

grundbesitz europa – Aktuelle Informationen

Zusammenfassung

- Positive Wertentwicklung des Fonds seit Jahresbeginn 2025
- Immobilienmärkte stabilisieren sich weiter dank hoher Nachfrage von Mietern und gleichzeitiger Angebotsknappheit
- Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien in etablierten Lagen im Portfolio des Fonds
- Solide Kennzahlen: Fremdkapitalquote auf konservativem Niveau, Liquiditätsentwicklung verläuft planmäßig und Rückgabeverlangen konnten erfüllt werden; Vermietungsquote zuletzt gestiegen
- Ausblick: Das Fondsmanagement prognostiziert eine positive Anteilwertentwicklung für das Jahr 2025 und strebt mittel- bis langfristig eine wettbewerbsfähige Performance über den 10 Jahres-Bund-Renditen an (keine Garantie ¹)

Wertentwicklung des Fonds und Einschätzung der europäischen Immobilienmärkte

Die Wertentwicklung von grundbesitz europa ist seit Beginn des Geschäftsjahres 2024/2025 (am 01. Oktober 2024) sowie seit Jahresbeginn 2025 positiv. Die Bruttomietrenditen der Fondsimmobilien, also das Verhältnis von gutachterlich ermittelten Mieten zu den aktuellen Marktwerten der Objekte, liegen aufgrund gestiegener Marktmieten und nach den Anpassungen der Verkehrswerte der Fondsimmobilien in Folge der massiven Zinssteigerungen deutlich über den Werten von Ende 2022. Dies bietet verbesserte Ertragsperspektiven im Vergleich zum Vorjahr.

Der Ausblick für die Wertentwicklung des Fonds ist positiv. Die europäischen Immobilienmärkte zeigen laut DWS deutliche Erholungstendenzen. Diese Entwicklung wird gestützt durch neue Kapitalzuflüsse, eine unterstützende Fiskalpolitik und anhaltende Angebotsengpässe. Während sich die Liquidität auf der Investorensseite verbessert, bleibt die begrenzte Verfügbarkeit von Flächen der entscheidende Faktor für die erwartete positive Marktentwicklung. Die Fundamentaldaten auf der Nutzerseite – insbesondere das niedrige Neubauvolumen sowohl im gewerblichen Sektor als auch im Bereich der Wohnimmobilien – stützen die Mietmärkte und damit die Ertragsaussichten.

Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

In den letzten 2½ Jahren hat grundbesitz europa gezielt nicht-strategische Immobilien veräußert und dabei Verkaufspreise erzielt, die in der Gesamtheit nur leicht unter den Verkehrswerten von 2022, also vor der Zinswende, lagen. Diese selektiven Verkäufe dienen der strategischen Schärfung des Portfolios und wurden bewusst auch dann vorgenommen, wenn sie kurzfristig die Performance belasten, um langfristig die Qualität und Stabilität des Fonds zu stärken.

Ein gutes Beispiel für die strategische Weiterentwicklung des Fondsportfolios ist der „Park Tower“ in Frankfurt (siehe Bauvisualisierung rechts). Das Bürohochhaus in zentraler Innenstadtlage am Opernplatz wird derzeit umfassend modernisiert – mit einer neuen Photovoltaikfassade, dezentraler Gebäudetechnik und architektonischen Aufwertungen wie einer neuen Dachkrone und Loggien. Die Grundrisse werden hierbei so optimiert, dass ein Flächenzuwachs von rund 11 % erzielt wird. Ab dem Jahr 2028 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG die gesamte Bürofläche von rund 20.000 m² beziehen.

Der langfristige Mietvertrag über 15 Jahre gilt als starkes Signal für die Attraktivität hochwertiger Innenstadtlagen. Mit der Entscheidung für eine nachhaltige Bestandssanierung statt eines ressourcenintensiven Neubaus setzt die DWS zudem ein klares Zeichen für verantwortungsbewusstes Investieren.



Auch Objekte der Nutzungsarten Einzelhandel und Wohnen zeigen, wie das aktive Asset Management der DWS zu Wertsteigerungen beiträgt.

So wurde das Factory Outlet Center Valmontone bei Rom (Foto rechts) seit seiner Eröffnung mehrfach erweitert und umfasst heute über 46.000 m² Verkaufsfläche mit mehr als 200 Stores. Zwischen 2015 und 2023 stieg der Vermietungsstand auf 97%, die Mieteinnahmen legten um rund 30% zu, und der Umsatz im Center wuchs um rund 40%. Die jüngste Erweiterung um 20 zusätzliche Einheiten wurde 2024 abgeschlossen. Mit über 7 Millionen Besuchern jährlich zählt das Center zu den erfolgreichsten Outlet-Standorten Italiens und unterstreicht die Bedeutung gut positionierter Einzelhandelsimmobilien im Fonds.



