

# GRUNDBESITZ GLOBAL



# MENSCH UND IMMOBILIE GEHÖREN ZUSAMMEN

## Die Evolution des Immobilienbesitzes



# MENSCH UND IMMOBILIE GEHÖREN ZUSAMMEN

## Mit Strategie, Vision und konkreten Entscheidungen zum Erfolg



Büro

Einzelhandel

Logistik



Hotel

Wohnen

# EIN FUNDAMENT DER VERMÖGENSANLAGE

Seit jeher beschäftigt das Thema die Menschen



Theodore Roosevelt

26. US-Präsident

Theodore schreibt ...

*„Jede Person, die in gut ausgewählte Immobilien im wachsenden Bereich einer wohlhabenden Gegend investiert, wendet die sicherste Methode an, um unabhängig zu werden – denn Immobilieninvestitionen sind das Fundament des Wohlstands.“*

**Original Zitat:** “Every person who invests in well-selected real estate in a growing section of a prosperous community adopts the surest and safest method of becoming independent, for real estate is the basis of wealth.”

# OFFENE IMMOBILIENFONDS: EIN BASIS-INVESTMENT



## Vorteile von offenen Immobilienfonds gegenüber Direktinvestments



Investition und Beteiligung bereits mit kleinen Anlagebeträgen (ab 50 Euro) möglich



Kein persönliches Engagement bzw. Fachkenntnisse im Immobilienmanagement notwendig



Zeitliche und emotionale Entlastung für den Investor



Steuerliche Vorteile aufgrund Teilfreistellung und Einkunftsart möglich



Investition und Beteiligung breiter diversifiziert, sowohl nach Nutzungsarten als auch Ländern



Professionelles Management über den gesamten Immobilienlebenszyklus

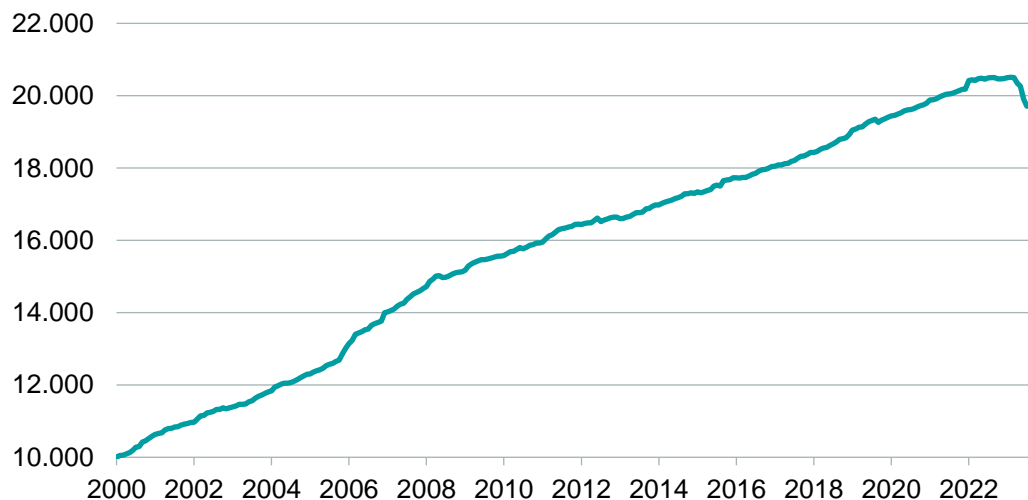
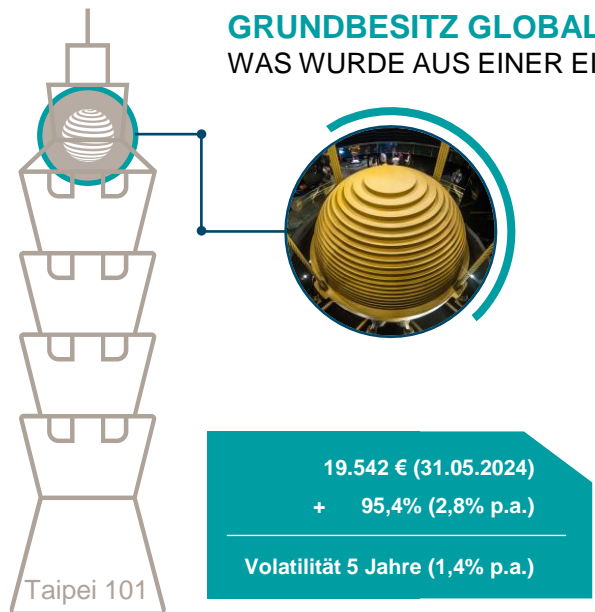


