



# grundbesitz europa

Exzellente Lagen –  
Immobilien in ganz Europa

April 2026

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



# Überblick grundbesitz europa

Regional diversifiziertes Immobilienportfolio mit Objekten in 11 Ländern europaweit



**Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“<sup>1</sup>: ca. 15,6-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

# Überblick grundbesitz europa

Regional und nach Nutzungsarten breit diversifiziertes Immobilienportfolio



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



Erfolgreicher Verkauf von vier Objekten im bisherigen Verlauf des Gj. 2025/2026 – Summe der Verkaufspreise rund 465 Mio. EUR



Viele fungible Objekte:  
48 der insgesamt 72 Fondsimmobilien mit Verkehrswerten unter 100 Mio. EUR



**Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“ (Ende 01/2026)<sup>1</sup>: ca. 15,6-fach**

## Ausgewählte Fondsimmobilien

Paris, Frankreich,,  
Büro „Rue Pastourelle“



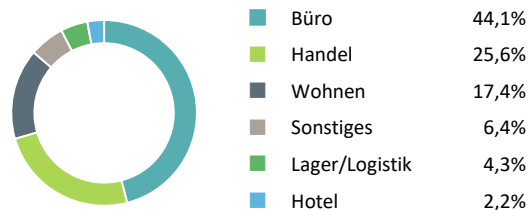
London, Großbritannien,  
Büro „The Northcliffe“



Dublin, Irland,  
Wohnimmobilien

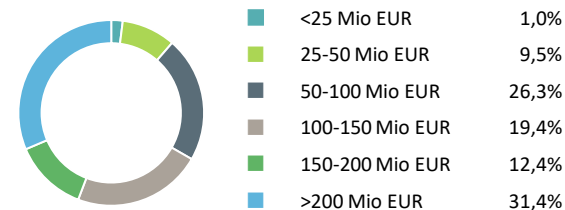


## Nutzungsarten der 72 Fondsimmobilien



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 europa mit Fonds-Rating bbb<sub>AIF</sub>** („auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei dem Fonds eine ausgewogene risikoadjustierte Rendite erwartet werden“)

Einschätzung unverändert zum Vorjahres-Rating

Positiv bewertet wurden u.a.

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



**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-deutschland-von-aaamr/178913>

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

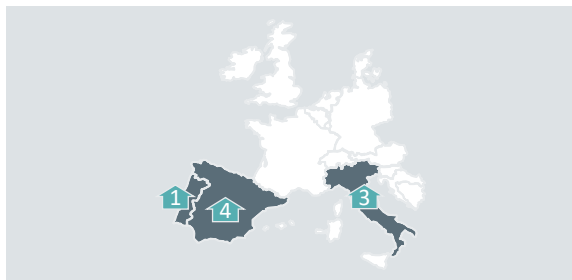
AIF-Ratingbericht: [https://saprodscopeexplorer.blob.core.windows.net/public/aif-documents/grundbesitz\\_europa\\_DE0009807008\\_Kurzbericht.pdf](https://saprodscopeexplorer.blob.core.windows.net/public/aif-documents/grundbesitz_europa_DE0009807008_Kurzbericht.pdf)

