

grundbesitz Fokus Deutschland – Aktuelle Informationen

Zusammenfassung

- Positive Wertentwicklung des Fonds seit Jahresbeginn 2025
- Immobilienmärkte stabilisieren sich weiter dank hoher Nachfrage von Mietern und gleichzeitiger Angebotsknappheit
- Attraktive Immobilien im Portfolio des Fonds mit klarer Fokussierung auf den Wohnsektor
- Liquiditätsentwicklung verläuft planmäßig und Rückgabeverlangen konnten erfüllt werden
- Ausblick: Das Fondsmanagement prognostiziert eine positive Anteilwertentwicklung für das Jahr 2025 und strebt mittel- bis langfristig eine wettbewerbsfähige Performance über den 10 Jahres-Bund-Renditen an (keine Garantie ¹)

Wertentwicklung des Fonds und Einschätzung der deutschen sowie europäischen Immobilienmärkte

Die Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland ist seit Jahresbeginn 2025 positiv. Die Bruttomietrenditen der Fondssimmobilien, also das Verhältnis von gutachterlich ermittelten Mieten zu den Marktwerten der Objekte, liegen deutlich über den Werten von Ende 2022. Dies ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Marktmielen und auf die angepassten Verkehrswerte der Fondssimmobilien in Folge der massiven Zinssteigerungen zurückzuführen. Dies bietet verbesserte Ertragsperspektiven im Vergleich zum Vorjahr.

Der Ausblick für die Wertentwicklung des Fonds ist ebenfalls positiv. Die europäischen Immobilienmärkte, in denen grundbesitz Fokus Deutschland investiert ist, zeigen laut DWS deutliche Erholungstendenzen. Diese Entwicklung wird gestützt durch neue Kapitalzuflüsse, eine unterstützende Fiskalpolitik und anhaltende Angebotsengpässe. Während sich die Liquidität auf der Investorenseite verbessert, bleibt die begrenzte Verfügbarkeit von geeigneten Flächen der entscheidende Faktor für die erwartete positive Marktentwicklung. Die Fundamentaldaten auf der Nutzerseite – insbesondere das niedrige Neubauvolumen sowohl im gewerblichen Sektor als auch im Bereich der Wohnimmobilien – stützen die Mietmärkte und damit die Ertragsaussichten.

Aktuelles aus dem Immobilienportfolio

In den letzten 2½ Jahren hat grundbesitz Fokus Deutschland gezielt Logistik- und Wohnobjekte veräußert und dabei Verkaufspreise erzielt, die in der Gesamtheit leicht über den Verkehrswerten von Ende 2022, also vor der Zinswende, lagen. Diese selektiven Verkäufe dienten der strategischen Schärfung des Portfolios sowie der Liquiditätsbeschaffung, um langfristig die Qualität und Stabilität des Fonds zu stärken.

Ein gutes Beispiel für die hohe Qualität des Fondspportfolios ist die Wohnimmobilie „Lignes“ (siehe Foto) im nordwestlich der Pariser Innenstadt gelegenen Colombes. Sie wurde im April 2025 fertiggestellt und ergänzt das Portfolio des Fonds grundbesitz Fokus Deutschland um ein modernes, nachhaltig konzipiertes Objekt in einer dynamischen Metropolregion. Auf rund 7.400 m² Nutzfläche entstanden 122 großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Wohnungen mit außergewöhnlich großen Balkonen und Terrassen – ein seltenes Merkmal auf dem Pariser Wohnungsmarkt. Die Immobilie wurde nach aktuellen Nachhaltigkeitsstandards errichtet, eine Zertifizierung nach NF Habitat HQE ist vorgesehen. Erste Vermietungen erfolgten bereits zu einem Mietniveau rund 5% über Plan, was die Attraktivität des Objekts unterstreicht. Die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Geschäftsviertel La Défense machen „Lignes“ zu einem gefragten Standort für Berufspendler und Familien.





Wie schon „Lignes“ steht auch die Wohnimmobilie „Le Blanc Mesnil“ (Foto links) für die gezielte Erweiterung des Fondsportfolios in wachstumsstarken Pariser Vororten. Das ebenfalls im April 2025 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst 112 moderne Wohnungen, überwiegend Zwei- und Dreizimmer-Einheiten mit Balkon oder Terrasse. Die Immobilie wurde nach aktuellen Nachhaltigkeitsstandards errichtet, ein BREEAM-Rating „Very Good“ ist angestrebt. Bereits wenige Wochen nach Fertigstellung waren rund 25% der Einheiten vermietet oder reserviert, zu Mieten etwa 5% über Plan. Der Standort im Département Seine-Saint-Denis profitiert von der Nähe zu Paris, einer guten Nahverkehrsanbindung sowie Investitionen im Rahmen des Infrastrukturprojekts „Grand Paris“. Damit bietet das Objekt langfristig attraktive Perspektiven für stabile Erträge und Wertentwicklung.

Auch in der deutschen Hauptstadt Berlin wird der Fonds zukünftig stärker vertreten sein.

Mit dem Wohnprojekt Berlin-Friedenau (Foto rechts) sicherte sich grundbesitz Fokus Deutschland frühzeitig Zugang zu einem attraktiven Neubauvorhaben in gefragter Berliner Lage. Die geplante Fertigstellung ist für August 2025 bis Anfang 2026 vorgesehen. Bereits heute ist ein Großteil der vereinbarten Kaufpreise gezahlt – zu fest vereinbarten Konditionen, was das Risiko steigender Baukosten für den Fonds ausschließt. Die Qualität der Bauausführung wird kontinuierlich durch unabhängige Fachunternehmen überwacht. Besonders erfreulich: Erste Prognosen deuten darauf hin, dass die erzielbaren Mieten deutlich über den ursprünglichen Erwartungen liegen.