Einfachere Übertragbarkeit der Anlageklasse „Immobilie“ möglich



# STABILITÄT IM DEPOT

## Bisher langfristig geringe Schwankungen und stetige Wertentwicklung



Anteilkasse RC. 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, Stand: Ende Mai 2024

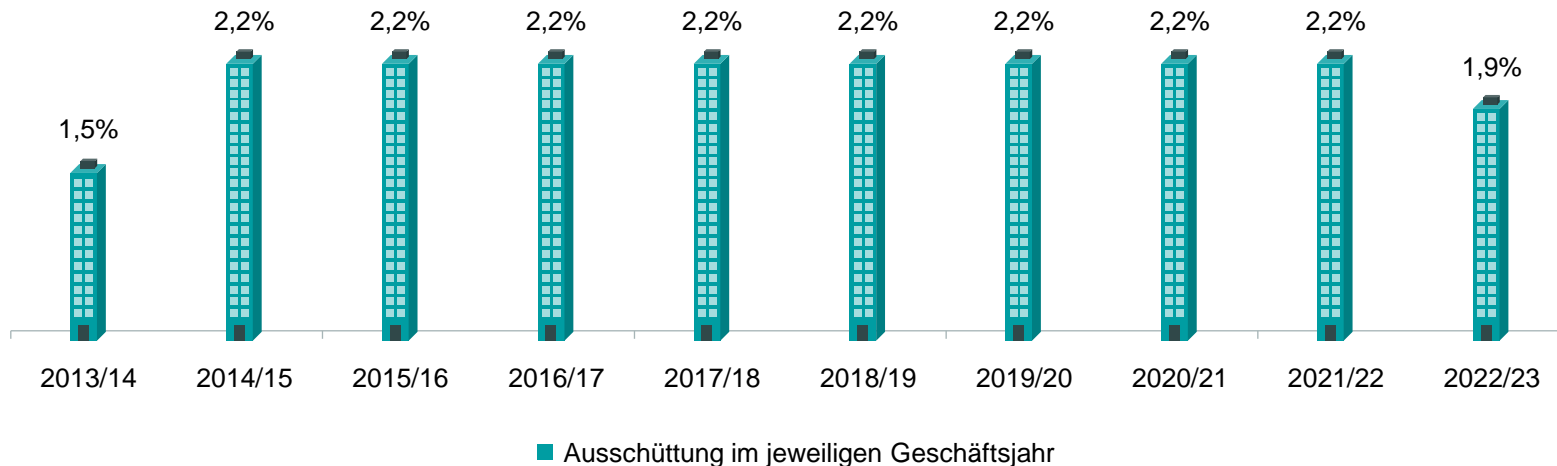
# ATTRAKTIVE AUSSCHÜTTUNGEN



## Laufende Erträge ermöglichen regelmäßige jährliche Ausschüttung

### grundbesitz global

Durchschnittlicher Ausschüttungserfolg 2,1%\*



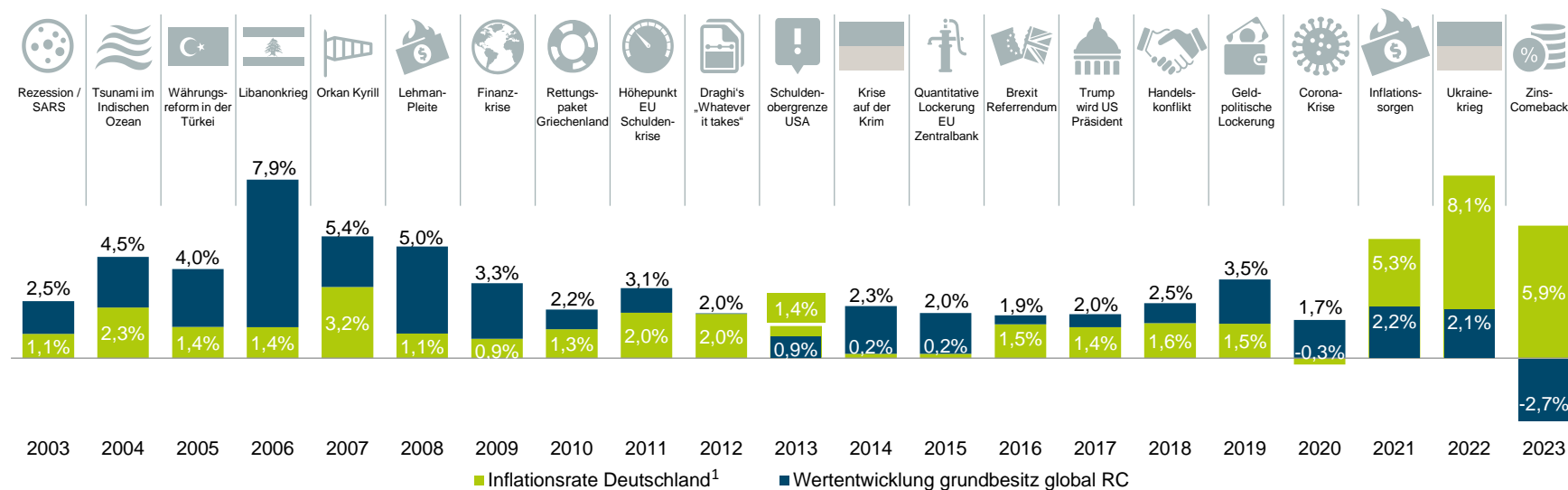
\* Durchschnittliche Ausschüttungsrendite der letzten 10 Geschäftsjahre, jeweils bezogen auf den Anteilswert zu Beginn des Geschäftsjahres;  
Stand: Ende Juli 2023; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

# GRUNDBESITZ GLOBAL



## Stabilität und Regelmäßigkeit – allen Wirtschaftskrisen und Konjunkturzyklen zum Trotz

### JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG VON GRUNDBESITZ GLOBAL RC



<sup>1</sup> Veränderung des Verbraucherpreisindex in % des jeweiligen Kalenderjahrs

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Ausschüttungen sind nicht garantiert. Die Höhe von Ausschüttungszahlungen kann sich ändern bzw. komplett ausfallen.

Stand: Dezember 2023; Quelle: DWS International GmbH, Statistisches Bundesamt, jährliches Update

