

# Drei Hotelimmobilien „Trio“, Düsseldorf/Deutschland

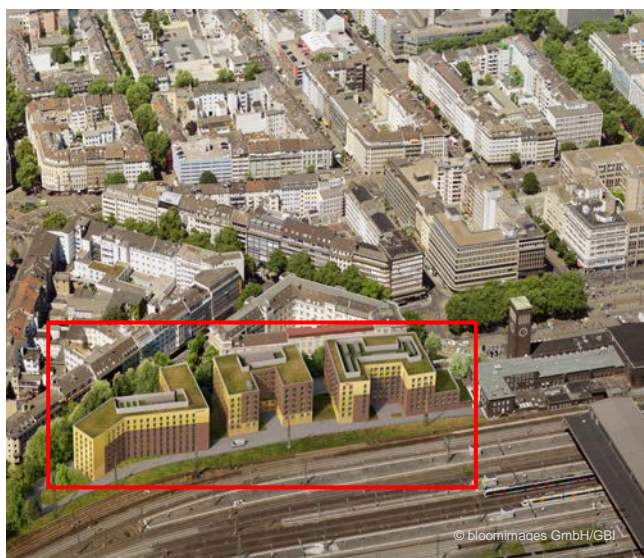
## Ankauf im Geschäftsjahr 2017/2018 – Baubeginn Mai 2019

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im Geschäftsjahr 2017/2018 einen Kaufvertrag über den Bau eines Hotelkomplexes mit drei Gebäuden unterzeichnet. Die Baugenehmigung wurde im Mai 2019 erteilt, Baubeginn ist mit dem Spatenstich am 21. Mai 2019. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für Ende 2021 geplant. Die Hotelflächen sind bereits vor Baubeginn zu 100 % langfristig verpachtet. Mit dem Ankauf der Hotelimmobilien wird das Portfolio des Fonds weiter diversifiziert, sowohl regional als auch hinsichtlich der Nutzungsarten.

Das als Projektentwicklung erworbene Gebäudeensemble beinhaltet drei internationale Hotelbetreiber, die sich mit ihrem jeweiligen Nutzungskonzept an verschiedene Zielgruppen richten und sich zudem hervorragend ergänzen. Die Immobilien verfügen über eine Gesamtnutzfläche von rund 32.700 m<sup>2</sup> mit insgesamt 717 Zimmer und einer Gastronomiefläche im Erdgeschoss. Eine öffentliche Parkgarage verläuft unter allen drei Gebäuden und kann von den Hotelgästen mit genutzt werden.

Düsseldorf, eine der Top-7-Städte Deutschlands und eine der größten Messestädte weltweit, verfügt über eine hohe Bettenauslastung im Hotelsektor. Direkt am Hauptbahnhof, in zentraler Lage von Düsseldorf befindet sich das neue Entwicklungsgebiet, eines der wichtigsten Revitalisierungsprojekte der Stadt.

Verkäufer ist eine Projektentwicklungsgesellschaft, die sich auf Hotels spezialisiert hat.



### Hotelimmobilien „Trio“

Nutzfläche insgesamt:	rd. 32.700 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer insgesamt:	717
Grundstücksgröße	rd. 13.150 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze insgesamt (in einer Parkgarage):	238
Fertigstellung (voraussichtlich)	Ende 2021
Erwerb	August 2018
Ankaufspreis	rd. 157,4 Mio. EUR <sup>1)</sup>

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Weitere sektorale und regionale Diversifizierung des Immobilienportfolios
- Vollständig vermietete Hotels mit namhaften Hotelbetreibern und langfristigen Pachtverträgen
- Gute Lage nahe der Düsseldorfer Innenstadt und des Hauptbahnhofs mit sehr guter Infrastruktur

(1) Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt

## Drei Hotelimmobilien „Trio“

Das neu entstehende Hotelensemble wird aus drei Gebäuden mit jeweils sieben Obergeschossen bestehen, die an verschiedene internationale Hotelbetreiber bereits vor Baubeginn langfristig verpachtet sind. Unter den Gebäuden wird sich eine Parkgarage zur öffentlichen Nutzung befinden. Die Nutzflächen belaufen sich auf insgesamt rund 32.700 m<sup>2</sup> mit 717 Zimmern und einer Gastronomiefläche im Erdgeschoss. Die Konzepte sind auf unterschiedliche Zielgruppen ausgelegt und ergänzen sich hervorragend. So bietet das Hotelkonzept des Betreibers von Adina bspw. vollständig ausgestattete Studios oder große Apartments (201 Zimmer), das Hampton by Hilton Zimmer mit wert- und qualitätsorientierter Ausstattung (219 Zimmer) und das Premier Inn Zimmer mit Premium Economy-Ausstattung (297 Zimmer).

Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.

## Lage – Harkortstraße Düsseldorf, Deutschland<sup>1)</sup>

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf zählt mit rund 600.000 Einwohnern zu den größten Städten in Deutschland und bildet gemeinsam mit den Nachbarstädten eine der bevölkerungsreichsten Agglomerationen Europas. Dank des internationalen Flughafens mit über 200.000 Flugbewegungen pro Jahr sowie einer guten Anbindung an das nationale Schienen- und Autobahnnetz ist Düsseldorf leicht erreichbar. Der Objektstandort Harkortstraße liegt verkehrsgünstig in direkter Lage zum Düsseldorfer Hauptbahnhof, einem der wichtigsten Schienenverkehrsknotenpunkte Deutschlands mit täglich über 1.000 Zugbewegungen im Regional- und Fernverkehr sowie rund 270.000 Reisenden pro Tag. Die Innenstadt und die Einkaufsstraße „Kö“ befinden sich in fußläufiger Entfernung.

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

Mit Anstieg der Übernachtungszahlen von knapp 5 % pro Jahr in den vergangenen zehn Jahren entwickelte sich der Düsseldorfer Hotelmarkt positiv und zählt aktuell mit rund 5 Mio. Übernachtungen im Jahr zu den wichtigsten Hoteldestinationen in Deutschland. Die Zimmerauslastung der letzten Jahre betrug dabei rund 70%. Ein wichtiger, wenngleich zyklischer Treiber der hohen Übernachtungszahlen ist dabei die Messe Düsseldorf mit jährlich über 1 Mio. Besuchern. Hinzu kommen diverse Veranstaltungen wie Düsseldorfer Karneval, Japan-Tag oder Frankreichfest mit mehreren 100.000 Besuchern und weiterem Übernachtungspotential. Zusätzlich stützend auf den lokalen Hotelmarkt wirkt die Nachfrage von Geschäftsreisenden, wobei ein 40 %-Anteil internationaler Gäste die starke multikulturelle Verflechtung der Stadt unterstreicht.

## Strategie – Diversifizierungen im Immobilienportfolio

Mit Erwerb der Hotelgebäude erfolgt eine weitere regionale Diversifizierung mit Düsseldorf als Investitionsstandort. Zusätzlich wird die Nutzungsart Hotel im Immobilienportfolio und damit die sektorale Allokation erhöht. Das Fondsmanagement setzt auf die prognostizierte positive wirtschaftliche Entwicklung des Standorts und geht davon aus, für mehr als 15 Jahre stabile Mieteinnahmen durch die langfristigen Mietverträge für den Fonds zu erwirtschaften.

(1) Quellen: Oxford Economics, RIWIS, Destatis, Flughafen Düsseldorf, E&Y, 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 europa 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 europa 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.