

## grundbesitz Fonds – Aktuelle Informationen

### Zusammenfassung

- Anstieg der Rückgabeverlangen der Anleger seit Anfang des Jahres 2026 macht umfangreiche Immobilienverkäufe erforderlich.
- Herausforderndes Marktumfeld erschwert Verkäufe. Transaktionsmärkte geprägt durch geringe Liquidität, lange Vermarktungszeiten und starke Verhandlungsposition der Käufer. Seit Beginn des Iran-Konflikts erhöhte Unsicherheiten.
- Durchführung von umfangreichen Verkaufsprogrammen und fortlaufende Prüfung des Einsatzes der Liquiditätsmanagementinstrumente (LMTs).
- Verkaufsprogramme liefern neue Marktpreisindikationen, die mit den unabhängigen Sachverständigen geteilt werden. Dies bietet die Möglichkeit, aktuelle und objektspezifische Informationen zu berücksichtigen, kann jedoch zu weiteren Verkehrswertanpassungen führen.
- Stärkung der verbleibenden Portfolios durch Investition in Bestandsobjekte und Auswahl der zu veräußernden Immobilien.
- Schaffung der Voraussetzungen für künftig wieder risikoadjustierte Renditen sowie die Möglichkeit, an einer etwaigen Markterholung ab 2027 teilzuhaben.



### Wie stellt sich der Markt dar?

In der Zeit sinkender und niedriger Zinsen seit dem Jahr 2009 und insbesondere von 2014 bis 2022 lagen Immobilienrenditen häufig deutlich über denen von Alternativanlagen zum Beispiel am Geld- und Anleihemarkt, so dass sich Investoren und Anleger oft zu Gunsten von Investments in Immobilien entschieden. Dies führte zu einer großen Nachfrage nach Immobilien und zu steigenden Preisen.

Seit der sog. Zinswende im Jahr 2022 können Investoren und Anleger ihre Renditeanforderungen häufig auch wieder durch andere Investitionsmöglichkeiten zum Beispiel am Geld- und Anleihemarkt erfüllen. Dies führte seitdem zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Immobilieninvestments. Darüber hinaus messen Investoren Büroimmobilien aufgrund des geänderten Nutzungsverhaltens durch die Auswirkungen von Home-Office ein deutlich gestiegenes Risiko zu. Um künftig wieder angemessene risikoadjustierte Renditen bieten zu können und damit wieder interessant für Investoren zu werden, stiegen in der Folge die Renditen von Immobilieninvestments.



grundbesitz global, Fondsimmoblie  
„Strandview“, Dublin/ Irland

Steigende Renditen führen regelmäßig zu sinkenden Werten. Aufgrund der im Vergleich zum Beispiel zu Anleihemärkten deutlich geringeren Volatilität an den Immobilienmärkten dauern insbesondere größere Wertanpassungen einen längeren Zeitraum an. Währenddessen können die laufenden Immobilienergebnisse durch noch nicht abgeschlossene Wertanpassungen belastet werden. Nach einer möglichen Bodenbildung können wieder höhere laufende Renditen erzielt werden, die bestenfalls durch steigende Immobilienwerte unterstützt werden.

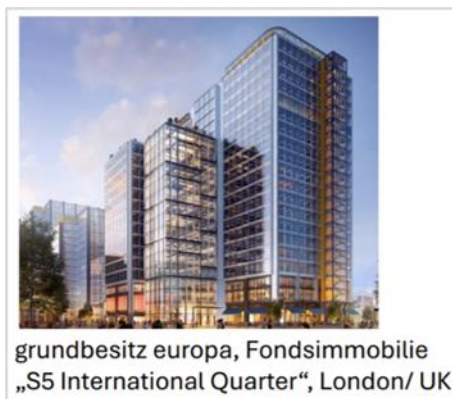
Insbesondere während des Anpassungszeitraums bis zu einer Bodenbildung haben Investoren ein gestiegenes Interesse daran, sich von Immobilieninvestments zu trennen und es besteht reduzierte Nachfrage auf der Käuferseite. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern finden häufig nicht zusammen, was zu geringen

Transaktionsvolumen führt.

Die Immobilientransaktionsmärkte sind vor diesem Hintergrund seit dem Jahr 2022 geprägt von vergleichsweise geringer Liquidität und einem Angebotsüberhang an Immobilien. Das führt zu einer starken Position von Käufern und zusätzlichem Druck auf erzielbare Preise. Der Ausbruch des Irankriegs hat insbesondere aufgrund der Unsicherheiten über die Entwicklung von Inflation und Zinsen diese Käuferzurückhaltung nochmals verstärkt, Vermarktungszeiträume verlängert und übt weiteren Druck auf die Immobilienpreise aus.

