

DWS grundbesitz Fonds

Fondsplattform-Webinar

„Offene Immobilienfonds –

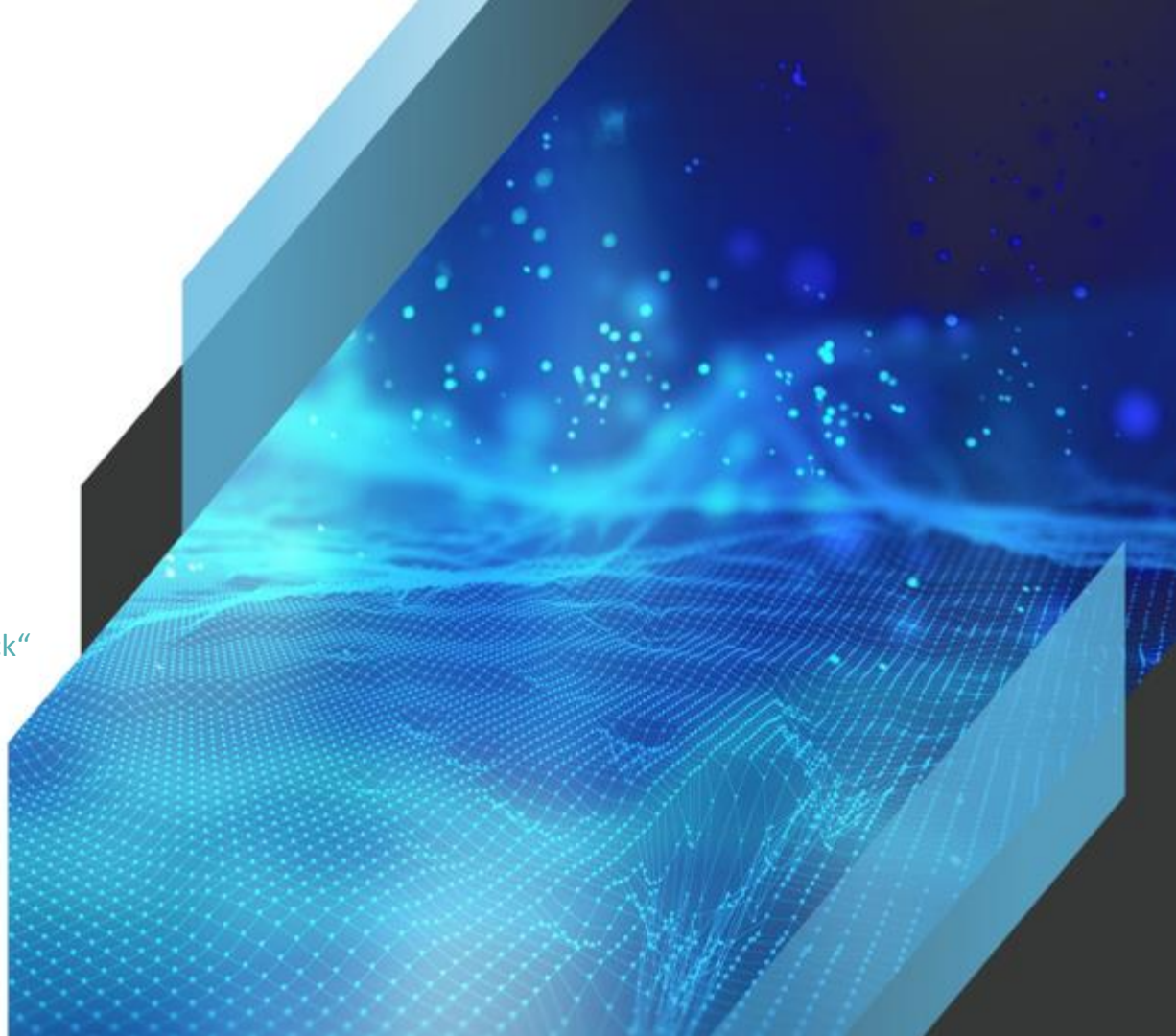
Zwischen Stabilität und Anpassungsdruck“

