Informationen zu den Liquiditätsmanagement-Instrumenten (Liquidity Management Tools) für die grundbesitz-Fonds der DWS Grundbesitz GmbH

Kernaussagen

- Das Fondsrisikobegrenzungsgesetz verpflichtet Kapitalverwaltungsgesellschaften Offener Investmentvermögen, geeignete Liquiditätsmanagementtools („LMTs“) auszuwählen und seit 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 Instrumente nur aktivieren, wenn die bei ihr eingegangenen Rücknahmeaufträge der Anleger innerhalb eines einzelnen Wertermittlungstages oder innerhalb eines Zeitraums von bis zu 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen („Ermittlungszeitraum“) insgesamt mindestens 10 % der liquiden Mittel des jeweiligen Fonds erreichen. Maßgeblich sind die liquiden Mittel am einzelnen Wertermittlungstag beziehungsweise am letzten Tag des Ermittlungszeitraums. Auch bei Erreichen dieses Schwellenwertes besteht keine Verpflichtung zur Aktivierung.
- Bei einer Aktivierung findet die Rückgabegebühr auch auf Anteilrückgaben Anwendung, für die bei Aktivierung bereits ein Rücknahmeauftrag vorliegt. Der Rücknahmepreis für den Anleger ergibt sich in diesem Fall aus dem Anteilwert abzüglich des jeweils festgelegten Prozentsatzes der Rückgabegebühr.

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 Investmentfonds 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 waren bis zum 16. April 2026 in nationales Recht umzusetzen. In Deutschland erfolgt die Umsetzung über das Fondsrisikobegrenzungsgesetz, durch das Änderungen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgenommen wurden.
Die AIFMD 2.0 verpflichtet die Verwalter alternativer Investmentfonds dazu, 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 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. Die jeweils ausgewählten Liquiditätsmanagement-Instrumente sind nach Maßgabe des KAGB in den Anlagebedingungen des betreffenden Fonds vorzusehen.
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, sowohl unter normalen als auch unter gestressten Marktbedingungen einsetzbares Instrumentarium verfügen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat den neuen Anlagebedingungen zugestimmt.
Mit Wirkung zum 24. September 2026 wurden die Anlagebedingungen insbesondere hinsichtlich der Liquiditätsmanagement-Instrumente weiter präzisiert. Die nachfolgenden Angaben zur Rückgabegebühr berücksichtigen diese ab dem 24. September 2026 anzuwendenden Regelungen.

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. Bei der Festlegung der Höhe der Rückgabegebühr berücksichtigt die DWS die expliziten und impliziten Transaktionskosten zur Liquiditätsbeschaffung. 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.
Die DWS legt den Prozentsatz der Rückgabegebühr nach eigenem Ermessen innerhalb einer Bandbreite von 2 % bis 5 % fest. Bei der Festlegung berücksichtigt sie insbesondere den Umfang der vorliegenden Brutto-Rücknahmeaufträge sowie die expliziten und impliziten Transaktionskosten zur Liquiditätsbeschaffung. 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 bei der Gesellschaft eingegangenen 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. Maßgeblich für die Ermittlung des Schwellenwertes sind die vorgenannten liquiden Mittel des Fonds an dem jeweiligen einzigen Wertermittlungstag beziehungsweise am letzten Tag des Ermittlungszeitraums.
Immer dann, wenn der Schwellenwert erreicht wurde, kann die DWS innerhalb eines Zeitraums von zehn Wertermittlungstagen von ihrem Recht zur Aktivierung der Rückgabegebühr Gebrauch machen. Eine Verpflichtung zur Aktivierung besteht auch bei Erreichen des Schwellenwertes nicht.
Nach den seit dem 24. September 2026 geltenden Anlagebedingungen findet die Rückgabegebühr auch auf Anteilrückgaben Anwendung, für die bei Aktivierung bereits ein Rücknahmeauftrag vorliegt.
Die DWS kann die Rückgabegebühr bei erreichtem Schwellenwert für einen unbestimmten Zeitraum erheben. Der Schwellenwert wird regelmäßig überprüft und kann, sofern erforderlich, durch eine Änderung der Besonderen Anlagebedingungen angepasst werden.

Der Rücknahmepreis für den Anleger ergibt sich bei aktivierter Rückgabegebühr aus dem Anteilwert abzüglich des jeweils geltenden Prozentsatzes der Rückgabegebühr. Die DWS kann den Prozentsatz innerhalb der vorgesehenen Bandbreite von 2 % bis 5 % je nach Umfang der Brutto-Rücknahmeaufträge an jedem Wertermittlungstag ändern und neu festlegen.
Die DWS informiert auf ihrer Website über die Aktivierung, jede Änderung sowie die Deaktivierung der Rückgabegebühr.

Rücknahmebeschränkung

Eine Rücknahmebeschränkung („Gating“) bedeutet eine vorübergehende und teilweise Beschränkung des Rechts der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile, sodass 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, 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 Abrechnungsstichtag nur zu einem bestimmten Anteil (pro rata) ausgeführt. Auch bereits eingereichte, aber noch nicht bediente Rückgabeaufträge 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 Rückgabefrist sofern anwendbar. Für bestimmte vor dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile gelten die in den Anlagebedingungen geregelten Ausnahmen.
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 Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und der 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.
Bei Aktivierung gilt die Rückgabegebühr auch für Anteilrückgaben, für die bereits ein Rücknahmeauftrag vorliegt. Der Prozentsatz der Rückgabegebühr kann innerhalb der Bandbreite von 2 % bis 5 % unter Berücksichtigung des Umfangs der Brutto-Rücknahmeaufträge sowie der expliziten und impliziten Transaktionskosten zur Liquiditätsbeschaffung an jedem Wertermittlungstag neu festgelegt werden. Für die Erhebung ist kein fester maximaler Zeitraum vorgesehen. Über Aktivierung, Änderung und Deaktivierung informiert die DWS auf ihrer Website.
Maßgeblich sind die jeweils geltenden gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben sowie die jeweils geltenden Anlagebedingungen.

Risiken

— 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 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 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 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.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 24.09.2026