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

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Juni 2025

### In 72 Objekte in 11 Ländern europaweit investiert

#### Südeuropa – 8 Objekte



Barcelona,  
„One Parc Central“



Valmontone, „FOC  
Valmontone“

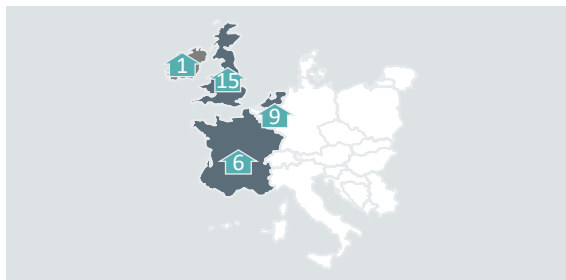


Mailand, Via San  
Prospero 2



Treccate/Mailand,  
Strada Provinciale

#### Westeuropa – 31 Objekte



London, „Peckham  
Place“



Großbritannien,  
„Vita Student“



Paris, „Rue  
Pastourelle“



Dublin,  
Dun Laoghaire

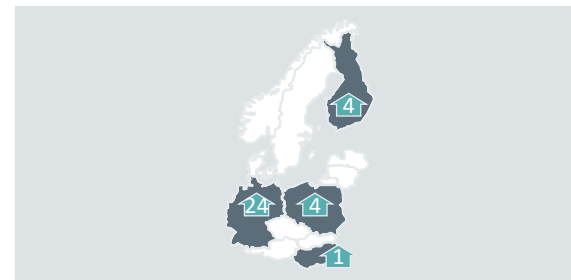


Amsterdam,  
„Rivierstaete“



Amsterdam, „Huys  
Azie“

#### Mittel- und Nordeuropa – 33 Objekte



Düsseldorf,  
„Adina Hotel“



Frankfurt,  
„WestendDuo“



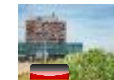
Berlin,  
„The Grid“



Berlin,  
„Up!“



Budapest, "Premier  
Outlet“



Hamburg,  
„Spectrum“

Bei den dargestellten Objekten handelt es sich um einen nicht repräsentativen Auszug aus dem Gesamtportfolio des Fonds von derzeit 72 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

# grundbesitz europa

## Übersicht der 24 Bestandsobjekte in Deutschland



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

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026



# Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Zehn Verkäufe mit Verkaufspreisen von insgesamt rund 910 Mio. Euro



Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende September 2024

# Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr 2024/2025

## Verkäufe von insgesamt 14 Objekten in mehreren europäischen Ländern



# Immobilienverkäufe im Geschäftsjahr 2025/2026

## Verkäufe von mehreren nicht-strategischen Objekten

London/ Großbritannien,,  
Büroimmobilie „Park House“



Verkaufspreis rd. 213,5 Mio. EUR

Paris/ Frankreich,  
Büroimmobilie „Insight“



Verkaufspreis rd. 140,0 Mio. EUR

Q4 2025  
(Geschäftsjahr 2025/26)

Köln/ Deutschland,,  
„Messe City Hotels“



Verkaufspreis rd. 94,2 Mio. EUR

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



Verkaufspreis (anteilig) rd. 17,9 Mio. EUR

# Transaktionen grundbesitz europa im Geschäftsjahr 2025/26 (1/2)

## Verkauf von Büroimmobilien in London und Paris

### Verkauf Büroimmobilie „Park House“, London / Großbritannien



Verkauf im Dezember 2025 für  
rund 213 Mio. EUR

### Verkauf Büroimmobilie „Insight“ (40% Beteiligung), Paris / Frankreich



Verkauf im November 2025 für  
rund 140 Mio. EUR



- Abbau der Nutzungsart Büro und Reduzierung von zukünftigen Risiken im Immobilienportfolio des Fonds.
- Geringes Potenzial für zukünftiges Mietwachstum erwartet.

# Transaktionen grundbesitz europa im Geschäftsjahr 2025/26 (2/2)

## Verkauf einer Hotel- und einer Logistikimmobilie

### Verkauf „Messe City Hotels“, Köln / Deutschland



Verkauf im Dezember 2025 für  
rund 94 Mio. EUR

### Verkauf Logistikimmobilie „Lauwin-Planque III“, Lauwin-Planque (bei Lille)/ Frankreich



Verkauf im Dezember 2025 für  
anteilig rund 18 Mio. EUR



- Realisierung von Wertzuwächsen bei den Hotels in Köln.
- Lauwin-Planque III wurde im Zuge des vollständigen Abbaus einer Minderheitsbeteiligung gemeinsam mit weiteren Logistikimmobilien veräußert. Damit wurde eine Beteiligungsstruktur geschlossen und das Portfolio des Fonds verschlankt.

# grundbesitz europa – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

## “Connect110NS“ in Glasgow/ Großbritannien: Erfolgreiche Neuvermietungen



- Qualitativ hochwertige Immobilie in einer 1A-Bürolage im Zentrum von Glasgow, der größten Stadt Schottlands
- Objekt mit acht überirdischen Stockwerken (rund 13.200 m<sup>2</sup> Bürofläche) sowie vier Ladenflächen von rund 1.700 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 55 Parkplätzen
- Seit 2024 konnten 6 Neuvermietungen im Objekt erreicht werden, die Mietsteigerungen lagen seitdem bei mehr als 13%, die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge konnte um zwei Jahre auf knapp sechs Jahre gesteigert werden
- Damit liegt der Anteil der neuen Mietverträge im Objekt bei 84 %