09. Dezember 2025

Christian Bäcker,

Geschäftsführer DWS Grundbesitz GmbH,

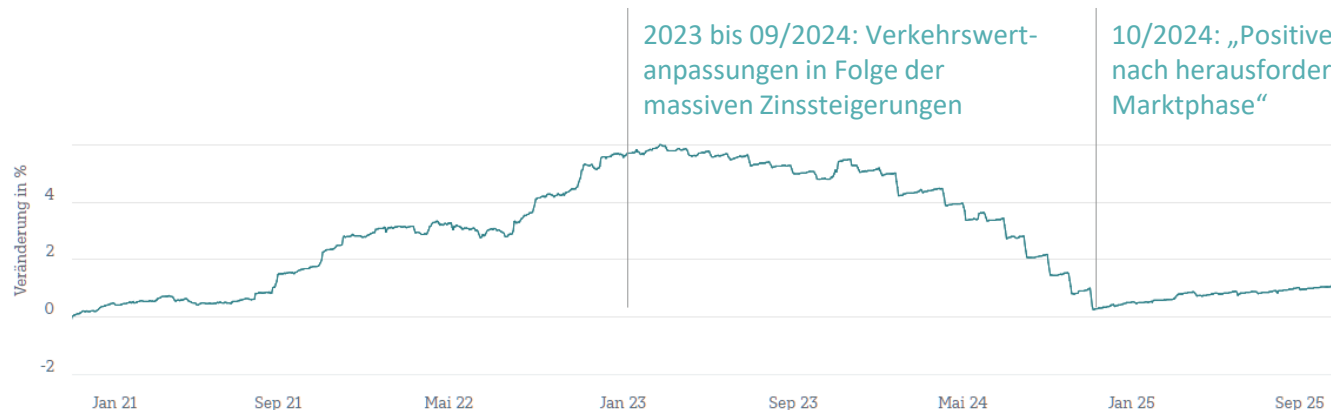
Head of Portfolio Management Real Estate Retail



Wertentwicklung in den letzten fünf Jahren

grundbesitz europa

grundbesitz europa RC: Wertentwicklung 10/2020 – 10/2025



Wertentwicklung
letzte fünf Jahre
+0,8%
≈ 0,2% p.a.



Wertentwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2024/2025 wieder positiv



Attraktive laufende Renditen nach den Anpassungen der Verkehrswerte in 2023/2024



Verbesserte Ertragsperspektiven im Vergleich zu den Vorjahren

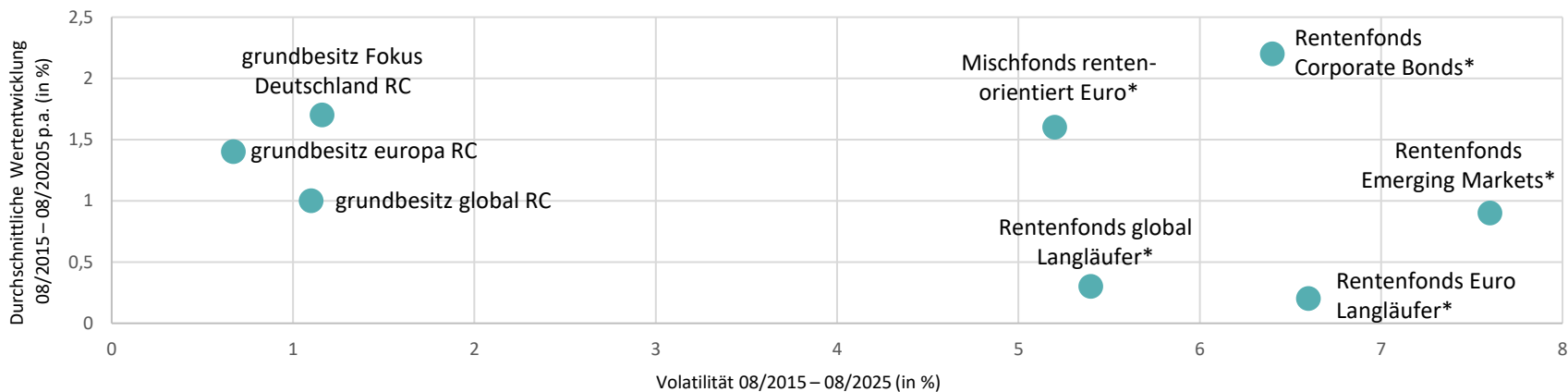
* Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. 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 Oktober 2025

Offene Immobilienfonds in der Gesamtvermögensanlage

Attraktive Wertentwicklung und niedrige Volatilität im Vergleich zu Rentenfonds

Attraktives Rendite-/Risikoprofil der DWS grundbesitz Fonds



Vergleichsweise niedrige Volatilität der Offenen Immobilienfonds der DWS



Relativ zu Rentenfonds vergleichbarer Risikoklassen attraktives Rendite-/ Risikoprofil der DWS grundbesitz Fonds



