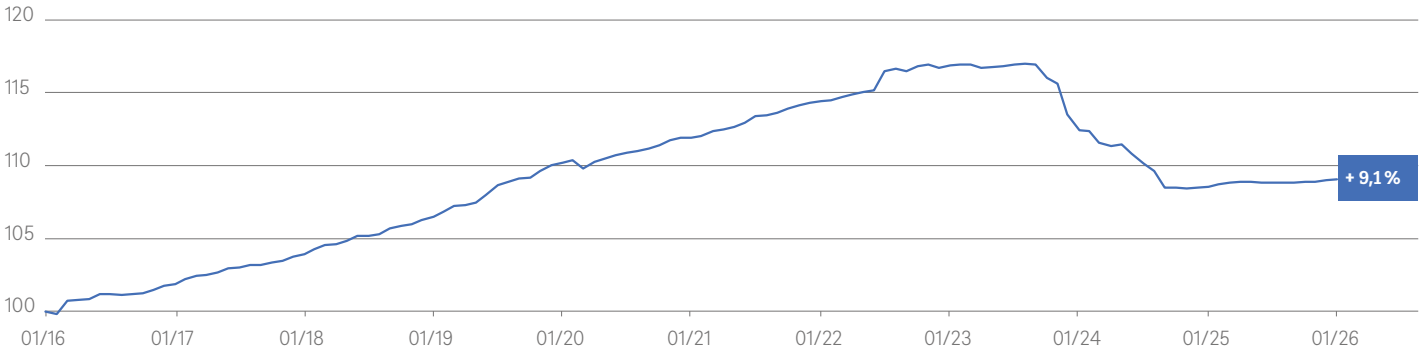
WKN / ISIN
980705 / DE0009807057

Fondswährung
Euro

Ertragsverwendung
Ausschüttung

Fondsinformationen
Mehr erfahren

Wertentwicklung der vergangenen 10 Jahre in %



Wertentwicklung in den vergangenen 12-Monats-Perioden in %

Zeitraum	Netto	Brutto[1]	Zeitraum	Netto	Brutto[1]
01/25 - 01/26	0,4%	0,4%	01/20 - 01/21	1,5%	1,5%
01/24 - 01/25	-3,5%	-3,5%	01/19 - 01/20	3,5%	3,5%
01/23 - 01/24	-3,8%	-3,8%	01/18 - 01/19	2,5%	2,5%
01/22 - 01/23	2,2%	2,2%	01/17 - 01/18	2,0%	2,0%
01/21 - 01/22	2,2%	2,2%	01/16 - 01/17	-3,0%	1,9%

Fondsfakten im Überblick

Gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Geschäftsjahr	01.04. - 31.03.
Ausgabeaufschlag	5,00%
Laufende Kosten (TER)	1,10%
Verwaltungsvergütung	1,00% p.a.
Auflegungsdatum (RC Anteilklasse)	25.07.2000

[1] Die Bruttowertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt alle auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), die Nettowertentwicklung zusätzlich den Ausgabeaufschlag; weitere Kosten können auf Anlegerebene anfallen (z. B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden.

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Stand: 31.01.2026

Risiken

- Preisänderungsrisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Einstandspreis fallen, zu dem ein Anleger den Anteil erworben hat, aufgrund von: Vermietungs- und Bewertungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Währungskursrisiken, Risiken aus Währungskursabsicherungsgeschäften.
- 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.
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltefrist (24 Monate) und Rückgabefrist (zwölf Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilwert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilwert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fällt.
- 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)
- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte

Wichtige Hinweise

Alle Fondsfakten

Bitte lesen Sie den Prospekt und das BIB, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. 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. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Die vollständigen Angaben zum Fonds einschließlich der Risiken sind dem jeweiligen Verkaufsprospekt in der geltenden Fassung zu entnehmen. Diese sowie das „Basisinformationsblatt (BIB)" stellen die allein verbindlichen Verkaufsdokumente des Fonds dar. Anleger können diese Dokumente und die jeweiligen zuletzt veröffentlichten Jahres- und Halbjahresberichte in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und bei 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 erhalten. Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache unter https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/ verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt und zu den Produktkosten, die sich aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie ergeben und die die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung stellt, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.com erhältlich. Wertentwicklungen der Vergangenheit, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Die Bruttowertentwicklung (BVI-Methode) berücksichtigt alle auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), die Nettowertentwicklung zusätzlich den Ausgabeaufschlag; weitere Kosten können auf Anlegerebene anfallen (z. B. Depotkosten), die in der Darstellung nicht berücksichtigt werden. Nähere steuerliche Informationen enthält der Verkaufsprospekt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung sowie die Weitergabe des Inhalts in jedweder Form ist nicht gestattet. Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Wie im jeweiligen Verkaufsprospekt erläutert, unterliegt der Vertrieb der oben genannten Fonds in bestimmten Rechtsordnungen Beschränkungen. Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. So darf der hierin genannte Fonds/ Teilfonds weder innerhalb der USA noch an oder für Rechnung von US-Personen oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder an diese verkauft werden. Gleiches gilt für Frankreich.

DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Februar 2026. CRC 980705 (01/2025)
DWS Grundbesitz GmbH, Mainzer Landstraße 11–17, 60329 Frankfurt am Main, https://realestate.dws.com/, E-Mail: info@dws.com

011 73500 15 001