

## grundbesitz Fokus Deutschland

### Wohnimmobilie Fehmarnstraße, Hamburg

Ankauf Dezember 2016 / Fertigstellung November 2018

Die in moderner Architektur neu erbaute Wohnanlage mit 88 hochwertig ausgestatteten Wohnungen in Hamburg gehört seit der Fertigstellung Anfang November 2018 zum Fondsvermögen von grundbesitz Fokus Deutschland. Die viergeschossige Wohnimmobilie mit insgesamt rund 6.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche besteht überwiegend aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in einer Größenordnung zwischen 35 m<sup>2</sup> und rund 100 m<sup>2</sup> Fläche. Alle Wohnungen sind mittels Aufzug erreichbar und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Im Innenhof befinden sich Grünflächen zum Verweilen und ein Spielplatz.

Der Neubaukomplex liegt in einem etablierten Wohngebiet im Stadtteil Tonndorf und verfügt über eine gute Anbindung an die rund zehn Kilometer entfernte Innenstadt und den Hauptbahnhof. Neben Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich auch zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und ein Park in unmittelbarer Umgebung.

Ende 2016 hatte das Fondsmanagement den Kaufvertrag mit einem deutschen Projektentwickler/Immobilienverwalter unterschrieben. Mit dem Bestandsübergang sind bereits über 90% der Flächen vermietet; die noch freien Flächen werden durch eine zwölfmonatige Mietgarantie des Verkäufers ab Fertigstellung abgedeckt.



#### Wohnimmobilie Fehmarnstraße, Hamburg

Nutzflächen gesamt	rd. 6.100 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten gesamt	88
Grundstücksgröße	rd. 5.120 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze (in der Tiefgarage)	62
Baujahr	2017/2018
Erwerb	2016
Ankaufspreis (vorläufig)	rd. 22,5 Mio. EUR

#### Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Attraktives Investment in einer stark nachgefragten Assetklasse in einer der Top-7-Städte Deutschlands.
- Etablierte Wohnlage mit guter Infrastruktur in einem Hamburger Stadtteil, östlich der Innenstadt gelegen.
- Modernes Wohnensemble mit hohem Vermietungsstand bei Fertigstellung und Übernahme in das Immobilienportfolio.

# grundbesitz Fokus Deutschland

## Ankauf Dezember 2016 / Fertigstellung November 2018

### Wohnimmobilie

Das neu errichtete viergeschossige Wohnobjekt besteht aus zwei Gebäudeteilen mit vier Wohnhäusern. Die in moderner Architektur gehaltenen Flachdachgebäude bieten sowohl für Singles und Paare als auch für Familien mit Kindern Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung. So stehen insgesamt 88 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen rund 35 und 100 Quadratmeter zur Verfügung, die mittels Aufzug erreichbar sind und Balkone oder Terrassen bereitstellen. Die Wohnungen gruppieren sich um einen großen Innenhof mit Grünfläche und einem Spielplatz und bestehen überwiegend aus 2-3 Zimmern. Den Mietern stehen zusätzlich 62 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex zur Verfügung.

### Lage – Fehmarnstraße 8-12, Hamburg-Wandsbek, Deutschland<sup>1)</sup>

Die im Norden Deutschlands gelegene Großstadt Hamburg ist mit rund 1,8 Mio. Einwohnern nach Berlin die zweitgrößte Stadt des Landes. Die Metropolregion Hamburg hat über 5 Mio. Einwohner, im städtischen Ballungsraum leben rund 2,2 Mio. Einwohner. Dank des Hamburger Hafens ist die Stadt einer der größten Umschlaghäfen weltweit und macht Hamburg zusammen mit seinem internationalen Flughafen zu einem der bedeutendsten Logistikstandorte in Europa. Darüber hinaus ist Hamburg Knotenpunkt des nationalen Autobahn- und Schienennetzes mit Verbindungen ins nördlich gelegene Dänemark, gen Westen über Bremen in die holländischen Randstad-Regionen sowie in Richtung Osten nach Polen und Berlin. Der Standort Fehmarnstraße befindet sich östlich der Innenstadt im Stadtteil Tonndorf, welcher im Bezirk Wandsbek liegt. Im direkten Umfeld befinden sich Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Über Bus und Bahnverbindungen ist die rund zehn Kilometer entfernte Hamburger Innenstadt gut zu erreichen.

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

Die Stadt Hamburg profitiert von Zuwanderung und natürlichen Bevölkerungszuwächsen, entsprechend stieg die Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Zwar legten auch die Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen zuletzt zu, dennoch bleibt Wohnraum in Hamburg knapp und die Leerstände ausgesprochen gering. Folge davon ist ein hoher Druck auf die Mietniveaus, der in Hamburg allerdings nicht zuletzt aufgrund der kommunalen Wohnungsbaupolitik weniger stark ausgeprägt ist als in anderen Großstädten Deutschlands.

### Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilie an der erwartet anhaltenden positiven Entwicklung des Wohnungsmarktes, insbesondere durch laufende Mieteinnahmen zu partizipieren und gleichzeitig die sektorale und regionale Diversifizierung des Portfolios zu erweitern.

<sup>1)</sup>Quellen: Destatis, Oxford Economics, Shipping Statistics, RIWIS, DWS 2018

#### 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 einer 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.