

## grundbesitz europa

# Einzelhandelsimmobilie „Premier Outlet Center“, Budapest/Ungarn Ankauf – April 2018

Im April 2018 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa das größte Outlet Center „Premier Outlet Center“ in Ungarn nahe der Hauptstadt Budapest für das Portfolio erworben. Mit dem Ankauf investiert der Fonds erstmals in Ungarn und ist somit in zehn europäischen Ländern vertreten.

Auf rund 23.500 m<sup>2</sup> Fläche finden sich an die 100 Geschäfte mit internationalen Marken aus den Bereichen Fashion, Outdoor, Sport und Lifestyle sowie Gastronomie. Gut über einen direkten Autobahnanschluss erreichbar, stehen den Besuchern neben öffentlichen Verkehrsmitteln rund 1.800 kostenfreie, zum Center gehörende Parkplätze zur Verfügung.

Die Flächen sind derzeit zu 89 % vermietet. Bis zum Jahr 2021 sind im und am Center diverse Umbaumaßnahmen geplant, um die Vermietungsquote weiter zu steigern und die Besucherfrequenz zu erhöhen. Unter anderem ist geplant, neue Mieter an den Zugängen zu platzieren, zusätzliche Mietflächen zu schaffen und die Gastronomie in einem zentralen Bereich zu bündeln.



Einzelhandelsimmobilie „Premier Outlet Center“, Budapest	
Nutzfläche	rd. 23.500 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	rd. 187.500 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	1.780
Baujahre (drei Gebäudeteile)	2004, 2006, 2007
Erwerb	April 2018
Ankaufspreis	rd. 75,2 Mio. EUR

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Größtes Outlet Center in Ungarn mit internationalen Marken
- Gute Mieterbelegungsquote mit möglichem Steigerungspotential durch Umstrukturierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren
- Weitere regionale Diversifizierung durch ein Investment in Ungarn

# grundbesitz europa

## Ankauf – April 2018

### Einzelhandelsimmobilie „Premier Outlet Center“

Auf einem rund 187.500 m<sup>2</sup> großen Areal entstand in mehreren Bauabschnitten in den Jahren 2004, 2006 und 2007 das „Premier Outlet Center“, größtes Outlet Center in Ungarn. Es umfasst eine Gesamtnutzfläche von rund 23.500 m<sup>2</sup>, die sich auf knapp 100 Mieteinheiten mit internationalen Marken aus den Bereichen Fashion, Outdoor, Sport, Lifestyle und Gastronomie verteilen. Der Zugang zum Center wird über mehrere Eingänge ermöglicht. Rund 1.800 kostenfreie Parkplätze stehen den Besuchern zur Verfügung. Weitere rund 500 Parkmöglichkeiten und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe zum Objekt. In den nächsten drei Jahren sind die Umgestaltung von Teilbereichen mit einer zusätzlichen Mietflächengenerierung von rund 1.000 m<sup>2</sup> sowie die Neugestaltung der Gastronomiebereiche geplant. So sollen bspw. neue Ankermieter an den Haupteingängen platziert und die Gastronomieflächen zu einem Food-Court-Bereich auf rund 1.600 m<sup>2</sup> Fläche und mit Übergang in den Außenbereich gebündelt werden. Die Vermietungsquote lag Anfang des Jahres 2018 bei rund 89 %, nach Erfolg der Umgestaltungsmaßnahmen wird eine Vollvermietung angestrebt.

### Lage – Biatorbágy, Budaörsi út 4, Budapest, Ungarn<sup>1)</sup>

Die ungarische Wirtschaft und insbesondere Budapest als ökonomisches Zentrum des Landes profitieren dank einer guten infrastrukturellen Vernetzung von der strategisch günstigen Lage in Europa. Das Outlet Center selbst ist in der rund 13.000 Einwohner zählenden Stadt Biatorbágy, knapp 21 km südwestlich der ungarischen Hauptstadt Budapest gelegen und über die Autobahn in ca. 30 Minuten gut zu erreichen. Diese verbindet in westlicher Richtung die Region Budapest mit Wien und stellt eine der Hauptverkehrsachsen des Landes dar. Verbessert wird die Anbindung des Centers durch den Bau der Ringautobahn M0, die voraussichtlich ab dem Jahr 2021/2022 insbesondere die nördlich gelegenen Stadtteile Budapests erschließt. Im näheren Umfeld des Centers befindet sich zudem ein Fachmarktzentrum, das den Standort um weitere Warenangebote ergänzt und aufwertet.

### Markt – Biatorbágy, Großraum Budapest<sup>1)</sup>

Die starke wirtschaftliche Entwicklung Ungarns mit durchschnittlichen Wachstumsraten in den letzten fünf Jahren von über 3 % p.a., stützt dank sinkender Arbeitslosigkeit und anziehender Reallöhne den Binnenkonsum und damit den Einzelhandel. Dies lässt sich an den Zuwächsen der Einzelhandelsumsätze erkennen, die sich zwischen den Jahren 2012 und 2017 analog zum Binnenkonsum mit über 4 % p.a. deutlich erhöhten und sich auch perspektivisch weiter positiv entwickeln. Als wirtschaftliches Zentrum des Landes profitiert der Großraum Budapest besonders stark von einem positiven ökonomischen Umfeld mit hoher und weiter steigender Kaufkraft und der stetig steigenden Touristenzahl seit dem Jahr 2011. Da es sich bei dem Outlet Center um das Einzige dieser Art im Großraum Budapest handelt, ist mit einem weiteren Wachstumspotential zu rechnen.

<sup>1)</sup> Quellen: Oxford Economics, CBRE, Nationale Statistikämter, GfK, DWS 2018

### Strategie – Diversifizierung der Länderallokation und Nutzungsart Einzelhandel

Mit Übernahme dieses Outlet Centers wird die Allokation in Ungarn sowie die Nutzungsart Einzelhandel gemäß Fondsstrategie weiter ausgebaut. Mit dem Erwerb dieser Immobilie, dem größten Outlet Center in Ungarn, können perspektivisch relativ stabile Mieteinnahmen für den Fonds erwirtschaftet werden.

### Wichtige Hinweise:

DWS, vormals Deutsche Asset Management bzw. Deutsche AM, 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 RREEF Investment 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 Deutsche Asset Management Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment 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 RREEF Investment GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.