

# Wohnimmobilie „Zona Franca“, Barcelona / Spanien

## Ankauf März 2021

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im März 2021 die Projektentwicklung einer Wohnimmobilie im Südosten Barcelonas für rund 78,9 Mio. Euro erworben. Die Fertigstellung des ersten Gebäudeteils wird für September 2021 erwartet, die des zweiten Teils ein Jahr später. Das Stadtviertel „Zona Franca“, in dem das Projekt entsteht, ist das größte Entwicklungsgebiet der katalanischen Hauptstadt, eine der am dichtest besiedelten Metropolen Europas.

Die Immobilien mit 210 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Fläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> bieten eine Reihe von Sonderausstattungen wie einen großen Swimmingpool, einen Fitnessbereich mit Solarium und Coworking-Flächen. Hinzu kommen sechs Einzelhandelsflächen mit insgesamt 3.820 m<sup>2</sup>. Das Objekt wird als sog. „Nullemissionshaus“ errichtet und vollständig aus erneuerbaren Energiequellen betrieben. Zudem soll es mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Very Good“ ausgezeichnet werden.

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Bauland und der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erwartet das Fondsmanagement in den kommenden Jahren eine positive Entwicklung des Wohnungsmarkts in Barcelona, davon sollte „Zona Franca“ besonders profitieren. Nicht zuletzt dürfte die Attraktivität der Stadt Barcelona aufgrund der hohen Lebensqualität und der langfristig positiv erwarteten wirtschaftlichen Entwicklung zukünftig noch weiter steigen.



## Wohnimmobilie „Zona Franca“, Barcelona / Spanien

Anzahl Wohneinheiten	210
Nutzfläche Wohneinheiten	rd. 21.236 m <sup>2</sup>
Anzahl Einzelhandelsflächen	6
Nutzfläche Einzelhandel	rd. 3.820 m <sup>2</sup>
Baujahre	2021-2022
Erwerb	März 2021
Ankaufspreis ges.	rd. 78,9 Mio. Euro

## Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Hochwertige moderne Wohnimmobilie in neu entstehendem Stadtviertel Barcelonas
- Steigende Nachfrage nach modernem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt erwartet
- Weitere Diversifizierung des Portfolios durch Erhöhung des Anteils der Nutzungsart „Wohnen“ entsprechend der Fondsstrategie

## Wohnimmobilie „Zona Franca“

Die Immobilie wird derzeit errichtet; ein erster Teil des Gebäudes wird voraussichtlich im September 2021 fertiggestellt und dann vermietet, der zweite Teil im September 2022. Die Zahlungen des Fonds erfolgen nach Baufortschritt. Nach Fertigstellung der Immobilie werden sich die rund 21.236 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Bereich Wohnen wie folgt aufteilen:

- 65 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 81 m<sup>2</sup>,
- 130 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 106 m<sup>2</sup>, sowie
- 15 Penthousewohnungen jeweils mit eigener Terrasse und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 148 m<sup>2</sup>.

Zu jeder der 210 Wohneinheiten gehört mindestens ein Parkplatz, zusätzlich wird es 32 Stellflächen für Motorräder geben. Die Immobilie bietet u.a. einen Swimmingpool, einen Innenhof mit Grünflächen, einen Fitnessbereich und Solarium, Coworking-Flächen sowie einen Empfangsbereich. Hinzu kommen sechs Einzelhandelsflächen mit einer Nutzfläche von insgesamt 3.820 m<sup>2</sup>.

## Lage – Zona Franca, Barcelona, Spanien<sup>1)</sup>

Das Objekt befindet sich im Bezirk „Zona Franca“, dem größten Wohnentwicklungsgebiet von Barcelona. In dem ehemaligen Gewerbegebiet sollen laut Stadtplanung innerhalb der nächsten 10 Jahre über 10.000 neue Wohnungen entstehen. Die Lage des Objekts ist bereits gut durch öffentliche Verkehrsmittel an den Rest der Stadt angebunden. So ist die nächste U-Bahn-Station zu Fuß nur 5 Minuten entfernt. Von dort aus sind der Hauptbahnhof und die Innenstadt in rund 25 Minuten, sowie der Internationale Flughafen in 35 Minuten erreichbar. In der näheren Umgebung des Objekts liegt zudem ein Park (5 Minuten zu Fuß) sowie das große Gelände rund um den Berg Montjuic (weniger als 20 Minuten). Auch der Hafen Barcelonas und mehrere Einkaufszentren sind nicht weit entfernt. In der Umgebung werden aktuell weitere Wohn- aber auch Bürogebäude fertiggestellt, was zusätzlich zur Belebung der Mikrolage beitragen wird

## Markt – Wohnen, Zona Franca, Barcelona, Spanien<sup>1)</sup>

Der Wohnungsmietmarkt in „Zona Franca“ sowie in ganz Barcelona entwickelte sich in den vergangenen Jahren dank anhaltend hoher Nachfrage sowie geringen Projektentwicklungsvolumina sehr positiv. Aufgrund der Covid-19-Krise und den damit verbundenen Einkommenseinbußen vieler Spanier fielen die Mieten im vergangenen Jahr besonders in zentralen Wohnlagen in Barcelona. Dies gilt zwar auch für erschwinglichere Lagen wie „Zona Franca“, jedoch in geringerem Maße. Perspektivisch dürfte sich der Nachfrageüberhang auch in den kommenden Jahren aufgrund eines von der DWS erwarteten Haushalts- sowie Einkommenswachstums, sowie weiterhin geringer Projektentwicklungsvolumina aufgrund des Mangels von Grundstücken, fortsetzen. Angesichts des relativ erschwinglichen Mietniveaus in „Zona Franca“ besteht künftig weiteres Mietwachstumspotential. Mit Blick auf die anhaltende Covid-19-Pandemie erwartet die DWS im Wohnungsmarkt von „Zona Franca“ entsprechend nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

## Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in wirtschaftsstarker und nachgefragter Region

Das Fondsmanagement beabsichtigt, mit dem Erwerb dieser Immobilie an der erwarteten hohen Nachfrage nach modernen und bezahlbaren Wohnflächen in Barcelona zu partizipieren. Ferner sollte der Einstieg zum aktuellen Zeitpunkt auch durch die Teilnahme an der erwarteten positiven Entwicklung des gesamten Stadtteils eine attraktive Wertentwicklung unterstützen. Schließlich führt der Ankauf die Fondsstrategie fort, die Nutzungsart Wohnen weiter auszubauen.

1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS 2021

### 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 global 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 global 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.