



## Ausblick auf die Immobilienmärkte 2026

Im Jahr 2026 dürften solide Fundamentaldaten maßgeblich zur weiteren Markterholung beitragen und ein bestimmender Faktor am Mietmarkt bleiben. Entsprechend erwarten wir eine weitere Aufhellung des Marktumfelds, wenngleich sich die Polarisierung sektorübergreifend fortsetzt und Herausforderungen mit sich bringt.

Nach den Belastungen der vergangenen Jahre – geprägt von Zinsanstiegen, Neubewertungen und eingeschränkter Liquidität – zeigen die Kapitalmärkte erste Erholungsansätze von einem niedrigen Niveau aus. Trotz geopolitischer und struktureller Unsicherheiten ist Fremdkapital in einzelnen Marktsegmenten wieder besser verfügbar, und die Finanzierungskonditionen haben sich spürbar verbessert. Ein wesentlicher Treiber bleibt die strukturelle Angebotsknappheit. In vielen Märkten liegen die Immobilienpreise unter den gestiegenen Wiederherstellungskosten. Das erschwert wirtschaftlich tragfähigen Neu-

bau und begrenzt die Bautätigkeit. Davon profitieren vor allem Bestandsobjekte in guten Lagen, was ein weiterhin stabiles Mietwachstum unterstützt. Wohn- und Logistikimmobilien zeichnen sich durch hohe Auslastung, niedrige Leerstandsquoten und eine anhaltend robuste Nachfrage aus. Zusätzlich ergeben sich selektive Chancen in Büroimmobilien mit Entwicklungspotenzial sowie in widerstandsfähigen Einzelhandelsformaten wie der Nahversorgung. Insgesamt erwarten wir für das Jahr 2026 ein weiter verbessertes Marktumfeld mit einer ausgewogenen Kombination aus Stabilität und Wachstumspotenzial – ins-

besondere im Bereich der Spitzenobjekte. Herausforderungen sehen wir jedoch weiterhin auf den Kapitalmärkten, deren Liquidität unverändert deutlich unter den Niveaus vor der Zinswende liegt.

### Aktuelle Veräußerungen

grundbesitz europa hat im Dezember 2025 die „Messe City Hotels“ in Köln verkauft. Der Erlös lag bei rd. 94,2 Mio. EUR. Zudem wurde die im Rahmen einer 40-prozentigen Beteiligung gehaltene Logistikimmobilie „Lauvin-Planque III“ in Frankreich für anteilig rd. 17,9 Mio. EUR verkauft.

### Anlagestrategie

Investitionen in Immobilien – vorwiegend in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder in anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach fortwährender Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter.

### Auszeichnungen



Asset Management Rating (AMR): „Sehr gute Qualität“

Scope bestätigt das Asset Management Rating der DWS im Segment Real Estate Deutschland von AA+<sub>AMR</sub>. Die Gesellschaft verfügt damit über eine sehr gute Qualität und Kompetenz im Management von Immobilieninvestments. Informationen zum AMR und zur Methodik finden Sie hinter den jeweiligen untenstehenden Links.



grundbesitz europa erneut mit Ratingnote bbb-<sub>AIF</sub> bewertet

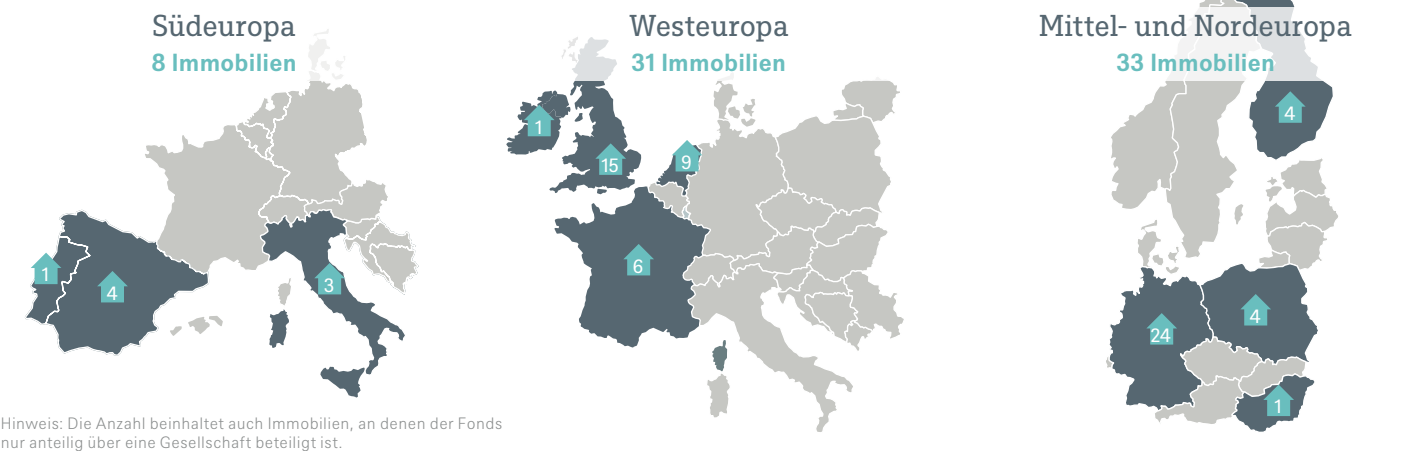
Scope bestätigt das Fondsrating des grundbesitz europa mit bbb-<sub>AIF</sub>. Das Scope-Rating 2025 umfasst eine Bewertung von 22 offenen Immobilienfonds. Informationen zum AIF-Ratingbericht, zur Methodik und zu den Ratings und der Marktstudie 2025 finden Sie hinter den jeweiligen untenstehenden Links.

