

Wohnimmobilien „Friedenau“ in Berlin/ Deutschland

+++ Ankauf Dezember 2021 +++ Geplante Fertigstellung 2025 bis 2026 +++ Zwei Bauabschnitte in neuem Stadtquartier in exzellenter Lage +++ Ankaufspreis gesamt rund 117,3 Mio. Euro +++



“ In einem der spannendsten neuen Stadtquartiere Berlins konnten für grundbesitz Fokus Deutschland zwei Top-Projektentwicklungen gesichert werden. Die nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards noch zu errichtenden Gebäude mit nachgefragten Wohnungsgrößen werden voraussichtlich im Jahr 2025 bzw. 2026 fertiggestellt. Auf Grund der exzellenten Lage in Friedenau gehen wir davon aus, dass das Investment einen positiven Wertbeitrag unter Berücksichtigung marktgerechter Mieten für den Fonds leisten wird. ”

Taskin Mutlu, Fondsmanager
grundbesitz Fokus Deutschland

Das Fondsmanagement von grundbesitz Fokus Deutschland hat im Dezember 2021 für zwei Bauabschnitte des attraktiven Wohnimmobilienportfolios „Friedenau“ im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg einen Kaufvertrag unterzeichnet. Die Objekte werden Teil des neu entstehenden Stadtquartiers „Friedenauer Höhe“ südlich der City West in einer exzellenten Lage am Knotenpunkt Innsbrucker Platz.

Der kaufvertraglich gesicherte Ankauf umfasst zwei noch zu errichtende Bauabschnitte:

- eine direkt gehaltene Immobilie, die voraussichtlich 132 Apartments umfassen wird, mit einem Kaufpreis von rund 78,8 Mio. Euro (unteres Bild auf Seite 2, rot markiert), sowie
- die Beteiligung an der benachbarten Immobilie, die gemeinsam mit einem von der DWS gemanagten Immobilienfonds für institutionelle Anleger gehalten wird (unteres Bild auf Seite 2, gelb markiert), mit rund 38,5 Mio. Euro.

Die Zahlungen für die Immobilien erfolgen bis zur voraussichtlichen Fertigstellung in den Jahren 2025 bis 2026 nach Baufortschritt. Bei den Verkäufern handelt es sich um etablierte Projektentwicklungsgesellschaften.

Neu errichtete Immobilien mit hochwertigen und gut geschnittenen Wohnungen

Die beiden Objekte werden jeweils 132 gut geschnittene Wohnungen umfassen, darunter 60 Zweizimmerwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 62 m² sowie 64 Dreizimmerwohnungen (77 m²). Hinzu kommen jeweils vier kompakte Ein-Zimmer-Appartements (40 m²) sowie vier großzügige Penthouse-Wohnungen (142 m²). Die Immobilien verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage mit über 100 Stellplätzen inkl. Ladevorrichtungen für Elektroautos. Alle Wohnungen werden über Balkone, Loggien oder Terrassen verfügen.



Die Grundrisse und die Ausstattung der Wohnungen entsprechen den Ansprüchen aller wichtigen Mietergruppen - Singles, junge Berufstätige, Familien mit Kindern sowie Senioren.

Die Immobilien werden unter Berücksichtigung von hohen Nachhaltigkeitsstandards errichtet und es wird eine BREEAM-Zertifizierung „very good“ oder „excellent“ angestrebt. Das BREEAM-Zertifikat („Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology“) gilt als eines der wichtigsten Klassifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude. Außerdem werden die Neubauten nach der höchsten deutschen Stufe „Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse“ errichtet.

Exzellente Lage mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV¹⁾

Die Wohnimmobilien sind Teil einer größeren Projektentwicklung im neuen Berliner Stadtquartier „Friedenauer Höhe“ in unmittelbarer Nähe zu einem öffentlichen Park mit Spielplätzen und Radwegen. Als eine der größten Entwicklungen in Berlin werden nach Angaben der Projektentwickler insgesamt rund 1.100 neue Wohnungen zur Miete und zum Kauf errichtet, sowie 20.000 m² für gewerbliche Nutzung, wie Büros, Gastronomie und Einzelhandel.

Das Quartier zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das Fernstraßennetz aus.



Wichtige Nahversorgungs- und Bildungs-Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe:

- Der Innsbrucker Platz mit seiner Anbindung an drei S-Bahn-Linien sowie die U-Bahn liegt nur rund 350 Meter oder 4 Fußminuten von den Objekten entfernt. Von dort aus ist auch der Fernbahnhof Berlin-Südkreuz schnell erreichbar. Eine Anschlussstelle der Bundesautobahn A 100 ist nur rund 400 Meter oder 3 Autominuten entfernt
- In direkter Nähe und fußläufig erreichbar befinden sich zudem mehrere Supermärkte, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Außerdem sind im näheren Umfeld vielfältige gastronomische Angebote wie Cafés, Bistros und Restaurants zu finden.

Strategie: Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb der Immobilien an der anhaltend hohen Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum in sehr guter Lage von Berlin zu partizipieren. Die Immobilien entsprechen dabei der Strategie des Fonds, die Nutzungsart Wohnen in Europa mit einem Fokus auf Deutschland weiter auszubauen. Ab ihrer Fertigstellung im Jahr 2025 ist nach Einschätzung der DWS mit stabilen Mieteinnahmen zu rechnen.

(1) Quelle: DWS Alternatives GmbH, 2021



Wohnimmobilien „Friedenau“, Berlin/ Deutschland (100% Beteiligung an einem Bauabschnitt plus 49% Beteiligung an einem weiteren Bauabschnitt)

Anzahl der Wohneinheiten gesamt	197
Wohnfläche gesamt	rd. 13.940 m ²
Durchschnittliche Wohnungsgröße	rd. 71 m ²
Tiefgaragen-Stellplätze gesamt	rd. 110
Erwerb	Dezember 2021
Geplante Fertigstellung	2025 bis 2026
Kaufpreis inklusive Beteiligung gesamt	rd. 117,3 Mio. EUR

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 auszugswisen 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=cbc875a4-f156-41fc-962f-fe87271dd7fd&source=DWS>.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

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: 25.01.2022