

Modernes Wohnkonzept auf Zeit „Spreeliebe“ in Berlin – Ankauf

+++ Investment in die wachsenden Wohnen-Subsegmente „Serviced Apartments“ und „Co-Living Apartments“ +++ Exzellent an den öffentlichen Nahverkehr angebundene Immobilie in nachgefragtem Berliner Bezirk +++ Kaufvertragsunterzeichnung im März 2023, Fertigstellung und Übernahme ins Fondsportfolio im Juli 2023 +++Ankaufspreis rund 42,9 Mio. Euro +++



© Nightnurse Images AG

“ Wir haben mit „Spreeliebe“ eine weitere attraktive Immobilie in der stark nachgefragten deutschen Hauptstadt Berlin in das Immobilienportfolio des Fonds aufnehmen können. Mit dem Ankauf investiert grundbesitz Fokus Deutschland erstmals in die modernen Wohnen-Subsegmente „Serviced Apartments“ und „Co-Living Apartments“, also Wohnkonzepte auf Zeit, die eine Übergangsform zwischen Wohn- und Hotelnutzung bzw. modernen Wohngemeinschaften bieten. Hierbei konnten wir einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre mit einem renommierten Betreiber abschließen. ”

Taskin Mutlu,
Fondsmanager
grundbesitz Fokus Deutschland



Wohnimmobilie „Spreeliebe“ in Berlin

Das Fondsmanagement hat im März 2023 einen Kaufvertrag für die Wohn-Projektentwicklung „Spreeliebe“ in Berlin-Lichtenberg unterzeichnet. Der Ankaufspreis beträgt rund 42,9 Mio. Euro. Das Objekt wurde unter den neuesten Nachhaltigkeitsaspekten errichtet und erhält nach seiner Fertigstellung voraussichtlich die hohe „BREEAM Exzellent“-Zertifizierung. BREEAM ist eines der ältesten und global am weitesten verbreiteten Zertifizierungssysteme für nachhaltiges Bauen. Außerdem entspricht „Spreeliebe“ dem „KfW 55“-Standard für energieeffiziente Häuser.

Die nun fertiggestellte und in das Immobilienportfolio des Fonds übergegangene Immobilie liegt an der Hauptstraße im beliebten Berliner Bezirk Lichtenberg, unmittelbar am Rummelsburger See und dem Treptower Park. „Spreeliebe“ verfügt über eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen für Mieter und ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. So ist der S-Bahnhof Berlin-Rummelsberg in nur drei Minuten und der größere Regionalbahnhof Berlin-Ostkreuz in sechs Gehminuten erreichbar. Mehrere Buslinien verkehren direkt vor dem Objekt und größere Supermärkte, Restaurants sowie Cafés sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Der beliebte und sich positiv entwickelnde Kiez Friedrichshain mit vielen

neuen Arbeitsplätzen ist direkt angrenzend. Der internationale Flughafen Berlin-Brandenburg kann von der Immobilie aus in ca. 20 Minuten mit dem ÖPNV erreicht werden.

Serviced Apartments und Co-Living Apartments

Die Immobilie umfasst 144 Serviced Apartments mit einer durchschnittlichen Größe von 22 m² sowie Zugang zu großzügigen Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoss. Hinzu kommen 92 Co-Living Apartments mit einer durchschnittlichen Größe von ebenfalls rund 22 m². Zudem werden die beiden Einzelhandelsflächen des Objekts mit insgesamt 313 m² im Erdgeschoss an ein Café und einen Spätkauf vom Betreiber untervermietet. Mit dem Betreiber wurde ein langfristiger Globalmietvertrag über 20 Jahre geschlossen.

Serviced Apartments sind kompakte vollmöblierte Wohnungen mit einer Küchenzeile in einer gewerblich genutzten Immobilie. Sie sind für kurz- und mittelfristige Vermietungen vorgesehen - dabei handelt es sich um eine vorübergehende Nutzung und kein dauerhaftes Wohnen - aber dennoch komplett mit alltäglichen Utensilien ausgestattet. Somit können Serviced Apartments als eine Übergangsform zwischen Wohn- und Hotelnutzung betrachtet werden, eine Art hotelähnlicher Beherbergungsbetrieb mit größeren Zimmern. In der Miete sind bereits alle Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizung und WLAN-Nutzung beinhaltet. Darüber hinaus stehen den Mietern im Erdgeschoss Co-Working-Arbeitsplätze zur Verfügung.