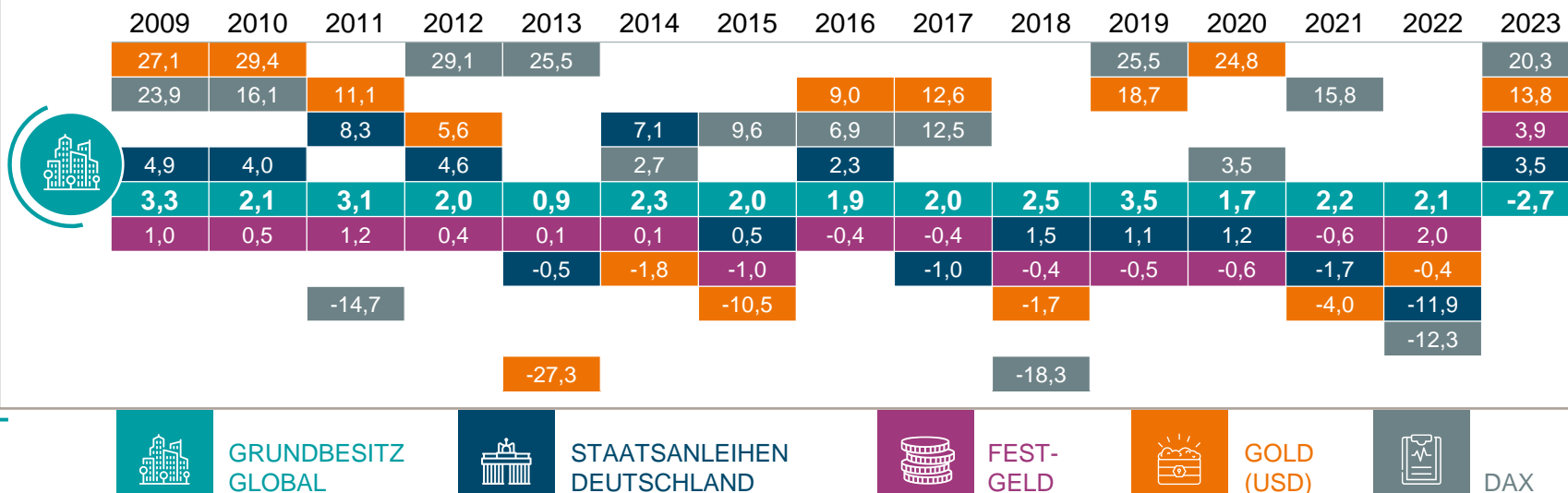


# DIVERSIFIKATION UND GERINGE KORRELATION



## Portfoliobaustein mit großer Unabhängigkeit von anderen Anlageklassen

WERTENTWICKLUNG UNTERSCHIEDLICHER ANLAGEKLASSEN IM JAHRESVERGLEICH  
(IN PROZENT)



Wertentwicklungen der Vergangenheit, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Staatsanleihen: REX P, Festgeld: BD Euro – Mark 1 Month Deposit (Financial Times/Thomson Reuters), Gold: Feinunze in USD, DAX: DAX 30

Stand: Dezember 2023; Quelle: Refinitiv Datastream

# EXPERTISE UND ZUGANG ZUM IMMOBILIENMARKT



## DWS-Mitarbeiter vor Ort machen den Unterschied

Weltweite Plattform mit

### DWS-Mitarbeitern vor Ort

in den wichtigsten Standorten in Nordamerika, Europa und Asien/ Pazifik

Immobilieninvestments  
in rund **40 Ländern**



Verwaltetes Immobilien-  
vermögen weltweit:  
**78,4 Milliarden €\*\***



Rund **350 Mitarbeiter** in der  
Immobilienvermögensverwaltungs-  
sparte an **mehr als 20 Standorten**  
weltweit



Über **50 Jahre** Erfahrung im  
Immobiliengeschäft\*



Scope Asset Management  
Rating: Zum **11. Mal** in  
Folge Bestnote für DWS



\* 1970 Auflegung des Offenen Immobilienfonds grundbesitz invest; \*\* inkl. direkte und indirekte Immobilieninvestments

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Dezember 2023

# MIT DER RICHTIGEN STRATEGIE ZUM ERFOLG ...

## Klare Ausrichtung und Flexibilität – Opportunitäten nutzen

### Antizyklische Investments

#### Bodenbildung antizipieren

Neue Analyse-Tools nutzen

Potenziale identifizieren



### Aufstrebende Standorte

#### Neue Segmente, neue Standorte

Relativ niedrige Bestandsmieten

Mietwachstumspotenzial

### Neue Wohnkonzepte

#### Nachfrage nimmt zu

Eingeschränktes Angebot

Fokus auf Wachstumsregionen

# ... UND DAS NACHHALTIG

## Weil Immobilien und Nachhaltigkeit zusammen gehören

### PROZESS ZUR STEIGERUNG DER GEBÄUDE-EFFIZIENZ & WIRTSCHAFTLICHKEIT

#### Implementierung

Nutzung der erfassten Daten, um Maßnahmen einzuleiten.  
Beispiel: Investition in LED-Beleuchtung, intelligente Bewässerungssysteme und Energiesysteme.

#### Datenerfassung

Nutzung von Sensoren, intelligenten Zählern und Datenverarbeitungssystemen zur Erfassung der Gebäudeleistung und von Verbrauchsdaten



#### Kontrolle

Regelmäßige Überprüfung und Dokumentation der Gebäudeeffizienz als fester Bestandteil des Asset Managements

#### Wirtschaftlichkeit

Messen der Verbrauchs-Reduktion und die daraus resultierenden finanziellen Ersparnisse quantifizieren.