## Was bedeutet das für die Verkehrswertermittlung?

Die beschriebenen Marktentwicklungen finden auch Eingang in die Immobilienbewertungen durch die unabhängigen Sachverständigen. Immobilienbewertungen berücksichtigen im Regelfall Vergleichstransaktionen, um den Verkehrswert einer Immobilie zu bemessen. Das bedeutet, dass sich Immobilienbewertungen regelmäßig auf vergangenheitsbezogene Informationen beziehen und auf das Vorhandensein von Vergleichstransaktionen angewiesen sind. In Zeiten eingeschränkter Handelsvolumen an den Transaktionsmärkten besteht damit eine gestiegene Wahrscheinlichkeit, dass der tatsächlich für eine spezifische Immobilie an einem bestimmten Tag erzielbare Verkaufspreis von dem Ergebnis der letzten Verkehrswertermittlung abweichen könnte.



## Wie ist der Blick nach vorne?

Mit Abschluss des Preisanpassungsprozesses bildet sich ein neues Renditeniveau heraus, dass dem neuen Zinsumfeld gerecht wird und eine angemessene Risikoprämie gegenüber Alternativen bieten sollte. Im aktuellen Umfeld sollte die Rendite damit deutlich über den Ergebnissen aus der Niedrigzinsphase liegen.

DWS-Real Estate Research prognostiziert, dass basierend auf den aktuellen Transaktionspreisen die Bodenbildung der Immobilienpreise im Jahr 2026 erreicht werden könnte und ab dem Jahr 2027 abhängig von Nutzungsart und Standort eine Stabilisierung bzw. positive Entwicklung der Preise möglich erscheint.

Diese Prognose wird unterstützt durch die unverändert robusten Fundamentaldaten. Es besteht eine ungebrochene Nachfrage von Nutzern insbesondere in den Segmenten Wohnen, Logistik und modernen Büroimmobilien in sehr guten Lagen. Diese sind häufig gekennzeichnet durch niedrige Leerstände und Angebotsknappheit. Während Immobilienpreise in den vergangenen Jahren fielen, stiegen inflationsbedingt die Baukosten. Im Ergebnis liegen heute die erzielbaren Immobilienpreise oft unter den Herstellungskosten. Dies führt zu einer nachlassenden Bautätigkeit. Diese strukturellen Parameter können die Entwicklung der Mietmärkte unterstützen und langfristig auch Auswirkungen auf die Immobilienpreisentwicklung haben.



grundbesitz Fokus Deutschland, Fondsimmoblie „Spreeliebe“, Berlin

Die Kombination aus vergleichsweise niedrigen Kaufpreisen und geringem Wettbewerb mit anderen Käufern sowie starken Fundamentaldaten können aus Sicht bestimmter Investoren attraktive Marktbedingungen darstellen.

## Wo stehen die grundbesitz Fonds?

Die grundbesitz Fonds sind in Zeiten niedriger Zinsen gewachsen und haben zielgerichtet in Immobilien investiert. Sie haben dabei einen großen Fokus auf Diversifizierung und angemessene Preise gelegt. Sie begannen insbesondere in den heute besonders nachgefragten Sektor Wohnimmobilien zu investieren.

Seit Ende 2022 haben Anleger vermehrt von ihren Rückgaberechten Gebrauch gemacht. Die grundbesitz Fonds haben seitdem rund EUR 6 Mrd. an Anleger ausgezahlt, die ihre Anteile zurückgegeben hatten, und hierfür Immobilien in einem Umfang von rund EUR 4,5 Mrd. erfolgreich auf Transaktionsmärkten mit eingeschränkter Liquidität veräußert. Gleichzeitig haben die unabhängigen Sachverständigen im Einklang mit der Entwicklung an den Immobilienmärkten die Verkehrswerte der Fondsimmoblie reduziert. Die Bruttovervielfältiger der Bestandsportfolios (also die Verkehrswerte geteilt durch die von den durch die Sachverständigen ermittelten Marktmieten) liegen heute beim rund 12-fachen (grundbesitz global), rund 15-fachen (grundbesitz europa) und rund 19-fachen (grundbesitz Fokus Deutschland). Die entsprechenden Bruttorenditen sind damit seit Ende des Jahres 2022 um 20% (grundbesitz europa und grundbesitz global) bzw. rund 10% (grundbesitz Fokus Deutschland) gestiegen.



