

grundbesitz Fokus Deutschland erwirbt Wohnimmobilien-Portfolio in vier deutschen Städten

Ankauf Oktober 2021

Das Fondsmanagement von grundbesitz Fokus Deutschland hat das Wohnimmobilienportfolio „4Living“ mit Objekten in den Städten Braunschweig, Bremen, Dresden und Köln erworben.

Die vier Gebäude wurden in den Jahren 2018 bis 2020 nach den neusten technischen und energetischen Standards errichtet. Die Objekte in Braunschweig und Bremen erreichen die Effizienzhaus-Stufe 55 (KfW 55), das Objekt in Dresden die Effizienzhaus-Stufe 70 (KfW 70). Das erworbene Portfolio umfasst 268 Wohneinheiten, größtenteils mit einem Balkon bzw. Terrasse und 192 PKW-Stellplätzen. An den Standorten Bremen und Braunschweig sind bereits einige Stellplätze mit E-Ladestationen ausgestattet.

Die Wohnungen des Portfolios haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 50 Quadratmetern und sind nahezu vollständig vermietet. Durch den Ankauf konnte der Anteil der Nutzungsart Wohnen, der im September 2021 bereits bei 26,5% (Basis: Jahressollmieterträge) lag, durch vier weitere Immobilien an verschiedenen Standorten in Deutschland erhöht werden.

Wohnimmobilien-Portfolio „4Living“, Deutschland

Wohnfläche gesamt	rd. 14.700 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	268
Parkplätze	192
Erwerb	Oktober 2021
Kaufpreis	rd. 88,5 Mio. EUR
Baujahre	2018 – 2020



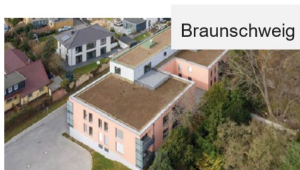
Argumente für den Ankauf der Immobilien

- Weitere Diversifizierung des Portfolios innerhalb der Nutzungsart Wohnen und nach Standorten
- Wohnimmobilienmarkt Deutschland mit geringer Volatilität über verschiedene Marktzyklen hinweg¹⁾
- Erwartung relativ stabiler Mieteinnahmen mit Steigerungspotenzial aufgrund Lage und Gebäudequalität

Wohnimmobilien-Portfolio

Das „4Living“-Wohnimmobilien-Portfolio weist unter anderem eine hohe Energieeffizienz mit entsprechendem Effizienzhaus-Stufen von 55 bzw. 70 in drei von vier Objekten auf. Der Neubaustandard führt zudem zu einem vergleichsweise geringen Wartungsaufwand und einer entsprechend hohen Lebensqualität. Aufgrund der jungen Baujahre und der unterschiedlichen Wohnungsgrößen, sprechen die Objekte eine breite Zielgruppe an. Das Fondsmanagement geht infolgedessen von stabilen Mieteinnahmen aus.

Lagen



Braunschweig

Zuckerbergweg 50-53

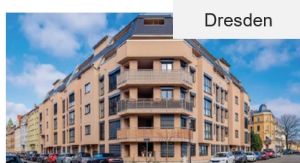
Braunschweig ist mit rund 250.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Niedersachsens und das historische Zentrum der wichtigsten Industrieregion des Landes. Das erworbene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2020 fertiggestellt und weist insgesamt 56 Wohneinheiten sowie 71 Parkplätze auf. Die Wohnfläche beträgt 4.246 Quadratmeter. Zu den besonderen Merkmalen zählen vollausgestattete Küchen, Parkettfußböden mit Fußbodenheizung sowie Dachterrassen und Balkone.



Bremen

Konsul-Smidt Str. 54

Mit rund 577.000 Einwohnern ist **Bremen** die elftgrößte Stadt in Deutschland. Sie profitiert insbesondere von der starken Luft- und Raumfahrt, der maritimen Wirtschaft / Schifffahrt, der Automobilindustrie und der Windenergie und gehört in diesen Bereichen zu den innovativsten Regionen Deutschlands. Die Industrie ist somit ein wichtiger Arbeitgeber in der Wirtschaftsregion Bremen/Bremerhaven. Etwa jeder fünfte Arbeitsplatz ist in diesem Wirtschaftszweig angesiedelt. Jede der insgesamt 58 Wohneinheiten zeichnet sich durch eine Terrasse bzw. einen Balkon sowie Fußbodenheizung aus. Das im Jahr 2020 fertiggestellte Objekt weist eine Wohn- und Gewerbefläche von 3.191 Quadratmeter bzw. 144 Quadratmeter auf.



Dresden

Roßmäßlerstr. 4-6

Rietzstr. 38

Dresden ist ein Zentrum für Wissenschaft und Kultur und die Hauptstadt des Freistaates Sachsen. Sie gilt als eines der wichtigsten Wirtschaftszentren und Verkehrsknotenpunkte Sachsens. Die rd. 550.000 Einwohner profitieren von einer hohen Lebensqualität dank zahlreicher Erholungsgebiete und eines breiten Kulturangebots. Der Großraum Dresden wird auch Silicon Saxony genannt, denn der erfolgreich vollzogene Strukturwandel hat Dresden zu einem interessanten Standort für heutige Spitzentechnologien wie Nanoelektronik und Informationstechnologie gemacht. Die 3.945 Quadratmeter Wohnfläche der Immobilie verteilen sich auf insgesamt 63 Wohnungen. Zusätzlich stehen 61 Parkplätze sowie mehrere Fahrstühle zur Verfügung.



Köln

Overbeckstr. 2-4

Liebigstr. 1

Mit mehr als einer Million Einwohnern ist **Köln** eine der größten Städte Deutschlands und genießt einen weltweiten Ruf als internationale Wirtschafts- und Kulturmetropole. Das Spektrum mit über 19 Hochschulen sowie einem breiten Angebot an allgemeinbildenden und weiterführenden Schulen ist Köln einer der drei größten Hochschulstandorte in Deutschland und ein sehr attraktiver Standort für Studierenden- und Kleinstwohnanlagen. Die insgesamt 91 barrierefreien und möblierten Wohneinheiten des Objekts profitieren von vollausgestatteten Küchen sowie zusätzlichen Abstellflächen. Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist der 555 Quadratmeter große Kindergarten.

Markt – Wohnen, Deutschland ¹⁾

Die Nutzungsart Wohnen in Deutschland hat in der Vergangenheit über Marktzyklen hinweg eine sehr geringe Volatilität gezeigt und stellt aus Sicht der DWS somit eine attraktive Ergänzung für jedes diversifizierte Immobilienportfolio dar. Aufgrund der einzelnen Objektgrößen und Standorte, betrachtet das Fondsmanagement das Wohnimmobilien-Portfolio als sehr fungibel und somit für verschiedene Strategien geeignet.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb des Portfolios an der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu partizipieren. Die Immobilien entsprechen dabei der Strategie des Fonds, die Nutzungsart Wohnen in Europa mit einem Fokus auf Deutschland weiter auszubauen.

(1) Quellen: Oxford Economics, DWS 2021

Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group & 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 im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf dieser Fondsimmoblie stellt keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und ggf. Halbjahresberichts des Offenen Immobilienfonds grundbesitz Fokus Deutschland in der jeweils gültigen Fassung getroffen werden. Diese Unterlagen sind in gedruckter oder elektronischer Form bei der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter [realestate.dws.com](https://www.realestate.dws.com) erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.