

Fertigstellung Büro- und Geschäftsimmobilie in Hannover

Ankauf Dezember 2017 / Fertigstellung Oktober 2020

Im Oktober 2020 wurde die Projektentwicklung des bereits im Dezember 2017 erworbenen Büro- und Geschäftshauses in Hannover in den Portfoliobestand übernommen. Der Ankaufspreis nach Fertigstellung beläuft sich auf 57,9 Mio. EUR.

Die hochwertige Immobilie mit fünf Obergeschossen und einer vermietbaren Fläche von 9.648 m² (zzgl. Hotel und einer Tiefgarage) ist auf eine gemischte Nutzung von Büro, Einzelhandel, Hotel und Parken ausgelegt. Die architektonisch ansprechende Backsteinfassade fügt sich sehr gut in die Umgebung ein. In einer zweigeschossigen Tiefgarage stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Bereits vor Baubeginn konnte eine Vollvermietung aller Flächen mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietvertragslaufzeiten erzielt werden.

Das Objekt ist exzellent an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, eine U-Bahn-Station und Bushaltestelle befinden sich direkt am Gebäude. Die zentrumsnahe Lage im Stadtteil Vahrenwald-List an der Vahrenwalder Straße, die zu den größten Verkehrsadern Hannovers zählt, verfügt über eine sehr gute Anbindung alle Teile der Stadt, den Flughafen, den Hauptbahnhof und das Autobahnnetz. Das Umfeld ist geprägt von einem etablierten Wohnviertel, Hotels, öffentlichen Verwaltungen und einer Firmenzentrale eines Automobilzulieferers. Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und die Büroflächen in den Obergeschossen wurden bereits im Juli 2020 an die Mieter REWE, dm und Design Offices übergeben. Die französische Hotelkette B&B eröffnete ihren Betrieb mit 146 Zimmern ebenfalls im Juli 2020. Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ging die Immobilie im Oktober 2020 in den Fondsbestand über.



Vahrenwalder Straße / Philipsbornstraße, Hannover

Miet- und Nutzfläche gesamt (ohne Hotel/TG)	9.648 m ²
- Büro inkl. Terrassen	6.797 m ²
- Einzelhandel	2.851 m ²
- Hotel	146 Zimmer
Grundstücksgröße	4.605 m ²
Pkw-Stellplätze	191
Fertigstellung	Oktober 2020
Erwerb	Dezember 2017
Ankaufspreis	57,9 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Attraktive Lage mit guter Infrastruktur in einem der zehn wichtigsten deutschen Immobilienstandorte
- Vollvermieteter Neubau, gebaut nach modernen Standards mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietverträgen
- Weitere regionale Diversifikation im Fondsportfolio

Büro- und Geschäftshaus

Das moderne und hochwertige Fondsobjekt mit einer Gesamtmietfläche von 9.648 m², verteilt über fünf Geschosse, ist belegt mit Büro- und Einzelhandelsflächen sowie einem Hotel. Die Backsteinfassade des Objekts fügt sich optisch an seine Umgebung ein und ist zudem verkehrstechnisch sehr gut gelegen. Für Pkws stehen in einer zweigeschossigen Tiefgarage außerdem 191 Stellplätze zur Verfügung.

Die Mietflächen waren bereits vor Baubeginn vollständig vorvermietet. Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit einer Gesamtgröße von 2.851 m² konnten bereits im Juli 2020 von den Marken REWE und dm bezogen werden. Zudem hat die französische Hotelkette B&B ihre Flächen mit 146 schallisolierten Zimmern im Juli 2020 eröffnet. Die flexibel teilbaren Büroflächen mit einer Gesamtmietfläche von 6.797 m² inklusive der dazugehörigen Terrassen wurden ebenfalls im Juli 2020 an ein bonitätsstarkes Co-working Unternehmen übergeben.

Lage – Vahrenwalder Straße / Philipsbornstraße, Hannover, Deutschland¹⁾

Mit rund 530.000 Einwohnern ist die niedersächsische Hauptstadt Hannover das regionale ökonomische Zentrum des Landes, das sich durch seine breite Mischung von ansässigen Branchen, zahlreichen Messen und Kongressen sowie verschiedenen Universitäten und Forschungseinrichtungen auszeichnet. Hannover beheimatet zudem mehrere der größten deutschen Unternehmen. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Vahrenwald-List, der über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verfügt und in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof liegt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem das Hauptquartier eines Automobilzulieferers sowie zahlreiche Wohngebäude, wodurch die Nachfrage für das Gastgewerbe und den Einzelhandel in der Lage begünstigt wird. Direkt am Objekt befindet sich eine Bus- und U-Bahn-Haltstelle.

Markt – Immobilien Hannover, Deutschland¹⁾

Der Hannoveraner Büromarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv. Während die Spitzenmieten im letzten Jahr erneut anstiegen, sank die Leerstandsrate auf ein Rekordtief von unter 3%. Auch bei den Hotelübernachtungen verzeichnete Hannover einen wachsenden Trend, wobei die Nachfrage das Angebot bis zuletzt deutlich übertroffen hat. Obwohl die Covid-19-Pandemie bereits einen erheblichen Rückgang in der Büroflächennachfrage im ersten Halbjahr auslöste, blieben die Transaktionsvolumen von Büroimmobilien im Core-Segment in Deutschland vergleichsweise hoch. Aufgrund dessen und des niedrigen Leerstandniveaus dürfte auch der Büromarkt in Hannover relativ gut durch die Krise kommen. Für den Hotelmarkt wird nach dem starken Rückgang der Belegungsraten eine schnellere Erholung der nationalen Besucherzahlen erwartet, was dem Hannoveraner Standort helfen dürfte. Zudem war während der Krise für den Einzelhandel im Nahversorgungssegment eine stabile Nachfrage zu beobachten.

Strategie – Langfristig vermietete Immobilie in guter Lage

Mit Übernahme des Gebäudes wird das Portfolio um eine hochwertige und moderne Immobilie mit gemischter Nutzung in Form von Büro, Einzelhandel und Hotel erweitert. Im Vordergrund des Erwerbs steht die Erzielung von langfristig stabilen Mieteinnahmen für den Fonds.

(1) Quellen: PMA, JLL, 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.