



grundbesitz global – Aktuelle Informationen

Zusammenfassung

- Positive Wertentwicklung des Fonds im Kalenderjahr 2025
- Attraktive Fundamentaldaten, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Logistik und Top-Büroimmobilien bilden die Grundlage für die prognostizierte Steigerung der Mieten und Immobilienwerte
- Immobilientransaktionsmärkte leiden unverändert unter eingeschränkter Liquidität; dies unterstützt Immobilieninvestitionen, erschwert jedoch Immobilienverkäufe
- Portfoliozusammensetzung und Immobilienqualität des Fonds bleiben unverändert mit einem Fokus auf Einzelhandels-, Büro- und Wohnimmobilien in etablierten Lagen
- Bedienung aller Rückgabeverlangen
- Ausblick: Das Fondsmanagement fokussiert sich auf die mittel- und langfristige Performance des Fonds, um von den starken Fundamentaldaten profitieren zu können und strebt dabei eine Outperformance der 10-Jahres-Bund-Rendite – bei gleichzeitig deutlich geringerer Volatilität an (keine Garantie). Kurzfristige Schwankungen werden dabei nicht ausgeschlossen und können insbesondere aus Verkäufen von Immobilien resultieren, die weiterhin erforderlich sind, um die bestehenden und neu eingehenden Rückgabeverlangen zu bedienen¹

Wertentwicklung des Fonds und Einschätzung der globalen Immobilienmärkte

Die Wertentwicklung von grundbesitz global war im Jahr 2025 trotz der weiteren Verkäufe und Investitionen in das Immobilienportfolio positiv. Zudem konnte die Ausschüttung im Juli 2025 gesteigert werden: Für das am 31.03.2025 beendete Geschäftsjahr lag die Ausschüttungsrendite von grundbesitz global RC bei 2,03%. Hierbei gilt bei Privatvermögen eine 80%ige steuerliche Teilfreistellungsquote. Damit sind pauschal 80% der Erträge aus dem Fonds für den Privatanleger steuerfrei, was die Ausschüttung im Vergleich zu einer voll steuerpflichtigen Alternative noch einmal attraktiver macht.

Die Bruttomietrenditen der Fondsimmobilien, also das Verhältnis von gutachterlich ermittelten Mieten zu den aktuellen Marktwerten der Objekte, liegen Ende des Jahres 2025 deutlich über den Werten von Ende 2022. Mit der Stabilisierung der Immobilienmärkte haben sich die Ertragsperspektiven seit 2022 deutlich verbessert.

Die europäischen Immobilienmärkte zeigen laut DWS deutliche Erholungstendenzen. 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. Während sich die Aussichten auf der Investorenseite verbessern, sind die Transaktionsmärkte unverändert von geringer Liquidität gekennzeichnet – insbesondere im Bereich von Immobilien mit geringem Risiko und damit einhergehend niedrigeren Renditen. Dies unterstützt Immobilienankäufe, erschwert jedoch Immobilienverkäufe, sodass in der Folge Konzessionen bei den Verkaufspreisen erforderlich sein können. Besonders betroffen sind hier großvolumige Immobilien und solche mit Leerstand und kurzen Mietvertragslaufzeiten.

In den USA entwickeln sich die Nutzungsarten Wohnen und Logistik, die von langfristigen Trends wie demografischem Wandel, Digitalisierung oder veränderten Wohnformen profitieren, stabil. Der Büromarkt bleibt jedoch herausfordernd.

In der Region Asien-Pazifik schließlich bestehen nach Einschätzung der DWS langfristig ebenfalls gute Aussichten, insbesondere im Wohn- und Logistikbereich.

Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

In den letzten drei Jahren hat grundbesitz global gezielt nicht-strategische Immobilien veräußert. Diese Verkäufe dienten im Wesentlichen, um Liquidität für die eingehenden Rückgabeverlangen zu generieren, erfolgten gleichzeitig aber auch selektiv zur strategischen Schärfung des Portfolios, um langfristig die Qualität und Stabilität des Fonds zu stärken.