AMR: <https://www.scopeexplorer.com/news/scope-bestatigt-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>

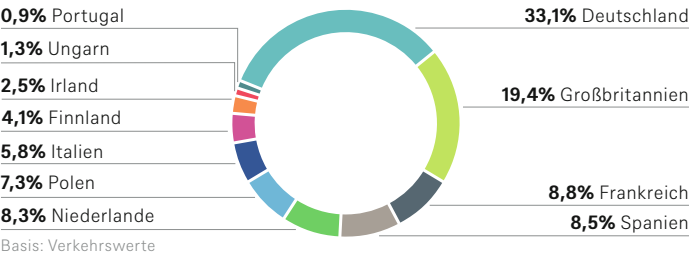
Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

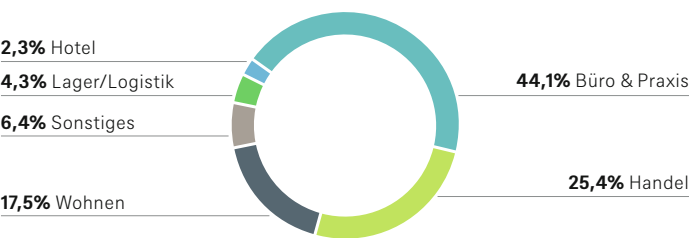
Die Standorte der Fondsimmobilien (Anzahl der Immobilien pro Land)



Geographische Verteilung der 72 Fondsimmobilien



Nutzungsarten der Fondsimmobilien



Fondsübersicht (in Millionen EUR)

Fondsvermögen	5.589,0
Immobilienvermögen direkt gehalten	3.257,2
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.534,3
Liquide Mittel <sup>1</sup>	429,4
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-1.224,4
Sonstiges <sup>2</sup>	592,5
Liquiditätsquote <sup>3</sup>	7,7%
Fremdkapitalquote <sup>4</sup>	28,6%
Vermietungsquote <sup>5</sup>	89,6%
Engagement in Fremdwährung <sup>6</sup>	19,4%

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität in Höhe von 279 Millionen EUR (bezogen auf das Fondsvermögen)

<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen (u. a. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche) sowie sonstigen Verbindlichkeiten (u. a. Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung sowie Grundstücks-käufen und Bauvorhaben)

<sup>3</sup> Bezogen auf das Fondsvolumen

<sup>4</sup> Bezogen auf das Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

<sup>5</sup> Vermietung gemessen am Jahressollmietertrag

<sup>6</sup> Erfolge mit Währungssicherungsgeschäften

Verkäufe und Ankäufe im Geschäftsjahr 2025/2026

Verkäufe

Land	Anzahl	Direkt gehaltene Immobilie oder Beteiligung	Verkaufspreis in Millionen EUR	Letzter Verkehrswert laut Gutachten in Millionen EUR	Beteiligungsquote
Großbritannien	1	Direkt	213,5	212,8	
Frankreich	1	Direkt	140,0	140,0	
Frankreich	1	Beteiligung	17,9	17,6	40%
Deutschland	1	Direkt	94,2	96,7	
Summe Verkäufe	4		465,5	467,1	

Alle Angaben bezogen auf die Immobilie bzw. bei Gesellschaftsverkäufen bezogen auf den Wert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilie. Ohne Transaktionskosten und ohne Steuern. Maßgeblich für die Währungsumrechnung beim Verkaufspreis ist der jeweilige Wechselkurs zum Besitzübergang. Die Umrechnung des letzten Verkehrswertes erfolgt zum Wechselkurs des vorherigen Monatsultimo.

Ankäufe

Land	Anzahl	Direkt gehaltene Immobilie oder Beteiligung	Kaufpreis in Millionen EUR	Beteiligungsquote
Summe Ankäufe				

Alle Angaben bezogen auf die Immobilie bzw. bei Gesellschaftskäufen bezogen auf den Wert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilie. Ohne Transaktionskosten und ohne Steuern. Maßgeblich für die Währungsumrechnung beim Kaufpreis ist der jeweilige Wechselkurs zum Besitzübergang.

