

Zwei Wohnimmobilien-Projektentwicklungen im Großraum Paris/ Frankreich kaufvertraglich gesichert

+++ Ankauf von zwei weiteren Wohnimmobilien entsprechend der Anlagestrategie +++ Investments in resiliente Volkswirtschaft in der Metropolregion Paris +++ Unterschiedliche Investitionsbeweggründe: Einerseits herausragende Architektur in zentrumsnaher Lage, andererseits bezahlbarer Wohnraum und eine sich stark entwickelnde Lage in einem aufstrebenden Vorort +++ Beide Objekte werden unter Nachhaltigkeitsaspekten errichtet +++ Geplante Ankaufspreise insgesamt rund 85 Mio. Euro +++



“ Wir haben für den Fonds in den vergangenen Monaten die zwei attraktiven Wohnimmobilien „Lignes“ (oberes Bild) und „Blanc Mesnil“ (unteres Bild) im Großraum Paris kaufvertraglich sichern können. Die Objekte werden Ende 2024 bzw. Anfang 2025 fertiggestellt und wir arbeiten mit sehr etablierten Projektentwicklern zusammen.

Was mich besonders freut, ist, dass wir mit den Ankäufen in Frankreich Investitionen in einem weiteren Land tätigen und damit die regionale Diversifikation weiter ausbauen können.

”

Taskin Mutlu,
Fondsmanager
grundbesitz Fokus Deutschland



Wohnimmobilie „Lignes“ in Paris-Colombes

Bereits im Dezember 2021 hat das Fondsmanagement einen Kaufvertrag für die Projektentwicklung „Lignes“ unterzeichnet. Die architektonisch sehr ansprechende Wohnimmobilie wird bis 2024 in Colombes - rund zehn Kilometer nordwestlich der Innenstadt von Paris - errichtet. Der Ankaufspreis beläuft sich auf insgesamt rund 60,6 Mio. Euro. Das Objekt wird unter den neuesten Nachhaltigkeitsaspekten errichtet und erhält nach seiner Fertigstellung u. a. die französische Auszeichnung HQE (Haute Qualité Environnementale / hohe Umweltqualität).

„Lignes“ umfasst 122 Wohneinheiten mit insgesamt 7.408 m² Wohnfläche sowie 596 m² Einzelhandelsfläche. Die Wohneinheiten werden größtenteils Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen mit Flächen von 37 bis 84 m² sein. Die großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Wohnungen sind nach den Bedürfnissen der künftigen Mieter konzipiert und verfügen als Besonderheit in Paris über Balkone oder Terrassen. Zudem bietet das Objekt Grünflächen und einen Swimmingpool, der exklusiv von den Mietern genutzt werden kann. Eine Vielzahl der Parkplätze wird mit Ladesäulen für E-Autos ausgestattet.

Die geplante Immobilie liegt im Nordwesten von Paris, nahe Europas größtem Bürostandort “La Défense” und ist sehr gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden. “La Defense” ist mit der Straßenbahn in zwölf Minuten erreichbar und über den 200 Metern entfernten Bahnhof erreicht man Paris-Saint Lazare im Herzen der Hauptstadt in nur 16 Minuten. Ergänzend befinden sich im Umkreis von 500 Metern u. a. ein großes Einzelhandelszentrum sowie diverse Schulen, was den Standort auch für Familien attraktiv macht.

Der Bestandsübergang der im Bau befindlichen Immobilie erfolgte im Juli 2022. Die Baufertigstellung bzw. schlüsselfertige Übergabe wird im 4. Quartal 2024 erwartet. Die Kaufpreiszahlungen für die Immobilie erfolgen bis zur geplanten Fertigstellung nach Baufortschritt an den Projektentwickler. Die Bau- und Ausführungsqualität werden dabei fortlaufend durch von der DWS mandatierte Berater überwacht.



Wohnimmobilie „Lignes“ in Paris-Colombes/ Frankreich

Wohn-/Nutzfläche gesamt	rd. 8.000 m ² (rd.7.400 m ² Wohnfläche und rd. 600 m ² Einzelhandel)
Anzahl der Einheiten	122 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von rund 60 m ²
Parkplätze	122
Kaufvertrags- unterzeichnung	Dezember 2021
Bestandsübergang	Juli 2022
Geplante Fertigstellung	4. Quartal 2024
Ankaufspreis	rd. 60,6 Mio. Euro.

Wohnimmobilie „Blanc Mesnil“ in Le Blanc Mesnil (Département Seine-Saint-Denis)

Ferner konnte das Fondsmanagement im Juli 2022 einen weiteren Kaufvertrag für die Projektentwicklung „Blanc Mesnil“ in einem Vorort von Paris unterzeichnen. Der Ankaufspreis, der ebenfalls nach Baufortschritt an den Projektentwickler gezahlt wird, beläuft sich auf insgesamt rund 25,0 Mio. Euro. Im Ballungsraum Paris werden die Wohnungen zur Kategorie „Bezahlbares Wohnen“ zählen.

