

# grundbesitz Fokus Deutschland: Informationen zu den Kostenangaben nach MiFID II zum Geschäftsjahresende 31.03.2025

## Einführung

Im Rahmen der Richtlinie 2014/65/EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, Markets in Financial Instruments Directive – „MiFID II“) müssen u.a. Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) von Offenen Immobilienfonds zusätzliche Kostenangaben ermitteln und den Wertpapierdienstleistungsunternehmen zur Verfügung stellen. Dieser erweiterte Kostenausweis enthält Angaben über die im vergangenen Jahr angefallenen Kosten (ex-post-Kosten). Zusätzlich werden potenzielle Neuanleger vor Zeichnung eines Fondsanteils über die mit der Anlage verbundenen, zukünftig erwarteten Kosten informiert (ex-ante-Kosten).

Beide Kostenquoten werden auf Basis der testierten Jahresabschlüsse berechnet. Zusätzlich zu einer Bereitstellung der Daten über den externen Datenanbieter WM Datenservice bzw. im Rahmen des EMT (European MiFID Template) erfolgt eine Veröffentlichung auf der Internetseite der KVG DWS Grundbesitz GmbH unter <https://realassets.dws.com/>.

## Information vom Oktober 2025 zu

### 1.) Laufende Kosten (immobilienbezogen)

Bis zur Klärung des Regulators zur Frage, ob innerhalb der immobilienbezogenen laufenden Kosten die Bestandteile „Betriebskosten“, „Instandhaltungskosten“ und „Finanzierungskosten“ ausgewiesen werden müssen, wird die DWS Grundbesitz GmbH diese Positionen in ihren Datenveröffentlichungen und der Übermittlung an WM Datenservice bzw. im Rahmen des EMT (European MiFID Template) weiter vollumfänglich als Teil der Produktkosten ausweisen (siehe untere Tabelle, Spalte „Aktuelle Datenveröffentlichung“).

Da die in Klärung befindlichen Positionen jedoch einen ganz erheblichen Teil der Gesamtkosten darstellen, und aus Gründen der Transparenz sowie um die Vergleichbarkeit der Produkte unterschiedlicher Anbieter zu erhöhen, erstellt die DWS Grundbesitz GmbH mit dieser Unterlage für grundbesitz Fokus Deutschland ebenfalls einen Überblick zu den MiFID II-Kosten, bei dem die in Klärung befindlichen Positionen nicht miteinbezogen werden (siehe untere Tabelle, rechte Spalte „Ohne in Klärung befindliche Positionen“).

Angaben für grundbesitz Fokus Deutschland (Anteilklasse RC), ex-ante Planung für das Geschäftsjahr 2025/2026

**TABELLE 1. MIFID II - KOSTENAUSWEIS**

|  | <b>Aktuelle Daten-<br/>veröffentlichung</b> | <b>Aufgliederung der<br/>aktuell veröffent-<br/>lichten Daten</b> | <b>Ohne in Klärung<br/>befindliche<br/>Positionen</b> |
|--|---|---|---|
| Laufende Kosten (fondsbezogen)           |   | ↓ 1,19 %  | ↓ 1,19 %  |
| Laufende Kosten (immobilien-<br>bezogen) |   | ↓ 2,71 %  | ↓ 0,32 %  |
| 1.) Laufende Kosten gesamt               | 3,89 %                                      | 3,89 %  | 1,50 %  |
| 2.) Transaktionskosten                   | 0,86 %                                      | 0,86 %  | 0,86 %  |
| 3.) Nebenkosten                          | -   | -   | -   |
| <b>Summe Kosten gesamt</b>               | <b>4,76 %</b>                               | <b>4,76 %</b>   | <b>2,37 %</b>   |

→ Ohne Berücksichtigung der in Klärung befindlichen Positionen innerhalb der immobilienbezogenen laufenden Kosten würde die Kostenquote von grundbesitz Fokus Deutschland RC niedrigeren 2,37 % liegen, anstatt der veröffentlichten und an WM Datenservice übermittelten 4,76 %.