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Anteilklasse RC

Preise Anteilklasse RC

Ausgabepreis	37,81 EUR
Rücknahmepreis	36,01 EUR
Anteilwert	36,01 EUR
Anzahl Stücke	146.986.491

(Stand: 31.12.2025)

Fondsübersicht Anteilklasse RC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse RC
Fondsvermögen	5.589,0	5.293,4
Immobilienvermögen direkt gehalten	3.257,2	3.084,9
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.534,3	2.400,3
Liquide Mittel <sup>1</sup>	429,4	406,7
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-1.224,4	-1.159,6
Sonstiges <sup>2</sup>	592,5	561,2

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)  
<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

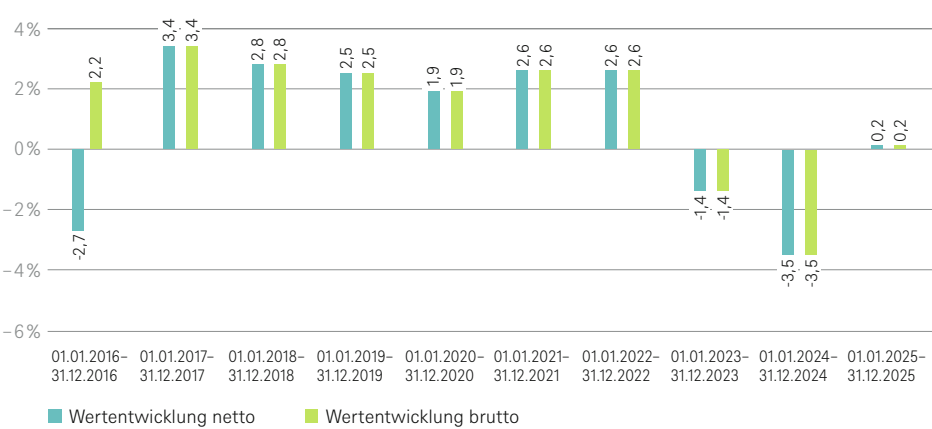
Wertentwicklung Anteilklasse RC

Kumulierte Wertentwicklung brutto  
(jeweils per 31.12.2025)\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	0,2%	
3 Jahre	-4,7%	-1,6%
5 Jahre	0,2%	0,0%
10 Jahre	13,6%	1,3%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (27.10.1970)	1.358,3%	5,0%

\*Erläuterung siehe letzte Seite

Jährliche Wertentwicklung in % (jeweils per 31.12.2025)\*

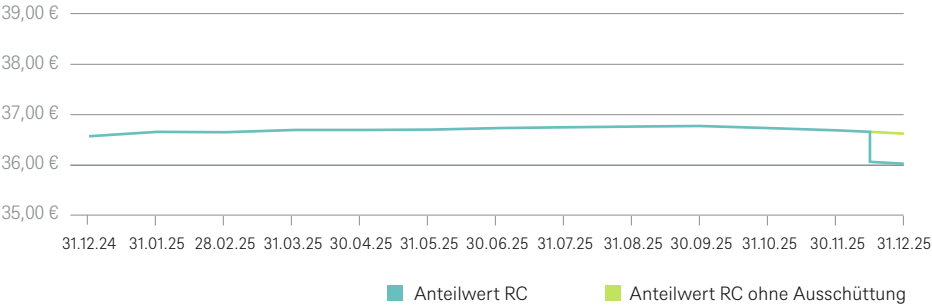


Allgemeine Fondsdaten

Anteilklasse RC

Kapitalverwaltungs-gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz europa
ISIN	DE0009807008
WKN	980700
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	27.10.1970
Geschäftsjahr	1. Okt. – 30. Sept.
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0%
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungs-vergütung	1,0% p.a. des anteili-gen Fondsvermögens
Gesamtkostenquote	1,06% (Stand: 30.09.2025)

Entwicklung des Anteilwertes RC



Renditen Anteilklasse RC

	Geschäftsjahr 2024/2025 (01.10.2024 – 30.09.2025)
Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	2,0%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	1,7%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	0,8%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite  
<sup>3</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.  
<sup>4</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse RC)

Ausschüttungstermin	17.12.2025	18.12.2024	20.12.2023
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,65	0,60	0,60
Ausschüttungsrendite <sup>5</sup>	1,75%	1,52%	1,48%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,26	0,24	0,24
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,26	0,24	0,24
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,26	0,24	0,24
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland  
<sup>5</sup> Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Anteilklasse IC

Preise Anteilklasse IC

Ausgabepreis	37,66 EUR
Rücknahmepreis	35,87 EUR
Anteilwert	35,87 EUR
Anzahl Stücke	8.237.397

(Stand: 31.12.2025)

Fondsübersicht Anteilklasse IC (in Millionen EUR)

	Insgesamt	Anteilklasse IC
Fondsvermögen	5.589,0	295,6
Immobilienvermögen direkt gehalten	3.257,2	172,3
Immobilienvermögen über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2.534,3	134,0
Liquide Mittel <sup>1</sup>	429,4	22,7
Kredite direkt gehaltener Immobilien	-1.224,4	-64,8
Sonstiges <sup>2</sup>	592,5	31,3