Ein weiteres starkes Segment im Portfolio ist „Studentisches Wohnen“ – insbesondere die unter der Marke „Vita Student“ vermieteten Apartments in Großbritannien. Die modernen Wohnanlagen (Beispielfoto links) befinden sich in gefragten Universitätsstädten wie London, Manchester oder Edinburgh und bieten hochwertige Ausstattung, zentrale Lagen und ESG-konforme Standards. Die Nachfrage ist hoch: So konnten die Mieten für das laufende akademische Jahr im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Die Objekte liefern stabile Cashflows, geringe Leerstandsrisiken und tragen zur Diversifikation des Portfolios bei – sie sind damit ein strategischer Baustein, der sich auch in einem herausfordernden Marktumfeld bewährt

Kennzahlen des Fonds

grundbesitz europa hat im laufenden Geschäftsjahr 2024/2025 (seit 01.10.2024) insgesamt zehn Immobilien verkauft. Dieser Erfolg in Zeiten vergleichsweise geringer Nachfrage an den internationalen Immobilienkapitalmärkten wurde insbesondere durch die internationale Aufstellung und regionale Präsenz der DWS-Immobilienplattform ermöglicht. Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund 420 Mio. Euro lag in etwa auf Höhe der Summe der Verkehrswerte von Ende 2022 – also vor Beginn der „Zinswende“ und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag auf nicht-strategischen Objekten, also zum Beispiel älteren Büroimmobilien sowie Objekten mit Einzelmieterrisiko und/oder erhöhtem Investitionsbedarf. Die Liquiditätsquote und die laufenden Immobilientransaktionen haben sich bisher plangemäß entwickelt. Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, dass die vorliegenden Kündigungen der nächsten 12 Monate bedient und zudem eine angemessene Liquiditätsquote ausgewiesen werden kann¹.

Die Fremdkapitalquote von grundbesitz europa lag per Ende Juni 2025 bei 23,8%, bezogen auf das Immobilienvermögen. Die Vermietungsquote des Fonds ist im Verlauf des ersten Halbjahres 2025 auf zuletzt 87,8% gestiegen (gemessen am Jahressollmietertrag). Der verbleibende Leerstand konzentriert sich vor allem auf Büroimmobilien, die nach Auslaufen bestehender Mietverträge zur Neuvermietung anstehen.

Ausblick¹

Durch die Verkäufe und Verkehrswertveränderungen seit Ende 2022 sollte grundbesitz europa die aus dem veränderten Zinsumfeld erforderlichen Anpassungen weitgehend abgeschlossen haben. Daher erwartet das Fondsmanagement bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios auch keine größeren Wertreduzierungen mehr im Zusammenhang mit dem geänderten Zinsumfeld. Ferner geht das Fondsmanagement davon aus, dass die Ergebnisse aus den laufenden Verkäufen bereits im Wesentlichen in den Anteilpreisen reflektiert sind und damit deren Durchführung keine größeren Auswirkungen auf die Anteilwerte haben sollte.

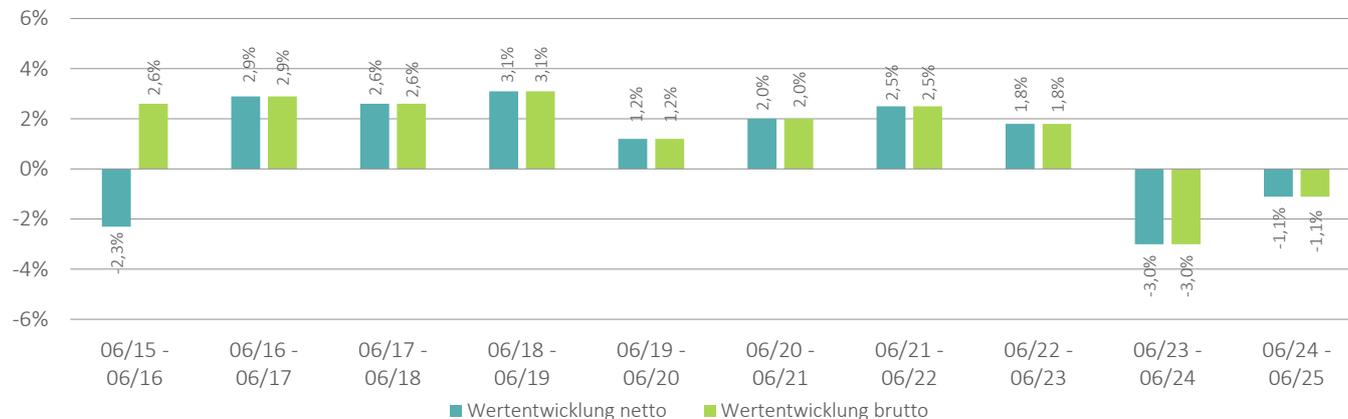
Das Immobilienportfolio des Fonds ist breit diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweise hohen Anteil an Wohn- und Logistikimmobilien und dem Fokus auf neuwertige „Next Generation Offices“ im Bereich der Büroobjekte im Immobilienportfolio des Fonds sollte grundbesitz europa gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten überdurchschnittlich guten Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

Vor diesem Hintergrund prognostiziert das Fondsmanagement für das Jahr 2025 und darüber hinaus eine positive Anteilwertentwicklung für grundbesitz europa und strebt mittel- bis langfristig – bei gleichzeitig deutlich geringerer Volatilität – wieder eine wettbewerbsfähige Performance über den 10 Jahres-Bund-Renditen an.

¹ Diese Prognosen geben die Einschätzung des Fondsmanagements zum aktuellen Zeitpunkt wieder. Für deren tatsächliches Eintreten kann keine Garantie übernommen werden. Die weitere Entwicklung ist insbesondere abhängig von etwaigen weiteren Anteilrückgabeverlangen der Anleger.

grundbesitz europa – Wertentwicklung Anteilklasse RC

(Jährliche Wertentwicklung in %)



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. 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. Zusätzlich können die Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Steuerliche Auswirkungen auf Anlegerebene werden in der Darstellung der Wertentwicklung nicht berücksichtigt.

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

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Juni 2025

Risiken

- 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.

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

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 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 <https://realassets.dws.com/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <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/?filename=SFDR%20Document_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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.

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.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 24.07.2025