# grundbesitz europa – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

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



- Neuer Mietvertrag in nachgefragter Toplage: 1.300 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche im Fondsobjekt auf den Pariser Champs-Élysées langfristig an ein Mode-Luxuslabel vermietet – zu einem neuen Spitzenmietwert
- Modernisierung mit ESG-Fokus: Umbau zu einem Flagship-Store inkl. Atrium, Technik-Upgrade und Anbindung an städtische Heiz- und Kühlnetze – Ziel: hohe BREEAM-Zertifizierung
- Aufwertung der Einzelhandelsflächen und zudem schrittweise Renovierung der Büroflächen

# grundbesitz europa – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

Büroimmobilien „Tower“ und „Keilalampi“ in Finnland / Vollvermietung erreicht



- Die in den Jahren 2020/2021 erworbenen Büroobjekte in Keilaniemi sind vollständig vermietet, verfügen über eine internationale Mieterbasis mit langfristigen Verträgen und profitieren von der exzellenten Lage im wichtigsten finnischen Bürostandort
- Die Gebäude wurden in den letzten Jahren umfassend modernisiert, erfüllen hohe Nachhaltigkeitsstandards und bieten hochwertige Flächen inklusive einzigartiger Ausstattung wie dem Rooftop-Restaurant im „Tower“
- Mit der nun erreichten Vollvermietung, einer starken Standortqualität und nachhaltiger Ausrichtung leisten die Objekte einen Beitrag zum Fondsportfolio

# grundbesitz europa – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

## “Factory Outlet Center Valmontone” nahe Rom / Italien: Erfolgreiche Weiterentwicklung



- Das Factory Outlet Center bietet nach mehreren Vergrößerungen in den letzten 20 Jahren inzwischen eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 46.000 m<sup>2</sup>. Zuletzt wurde die Fläche bis 2024 um 20 neue Einheiten erweitert
- Anzahl der Stores beläuft sich nun auf mehr als 200, im Jahr 2024 kamen mehr als 7 Mio. Besucher
- Von 2015 bis 2024 haben sich wichtige Kennzahlen wie folgt entwickelt: Vermietungsstand +3 Prozentpunkte auf 97%, Mieteinnahmen: +30%, Umsatz im Center: +40%

# grundbesitz europa – Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

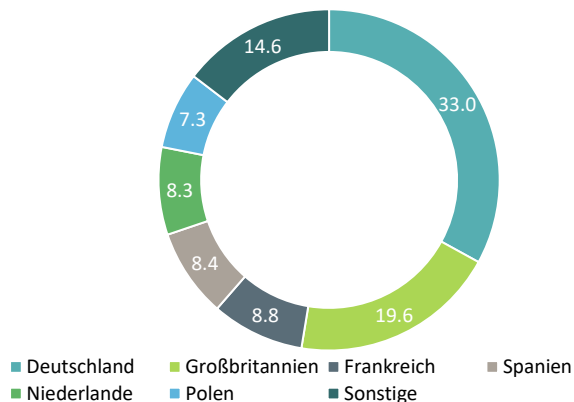
Büroimmobilie „Park Tower“ in Frankfurt: Neuvermietung über 15 Jahre



- Der „Park Tower“ wird umfassend mit Photovoltaikfassade, smarter Gebäudetechnik, optimierten Grundrissen und einem Skygarten modernisiert und befindet sich in bester Innenstadtlage
- Ab 2028 wird der Hauptmieter mit einem 15-Jahres-Mietvertrag auf 33,000 m<sup>2</sup> einziehen
- Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele und im Besonderen CO<sub>2</sub>-Reduzierung mit dem Ziel einer CO<sub>2</sub> neutralen Klimabilanz und BREEAM Excellent Zertifizierung

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

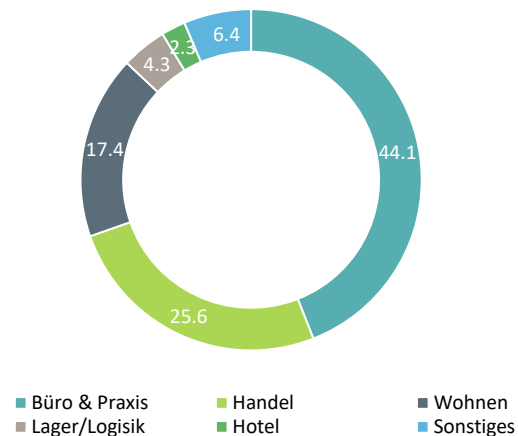
in %



- In 11 Ländern in Europa investiert.
- Deutschland, Großbritannien und Frankreich bilden mit zusammen rund 61% den regionalen Schwerpunkt.