grundbesitz europa, Fondsimmoblie „UP !“, Berlin

## Wie geht es weiter mit den grundbesitz Fonds? <sup>1</sup>



Seit Anfang des Jahres 2026 sind die Rückgabeverlangen der Anleger gestiegen. Um die in den kommenden zwölf Monaten vorliegenden Rückgabeverlangen bedienen zu können, sind weitere umfangreiche Immobilienveräußerungen erforderlich. Diese müssen in einem Marktumfeld erfolgen, das nach dem Ausbruch des Iran-Konflikts nochmals herausfordernder geworden ist. Es ist geprägt von im Vergleich zum Vorjahr vergleichsweise geringer Liquidität und langen Vermarktungszeiträumen. Immobilienverkäufer haben nur begrenzte Preissetzungsmacht und mitunter werden laufende Verkaufsprozesse verzögert oder ganz abgebrochen.

Das Fondsmanagement begegnet diesen Rahmenbedingungen durch kontinuierlich angepasste, umfangreiche Verkaufsprogramme. Neben der Bedienung der Rückgabeverlangen setzt das Portfoliomanagement die Optimierung der Fondsportfolios konsequent fort. Bei der Auswahl der zu veräußernden Immobilien steht das verbleibende Portfolio immer im Fokus. Darüber hinaus erfolgen uneingeschränkt Investitionen in die Bestandsobjekte. Zudem sollen künftig die Fremdkapitalquoten gesenkt und die Liquiditätsquoten gesteigert werden. Darüber hinaus prüft das Portfoliomanagement fortlaufend den Einsatz der zur Verfügung stehenden Liquiditätsmanagementinstrumente. Eine etwaige Anwendung würde ausschließlich nach sorgfältiger Abwägung der Interessen aller Anleger und unter Beachtung der regulatorischen Vorgaben erfolgen.

Vor dem Hintergrund des Umfangs der Verkaufsprogramme sollten im Laufe der kommenden Monate für den größten Teil der Fondsimmobilen aktualisierte Verkaufspreiseinschätzungen vorliegen. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Verkaufspreiseinschätzungen und der Bewertungen der unabhängigen Sachverständigen könnten daher in den kommenden Monaten Verkehrswertreduzierungen und damit in diesem Zeitraum auch eine rückläufige Wertentwicklung der Fondsanteile erfolgen.

Im Anschluss könnten die Verkehrswerte der Fondsimmobilen aktuelle und objektspezifische Marktinformationen berücksichtigen, so dass bei unveränderten Marktbedingungen künftige Immobilienveräußerungen nur noch vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Fondsperformance haben sollten.

Dies kann die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Fonds künftig wieder höhere und attraktive risikoadjustierte Renditen erzielen und zudem von der seitens DWS Real Estate Research prognostizierten positiven Entwicklung ab dem Jahr 2027 profitieren könnten.

---

<sup>1</sup> Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als ungenau oder falsch erweisen könnten. Alle Aussagen zur zukünftigen Entwicklung stehen unter dem Vorbehalt externer Einflussfaktoren, insbesondere der weiteren Markt- und Zinsentwicklung sowie der tatsächlichen Umsetzbarkeit geplanter Transaktionen und Mittelbewegungen.

## Risiken

- Anteilpreisisiko: Der Anteilwert kann jederzeit unter den Kaufpreis fallen, zu dem der Kunde den Anteil erworben hat.
- Aussetzung der Rücknahme von Anteilen: Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zudem zeitweilig aussetzen, wenn 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.
- Aussetzung wegen mangelnder Liquidität: Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.
- 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 Fokus Deutschland: 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.
- 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).

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.

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 jüngerem 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 [realassets.dws.com](https://realassets.dws.com).

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter [realassets.dws.com](https://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. 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“) ab dem 3. Januar 2018.

Ergänzende Informationen zum sogenannten Zielmarkt bzw. zu der Zielkundengruppe für dieses Finanzprodukt oder die sich auf das Profil des typischen Anlegers beziehen und die aufgrund der Umsetzung der Vorschriften der MiFID2-Richtlinie von der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Vertriebsstellen zur Verfügung gestellt werden, sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter [www.dws.de](http://www.dws.de) abrufbar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

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.

Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als ungenau oder falsch erweisen könnten.

© DWS Grundbesitz GmbH, Stand: 04.09.2026