### ERFOLGE

- ✓ **15 Fonds** (€33,5 Mrd. AUM) mit GRESB "Green Stars"<sup>1</sup>
- ✓ Auszeichnung von GRESB mit 5 von 5 Sternen für den größten Retailfonds
- ✓ **€16,5 Mrd.** in Green Label Assets weltweit<sup>2</sup>
- ✓ Aufzeichnung von Energie – und Kohleeinfluss von Immobilien weltweit für mehr als 8,4 Mio. m<sup>3</sup>



ULI Greenprint Center  
for Building Performance



1) Für mehr Informationen über Global Real Estate Sustainability Benchmark siehe [www.gresb.com](http://www.gresb.com)

Assets under Management (AUM) Stand Dezember 2020. Green Label Assets wie LEED oder BREEAM, Daten von Dezember 2019.

Quelle: DWS Alternatives GmbH, Stand: Ende März 2021

# GRUNDBESITZ GLOBAL

## Immobilienportfolio mit internationaler Ausrichtung



Gelungene Vielfalt –  
Immobilien in der ganzen Welt

Nutzung weltweiter Anlagemöglichkeiten

Auswahl der Objekte nach nachhaltiger  
Ertragskraft sowie Diversifikation nach  
Lage, Größe, Nutzung und Mieter

Fokus auf stabile Erträge und nachhaltige  
Wertstabilität

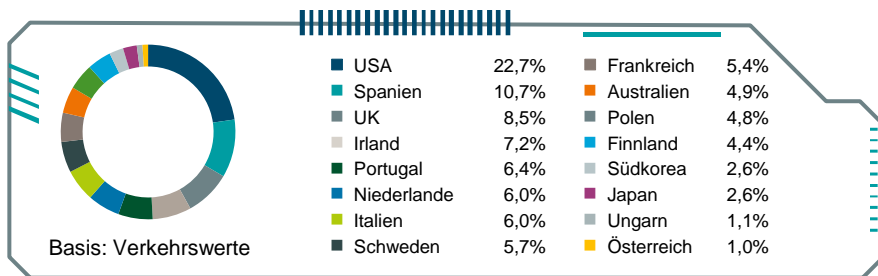
Weiterhin dauerhaft positive Jahresrendite  
angestrebt

# PORTFOLIO-FAKTEN – GRUNDBESITZ GLOBAL

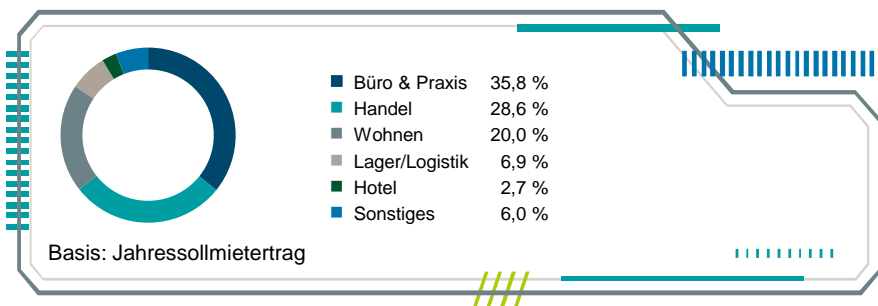
## Immobilien in 16 Ländern weltweit



### GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER 64 FONDSIMMOBILIEN



### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



Immobilienportfolio

# 64 Immobilien  
# 16 Länder

Fondsvermögen

3,7 Mrd. EUR

Liquiditätsquote

14,6%

Vermietungsquote

88,8%

Fremdkapitalquote

18,7% (von max. möglichen 30 %)

Wertentwicklung 05/2023 –  
05/2024 (Anteilklasse RC)