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

in %



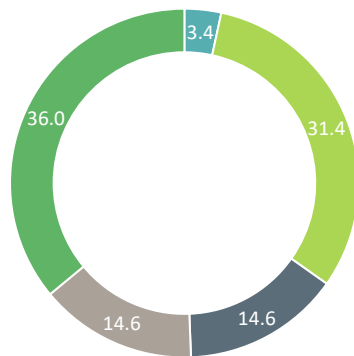
- Überwiegend in Büro investiert, der Anteil Einzelhandel ist geprägt durch Shopping-Center sowie Factory Outlet Center.
- Zuletzt steigender Anteil von Wohnobjekten.

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

<sup>3</sup> Italien, Finnland, Irland, Ungarn, Portugal; Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026

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

in %

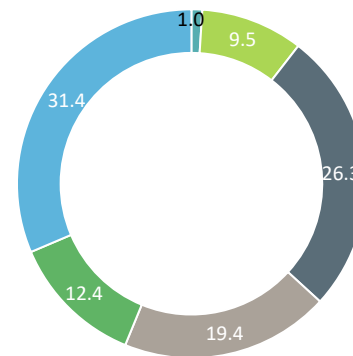


■ Weniger als 5 Jahre ■ 5 bis 10 Jahre ■ 10 bis 15 Jahre  
■ 15 bis 20 Jahre ■ Mehr als 20 Jahre

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

### Größenklassen<sup>1</sup>

in %



■ < 25 Mio. EUR ■ 25-50 Mio. EUR ■ 50-100 Mio. EUR  
■ 100-150 Mio. EUR ■ 150-120 Mio. EUR ■ >200 Mio. EUR

- Besonders fungible Objektgrößen mit Verkehrswerten bis 150 Mio. EUR mit einem Anteil von 56%.
- Acht Objekte mit Verkehrswerten von jeweils über 200 Mio. EUR.

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

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026

# Entwicklung der Vermietungsquote

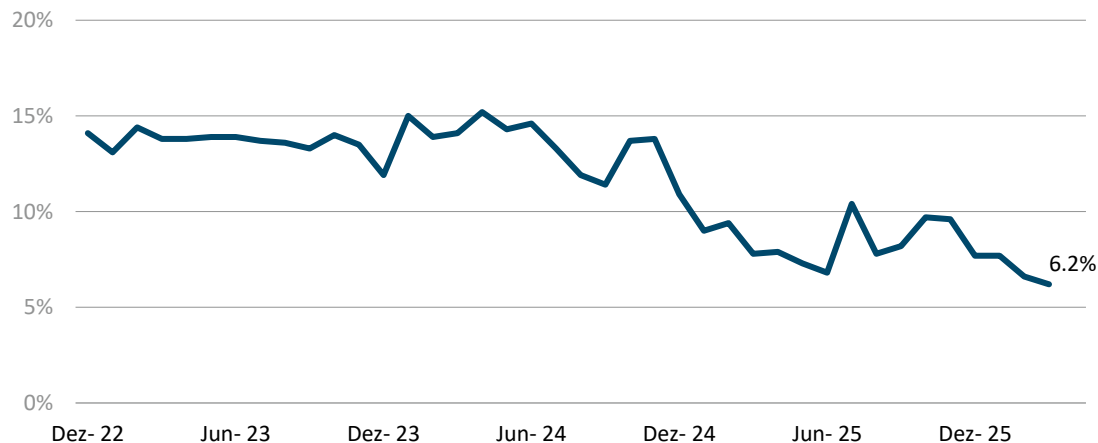
## Leerstand bei einzelnen Büro- und Einzelhandelsobjekten

### Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)