Daneben erfolgte konsequent die Weiterentwicklung des Bestandsportfolios. Ein anschauliches Beispiel hierfür ist die Büroimmobilie „Kirby Grove“ (Foto rechts) in der US-Metropole Houston. Das 16-geschossige Fondsobjekt mit Büro- und Einzelhandelsflächen liegt unmittelbar am Levy Park und profitiert von der guten Erreichbarkeit und der dynamischen Entwicklung des lokalen Teilmarkts. Nachdem ein Hauptmieter ankündigte, das Objekt zu verlassen und eine für ihn eigens entwickelte Immobilie zu beziehen, gelang es dem lokalen Asset Management-Team der DWS im Jahr 2025, die freiwerdenden Flächen vorzeitig und zu höheren Mieten an bonitätsstarke Unternehmen neu zu vermieten. Durch diese Neuabschlüsse und mehrere Vertragsverlängerungen sind inzwischen alle Flächen vermietet; über drei Viertel davon sogar bis mindestens 2030. Dies trägt zu einer deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen und zu einer verlässlicheren Planung bei.



Auch Objekte der Nutzungsart Einzelhandel zeigen, wie das aktive Asset Management der DWS zu Wertsteigerungen beiträgt. Das Einkaufszentrum „L'Aljub“ (oberes Foto links) nahe Alicante zählt seit Jahren zu den etablierten Handelsimmobilien im Portfolio von grundbesitz global. Nach mehreren Modernisierungen in den vergangenen Jahren konnte das Center seine Mieteinnahmen seit dem Ankauf 2018 deutlich steigern und weist heute eine Vollvermietung auf. Das Center verfügt über rund 45.700 m² Mietfläche, mehr als 110 Mieteinheiten und etwa 3.000 Parkplätze, und profitiert sowohl vom regionalen Bevölkerungswachstum als auch vom anhaltend starken Tourismus in der Region. Die Besucherzahlen haben sich ebenfalls positiv entwickelt und lagen zuletzt mit mehr als 7,4 Millionen Besuchern im Jahr wieder über dem Vor-Pandemie-Niveau, begleitet von einem Umsatzanstieg im

Einzelhandel von rund 8% im vorigen Jahr. Das Objekt steht exemplarisch für die Weiterentwicklung von Immobilien des Fonds und unterstreicht die Stärke gut positionierter Einzelhandelsstandorte.



Ein weiteres Beispiel sind die polnischen Factory Outlet Center in Warschau (unteres Foto links), Sosnowiec/Kattowitz und Danzig, die seit Jahren zu den wirtschaftlich stärksten Einzelhandelsimmobilien des Fonds gehören. Die Objekte in Warschau und Sosnowiec belegen im aktuellen Outlet Centre Performance Report Europe von ecostra die Plätze 1 und 2 in Polen und liegen unter den Top-20 Outlet-Centern in Europa, basierend auf einer Mieterbefragung führender Markenhersteller. Alle Objekte verfügen über einen attraktiven Mietermix, sind nahezu vollvermietet, haben eine hohe Besucherfrequenz und verzeichnen seit Jahren steigende Umsätze sowie für den Fonds steigende Mieteinnahmen.

Kennzahlen des Fonds

grundbesitz global hat im Kalenderjahr 2025 insgesamt 13 Immobilien (darunter neun Objekte in zwei Portfolioverkäufen) mit Transaktionspreisen von rund 560 Mio. Euro verkauft. Dieser Erfolg in Zeiten vergleichsweise geringer Nachfrage an den internationalen Immobilienkapitalmärkten wurde insbesondere durch die internationale Aufstellung und starke regionale Präsenz der DWS-Immobilienplattform ermöglicht. 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 damit positiv entwickelt. Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement weiterhin davon aus, auch die vorliegenden Kündigungen der nächsten 12 Monate zu bedienen¹.

Die Fremdkapitalquote von grundbesitz global lag per Ende Dezember 2025 bei 22,0%, bezogen auf das Immobilienvermögen. Die Vermietungsquote (ohne Objekte in Erstvermietung) ist im Jahresverlauf 2025 per saldo auf zuletzt 89,4% gestiegen (gemessen am Jahressollmietertrag). Der verbleibende Leerstand konzentriert sich vor allem auf Büroimmobilien, die nach Auslaufen bestehender Mietverträge zur Neuvermietung anstehen.

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.