<sup>1</sup> Inkl. 5% Mindestliquidität (bezogen auf das Fondsvermögen)

<sup>2</sup> Saldo aus sonstigem Vermögen und sonstigen Verbindlichkeiten

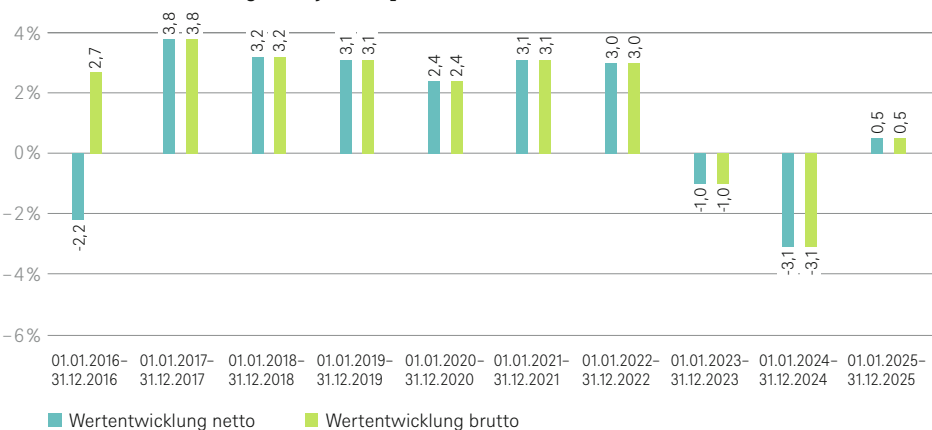
Wertentwicklung Anteilklasse IC

Kumulierte Wertentwicklung brutto  
(jeweils per 31.12.2025)\*

	Ø p.a.	
1 Jahr	0,5%	
3 Jahre	-3,6%	-1,2%
5 Jahre	2,3%	0,5%
10 Jahre	18,9%	1,7%
Seit Auflegung der Anteilklasse IC (01.04.2008)	56,5%	2,6%

\*Erläuterung siehe letzte Seite

Jährliche Wertentwicklung in % (jeweils per 31.12.2025)\*

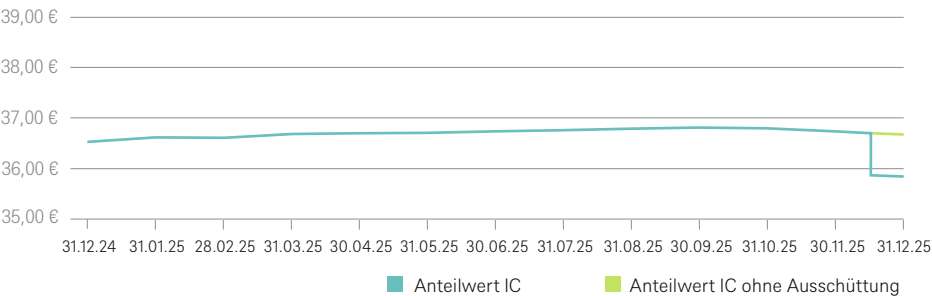


Allgemeine Fondsdaten

Anteilklasse IC

Kapitalverwaltungs- gesellschaft	DWS Grundbesitz GmbH
Fondsname	grundbesitz europa
ISIN	DE000A0NDW81
WKN	A0NDW8
Fondsart	Offener Immobilienfonds
Auflegungsdatum	01.04.2008
Geschäftsjahr	1. Okt. – 30. Sept.
Fondswährung	EUR
Ausgabeaufschlag	5,0%
Mindestanlagesumme bei Erstinvestition	400.000 EUR
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Ausschüttung	Jährlich
Verwaltungs- vergütung	0,55% p.a. des anteiligen Immobilien- vermögens 0,05% p.a. der anteiligen Liquiditäts- anlagen
Gesamtkostenquote	0,72% (Stand: 30.09.2025)

Entwicklung des Anteilwertes IC



Renditen Anteilklasse IC

	Geschäftsjahr 2024/2025 (01.10.2024 – 30.09.2025)
Immobilienrendite <sup>3</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	2,0%
Immobilienrendite nach Fondskosten <sup>3</sup>	1,2%
Liquiditätsrendite <sup>4</sup> (vor Abzug der Fondskosten)**	1,7%
Liquiditätsrendite nach Fondskosten <sup>4</sup>	1,6%
Fondsrendite* (BVI-Methode)	1,2%

\*/\*\* Erläuterung siehe letzte Seite

<sup>3</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Immobilienvermögen der Direktinvestments und Immobilienbeteiligungen nach Abzug der Fremdmittel.

<sup>4</sup> Bezugsgröße ist das durchschnittliche Liquiditätsvermögen.