Die Immobilie mit insgesamt 112 Wohneinheiten wird bis Anfang 2025 errichtet. Die Wohneinheiten werden größtenteils Zwei- und Dreizimmerwohnungen sein und fast vollumfänglich über einen Balkon oder über eine Terrasse verfügen. Das Objekt wird nach den neuesten Nachhaltigkeitsstandards errichtet und nach Fertigstellung wird ein „BREEAM Very Good Rating“ angestrebt. BREEAM ist ein weltweit anerkanntes Bewertungssystem für ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

Die 55.000-Einwohner-Stadt Le Blanc Mesnil liegt nordöstlich von Paris im Département Seine-Saint-Denis. Der Standort hat nach Einschätzung der DWS großes Wachstumspotenzial und profitiert von zahlreichen Investitionen im Vorfeld der Olympischen Spiele 2024, die fast alle in diesem Département realisiert werden. Die Anbindung von Le Blanc Mesnil an die umliegenden Städte wird sich durch „Grand Paris“ – das Großprojekt zur Reform der Struktur des Ballungsraums Paris - deutlich verbessern. So wird durch den Anschluss an eine neue U-Bahn-Linie ab dem Jahr 2026 der wachsende Bürostandort Saint Denis in nur noch neun statt derzeit 49 Minuten erreichbar sein. Die Fahrt zum Pariser Großflughafen Charles de Gaulle wird 13 statt bisher 36 Minuten mit der neuen U-Bahn dauern. Rund um den Flughafen bei Roissy gibt es derzeit mehr als 270.000 Arbeitsplätze. Die Pariser Innenstadt kann vom Regionalbahnhof, der etwa 20 Minuten Fußweg entfernt von der Immobilie liegt, in etwa 45 Minuten erreicht werden.

Im näheren Umfeld der Immobilie wird es neben einem attraktiven Einkaufszentrum mit mehr als 50 Geschäften zukünftig weiterführende Schulen, darunter einen Campus mit einer dreisprachigen Einrichtung (französisch, englisch, chinesisches) geben. Le Blanc Mesnil ist zudem ein wichtiger Logistikstandort mit einer steigenden Zahl an Arbeitsplätzen und durch einen großen Park die grünste Stadt im Département Seine-Saint-Denis.



Wohnimmobilie in Le Blanc Mesnil/ Frankreich (Großraum Paris, Département Seine-Saint-Denis)

Wohnfläche gesamt	rd. 6.100 m ²
Anzahl der Einheiten	112 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von rund 55 m ²
Parkplätze	96
Kaufvertrags- unterzeichnung	Juli 2022
Bestandsübergang	Juli 2022
Geplante Fertigstellung	1. Quartal 2025
Ankaufspreis	rd. 25,0 Mio. Euro.

Aktuelle Einschätzung der DWS zum Wohnimmobilienmarkt Paris

Die geopolitischen Entwicklungen der letzten Monate haben die positive Einschätzung der DWS¹ zum Wohnimmobilienmarkt im Großraum Paris nicht verändert. Der Wohnsektor kann von seiner defensiven Charaktereigenschaft profitieren und gepaart mit einer langfristig positiv erwarteten Wirtschaftsentwicklung und der hohen Anziehungskraft der Region Paris werden die Aussichten als weiterhin sehr gut bewertet. Die beiden Ankäufe von grundbesitz Fokus Deutschland ergänzen sich der DWS zufolge gut, da sie sich in unterschiedlichen Lagen an verschiedenen potenziellen Mietergruppen orientieren.

Die Zukunft von Paris dürfte durch das städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Projekt "Grand Paris" positiv beeinflusst werden, mit dem ein neues öffentliches Verkehrsnetz geschaffen und hiermit die Verbindungen zwischen dem Zentrum von Paris und den Außenbezirken verbessert werden sollen. Gleichzeitig werden lokale soziale und kulturelle Entwicklungen unterstützt.

Die Mieten in Paris stiegen während der Corona-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 weiter an, obwohl das Zentrum Einwohner an die Vorstädte und den Speckgürtel abgegeben hat und die DWS erwartet, dass dieser Trend langfristig anhält. Die nun getätigten Investitionen für den Fonds passen in die bevorzugte Strategie der DWS, Investitionen in erschwinglichere Regionen, Vororte und Pendlerstädte zu tätigen. Aufgrund des überdurchschnittlichen Wachstums von Beschäftigung, Haushaltseinkommen und Einwohner geht die DWS davon aus, dass das künftige Mietwachstum in diesen Pariser Teilmärkten überdurchschnittlich ausfallen wird.

¹ Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS, 2022

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 der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngerer 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/](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://download.dws.com/download?elib-assetguid=cbc875a4f15641fc962ffe87271dd7fd&&>

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: 16.08.2022