- 2025 durchschnittliche Vermietungsquote 87,9%
- Aktuelle Vermietungsquote, gemessen am Jahressollmietertrag: 89,2%
- Fondsobjekte der Nutzungsarten Wohnen, Logistik und Hotel nahezu vollvermietet
- Asset Management der Objekte mit erhöhtem Leerstand: Aktive Vermarktung der Flächen sowie im Bereich Einzelhandel Investitionen, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Verweildauer zu erhöhen.
- Der weit überwiegende Teil des aktuellen Leerstands entfällt auf Objekte der Nutzungsart Büro, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge zur Vermietung anstehen.
- Nach Einschätzung der DWS bieten die 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 6,2% bezogen auf das Fondsvolumen
- Seit Beginn des Geschäftsjahres 2025/2026 (01.10.2025) bis Ende Februar 2026 Verkauf von vier Objekten (in Großbritannien, Frankreich, Deutschland) mit Verkaufspreisen von insg. rund EUR 465,5 Mio.
- Nettomittelbewegungen im Geschäftsjahr (01.10.2024 bis 30.09.2025): EUR - 1.396,2 Mio.
- Die Liquiditätsanlagen des Fonds werden derzeit nahezu ausschließlich in Termin-/Sichteinlagen und kurzlaufenden Staatsanleihen gehalten



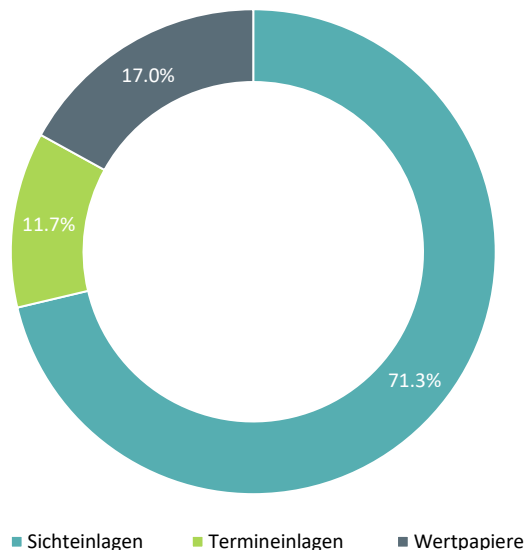
Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, die angekündigten Anteilrückgaben für die kommenden zwölf Monate bedienen zu können. Keine Garantie.

# grundbesitz europa

Liquiditätsanlagen per 31.12.2025 (429,4 Mio. €)

## Liquiditätsanlagen: Aufteilung

(in %)



### Sichteinlagen

täglich verfügbar



### Termineinlagen

Laufzeiten bis zu zwölf Monaten



### Wertpapiere

überwiegend Staatsanleihen, Euro-denominiert und mit Investmentgrade Rating

Duration rd. 0,6 Jahre



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

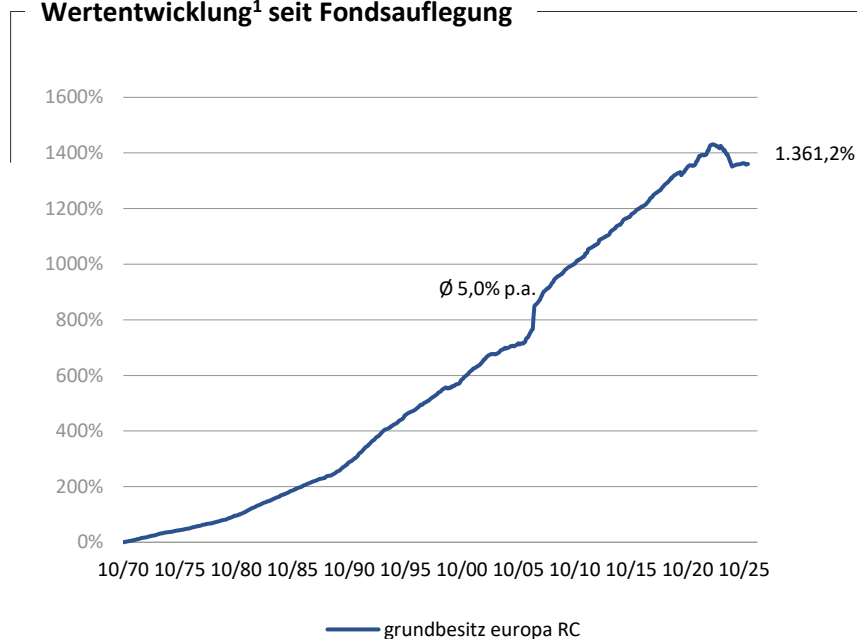


Anleihen werden in der Regel bis zur Endfälligkeit gehalten.

