

Verkauf Büroimmobilien „Kopernik“, Warschau/Polen

+++ Verkauf im Dezember 2022 +++ Vergleichsweise ältere Objekte, die bis zu zwanzig Jahre im Bestand des Fonds waren +++ Verkaufspreis: insgesamt rund 39,7 Mio. Euro +++



“ Mit dem Verkauf von „Kopernik“ steigern wir die Qualität des Immobilienportfolios von grundbesitz global. Den Verkaufserlös werden wir für Investitionen in moderne wettbewerbsfähige Immobilien nutzen. Wir haben die Objekte in den letzten Jahren durch Investitionen und eine Steigerung des Vermietungsstands gezielt auf einen Verkauf vorbereitet und konnten diesen daher auch im aktuellen Marktumfeld erfolgreich durchführen.

”

Christian Bäcker,
Fondsmanager
grundbesitz global



Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im Dezember 2022 den Warschauer Büroimmobilienkomplex „Kopernik“ veräußert. „Kopernik“ setzt sich aus insgesamt fünf Bürogebäuden zusammen, die in den Jahren von 2001 bis 2005 errichtet wurden.

Die Objekte liegen in einem Business Park südlich der Innenstadt von Warschau. Der Standort ist gut an das Straßennetz angebunden, aber nur begrenzt an den Öffentlichen Personennahverkehr. Durch eine Vielzahl neuer Büroimmobilien, die auch in den letzten Jahren auf den Vermietungsmarkt kamen, leidet die Wettbewerbsfähigkeit von älteren Büroobjekten insbesondere außerhalb des zentralen Geschäftsviertels (CBD) der polnischen Hauptstadt. Aufgrund des Gebäudealters entspricht Kopernik auch nicht modernen Anforderungen an Nachhaltigkeitsfaktoren. Vor diesem Hintergrund hat das Fondsmanagement die Objekte in den vergangenen Jahren gezielt auf einen Verkauf vorbereitet und hierfür unter anderem Investitionen durchgeführt sowie den Vermietungsstand auf rund 93% gesteigert.

Der Verkauf der Immobilien führt die Strategie des Fondsmanagements konsequent fort, die Qualität des Gesamtportfolios laufend zu verbessern und damit künftige Risiken zu reduzieren. Außerdem wird durch den Verkauf das Immobilienportfolio weiter diversifiziert. So sinkt der Anteil der Nutzungsart Büro am Gesamtportfolio (nach Mieteinnahmen) durch den Verkauf weiter und liegt per Ende Dezember 2022 mit weniger als 40% auf dem niedrigsten Stand seit Auflage des Fonds im Jahr 2000. Schließlich unterstützt der Verkauf auch das Ziel, den durchschnittlichen Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der Immobilien des Fonds zu senken.



Büroimmobilien "Kopernik", Warschau/ Polen

Grundstücksgrößen ges.	rd. 20.500 m ²
Nutzfläche ges.	rd. 24.800 m ²
Anzahl Parkplätze ges.	760
Baujahre („A“ / „B-E“)*	2001 / 2005
Erwerb („A“ / „B-E“)*	2002 / 2005
Verkaufspreis ges.	rd. 39,7 Mio. Euro

* „Kopernik A“: ein über eine Immobilien-Gesellschaft gehaltenes Büroobjekt, „Kopernik B-E“: direkt gehaltene Immobilien

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 global 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 der Wesentlichen Anlegerinformationen 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://realestate.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://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?assetGuid=14d1cab5-a6c0-42dc-936d-361bbd597c75&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.