Ausschüttungen im Überblick (Anteilklasse IC)

Ausschüttungstermin	17.12.2025	18.12.2024	20.12.2023
Ausschüttungsbetrag je Anteil (EUR)	0,85	0,80	0,80
Ausschüttungsrendite <sup>5</sup>	2,29%	2,01%	1,97%
Ertragsteuerliche Behandlung der Ausschüttung und Thesaurierung je Anteil			
Privatvermögen – steuerpflichtig (EUR)	0,34	0,32	0,32
Betriebsvermögen – einkommensteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,34	0,32	0,32
Betriebsvermögen – körperschaftsteuerpflichtiger Anleger (EUR)	0,34	0,32	0,32
Teilfreistellungsquote ab 01.01.2018	60,0%	60,0%	60,0%

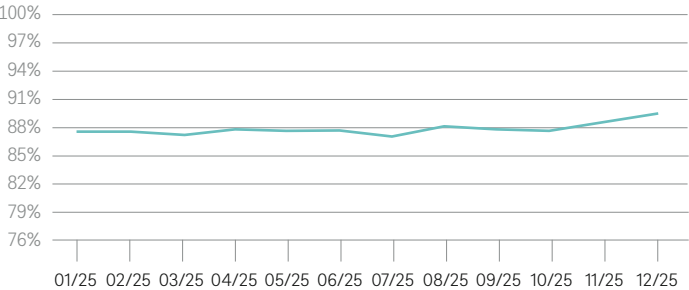
Steuerliche Aussagen gültig bei unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland

<sup>5</sup> Bezogen auf den Anteilwert zu Beginn des Geschäftsjahres.

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa  
Informationen zum Immobilienportfolio

Vermietungsquote (gemessen am Jahressollmietertrag)

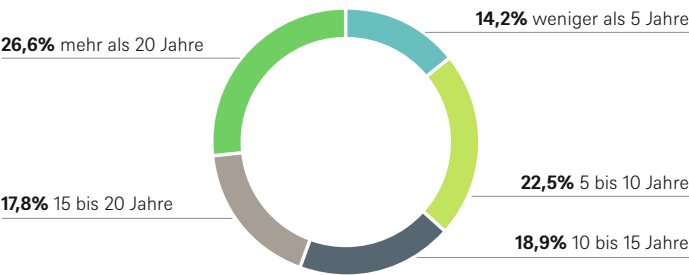


Vermietungsquote im Dezember 2025	89,6%
Mieteinnahmen des Fonds pro Jahr (Vertragsmiete)	401,7 Millionen EUR

Top 10 Immobilien (gemessen am Verkehrswert)

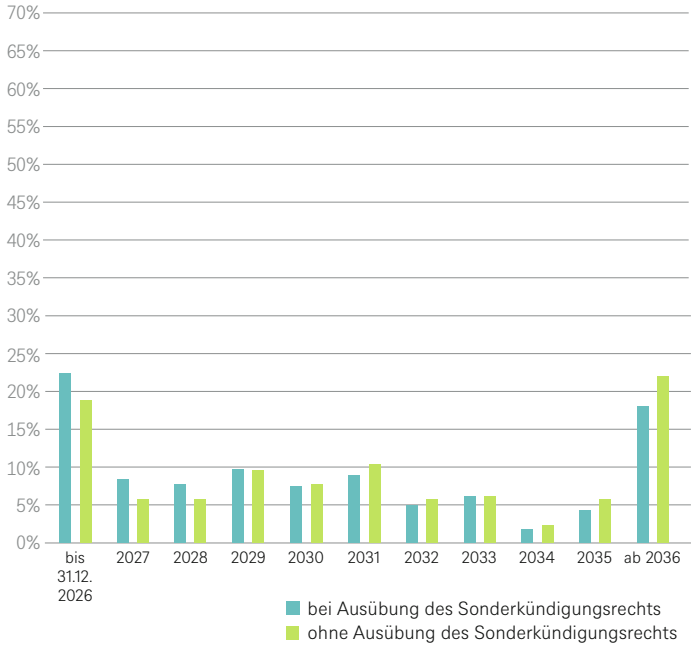
Immobilien	Prozentualer Anteil
Barcelona, Avenida Diagonal 3 (ES)	6,2%
London, Stratford (GB)	5,1%
Berlin, UP! (DE)	4,4%
Frankfurt, WestendDuo (DE)	3,9%
München, Metris (DE)	3,3%
Posen, Stry Browar (PL)	3,0%
London, Northcliffe House (GB)	2,8%
Valmontone, Via della Pace, Loc. Pascolaro (IT)	2,7%
Amsterdam, Rivierstaete (NL)	2,6%
Treccate, Tailor Logistic (IT)	2,6%
Summe	36,5%

Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen



Basis: Verkehrswerte

Auslaufende Mietverträge (gemessen an der Vertragsmiete des Fonds in %)



Bei Mietverträgen mit Sonderkündigungsrechten wird von der frühestmöglichen Beendigung des Mietverhältnisses ausgegangen.