#### Allgemeine Übersicht: Welche Arten von Kosten fallen bei Offenen Immobilienfonds an?

Die unterschiedlichen Kosten von Offenen Immobilienfonds sind in den Verkaufsprospekten der Fonds beschrieben und werden nach MiFID II auf Ebene der Produktkosten aufgeteilt in

##### 1.) Laufende Kosten

Die laufenden Kosten eines Offenen Immobilienfonds unterteilen sich in

##### - **Fondsbezogene laufende Kosten**

Diese umfassen z.B.: Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung, Sachverständigenkosten für die Bewertung der Immobilien, Kosten für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung von Jahresabschlüssen und Jahresberichten und andere Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des Offenen Immobilienfonds entstehen; **sowie**

##### - **Immobilienbezogene laufende Kosten**

Diese wurden vor Inkrafttreten von MiFID II nicht separat ausgewiesen (auch nicht in der Gesamtkostenquote), fallen aber seit jeher an. Beispiele für immobilienbezogene laufende Kosten sind Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Zinsen aus Kreditaufnahmen und Kosten der Immobilienverwaltung. Sie entstehen typischerweise auch dann, wenn Anleger direkt in Immobilien investieren. Bei einigen Positionen der immobilienbezogenen Kosten ist weiterhin nicht abschließend vom Regulator geklärt, ob sie ausgewiesen werden müssen. Dies gilt insbesondere für Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Finanzierungskosten (Zinsen aus Kreditaufnahmen).

##### 2.) Transaktionskosten

Unter **Transaktionskosten** werden alle Kosten ausgewiesen, die im Rahmen des Erwerbs oder der Veräußerung von Immobilien oder Finanzinstrumenten entstehen. Diese umfassen z.B. Beratungs- und Bewertungskosten, Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Transaktionsvergütungen für die DWS als KVG. .

##### 3.) Nebenkosten (sind im vergangenen Geschäftsjahr nicht angefallen).

**Wichtiger Hinweis:**

- Der erweiterte Kostenausweis unter MiFID II hat keine Auswirkung auf die Ergebnisse des Fonds, wie zum Beispiel auf die BVI-Wertentwicklung<sup>1</sup>, und führt auch zu keiner Erhöhung der Kosten eines Fonds.
- Die in dem erweiterten Kostenausweis unter MiFID II einbezogenen immobilienbezogenen laufenden Kostenpositionen und auch die Transaktionskosten sind auch in der Vergangenheit angefallen. Diese waren in der Vergangenheit jedoch nicht als Teil der laufenden Kosten auszuweisen. Somit fällt der erweiterte Kostenausweis nach MiFID II i.d.R. höher aus als z.B. die Gesamtkostenquote im zugrundeliegenden Jahresbericht.
- Über den Ausweis der immobilienbezogenen Kosten gibt es aufgrund der fehlenden abschließenden rechtlichen Klärung unterschiedliche Umsetzungen durch die verschiedenen KVGs. Ein Vergleich der erweiterten Kostenausweise nach MiFID II mit anderen Immobilienfonds ist aufgrund der uneinheitlichen Berücksichtigung der zugrundeliegenden Kostenpositionen daher nicht ohne weiteres möglich.
- Bei anderen Fondsprodukten, wie z.B. Aktien- oder Rentenfonds werden aufgrund der Unterschiede in der Struktur die Kosten auf Ebene des Anlagegegenstandes nicht ausgewiesen. Hierdurch sind die Kostenausweise von Offenen Immobilienfonds nicht mit den Kostenausweisen anderer Fondsprodukte vergleichbar.

<sup>1</sup> BVI-Methode: Wertentwicklung mit Berücksichtigung der auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung). Auf Kundenebene anfallende Kosten 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.

---

**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 Fokus Deutschland ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzes (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient 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 <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/informationen-zur-nachhaltigkeit/>.

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.