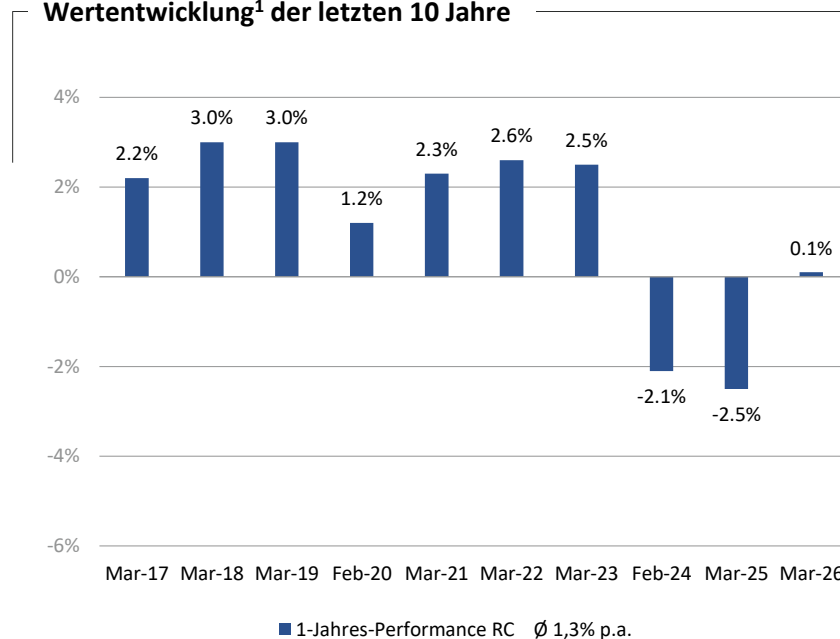


Fondsliquidität generiert wieder deutlich positive Erträge von derzeit rund 3% p.a.

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



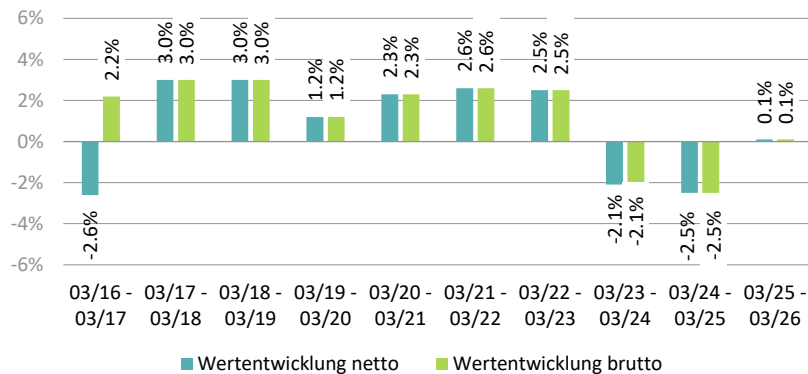
### Wertentwicklung<sup>1</sup> der letzten 10 Jahre



<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.

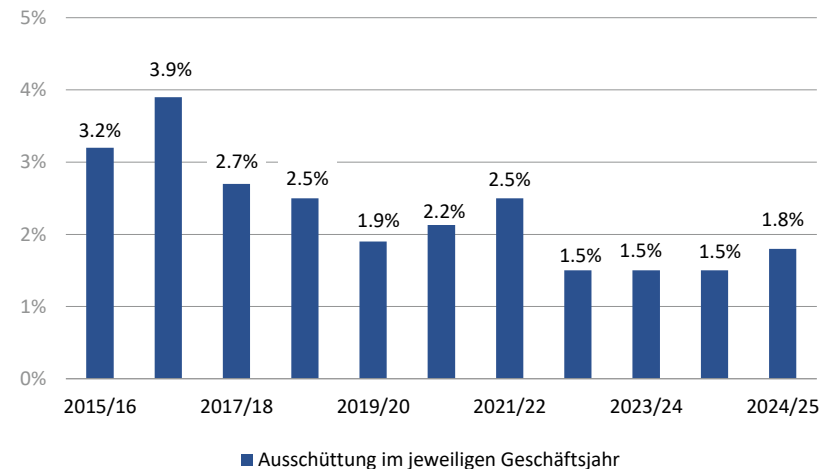
Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026