Top 5 Mieterstruktur (Basis: Vertragsmiete)

Branchen	Prozentualer Anteil
Einzelhandel	29,7%
Wohnen	18,4%
Banken und Finanzdienstleistung	12,3%
Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung	9,8%
Technologie und Software	5,3%
Summe	75,5%



Coimbra, Portugal, Einkaufszentrum



WestendDuo, Frankfurt/Main, Deutschland, Bürogebäude



Rondo One, Warschau, Polen, Bürogebäude



Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand

Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Ver- kehrswert in TEUR¹
I. Direkt gehaltene Immobilien im Inland			1.158.300
40221 Düsseldorf, Holzstraße 6, „Capricorn Haus“	Bürogebäude	22.558	149.250
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 8–10, „Adina Hotel“	Hotel	10.796	51.630
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 12, „Hampton by Hilton“	Hotel	7.632	31.705
40210 Düsseldorf, Harkortstraße 14, „Premier Inn“	Hotel	9.076	54.420
60594 Frankfurt/Main, Hedderichstraße 47–49	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	9.880	43.350
60322 Frankfurt/Main, Bockenheimer Anlage 44, „Park Tower“	Bürogebäude	im Umbau	146.000
60313 Frankfurt/Main, Rathenauplatz 1	Büro- und Geschäftsgebäude	7.887	87.645
04109 Leipzig, Am Markt 11–15, „Marktgalerie“	Büro-, Wohn- und Geschäftsgeb.	22.281	96.900
80636 München, Erika-Mann-Straße 53–69, „Metris“	Bürogebäude	35.825	241.250
30855 Langenhagen, Münchner Straße 39	Lager-, Logistikgebäude	58.269	38.550
42853 Remscheid, Theodor-Heuss-Platz 7, „Allee-Center Remscheid“	Einkaufszentrum	32.346	103.350
10969 Berlin, Prinzenstraße 34, „The Grid“	Bürogebäude	13.708	114.250
II. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)			1.263.985
Frankreich			
92400 Courbevoie, La Defense, 22 place des Vosges, „Le Monge“	Bürogebäude	10.903	48.400
75008 Paris, 125 avenue des Champs-Élysées	Büro- und Geschäftsgebäude	im Umbau	203.800
75002 Paris, rue Notre-Dame des Victoires 23–27	Bürogebäude	5.044	74.200
Italien			
20121 Mailand, Via San Prospero 2	Bürogebäude	3.338	42.400
00038 Valmontone, Factory Outlet, Via della Pace, Loc. Pascolaro, „FOC Valmontone“	Einkaufszentrum	46.184	197.800
Niederlande			
2211 AA Den Haag, Bezuidenhoutseweg 10–12, „Malie Toren“	Bürogebäude	15.483	52.145
1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 5–20, „Huys Azië“	Bürogebäude	8.521	49.995
1079 LH / TM / TX Amsterdam, Amsteldijk 164–166/Trompenburgstraat 2a–c/ Trompenburgstraat 3–11, „Rivierstaete“	Büro- und Wohngebäude	29.095	192.945
Polen			
00-609 Warschau, Aleja Armii Ludowej 26, „Focus Filtrowa“	Bürogebäude	35.232	99.150
61-888 Posen, Polwiejska 42, „Stary Browar“	Einkaufszentrum	58.379	222.500
80-236 Danzig, Aleja Grundwaldzka 413, „NEON“	Bürogebäude	35.595	80.650
III. Direkt gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)			834.869
Großbritannien			
London EC 4, Tudor Street, „Northcliffe House“	Bürogebäude	19.106	208.073
Glasgow G1 3DA, 110 Queen Street, „Connect110NS“	Bürogebäude	15.258	80.803
Manchester M2 5PD, 2 St. Peter’s Square, „2 St. Peter’s Square“	Bürogebäude	15.364	95.682
London-Stratford Plot S5, „S5 International Quarter“	Bürogebäude	47.487	375.459
Enfield EN2 6BP, Hatton Walk, „Palace Exchange“	Einkaufszentrum	18.559	42.290
Enfield EN2 6BP, Church Street, „Palace Gardens“	Einkaufszentrum	20.850	32.562

¹ Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.