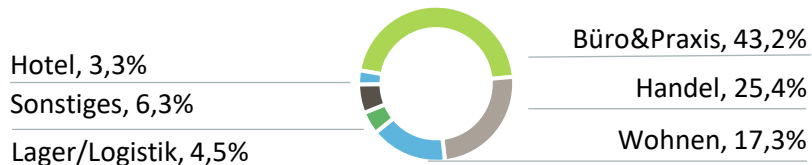
Beimischung von Immobilienfonds stabilisiert das Gesamtportfolio und verbessert die Risikostruktur

* Durchschnitt aller Fonds, die Daten an den BVI liefern. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Quellen: BVI Bundesverband Investment und Asset Management, 10-Jahres-Zeitraum: 09/2015 – 09/2025, DWS Grundbesitz GmbH, Oktober 2025

Überblick grundbesitz europa

Regional diversifiziertes Immobilienportfolio mit Objekten in 11 Ländern europaweit

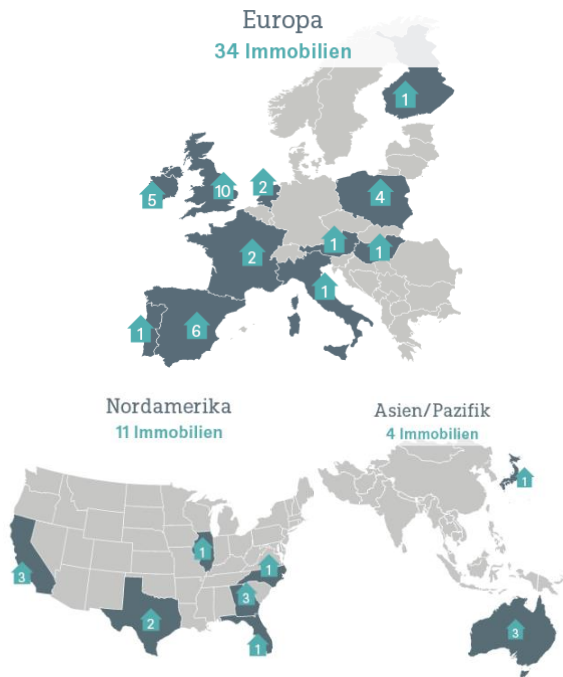


Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“¹: ca. 15,6-fach

¹ 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 Oktober 2025

Überblick grundbesitz global

Regional diversifiziertes Immobilienportfolio mit Objekten in 14 Ländern weltweit



