

# Drei Wohnimmobilien in Berlin, Heidelberg und Leipzig – Fertigstellung Berlin

## Ankauf im Geschäftsjahr 2017/2018 / Fertigstellung Berlin im November 2019

Im Berliner Stadtteil Hellersdorf ist bis November 2019 eine Wohnimmobilie mit 137 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstanden. Mit der planmäßigen Fertigstellung wurde das Objekt als 21. Immobilie in das Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland übernommen. Der Kaufvertrag war bereits im Geschäftsjahr 2017/2018 unterzeichnet worden – im Rahmen eines Portfolio-Erwerbs von drei Wohnimmobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 54 Mio. Euro. Die beiden weiteren Wohnimmobilien in Leipzig und Heidelberg sind auf studentisches Wohnen ausgelegt. Das Objekt in Leipzig ist bereits seit September 2019 fertiggestellt, die Immobilie in Heidelberg soll Anfang 2020 bezugsfertig sein.

Das vollständig vermietete, achtgeschossige Wohngebäude in der Hauptstadt Berlin ist nach modernsten Standards erbaut und mit umweltfreundlicher Technik für niedrigen Energieverbrauch ausgestattet. Der Mix aus qualitativ hochwertigen 1,5 bis 4-Zimmer-Wohnungen bietet bezahlbaren Wohnraum für Singles, Paare oder auch Familien.

Die Immobilie im Osten der Stadt Berlin liegt nahe des Stadtteilzentrums von Hellersdorf in einem Wohngebiet und hat mit U-Bahn und Straßenbahn eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In der Umgebung finden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu einem Shopping-Center. Darüber hinaus erhöhen mehrere Grünflächen wie z.B. der Hellersdorfer Graben im Regine-Hildebrandt-Park die Attraktivität des Standortes.



### Wohnimmobilie Martin-Riesenburger-Strasse, Berlin

Nutzfläche:	rd. 9.000 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	137
Grundstücksgröße:	rd. 7.041 m <sup>2</sup>
Pkw-Stellplätze	30
Fertigstellung:	November 2019
Erwerb:	Dezember 2017
Ankaufspreis:	rd. 28 Mio. EUR

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Investment in ein modernes Wohngebäude in der Bundeshauptstadt Berlin – einem der Top 7-Standorte in Deutschland
- Weitere Diversifizierung des Portfolio durch die Erhöhung der Nutzungsart Wohnen
- Sehr guter Mikro-Standort im Stadtteil Hellersdorf mit guter Infrastruktur und Grünflächen

## Wohnimmobilie für unterschiedliche Zielgruppen

Die bis November 2019 neu errichteten 137 Wohnungen bieten Wohnraum für Mieter verschiedener Einkommensschichten. Wohnungsgrößen zwischen 47m<sup>2</sup> und ca. 96m<sup>2</sup> teilen sich ungefähr hälftig in kleinere (1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen) und größere (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen) Einheiten und sind somit sowohl für Alleinstehende als auch für Familien attraktiv. Eine hochwertige Ausstattung mit Aufzug, Balkon oder Terrasse und Einbauküchen mit Markengeräten lassen die Nachfrage zudem steigen.

## Lage – Berlin, Deutschland <sup>1)</sup>

Die Bundeshauptstadt Berlin ist mit rund 3,5 Mio. Einwohnern die mit Abstand größte Stadt Deutschlands. Neben der Hauptstadtfunction erfüllt Berlin zudem administrative Aufgaben als eines von 16 Bundesländern, entsprechend stark sind Einrichtungen der öffentlichen Hand vertreten. Darüber hinaus steigt die Attraktivität Berlins für junge Unternehmen und Start-Ups, aber auch große internationale Unternehmen, die sich in Berlin ansiedeln. Im Osten des Landes gelegen ist Berlin infrastrukturell gut an das nationale und internationale Autobahn- und Schienennetz angebunden und stellt eine wichtige Verbindung nach Osteuropa dar. Mit den internationalen Flughäfen Tegel und Schönefeld verfügt Berlin zudem über zwei Verkehrsflughäfen, die im Jahr 2018 über 32 Mio. Passagiere abfertigten. Mit der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg kann die Stadt ihre Position als internationales Luftdrehkreuz perspektivisch weiter ausbauen.

## Markt – Berlin, Deutschland <sup>1)</sup>

Der Berliner Wohnungsmarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren aus Investorensicht positiv. Aufgrund der steigenden wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität zieht Berlin zunehmend Einwohner an und entwickelt sich auch im Tourismussektor sehr dynamisch. Getragen von diesen stetig ansteigenden Bevölkerungszahlen nahmen die Leerstände in der Stadt sukzessive ab und haben heute ein ausgesprochen niedriges Niveau erreicht. Zwar haben auch Baugenehmigungen und Fertigstellungen zuletzt angezogen, allerdings noch nicht das Niveau erreicht, um für spürbare Entlastung am Wohnungsmarkt zu sorgen. In der Folge bleibt der Druck auf Mietniveaus hoch, welchem die Stadt mit regulatorischen Markteingriffen zu begegnen sucht. Das Fondsobjekt bleibt wie alle neu errichteten Wohnprojekte hiervon ausgenommen und dürfte perspektivisch von steigender Nachfrage profitieren, insbesondere aufgrund der Positionierung im erschwinglichen Marktsegment.

## Strategie – neu erbaute und vollvermietete Immobilie in guter Lage

Mit diesem Ankauf wird entsprechend der Fondsstrategie in eine qualitativ hochwertige Wohnimmobilie in guter Lage investiert, die vollständig vermietet in den Fonds übergeht und damit auch zu einer Erhöhung der Vermietungsquote führt. Zusätzlich erhöhen sich die regionale Diversifikation der Fondsobjekte sowie die Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten und Mietern.

(1) Quellen: Oxford Economics, RIWIS, empirica, Destatis, Wirtschaftsförderung Berlin, DWS 2019

### 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 Fondsimmobilie 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](http://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.