Fortsetzung nächste Seite

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

## grundbesitz europa

## Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand (Fortsetzung)

## Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Ver- kehrswert in TEUR¹
<b>IV. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Inland</b>			<b>1.272.566</b>
Beteiligung: 100% an Forum Mittelrhein Koblenz GmbH & Co. KG Objekt: 56068 Koblenz, Zentralplatz 2, „Forum Mittelrhein“	Einkaufszentrum	23.950	93.050
Beteiligung: 100% an KG PANTA 89 Grundstücksgesellschaft Kaiserslautern mbH & Co. Objekt: 67655 Kaiserslautern, Fackelrondell, „K in Lautern“	Einkaufszentrum	29.261	98.600
Beteiligung: 100% an WestendDuo GmbH & Co. KG Objekt: 60323 Frankfurt/Main, Bockenheimer Landstr. 24, „WestendDuo“	Bürogebäude	30.315	284.950
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 1 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 6	Bürogebäude	13.480	44.907
Beteiligung: 94,9% an OSA Campus 2 GmbH Objekt: 10585 Berlin, Otto-Suhr-Allee 16	Bürogebäude	25.797	137.055
Beteiligung: 43,8% an LOOP5 Shoppingcenter GmbH & Co. KG Objekt: 64331 Weiterstadt, Gutenbergstr. 5, „LOOP5“	Einkaufszentrum	57.850	58.933
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Erste GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Berliner Str. 55	Hotelgebäude	11.674	69.927
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Zweite GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Berliner Str. 51 und Bethmannstr. 8	Bürogebäude	7.553	47.664
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Dritte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Kornmarkt 1a	Bürogebäude	2.041	11.853
Beteiligung: 94,9% Gesellschaftsanteile an Kornmarkt Arkaden Vierte GmbH & Co. KG Objekt: 60311 Frankfurt/Main, Kornmarkt 1 und Bethmannstr. 6	Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude	2.174	13.623
Beteiligung: 55% Gesellschaftsanteile an Grundbesitz Spectrum GmbH & Co. KG Objekt: 22113 Hamburg, Amandus-Stubbe-Straße 10, „Spectrum“	Lager-, Logistikgebäude	95.993	91.006
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Berlin Ostbahnhof Immobilien GmbH & Co. KG Objekt: 10243 Berlin, Koppenstraße 8, „UP!“	Bürogebäude	48.184	321.000
<b>V. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit Euro-Währung)</b>			<b>2.230.055</b>
Beteiligung: 100% an Kiinteistö Oy Safiiri, Finnland Objekt: 02230 Espoo, Puolikkotie 8, „Safiiri“	Bürogebäude	13.729	29.370
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Sola, Finnland Objekt: 02600 Espoo, Sokerilinnatie 11, „Sola“	Bürogebäude	16.943	45.550
Beteiligung: 100% an MREC Kiinteistö Oy Keilalampi, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Tower“	Büro- und Geschäftsgebäude	25.017	153.770
Beteiligung: 100% an Koy Keilalampi, Finnland Objekt: 02150 Espoo, Keilaniementie 1, „Keilalampi“	Büro- und Geschäftsgebäude	13.598	76.100
Beteiligung: 100% an GRUNDBESITZ EUROPA ICAV, 25-28 North Wall Quay, Dublin 1, Irland Objekt: Dublin, Dun Laoghaire, Upper Glenageary Road, Cualanor	Wohngebäude	31.987	182.550
Beteiligung: 100% an Tailor Logistic srl., Italien Objekt: 28069 Trecate, Strada Provinciale 11	Lager-, Logistikgebäude	162.235	187.900
Beteiligung: 49% an Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Polen Objekt: 00-124 Warschau, „Rondo One“	Bürogebäude	66.212	136.955
Beteiligung: 100% an CC01 Coimbra S.A., Portugal Objekt: 3030-327 Coimbra, Rua General Humberto Delgado 207-211	Einkaufszentrum	27.418	68.500
Beteiligung: 100% an Diagonal Mar Holdco S.L., Spanien und darüber 100% an NW Diagonal DM1 S.L., 100% an NW Diagonal DM2 S.L., 100% an NW Diagonal DM3 S.L. Objekt: 8019 Barcelona, Avenida Diagonal 3 E, „Diagonal Mar“	Einkaufszentrum	62.108	454.500
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Office Parc Central, S.L., Spanien Objekt: 08018 Barcelona, Carrer del Marroc 33-51	Bürogebäude	22.307	101.300
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an PRS GETAFE A. S.L., Spanien Objekt: Paseo de la Estacion 27, 28904 Getafe I	Wohngebäude	40.296	42.960
Beteiligung: 40% Gesellschaftsanteile an PRS GETAFE A. S.L., Spanien Objekt: Paseo de la Estacion 19, 28904 Getafe	Wohngebäude	21.266	24.020
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 92400 Courbevoie, „Tour Blanche“	Bürogebäude	25.783	124.300
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der Mer-Europa SAS, Frankreich Objekt: 75017 Paris, 3/5 rue Héliopolis & 17/19 rue Guillaume Tell, „Toko“	Bürogebäude	7.631	125.750
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an der SCI Rue Pastourelle, Frankreich Objekt: 75003 Paris, 29-35 Rue Pastourelle	Bürogebäude	3.408	67.000
Beteiligung: 100% an GE FOC I Ingtatlanhasznosító Kft, Ungarn Objekt: 2051 Biatorbágy, Budaörsi út 4, „Premier Outlet Budapest“	Einkaufszentrum	23.853	91.900

¹ Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.