### Jährliche Wertentwicklung Anteilklasse RC



Wertentwicklung	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	s. Aufl.
Fonds	0,1%	-4,4%	0,5%	1.361,2%

### Durchschn. Ausschüttungserfolg 2,2%\*\* Seit 2018: Steuerliche Teilfreistellungsquote 60%



Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5%, der beim Kauf anfällt und im 1. Jahr abgezogen wird. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Brutto-Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

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

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende März 2026

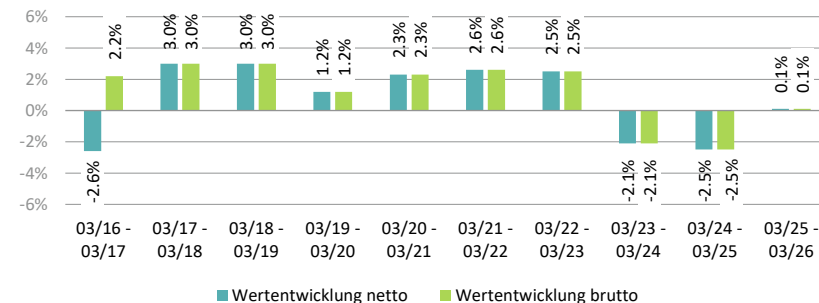
### Fondsübersicht

zum 31.03.2026

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	5.313,3
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	3.249,9
Beteiligungsvermögen	2.573,6
Liquide Mittel <sup>1</sup>	327,3
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	6,2%
Fremdkapitalquote (§254 KAGB) <sup>3</sup>	27,3%
Kurzfristige Kredite (§199 KAGB) <sup>3</sup>	5,6%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	89,2%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	19,6%

### Wertentwicklung Anteilklasse RC

(jährliche Wertentwicklung)



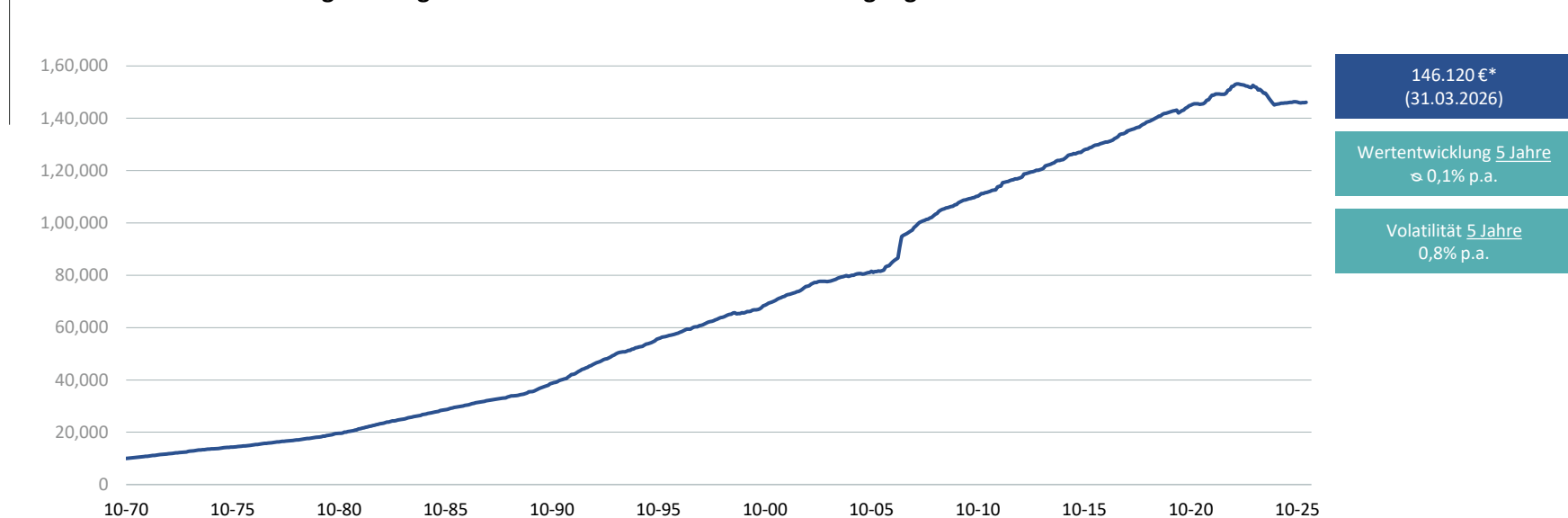
### Kumulierte Wertentwicklung Anteilklasse RC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung des Fonds (27.10.1970)
	0,1%	-4,4%	0,5%	1.361,2%
Ø p.a.		-1,5%	0,1%	5,0%

<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). Kurzfristiges Fremdkapital (§199 KAGB): 2,8% <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 März 2026

### Was wurde aus einer Anlage im Gegenwert von 10.000 Euro seit Fondsauflegung im Jahr 1970?\*



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

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, eigene Berechnungen, Stand: Ende März 2026

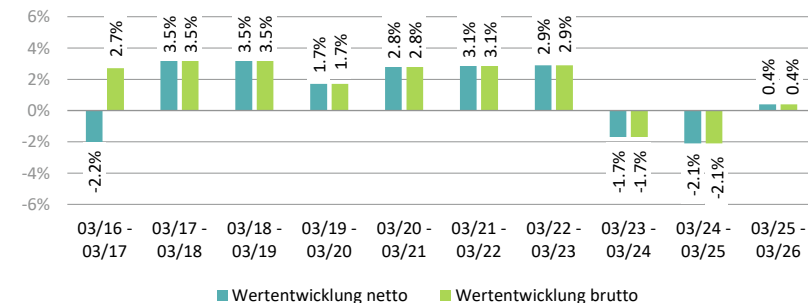
### Fondsübersicht

zum 31.03.2026

	Insgesamt Mio. EUR
Fondsvermögen	5.313,3
Immobilienvermögen (direkt gehalten)	3.249,9
Beteiligungsvermögen	2.573,6
Liquide Mittel <sup>1</sup>	327,3
Liquiditätsquote <sup>2</sup>	6,2%
Fremdkapitalquote <sup>3</sup>	27,3%
Kurzfristige Kredite (§199 KAGB) <sup>3</sup>	5,6%
Vermietungsquote <sup>4</sup>	89,2%
Investments in Fremdwährung <sup>5</sup>	19,6%

### Wertentwicklung Anteilklasse IC

(jährliche Wertentwicklung)




### Kumulierte Wertentwicklung Anteilklasse IC

	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)
Ø p.a.	0,4%	-3,3%	2,6%	56,9%
		-1,1%	0,5%	2,5%

<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). Kurzfristiges Fremdkapital (§199 KAGB): 1,8% <sup>4</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag <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

The background features a stylized graphic of three interlocking circles. The top-left circle is white. The bottom-left circle is blue and contains a blurred image of a building facade. The right circle is white and contains a silhouette of a person in a suit standing with hands on hips, looking out over a city at night with light trails. The overall color palette is dominated by blue, white, and orange/red light trails.

**Zahlen und Fakten**  
**Risiken**  
**Wichtige Hinweise**

Anteilklasse	RC	IC (Mindestanlagesumme bei Erstinvestition: 400.000 EUR)
Fondswährung	EUR	EUR
ISIN / WKN	DE0009807008 / 980700	DE000A0NDW81 / A0NDW8
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 30.09.2025)	1,06%	0,72%
Ertragsverwendung	Ausschüttung	Ausschüttung
Rechtsform	Fonds deutschen Rechts	Fonds deutschen Rechts
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September	1. Oktober bis 30. September

<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

- Anteilpreisisiko: 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Der Fonds grundbesitz europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage des Basisinformationsblatts und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher 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) – <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter [https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document\\_DE0009807008\\_DE\\_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS](https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?file-name=SFDR%20Document_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS)

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

**Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Die Angabe der Brutto-Wertentwicklung erfolgt nach BVI-Methode, d.h. mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) sind nicht berücksichtigt. Die Netto-Wertentwicklung berücksichtigt neben den auf Fondsebene anfallenden Kosten zusätzlich einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 %, der beim Kauf anfällt und im ersten Jahr abgezogen wird, d.h., ein Anleger, der Fondsanteile im Wert von 1.000 Euro erwerben möchte, muss dafür 1.050 Euro aufwenden. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

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.