Ausblick¹

Die Performance von grundbesitz global setzt sich im Wesentlichen aus den Mieteinnahmen und Wertänderungen der gehaltenen Immobilien, Investitionen in diese Objekte sowie den Ergebnissen aus An- und Verkäufen zusammen. Das Fondsmanagement legt den Fokus auf das langfristige Fondsergebnis. Kurzfristige Schwankungen werden dabei nicht ausgeschlossen und können insbesondere durch den Verkauf von Immobilien resultieren, die weiterhin erforderlich sind, um die bestehenden Rückgabeverlangen zu bedienen. Bei jeder Transaktion berücksichtigt das Fondsmanagement auch immer die strategische Ausrichtung und Entwicklung des Fondsportfolios.

Neben der Portfolioweiterentwicklung im Rahmen der erforderlichen Verkäufe stellt das Fondsmanagement auch im Bestandsportfolio die Weichen für die mittel- und langfristige Entwicklung des Fonds. Einfluss auf die Entwicklung können daher auch Investitionen in Fondsimmobilen haben, die mitunter erst bei ihrem Abschluss in die Performance des Fonds eingehen. Ein Beispiel hierfür ist die Neupositionierung der Immobilie „60 Queen Victoria Street“ in London, die voraussichtlich im Jahr 2028 abgeschlossen wird.

Die Fundamentaldaten an den weltweiten Immobilienmärkten sind nach Einschätzung der DWS derzeit so stark wie selten zuvor. So liegen die Leerstände deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt, während das Neubauangebot aufgrund hoher Baukosten auf historischen Tiefstständen verharrt. Diese Knappheit treibt die Mieten und dürfte überdurchschnittliches Mietwachstum für die kommenden Jahre sichern. Hinzu kommt, dass die oft hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot in den Top-Segmenten trifft. So profitieren insbesondere Metropolregionen von robusten Fundamentaldaten, während Logistik- und Wohnimmobilien durch knappe Flächen und strukturelle Trends besonders attraktive Chancen bieten.

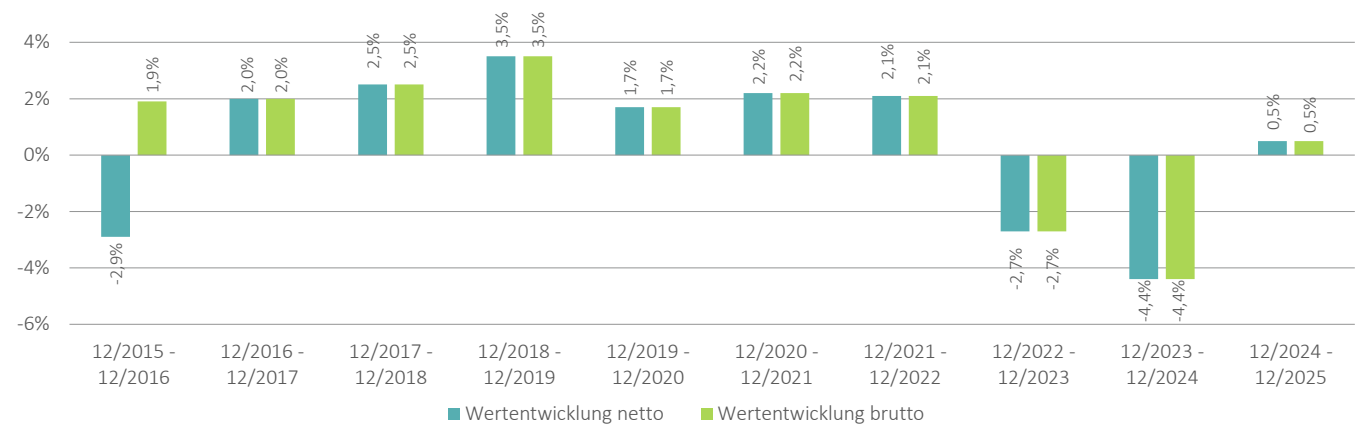
Das Immobilienportfolio des Fonds ist breit diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweise hohen Anteil an Wohnimmobilien und dem starken Einzelhandelsportfolio sollte grundbesitz global gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten überdurchschnittlich guten Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

Vor diesem Hintergrund strebt das Fondsmanagement mittel- bis langfristig (also auf Sicht von drei bis fünf Jahren) eine Performance des Fonds an, die über dem Durchschnitt der vergangenen zwanzig Jahre und über der 10-Jahres-Bund-Rendite liegt – bei gleichzeitig deutlich geringerer Volatilität¹.

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 global – 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 Dezember 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.
- Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

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 global 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 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 <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_DE0009807057_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=75710506-bee1-4d3a-b4dc-811bdd923b8b&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: 04.02.2026