Asien/Pazifik, 5,5%

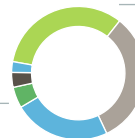


Europa, 71,6%

USA, 22,9%



Lager/Logistik, 2,3%



Handel, 33,4%

Hotel, 2,8%

Büro & Praxis, 30,9%

Sonstiges, 5,0%

Wohnen, 25,6%

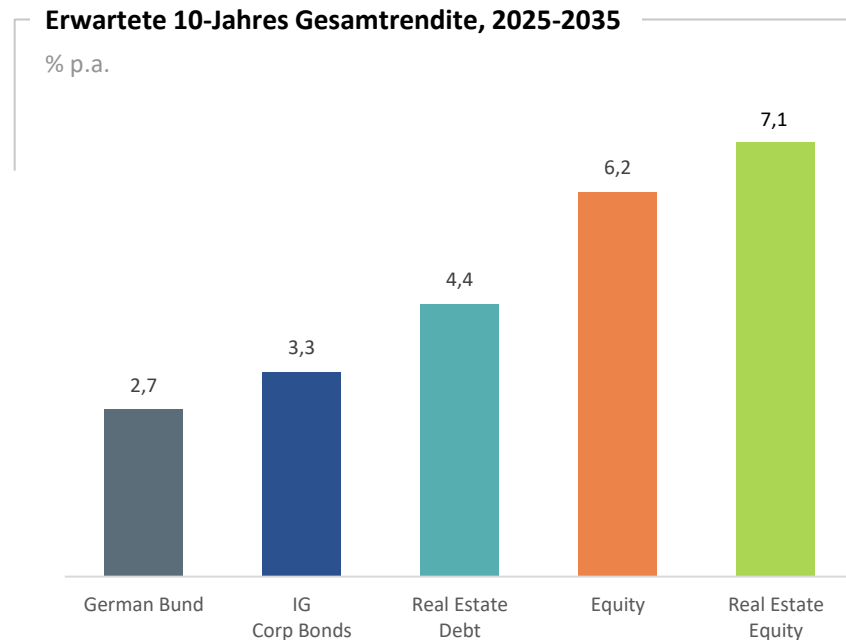
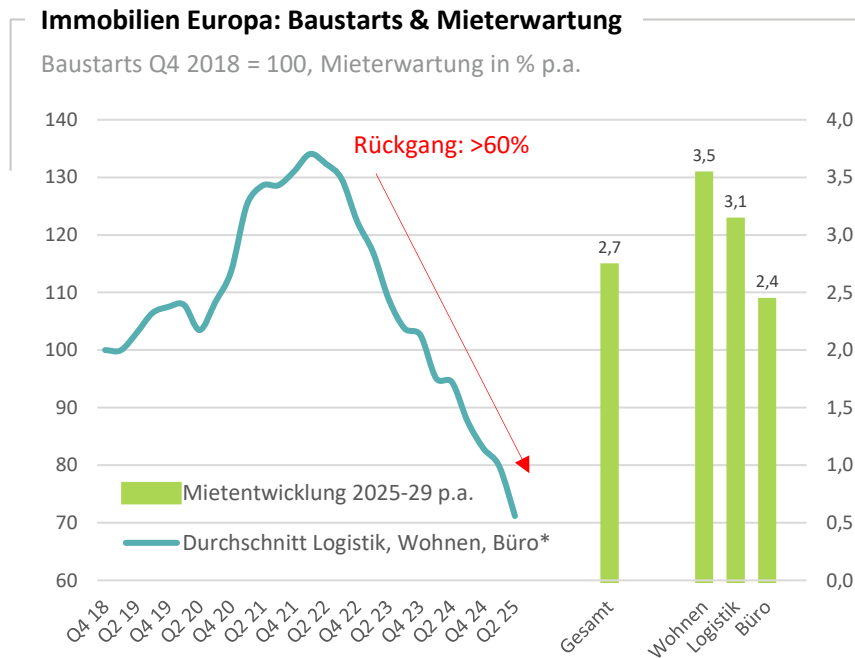


Aktuelles Verhältnis „Verkehrswerte des Immobilienportfolios“ zu „Rohertrag“¹: ca. 12,7-fach

¹ 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 Oktober 2025

Immobilienmärkte im Assetklassen-Vergleich

Starke Fundamentaldaten als Treiber an den Mietmärkten. Immobilien bleiben Outperformer.

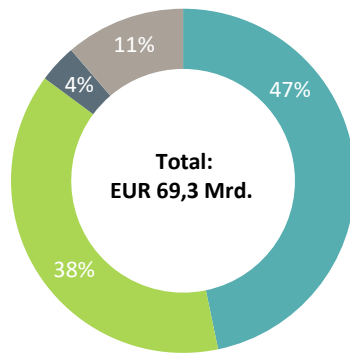


*Wohnen: Baugenehmigungen, Volumenindex, kalenderbereinigt
Quellen: Macrobond, Eurostat, PMA, DWS; Stand: September 2025

Globale Standorte und verwaltetes Immobilienvermögen



Amerika	€ 30,2 Mrd.
Europa	€ 28,3 Mrd.
Asien / Pazifik	€ 2,1 Mrd.
Immobilienaktien Global	€ 8,7 Mrd.



August 2024:
DWS gewinnt
1 Mrd. EUR-Mandat



Juli 2025:
Dreistellige Mio. EUR
Zusage aus Australien



Mehr als 55 Jahre
Erfahrung im
Immobiliengeschäft



Rund 320 Mitarbeiter an
mehr als 20 Standorten
weltweit, darunter
6 Standorte in Europa



Erfahrungen mit mehreren
Immobilienzyklen



Umfassende
Marktkennntnisse

Risiken Wichtige Hinweise

- **Anteilpreisrisiko:** 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.
- **grundbesitz Fokus Deutschland:** Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios: Risiko, dass die KVG die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der KVG abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fonds verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.
- **grundbesitz europa und grundbesitz global:** 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.
- **grundbesitz global:** Höhere Risiken geplanter Investments in weniger transparenten Immobilienmärkten (Schwellenländer, Asien).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH

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 Fonds grundbesitz europa und grundbesitz global sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegt und von ihr verwaltete Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzes (KAGB).

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugswweisen 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 realassets.dws.com.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realassets.dws.com – <https://realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Die Fonds nehmen 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. 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 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.