

grundbesitz europa

Reale Werte aktiv
und professionell managen



Immobilienmarkt im Überblick

Der europäische Immobilienmarkt bleibt auf Erholungskurs. Dieser wird nach wie vor von den strukturellen Angebotsknappheiten insbesondere im Wohnsegment, aber auch bei bestimmten gewerblichen Objekten getragen. Anhaltend stützend wirken sich zudem das insgesamt stabile gesamtwirtschaftliche Umfeld, die verbesserte Liquidität und eine weiter steigende Rentabilität der Objekte aus. Trotz eines zunehmend volatilen internationalen Umfelds sollte der europäische Immobilienmarkt auf absehbare Zeit sektorübergreifend ein attraktives Anlageziel bleiben können. Das gilt – dank solider Fundamentaldaten, fiskalpolitischer Maßnahmen und vorteilhafter Finanzierungsbedingungen – insbesondere für Deutschland.

Büro

- Im Bürosegment bleiben Flächennachfrage und Investitionen zurückhaltend. Entscheidend sind nach wie vor Lage und Qualität der Objekte. Gute Vorzeichen für ein dynamisches Mietpreiswachstum zeigen sich weiterhin vor allem in den zentralen Lagen der Metropolen, etwa Frankfurt am Main und München. Die Renditeerwartungen scheinen hier nach der vorangegangenen Preiskorrektur attraktiv.
- Die Leerstandsquote in Europa könnte mit 9 Prozent ihren Höhepunkt erreicht haben, in A-Lagen liegt sie bei unter 6 Prozent.

Wohnen

- Am Wohnimmobilienmarkt bleibt das Angebot chronisch knapp. In Verbindung mit einer stabilen Nachfrage ergibt sich daraus Potenzial für weiteres Mietenwachstum.
- Besonders interessant sind weiterhin hochwertige, gut vermietete Immobilien in Toplagen und mit Wertsteigerungspotenzial. Im Fokus bleiben dabei Pendlerregionen und regionale Zentren, die mit einer besseren Erschwinglichkeit punkten.
- Das Segment studentisches Wohnen könnte von einer anhaltenden Umorientierung internationaler Studierender (z. B. von den USA nach Europa) profitieren. Andere Nischensegmente wie altersgerechtes Wohnen und Gesundheitsimmobilien gewinnen weiter an Relevanz, bleiben jedoch angebotsseitig begrenzt.

Logistik

- Im Logistiksegment setzt sich die Polarisierung fort. Standorte mit einer eher exportorientierten Wirtschaft sind weiterhin zurückhaltend zu bewerten. Potenzial bieten hingegen Märkte mit Bezug zur Verteidigungsindustrie – hier insbesondere in Deutschland – sowie zur Rückverlagerung von Produktionskapazitäten.
- Aufgrund anhaltend attraktiver Renditeniveaus dürfte das Investoreninteresse an Logistikobjekten weiter steigen. Das durchschnittliche Mietpreiswachstum wird für die kommenden fünf Jahre nach wie vor bei 3 Prozent p. a. erwartet.

Handel

- Für Einzelhandelsobjekte ist das Marktumfeld weiterhin anspruchsvoll. Wobei Prognosen einen verhalten positiven Trend zu einer Stabilisierung der Mieten und einer Verbesserung der Renditeniveaus erkennen lassen.
- Interessante Renditechancen dürften vor allem erstklassigen Lagen sowie Nahversorgungs- und Fachmarktzentren mit Lebensmitteleinzelhandel als Ankermieter vorbehalten bleiben.
- Ein Risikofaktor bleiben indexbasierte Mietverträge, bei denen die vereinbarte Miete über dem aktuell marktüblichen Mietpreis liegt.



WKN / ISIN
980700 /
DE0009807008



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
09/24 - 09/25	0,8%	0,8%	09/19 - 09/20	1,8%	1,8%
09/23 - 09/24	-4,9%	-4,9%	09/18 - 09/19	2,7%	2,7%
09/22 - 09/23	0,3%	0,3%	09/17 - 09/18	2,8%	2,8%
09/21 - 09/22	2,8%	2,8%	09/16 - 09/17	3,1%	3,1%
09/20 - 09/21	2,3%	2,3%	09/15 - 09/16	-2,2%	2,7%

Fondsfakten im Überblick

Gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Geschäftsjahr	1. Oktober bis 30. September
Ausgabeaufschlag	5,00 %
Laufende Kosten (TER)	1,06 %
Verwaltungsvergütung	1,00 % p. a.
Auflegungsdatum (RC Anteilkasse)	27.10.1970

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: 30.09.2025

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.
- Abhängigkeit von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte.

Wichtige Hinweise

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.

Alle Fondsfakten