-4,5%

Teilfreistellungsquote

80%

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Mai 2024

# GRUNDBESITZ GLOBAL

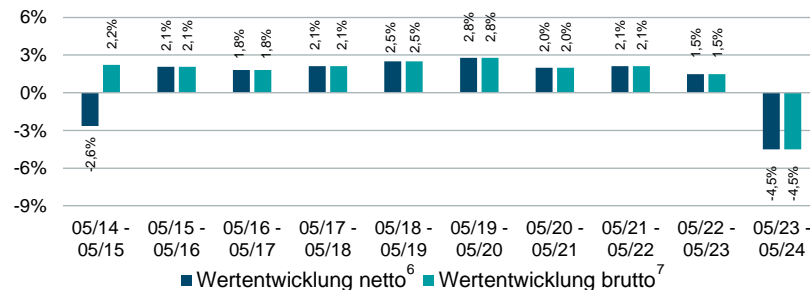
## Kennzahlen der Anteilklasse RC



### FONDSÜBERSICHT PER 31.05.2024

|  | INSGESAMT<br>MIO. EUR |
|--|-----------------------|
| Fondsvermögen                            | 3.657,0               |
| Immobilienvermögen (direkt gehalten)     | 378,1                 |
| Beteiligungsvermögen                     | 2.038,1               |
| Liquide Mittel <sup>1</sup>              | 465,5                 |
| Liquiditätsquote <sup>2</sup>            | 14,6%                 |
| Fremdkapitalquote <sup>3</sup>           | 18,7%                 |
| Vermietungsquote <sup>4</sup>            | 88,8%                 |
| Investments in Fremdwährung <sup>5</sup> | 47,0%                 |

### WERTENTWICKLUNG DER ANTEILKLASSE RC (jährliche Wertentwicklung)



### KUMULIERTE WERTENTWICKLUNG ANTEILKLASSE RC

|        | Seit Auflegung des Fonds<br>(25.07.2000) |         |         |
|--------|--|---------|---------|
|        | 1 Jahr                                   | 3 Jahre | 5 Jahre |
|        | -4,5%                                    | -1,0%   | 3,7%    |
| Ø p.a. |  | -0,3%   | 0,7%    |
|        |  |         | 95,4%   |
|        |  |         | 2,8%    |

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

4) Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag 5) Erfolge 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 Mai 2024

# GRUNDBESITZ GLOBAL

## Zahlen und Fakten



|  |   |   |
|--|---|---|
| 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 Fondsvolumens   | 0,55% p.a. des anteiligen Immobilienvermögens,<br>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><br>Stand 31.03.2023 | 1,07%   | 0,62%   |
| Ertragsverwendung                                  | Ausschüttung  | Ausschüttung  |
| Rechtsform   | Fonds deutschen Rechts  | Fonds deutschen Rechts  |
| Geschäftsjahr                                      | 1. April bis 31. März   | 1. April bis 31. März   |

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 Mai 2024



# CHANCEN UND RISIKEN



- Rendite-Chancen durch das Ausnutzen der jeweiligen Marktentwicklungen in den europäischen/ weltweiten Immobilienmärkten
- Breit gestreutes Immobilienportfolio aufgrund von Diversifikation:
  - in verschiedene Regionen (insbesondere Europa, weltweit)
  - in unterschiedliche Sektoren (Büro, Handel, Sonstige)
- Regelmäßige Mieteinnahmen
- Regelmäßige Ausschüttung mit steuerfreiem Anteil
- Zugriff auf das professionelle Immobilien-Management der lokalen DWS-Einheiten



- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte
- Preisänderungsrisiko: Der Anteilswert kann jederzeit unter den Einstandspreis fallen, zu dem ein Anleger den Anteil erworben hat, aufgrund von:
  - Vermietungs- und Bewertungsrisiken
  - Zinsänderungsrisiken
  - Währungskursrisiken
  - Risiken aus Währungskursabsicherungsgeschäften
- Besonderes Preisänderungsrisiko: Gesetzliche Mindesthaltefrist (24 Monate) und Rückgabefrist (12 Monate) können das Preisänderungsrisiko erhöhen, falls der Anteilswert in diesem Zeitraum unter den Einstandspreis bzw. unter den Anteilswert zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung fällt
- 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)

# WICHTIGE HINWEISE



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 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 [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) – <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/informationen-zur-nachhaltigkeit/>

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. Verwaltungsg Vergütung). 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.

Die Fondskennzahlen und ergänzende Fondsdaten sind bis zum 31.03.2023 durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Kennzahlen ab dem 01.04.2023 sind vorläufig. Die DWS Grundbesitz GmbH übernimmt für die Richtigkeit dieser Kennzahlen keine Gewähr.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH