

Informationen zur Einführung von Liquiditätsmanagement-Instrumenten (Liquidity Management Tools) für die grundbesitz-Fonds der DWS Grundbesitz GmbH

Kernaussagen

- Das Fondsriskobegrenzungs-gesetz verpflichtet Kapitalverwaltungsgesellschaften Offener Investmentvermögen geeignete Liquiditätsmanagementtools („LMTs“) auszuwählen und mit Wirkung ab dem 16. April 2026 in den Anlagebedingungen der verwalteten Investmentvermögen, so auch für Offene Immobilienfonds, zu regeln.
- Die DWS Grundbesitz GmbH („DWS“) sieht für die von ihr verwalteten Offenen Immobilienfonds die Möglichkeit zur Erhebung einer Rückgabegebühr sowie die Möglichkeit zur Einführung von Rücknahmebeschränkungen („Gating“) als geeignete LMTs vor.
- Die DWS kann eines oder beide dieser LMTs nur aktivieren, wenn die Rücknahmeaufträge der Anleger entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstags oder eines Zeitraums von bis zu maximal 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen („Ermittlungszeitraum“) in der Summe mindestens 10% der liquiden Mittel des Fonds an dem jeweiligen einzigen bzw. am letzten Tag des Ermittlungszeitraums erreichen. Eine Verpflichtung zur Aktivierung besteht nicht.

Hintergrund

Die bestehende europäische Richtlinie vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds (Richtlinie 2011/61/EU, Alternative Investment Fund Manager Directive – „AIFMD“) wurde durch die Richtlinie (EU) 2024/927 vom 13. März 2024 („AIFMD 2.0“) ergänzt. Sie beinhaltet insbesondere neue gesetzliche Regelungen zur Verfügbarkeit und Nutzung von LMTs. Diese sollen die Verwalter Offener Alternativer Investment Fonds einschließlich Offener Immobilienfonds (auch „OIF“ genannt) in die Lage versetzen, die Liquidität der von ihnen verwalteten Fonds besser steuern und angespannten Marktbedingungen sowie erhöhtem Rückgabedruck besser standhalten zu können.

Die neuen gesetzlichen Regelungen der AIFMD 2.0 sind bis zum 16. April 2026 in nationales Recht umzusetzen. In Deutschland erfolgt die Umsetzung über das Fondsriskobegrenzungs-gesetz, durch das Änderungen im Kapitalanlage-gesetzbuch (KAGB) vorgenommen wurden.

Die AIFMD 2.0 verpflichtet die Verwalter alternativer Investmentfonds dazu, künftig mindestens zwei geeignete LMTs auszuwählen und deren möglichen Einsatz in den Anlagebedingungen des jeweiligen Fonds vorzusehen. Für Offene Immobilienfonds gilt dabei, dass das LMT „Verlängerung der Rückgabefrist“ durch die heute bereits geltende Rückgabefrist von zwölf Monaten in Verbindung mit der Verpflichtung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, bei nicht ausreichender Liquidität zur Bedienung der Rücknahmeaufträge die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, als durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausgewählt gilt.

Darüber hinaus kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft weitere LMTs vorsehen, sofern sie für den jeweiligen Fonds geeignet sind. Entsprechend passen alle Kapitalverwaltungsgesellschaften von Offenen Immobilienfonds ihre Anlagebedingungen bis zum 16. April 2026 an und legen darin fest, welche LMTs künftig eingesetzt werden können.

Die DWS hat vor diesem Hintergrund zum 16. April 2026 für ihre Immobilien-Sondervermögen grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland die Aufnahme der beiden LMTs „Rückgabegebühr“ und „Rücknahmebeschränkung“ in den Anlagebedingungen der Fonds beschlossen. Mit der Einführung stellt die DWS auf der Grundlage der regulatorischen

Vorgaben sicher, dass die Fonds über ein wirksames, unter normalen, wie auch unter gestressten Marktbedingungen einsetzbares Instrumentarium verfügen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat den neuen Anlagebedingungen zugestimmt.

Rückgabegebühr

Eine Rückgabegebühr ist eine Gebühr, die im Falle einer Aktivierung bei der Rückgabe von Anteilen erhoben wird und dem Fondsvermögen zufließt. Sie dient dazu, sicherzustellen, dass Anleger, die im Fonds verbleiben, nicht durch die mit Rückgaben verbundenen Liquiditäts- und Transaktionskosten unangemessen benachteiligt werden. Die Rückgabegebühr wird zum Verwässerungsschutz der im Fonds verbleibenden Anleger eingeführt.

Die Rückgabegebühr ist ein sog. „Verwässerungsschutz-Instrument“, welches die geschätzten Kosten, die durch die Veräußerungen von Immobilien und anderen Vermögenswerten, die zur Erlangung von Liquidität zur Bedienung von Rücknahmeaufträgen erforderlich sind, entstehen können, den rückgebenden Anlegern zuordnet. Dabei werden nach den regulatorischen Vorgaben die geschätzten Transaktionskosten berücksichtigt. Für Immobilienfonds ist dieses Instrument insbesondere deshalb sachgerecht, da Immobilientransaktionen häufig gut berechenbare, transparente und vorhersehbare Transaktionskosten (z. B. Makler- und Notarkosten sowie Steuern und Abgaben) aufweisen.

Bei den grundbesitz-Fonds ist in den Anlagebedingungen bestimmt, dass die DWS nach eigenem Ermessen die Rückgabegebühr in einer Bandbreite von 2 % bis 5 % der Bruttoreckgaben festlegt. Mit der Rückgabegebühr sollen die im jeweiligen grundbesitz-Fonds verbleibenden Anleger vor einer Verwässerung durch Rücknahmeaufträge unter Berücksichtigung der zum Beispiel durch Verkäufe von Immobilien entstehenden Transaktionskosten geschützt werden.

Die Rückgabegebühr kann aktiviert werden, wenn die Rücknahmeaufträge der Anleger entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstages oder eines Zeitraums von bis zu maximal 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen in der Summe mindestens 10 % der liquiden Mittel des Fonds („Schwellenwert“) an dem jeweiligen einzigen bzw. am letzten Tag des Ermittlungszeitraums erreichen. Die DWS hat innerhalb von zehn Wertermittlungstagen nach Erreichen des Schwellenwertes die Entscheidung über die Aktivierung der Rückgabegebühr zu treffen. Die Gesellschaft kann bestimmen, dass die Rückgabegebühr auch auf bereits erteilte, aber bei Aktivierung der Rückgabegebühr noch nicht ausgeführte Rücknahmeaufträge angewendet wird.

Rücknahmebeschränkung

Eine Rücknahmebeschränkung („Gating“) bedeutet eine vorübergehende und teilweise Beschränkung des Rechts der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile, so dass die Anleger nur einen bestimmten Teil ihrer Anteile zurückgeben können. Sie dient dazu, bei außergewöhnlich hohen Rückgabeverlangen eine geordnete Liquiditätssteuerung sicherzustellen und möglichst zu vermeiden, dass Immobilien kurzfristig und unter Wert verkauft werden müssen. Die Rücknahmebeschränkung kann im Bedarfsfall zu einer Stabilisierung der Liquiditätssituation der Fonds beitragen. Die Rücknahmebeschränkung wird – im Gegensatz zu den Verwässerungsschutz-Instrumenten, wie z. B. der oben aufgeführten Rückgabegebühr - als quantitatives bzw. mengenbezogenes LMT für Belastungssituationen verstanden, das eine flexible Reaktion bei erhöhtem Rückgabedruck ermöglicht.

Aktiviert die Gesellschaft die Rücknahmebeschränkung, werden die Rücknahmeaufträge der Anleger zum jeweiligen Abrechnungstichtag nur zu einem bestimmten Anteil (pro rata) ausgeführt. Auch bereits eingereichte, aber noch nicht bediente Rückgabebefehle können bei Aktivierung der Rücknahmebeschränkung nur anteilig ausgeführt werden. Im Übrigen entfällt im Hinblick auf den nicht ausgezahlten Teil des Rücknahmeauftrags die Rücknahmepflicht der Gesellschaft, d. h. der nicht ausgeführte Teil des Rücknahmeauftrags verfällt und wird auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Wenn der Anleger seine verbliebenen (Rest-)Anteile zurückgeben möchte, muss er eine neue unwiderrufliche Rückgabeerklärung abgeben. Für diese Rückgabeerklärung gilt erneut die gesetzlich vorgesehene zwölfmonatige sofern anwendbar.

Bei den grundbesitz-Fonds kann die DWS eine Rücknahmebeschränkung für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten aktivieren, wenn die Rücknahmeaufträge der Anleger entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstages oder eines Zeitraums von bis zu 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen in der Summe mindestens 10 % der liquiden Mittel des Fonds („Schwellenwert“) an dem jeweiligen einzigen bzw. am letzten Tag des Ermittlungszeitraums erreichen.

Zusammenfassung

Mit der Aufnahme der LMTs in die Anlagebedingungen werden erweiterte Handlungsmöglichkeiten zur Liquiditätssteuerung der grundbesitz-Fonds auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und den zwischen Anleger und DWS geltenden Anlagebedingungen eingeräumt. Während die Rückgabegebühr einen Verwässerungsschutz für die in dem jeweiligen grundbesitz-Fonds verbleibenden Anleger bietet, steht mit der Rücknahmebeschränkung ein LMT für besondere Belastungssituationen bei der Liquiditätsbeschaffung zur Verfügung. Beide Steuerungsinstrumente ermöglichen es, für die grundbesitz-Fonds flexibel und zielgerichtet auf unterschiedliche Markt- und Liquiditätssituationen zu reagieren.

Anpassungen der konkreten Ausgestaltung der LMTs sind – vorbehaltlich der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen – auch nach dem 16. April 2026 möglich.

Risiken

- Anteilpreissrisiko: 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 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).

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.

Die Fonds grundbesitz europa, grundbesitz global und grundbesitz Fokus Deutschland sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegte und von ihr verwaltete Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen lediglich der auszugswisen 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 realestate.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.