Fortsetzung nächste Seite

Bitte beachten Sie die Zusatzinformationen und „Wichtigen Hinweise“ auf der letzten Seite.

grundbesitz europa

Eckdaten der Immobilien im Fondsbestand (Fortsetzung)

Zusätzliche Informationen zum Immobilienportfolio

Anschrift	Art der Nutzung	Nutzfläche in m²	Stichtagsbezogener gutachterlicher Ver- kehrswert in TEUR¹
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A I Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster III“ – Zentrum: Den Haag, Centrum, Valkenboskwartier	Wohngebäude	17.182	61.055
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A I Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster VI“ – Schilderswijk: Den Haag, Schilderswijk	Wohngebäude	11.889	31.720
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster II“ – Moerwijk West: 2533 JA Den Haag, Sara Burgerhartweg 4–70	Wohngebäude	1.894	5.375
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster V“ – Rustenburg: Den Haag, Rustenburg, Moerwijk	Wohngebäude	21.521	61.935
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A II Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster VII“ – Scheveningen: Den Haag, Scheveningen, Loosduinen	Wohngebäude	5.902	17.720
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Carmel Residential Coöperativ U.A III Strawinskylaan 1209, A Toren 1077 XX Amsterdam, Niederlande Objekt: „Carmel Cluster IV“ – Laakkwartier: Den Haag, Laakkwartier, Leyenburg	Wohngebäude	44.628	139.825

VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien im Ausland (Länder mit anderer Währung)

590.807

Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Beith Street Propco Limited, Großbritannien Objekt: Glasgow G11 6BZ, 21 Beith Street, „West End“	Wohngebäude	12.875	90.039
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Fountainbridge Propco Limited, Großbritannien Objekt: Edinburgh EH3 9QG, 125a Fountainbridge, „Fountainbridge“	Wohngebäude	6.183	49.175
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Strawberry Place Propco Limited, Großbritannien Objekt: Newcastle upon Tyne NE 4PQ, Strawberry Place, „Strawberry Place“	Wohngebäude	7.545	40.280
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an First Street Manchester Propco Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M15 4FN, 13 Jack Rosenthal Street, „First Street“	Wohngebäude	5.909	37.619
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 10 & 11 Propco Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „10 & 11 Circle Square“	Wohngebäude	18.432	143.807
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an St. Albans Place Propco Limited, Großbritannien Objekt: Leeds LS2 8JP, Cross Belgrave Street, „St Albans Place“	Wohngebäude	9.219	46.441
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Circle Square 9 Propco Limited, Großbritannien Objekt: Manchester M1 7FA, 2 Nobel Way, „9 Circle Square“	Wohngebäude	7.513	69.807
Beteiligung: 63,7% Gesellschaftsanteile an Pebble Mill Propco Limited, Großbritannien Objekt: Birmingham B29 7ES, Petershore Road, „Pebble Mill“	Wohngebäude	8.066	55.554
Beteiligung: 100% Gesellschaftsanteile an Peckham Place Limited, Großbritannien Objekt: London SE15 2BP, Queen’s Road „Peckham Place“	Wohngebäude	8.564	58.084

I. + II. + III. Direkt gehaltenes Immobilienvermögen

3.257.154

IV. + V. + VI. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltenes Immobilienvermögen

4.093.429

Summe: Immobilienvermögen (Summe der Verkehrswerte)

7.350.582

¹ Die Verkehrswerte in Fremdwährungen wurden mit den Devisenkursen zum Monatsultimo umgerechnet.

Wechselkurse (Fremdwährung zu Euro)		31.12.2025
Land	Kurs	Währung
Großbritannien	0,87373	GBP



## Risiken

- Anteilpreiserisiko: 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 teuer 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.
- Neuanleger (d.h. Anleger, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile erworben haben) können anders als Bestandsanleger (d.h. Anleger, die vor dem 22. Juli 2013 Anteile erworben haben) nicht von einem Freibetrag (dieser beträgt je Bestandsanleger 30.000,- Euro, die dieser je Kalenderhalbjahr ohne Einhaltung von Mindesthalte- und Rückgabefristen zurückgeben darf) 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 Fondsübersicht 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 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 <https://realassets.dws.com/>

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise. 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“) seit dem 3. Januar 2018.

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](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.

Ein Rating, Ranking oder eine Auszeichnung ist kein Indikator für die künftige Entwicklung und unterliegt Veränderungen im Laufe der Zeit.

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.

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

\*\* Alle Zahlen vorbehaltlich der Prüfung durch Wirtschaftsprüfer zu den Berichts-terminen.

© DWS Grundbesitz GmbH, Dezember 2025, CRC: 980700

DWS Grundbesitz GmbH  
Mainzer Landstraße 11–17  
60329 Frankfurt am Main  
Internet: [realassets.dws.com](https://realassets.dws.com)

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

DWS Investment GmbH<sup>1</sup>  
60612 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69-910-12371  
Internet: [www.dws.de](http://www.dws.de)  
E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)

<sup>1</sup> Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.