

grundbesitz Fokus Deutschland: Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025

Ausschüttung am 16.07.2025

Der Fonds grundbesitz Fokus Deutschland wird für das am 31.03.2025 beendete Geschäftsjahr 2024/2025 insgesamt rund 9,4 Mio. Euro an seine Anleger ausschütten.

In der Anteilklasse RC wird die Ausschüttung 0,60 Euro je Anteil betragen (nach 0,55 Euro je Anteil im Vorjahr). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von rund 1,1% für das Geschäftsjahr 2024/2025. Für die Anleger der Anteilklasse IC des Fonds beträgt die Ausschüttung unverändert zum Vorjahr 0,80 Euro je Anteil. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von rund 1,5%.

Bei der Ausschüttung gibt es einen einkommensteuerfreien Teil im Privatvermögen: Dieser liegt seit Einführung des Investmentsteuerreformgesetzes bei 60%. Damit sind von der Ausschüttung für grundbesitz Fokus Deutschland in der Anteilklasse RC dieses Jahr 0,24 Euro je Anteil steuerpflichtig und 0,36 Euro je Anteil einkommensteuerfrei (Anteilklasse IC: 0,32 Euro je Anteil steuerpflichtig und 0,48 Euro je Anteil einkommensteuerfrei). Die Wiederanlage der Ausschüttung inklusive Wiederanlagerabatt ist bis zum 19. September 2025 möglich.

Die Ermittlung der Höhe der Ausschüttung basiert auf den gesetzlichen Vorgaben und orientiert sich am realisierten Ergebnis des Fonds.



Wichtige Kennzahlen des Fonds

grundbesitz Fokus Deutschland hat das Geschäftsjahr 2024/2025 in der Anteilklasse RC mit einer Wertentwicklung von -2,5% abgeschlossen. Hauptgrund für die im Vergleich zu den Vorjahren niedrigere Wertentwicklung waren die Auswirkungen der deutlichen Zinssteigerungen seit dem 2. Halbjahr 2022, die sich auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Fondsimmobilien ausgewirkt haben. Die Wertänderung des Immobilienportfolios lag im Geschäftsjahr bei -1,3%.

Die Wertentwicklung der Immobilien hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von den laufenden Einnahmen aus den Immobilieninvestments und den Liquiditätsanlagen aufgrund der o.g. Verkehrswertanpassungen abgekoppelt. Die laufenden Einnahmen aus Mieten sowie die Erträge der Liquiditätseinlagen haben sich positiv entwickelt. So erreichte der Immobiliennettoertrag – also im Wesentlichen die Mieteinnahmen der Fondsimmobilien – in Relation zum Immobilienvermögen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Ergebnis von +1,5%. Die Liquiditätsanlagen des Fonds konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr eine positive Rendite von +2,1% erzielen.

Positive Wertentwicklung seit Oktober 2024

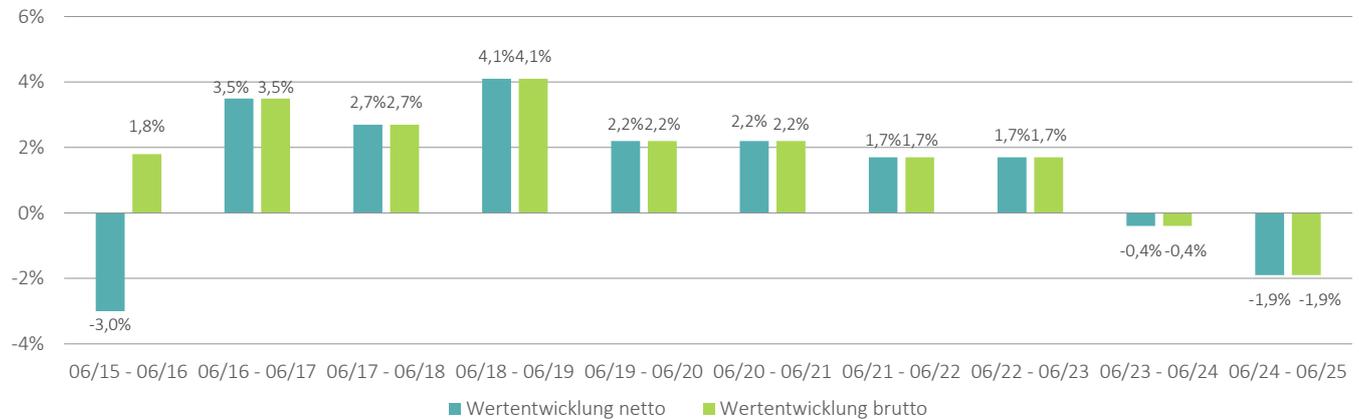
Seit dem 01. Oktober 2024 – also der zweiten Hälfte des vergangenen Geschäftsjahres - ist die Wertentwicklung von grundbesitz Fokus Deutschland positiv und entspricht damit der im Oktober 2024 kommunizierten und erwarteten Entwicklung des Fonds. Durch die Verkehrswertveränderungen seit Ende 2022 sollte grundbesitz Fokus Deutschland die aus dem veränderten Zinsumfeld erforderlichen Anpassungen weitgehend abgeschlossen haben. Das Immobilienportfolio des Fonds ist breit diversifiziert und trägt den aktuellen Marktentwicklungen Rechnung. Mit dem vergleichsweise 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 auch für das Gesamtjahr Jahr 2025 und darüber hinaus eine positive Anteilwertentwicklung für grundbesitz Fokus Deutschland und strebt mittel- bis langfristig wieder eine wettbewerbsfähige Performance gegenüber den 10 Jahres-Bund-Renditen an.

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

- Anteilpreisisiko: 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/Mindesthaltfrist: 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 Mindesthaltfrist 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-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.