Co-Living Apartments (das „Co“ steht für Community) wiederum sind vergleichbar mit klassischen Wohngemeinschaften oder Studierendenapartments. Sie bieten neben einem eigenen Apartment Zugang zu Flächen wie einer gemeinsamen Küche und Wohnzimmer. Sie richten sich damit an Menschen, die Wert auf Gesellschaft mit Anderen legen. Im Zentrum des Wohnkonzeptes steht somit das Miteinander und es finden sich oft Mieter, die in einer ähnlichen Lebensphase sind und sich, oft in einer neuen Stadt, vernetzen wollen. Im Gegensatz zu einer klassischen Wohngemeinschaft haben die Mieter hier einerseits eine abgeschlossene Wohnung mit Küche, Bad und Rückzugsmöglichkeit, andererseits auch die Möglichkeit zum Austausch mit anderen Bewohnern in gemeinschaftlichen Räumen. Bei „Spreeliebe“ sind jeweils fünf bis elf Apartments ein Co-Living-Cluster mit gemeinsam genutzten Flächen zum Verweilen und zum Beispiel Fernsehen. Rechnerisch hat jede Wohneinheit zusätzlich zum rund 22 m² großen Apartment eine anteilige Gemeinschaftsfläche von rund 12 m². Die Nutzung ist für eine Dauer von mindestens sechs Monaten ausgelegt.

Diese beiden Wohnen-Segmente werden oft von Menschen genutzt, die vorübergehend für einen gewissen Zeitraum in eine Stadt umziehen, wobei die Dauer in der Regel länger als ein klassischer Hotelaufenthalt und kürzer als eine übliche Wohnungsvermietung ist. Die Apartments werden auch gerne von Firmen als Übergangslösung für neu angeworbene Fachkräfte genutzt, die auf der Suche nach einem festen Wohnsitz sind, oder temporär, für mehrere Wochen oder Monate, in einer Stadt arbeiten. Die Apartments sind entsprechend für Nutzer konzipiert, die - in den meisten Fällen geschäftlich - über einen längeren Zeitraum an einem neuen Ort wohnen und Wert auf Eigenständigkeit legen. Zu den Zielgruppen gehören demnach Pendler, Geschäftsreisende, Unternehmensberater, sog. urbane/digitale Nomaden, Young Professionals, Fachkräfte aus dem Ausland (sog. Expats) oder Studierende, die Wert auf einen schnellen und unkomplizierten Umzug sowie eine gute digitale Infrastruktur legen. Eine attraktive Lage sowie eine exzellente ÖPNV-Verbindung nehmen dabei eine hohe Priorität ein.

Aktuelle Einschätzung der DWS zum Wohnimmobilienmarkt Berlin¹

Berlin ist eine der am schnellsten wachsenden Metropolen und Wohnungsmärkte in Europa. Das anhaltende Bevölkerungswachstum der Stadt, Urbanisierungstrends sowie die wachsende Start-Up Szene machen die deutsche Hauptstadt nach Einschätzung der DWS zu einem der interessantesten Investitionsmärkte. Insbesondere für junge und mobile Arbeitnehmer, die vermehrt nach neuen Wohnkonzepten wie Serviced Apartments und Co-Living Apartments suchen, hat Berlin eine unverändert hohe Anziehungskraft.

¹ Quellen: CBRE, DWS, 2023

Weitere Diversifikation des Fonds-Immobilienportfolios

grundbesitz Fokus Deutschland ist mit „Spreeliebe“ der erste DWS-Fonds, der in die stark nachgefragten Wohnen-Subsegmente Serviced Apartments und Co-Living Apartments investiert. Dies führt zu einer weiteren Diversifikation des Immobilienportfolios des Fonds. In Ergänzung zu zwei klassischen Wohnimmobilien des Fonds im Großraum Berlin (Hellersdorf und Schönefeld) sowie der bereits kaufvertraglich gesicherten Projektentwicklung „Friedenauer Höhe“ werden hier unterschiedliche Mietergruppen angesprochen.

Angesichts des langfristigen Mietvertrags für „Spreeliebe“ über 20 Jahre mit einem renommierten Betreiber sowie der weiterhin hoch erwarteten Nachfrage nach Wohnungen in Berlin werden mit dem Investment kontinuierliche stabile Mieteinnahmen für den Fonds erwartet. Gleichzeitig wird entsprechend der Fondsstrategie der Anteil von Immobilien in Deutschland erhöht sowie durch die Allokation nach Nutzungsarten das Fondsportfolio um neue Wohnen-Subsegmente weiter diversifiziert.



© Nightnurse Images AG

„Spreeliebe“ in Berlin-Lichtenberg

Nutzfläche gesamt	rd. 8.430 m ²
Anzahl der Einheiten	144 Serviced Apartments, 92 Co-Living Apartments, 2 Einzelhandelsflächen
Fertigstellung	Juli 2023
Ankaufspreis	rd. 42,9 Mio. Euro.

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 auszugswweisen 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.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realestate.dws.com – <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/informationen-zur-nachhaltigkeit/>. 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.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 19.07.2023