Kennzahlen des Fonds

grundbesitz Fokus Deutschland hat im laufenden Geschäftsjahr 2025/2026 (seit 01.04.2025) zwei Immobilien verkauft. Dieser Erfolg in Zeiten vergleichsweise geringer Nachfrage an den internationalen Immobilienkapitalmärkten wurde insbesondere durch die internationale Aufstellung und regionale Präsenz der DWS-Immobilienplattform ermöglicht. Die Summe der erzielten Verkaufspreise von rund 98 Mio. Euro lag oberhalb der Summe der Verkehrswerte von Ende 2022 – also vor Beginn der „Zinswende“ und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Die Liquiditätsquote und die laufenden Immobilientransaktionen haben sich bisher plangemäß entwickelt. Auf Basis der aktuellen Prognosen geht das Fondsmanagement davon aus, dass die vorliegenden Kündigungen der nächsten 12 Monate bedient und zudem eine angemessene Liquiditätsquote ausgewiesen werden kann¹.

Die Fremdkapitalquote von grundbesitz Fokus Deutschland lag per Ende Juni 2025 bei 27,1%, bezogen auf das Immobilienvermögen. Die Vermietungsquote des Fonds hat sich im Verlauf des ersten Halbjahres 2025 leicht rückläufig entwickelt und lag zuletzt bei 92,6% (gemessen am Jahressollmietertrag und ohne zwei Objekte in Erstvermietung).

Ausblick¹

Durch die Verkäufe und Verkehrswertveränderungen seit Ende 2022 sollte grundbesitz Fokus Deutschland die aus dem veränderten Zinsumfeld erforderlichen Anpassungen weitgehend abgeschlossen haben. Daher erwartet das Fondsmanagement bei einem weiteren Halten des Bestandsportfolios auch keine größeren Wertreduzierungen mehr im Zusammenhang mit dem geänderten Zinsumfeld. Ferner geht das Fondsmanagement davon aus, dass auch die Ergebnisse aus den laufenden Verkäufen bereits im Wesentlichen in den Anteilpreisen reflektiert sind und damit deren Durchführung keine größeren Auswirkungen auf die Anteilwerte haben sollte.

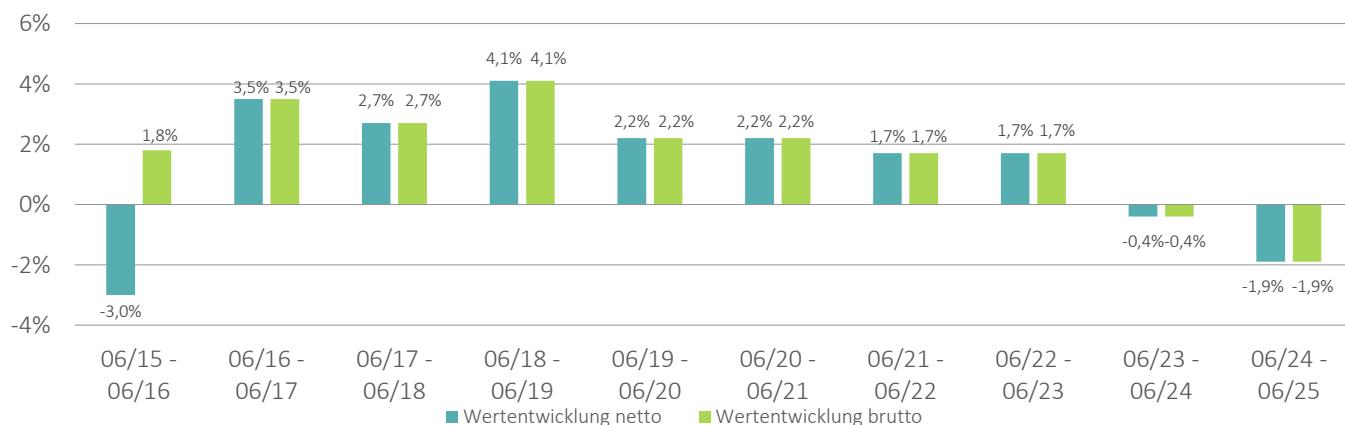
Das Immobilienportfolio des Fonds ist breit diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweisen hohen Anteil an Wohnimmobilien im Immobilienportfolio des Fonds sollte grundbesitz Fokus Deutschland gut aufgestellt sein, um an der prognostizierten überdurchschnittlich guten Entwicklung der Immobilienmärkte zu partizipieren.

Vor diesem Hintergrund prognostiziert das Fondsmanagement für das Jahr 2025 und darüber hinaus eine positive Anteilwertentwicklung für grundbesitz Fokus Deutschland und strebt mittel- bis langfristig – bei gleichzeitig deutlich geringerer Volatilität – wieder eine wettbewerbsfähige Performance über den 10 Jahres-Bund-Renditen an.

¹ Diese Prognosen geben die Einschätzung des Fondsmanagements zum aktuellen Zeitpunkt wieder. Für deren tatsächliches Eintreten kann keine Garantie übernommen werden. Die weitere Entwicklung ist insbesondere abhängig von etwaigen weiteren Anteilrückgabeverlangen der Anleger.

grundbesitz Fokus Deutschland – Wertentwicklung Anteilklasse RC

(Jährliche Wertentwicklung in %)



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. 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.

Quelle: DWS Grundbesitz GmbH, Stand: Ende Juni 2025

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 Mindesthaltefrist 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.
- 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.

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

Die vorstehende Kurzinformation 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.

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/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Document_DE0009807081_DE_01-01-2023.pdf&assetGuid=7fc1dccc-52fc-45e7-b20f-2c8b84f927dc&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.

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.