



26. Februar 2026

Häufig gestellte Fragen („FAQ“)

zur Aussetzung der Rücknahme und Ausgabe von Anteilen am Immobilien-Sondervermögen „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“

1. Warum wurde die Rücknahme der Anteile ausgesetzt?

Die Rücknahme der Anteile wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgesetzt, weil die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile zu zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen.

Was hat zu dieser Maßnahme geführt?

Ein wesentlicher Einflussfaktor für die anhaltende Krise am Immobilienmarkt war die abrupte Zinswende im Jahr 2022. Seitdem sind die Finanzierungskosten deutlich gestiegen, Transaktionen dauern länger und das gesamte Transaktionsvolumen ist gesunken. Das veränderte Kapitalmarktumfeld hat zudem dazu geführt, dass alternative Anlageformen für viele Anleger wieder attraktiver wurden. Die offenen Immobilien-Publikumsfonds sind von dieser Entwicklung zeitverzögert betroffen und haben seit mehr als zwei Jahren hohe Nettomittelabflüsse zu verzeichnen. Eine Trendwende ist aktuell nicht absehbar.

Dieser Entwicklung konnte sich auch der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND nicht entziehen. Seit Dezember 2025 hat sich der Trend noch einmal verstärkt. Daher hat sich die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die das Sondervermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, nach einer sorgfältigen Abwägung aller Argumente für eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile entschieden.

2. Was bedeutet die Aussetzung der Anteilrücknahme für die Anleger?

Anteilrückgaben, die bis zum Wirksamwerden der Aussetzung (26. Februar 2026, 12:00 Uhr) fällig waren, wurden ordnungsgemäß ausgeführt. Das bedeutet: Alle Rückgabebegehren, die bis zum 26. Februar 2025 wirksam erklärt wurden, sind bis zum 26. Februar 2026 ausgeführt worden.

Alle Rückgabebegehren, die nach dem 26. Februar 2025 wirksam erklärt wurden, können erst nach einer möglichen Wiederaufnahme der Anteilrücknahme ausgeführt werden. Maßgeblich ist dann der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rücknahme.

Alle Rückgabebegehren, die während der Aussetzung der Anteilrücknahme, also nach dem 26. Februar 2026, 12:00 Uhr, wirksam erklärt werden, können ebenfalls erst nach einer möglichen Wiederaufnahme der Anteilrücknahme ausgeführt werden. Maßgeblich ist auch hier der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rücknahme.

3. Wie lange ist die Rücknahme der Anteile ausgesetzt?

Die exakte Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme ist aktuell noch nicht absehbar. Eine Aussetzung ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Dauer von bis zu 36 Monaten möglich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist bestrebt, die Rücknahme so schnell wie möglich wieder aufzunehmen.

4. Welche Vorgaben gibt es für den Verkauf von Immobilien während der Rücknahmeaussetzung?

Während der Aussetzung der Anteilrücknahme hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, um die für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel zu beschaffen. Sobald erneut genügend liquide Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises an alle rückgabewilligen Anleger und zur Sicherstellung der laufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände zur Verfügung stehen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme der Anteile wieder aufzunehmen.

Für die Zeit der Aussetzung der Anteilrücknahme sieht das einschlägige Gesetz, das Kapitalanlagegesetzbuch (§ 257 KAGB), zudem folgende gesetzliche Regelungen vor:

- Reichen zwölf Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert des Vermögensgegenstandes um bis zu 10 % unterschreiten.

- Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert des Vermögensgegenstandes um bis zu 20 % unterschreiten.
- Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Kapitalverwaltungsgesellschaft an dem Sondervermögen. Das Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt.

5. Wurden bereits Immobilien veräußert, um Liquidität zu generieren?

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND hat seit 2024 insgesamt zehn Objekte mit einem Volumen von rund 163 Mio. Euro aus dem Sondervermögen verkauft.

6. Welche weiteren Schritte wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Aussetzung der Anteiltrücknahme unternehmen?

Aktuell wurden zehn Immobilien für Verkäufe identifiziert, um weitere Liquidität für die Bedienung von Anteiltrückgaben zu generieren. Diese Objekte werden aktuell am Markt angeboten.

7. Wird es während der Aussetzungsphase Ausschüttungen aus dem Sondervermögen geben?

Ausschüttungen sind auch während der Aussetzung der Anteiltrücknahme grundsätzlich möglich, sofern und soweit sie im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen und den Anlagebedingungen stehen. Ob und in welchem Umfang sowie zu welchem Zeitpunkt Ausschüttungen erfolgen können, hängt von der jeweiligen Ertrags- und Liquiditätssituation des Sondervermögens ab. Eine verbindliche Aussage hierzu kann derzeit nicht getroffen werden.

8. Werden während der Aussetzung der Anteiltrücknahme neue Anteile ausgegeben?

Während der Aussetzung der Anteiltrücknahme werden keine neuen Anteile ausgegeben. Aufgrund neuer regulatorischer Vorgaben, die ab dem 16. April 2026 zu beachten sind, werden Neuzeichnungen während der Aussetzung der Anteiltrücknahme nicht zulässig sein. Um diese anstehende Änderung bereits vorwegzunehmen, können bereits ab Aussetzung der Anteiltrücknahme keine neuen Anteile an dem Sondervermögen erworben werden.

9. Ist die Bewirtschaftung der Immobilien des Sondervermögens auch während der Aussetzung der Anteilrücknahme weiterhin gewährleistet?

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien im Sondervermögen – einschließlich Instandhaltung, Neuvermietung und Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen – ist weiterhin gewährleistet.

10. Ist die Finanzaufsicht über den Prozess informiert?

Die Aussetzung der Anteilrücknahme wurde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) angezeigt.

11. Wie ist der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND im Kontext des aktuellen Wohnimmobilienmarktes aufgestellt?

Das Sondervermögen hält aktuell 45 Immobilien mit 2.743 Wohn- und 163 Gewerbeeinheiten und ist zu 100 % in Deutschland, überwiegend in Wohnimmobilien in Ballungsräumen, investiert. Das Nettofondsvermögen beläuft sich auf 641.223.652 Euro, das Bruttofondsvermögen auf 993.733.519 Euro (Stichtag 31.01.2026).

Neben den generellen immobilienwirtschaftlichen Risiken, die auch im deutschen Wohnimmobilienmarkt vorhanden sind, bieten sich aufgrund der aktuellen Nachfrageüberhänge insbesondere in den Ballungsräumen Chancen, da die Fertigstellungszahlen seit Jahren den Bedarf nicht decken und somit gute Vermietungsquoten und weiteres Mietwachstum möglich werden. Die wesentlichen Risiken von Immobilieninvestitionen werden im Verkaufsprospekt erläutert.

12. Wo kann ich weitere Informationen zu der aktuellen Situation des Sondervermögens erhalten?

Weiterführende Informationen zur Entwicklung des Sondervermögens werden in den Halbjahres- und Jahresberichten bereitgestellt. Diese Informationen werden auf folgender Internetseite veröffentlicht: <https://www.intreal.com/fwd>

Hinweis: Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Annahmen wurden mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass diese Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können. Bitte beachten Sie, dass die Angaben in diesem Dokument rein informatorischen Charakter haben. Rechtsverbindlich sind allein der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischem Format unter <https://www.intreal.com/fwd> erhältlich. Sie können diese auf Wunsch bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, in Papierform kostenlos anfordern. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache in elektronischem Format unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2026/02/2026-01-Zusammenfassung-der-Anlegerechte.pdf> erhältlich. Offizielle Bekanntmachungen finden Sie ebenfalls auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter <https://www.intreal.com/fwd>