

Wohnimmobilie „Maestro“ in Den Haag/ Niederlande

Ankauf Mai 2020

Das Portfolio von grundbesitz Fokus Deutschland wurde im Mai 2020 entsprechend der Strategie um ein Investment in eine Wohnimmobilie in den Niederlanden erweitert. Das erworbene Wohngebäude „Maestro“ mit einem Volumen von rund 43 Mio. Euro befindet sich in einem Vorort von Den Haag in der Metropolregion Rotterdam-Den Haag. Die Stadt Den Haag ist Parlaments- und Regierungssitz sowie drittgrößte Stadt der Niederlande.

Das Objekt liegt in einer attraktiven Wohngegend und verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Am Rande des Wohngebiets gelegen, grenzt die Immobilie direkt an eine der größten Parkanlagen in der Region. Auch Schulen, Einkaufszentren und Restaurants sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die 160 Wohnungen des Gebäudes mit marktgerechter Ausstattung und einer Größe zwischen rd. 50 m² und 150 m² sowie zugehöriger Parkplätze sind nahezu vollständig vermietet. Die Nachfrage in der Region ist aufgrund relativ hoher Haushaltszuwächse seit mehreren Jahren höher als die Fertigstellung neuen Wohnraums.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde das Investment einer intensiven Prüfung unterzogen und das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund der vergleichsweise unelastischen Nachfrage nach Wohnungen.



Wohnimmobilie „Maestro“ Den Haag, Niederlande

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Wohn- / Nutzfläche: | rd. 17.220 m ² |
| Anzahl der Wohneinheiten: | 160 |
| Pkw-Stellplätze: | 159 |
| Baujahr | 1974 |
| Modernisierung | 2000 und 2015 |
| Erwerb: | Mai 2020 |
| Ankaufspreis: | rd. 43 Mio. EUR |

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Investment in einem wirtschaftsstarken Ballungsgebiet mit positiv erwarteter Entwicklung
- Vermietete Wohnimmobilie in attraktiver Mikrolage, die mit Übernahme ins Portfolio zu relativ konstanten Mieteinnahmen beitragen sollte
- Weitere regionale Diversifizierung des Portfolios und Umsetzung der Strategie zur Steigerung des Anteils der Nutzungsart „Wohnen“ in Europa

Wohnimmobilie mit 160 Wohneinheiten

Das Wohngebäude in Rijswijk, einem Vorort der niederländischen Stadt Den Haag, besteht aus 160 Wohnungen auf 20 identischen Etagen mit jeweils acht Wohneinheiten. Das Objekt besitzt einen attraktiven Wohnungsmix mit Wohnflächen zwischen 49 m² bis 148 m², die sich dementsprechend für Singles, Paare und Familien eignen. Ergänzend sind sowohl 59 Garagenstellplätze, 100 Außenparkplätze und ein Motorradparkplatz verfügbar.

Seit der Erbauung im Jahr 1974 wurde das Objekt bereits zweimal – in den Jahren 2000 und 2015 – umfassend modernisiert. Mit weiteren Maßnahmen wie z. B. der Erneuerung der Fenster ist geplant, eine höhere Energieeffizienz für das Gebäude zu erreichen.

Lage – Rijswijk, Rotterdam-Den Haag Metropolregion, Randstad, Niederlande¹⁾

Die über 2,3 Mio. Einwohner zählende Metropolregion Rotterdam-Den Haag ist Teil der Randstad-Region, welche als einer der größten europäischen Ballungsräume mehr als die Hälfte der niederländischen Wirtschaftsleistung erbringt. Den Haag liegt an der Küste im Süden der Randstad-Region und gilt als zweitmeistbesuchte Stadt der Niederlande, nicht zuletzt wegen seiner Bedeutung als Sitz für internationale Regierungsorganisationen. Als Technologiezentrum beheimatet die Stadt zudem viele Forschungseinrichtungen und zieht Studierende an. Für eine gute Anbindung innerhalb Europas sorgen die beiden internationalen Flughäfen Rotterdam-Den Haag sowie Amsterdam Schiphol in jeweils 30 Minuten Entfernung. Die Stadt verfügt außerdem über ein ausgezeichnetes städtisches und regionales Netz öffentlicher Verkehrsmittel. Das Fondsobjekt liegt in Rijswijk, einem Vorort von Den Haag, von dem das Zentrum Den Haags sowie Rotterdams gut, sowohl per Auto als auch über öffentliche Verkehrsmittel, erreichbar ist. Die nähere Umgebung der Objekte weist eine gute Infrastruktur mit Schulen, Spielplätzen und Grünflächen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie auf.

Markt – Wohnen, Den Haag, Niederlande¹⁾

Der Wohnungsmarkt in der gesamten Randstad-Region inklusive Den Haag entwickelte sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv. Die hohe Nachfrage bedingt durch starke Haushaltszuwächse konnte durch die anhaltend geringen Projektentwicklungsvolumina nicht gedeckt werden, was sich in einem Mietwachstum von etwa 4% pro Jahr in den letzten fünf Jahren niederschlug. Während die Fertigstellungsvolumina zuletzt einen leichten Anstieg verzeichneten, liegt der Bedarf weiterhin auf einem deutlich höheren Niveau. Perspektivisch könnten allerdings auch die niederländischen Immobilienmärkte aufgrund der wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Covid-19-Pandemie nachgeben, wenngleich Auswirkungen in der Regel nur indirekt und gedämpft und zudem mit Zeitverzug auftreten dürften. Insbesondere im Wohnungsmarkt der Randstad-Region erwarten wir aufgrund der vergleichsweise unelastischen Nachfrage und eines ausgeprägten Nachfrageüberhangs allerdings nur begrenzte kurz- bis mittelfristige Effekte.

1) Quelle: Oxford Economics, DWS 2020

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 erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.