

Wohnimmobilie „Vallecas“ in Madrid/Spanien

Ankauf August 2020

Im August 2020 konnte für den Fonds grundbesitz Fokus Deutschland der Ankauf einer Wohn-Projektentwicklung im Süd-Osten der spanischen Hauptstadt Madrid getätigt werden. Entsprechend der Fondsstrategie wurde der Immobilienanteil in Europa um ein weiteres Investment erweitert.

Das Fondsobjekt befindet sich am Mikrostandort „Ensanche de Vallecas“, einem seit 15 Jahren stetig wachsenden Wohngebiet und ist Teil des aufstrebenden Madrider Vororts „Vallecas“ mit rund 330.000 Einwohnern. Die beiden achtgeschossigen Baukörper mit Tiefgarage bieten auf einer Gesamtmietfläche von 15.613 m² Platz für 180 2-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Balkonen. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den künftigen Mietern verschiedene Freizeitflächen zur Verfügung, u. a. eine Bibliothek, ein Swimmingpool und ein Kinderspielplatz sowie ein Erholungsbereich auf dem Dach. Im Erdgeschoss sind kleinere Einzelhandelsflächen geplant.

In der Umgebung liegen alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Schulen, Einzelhandel, medizinische Versorgung, Gastronomie/Cafes/Bars. Das zu Fuß erreichbare Einkaufszentrum „La Gavia“, eines der bedeutendsten von Madrid, bietet verschiedene Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Eine gute Anbindung an die Umgebung und auch zum Zentrum von Madrid besteht mit dem Auto über die nahegelegene Autobahn A-3, wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln über eine 200 Meter entfernt liegende U-Bahn-Station.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde das Investment einer intensiven Prüfung unterzogen. Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt an starken Standorten weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund der vergleichsweise starren Nachfrage nach Wohnraum mit erschwinglichen Mietniveaus.



Wohnimmobilie „Vallecas“, Madrid, Spanien

Mietfläche gesamt:	rd. 15.613 m ²
- Wohn-/Nutzfläche	rd. 14.245 m ²
- Einzelhandelsfläche	rd. 1.368 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	180
Parkplätze	202
Fertigstellung	Q3/2023
Erwerb	August 2020
Ankaufspreis	rd. 42,4 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Weitere regionale Diversifizierung des Portfolios und Umsetzung der Strategie zur Steigerung des Anteils der Nutzungsart „Wohnen“ in Europa
- Investment in einem wirtschaftsstarken Ballungsgebiet mit positiv erwarteter Entwicklung
- Wohnimmobilie in attraktiver und aufstrebender Mikrolage südöstlich der spanischen Hauptstadt Madrid

Wohnimmobilie

Die moderne achtgeschossige Wohnimmobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von 15.613 m² und 180 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 79 m². Die Wohneinheiten verfügen neben voll ausgestatteten Küchen und Bädern teilweise über Balkone, elektrisch gesteuerte Rollläden, Klimaanlage und LED-Licht/Deckenstrahler u. v. m. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zudem u. a. ein Concierge, Swimming Pool, Fitness- und Freizeiträume, Kinderspielbereiche sowie zusätzliche Freiluftflächen auf dem Flachdach mit BBQ- und Chill-out-Bereich zur Verfügung. Neben den 202 Pkw-Stellplätzen mit teilweise Vorinstallationen für Elektromobile bietet die Tiefgarage ausreichend Platz für Fahrräder. Im Erdgeschoss sind kleinere Einzelhandelsflächen geplant.

Mit Fertigstellung des Objekts wird das Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Good“ angestrebt.

Lage – Ensanche Vallecas, Madrid, Spanien¹⁾

Das über 3,2 Millionen Einwohner zählende Madrid ist die Hauptstadt von Spanien und zugleich größte Stadt Südeuropas. Madrid befindet sich im Landesinneren und gilt als politischer, aber auch kultureller Mittelpunkt Spaniens. Als Handels- und Finanzzentrum hat die Stadt zudem internationale Bedeutung und beheimatet sechs öffentliche Universitäten sowie verschiedene andere Bildungs- und Kultureinrichtungen. Das Fondsobjekt befindet sich in Vallecas, einem Stadtteil südöstlich von Madrid, der etwa 330.000 Einwohner zählt. Die Mikrolage „Ensanche de Vallecas“ stellt das größte Neubaugebiet in Madrid dar. In den letzten 15 Jahren wurden hier fast 23.000 Wohnungen errichtet und damit das Ziel von 26.000 neuen Wohneinheiten fast erreicht. „Ensanche de Vallecas“ zieht mit seinem modernen Charakter und seinen neu errichteten Infrastruktur- und Einkaufsmöglichkeiten besonders viele junge Paare und Familien an. Zudem bietet die neue U-Bahn-Linie eine gute Anbindung an die Stadtmitte.

Markt – Wohnen, Madrid, Spanien¹⁾

Der Wohnungsmarkt in Madrid entwickelte sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv. Die hohe Flächen- nachfrage konnte durch die anhaltend geringen Projektentwicklungen in den letzten Jahren nicht gedeckt werden. Auch wenn diese derzeit einen ansteigenden Trend aufweisen, befinden sie sich auf einem Niveau von nur 50% im Vergleich zu vor der Finanzkrise. Der Nachfrageüberhang schlug sich in einem Mietwachstum von etwa 7% p. a. in Madrid in den letzten drei Jahren nieder. Die Mieten in Vallecas zogen im gleichen Zeitraum sogar um 9% p. a. an und nähern sich damit zunehmend den Werten von Madrid. Noch sind die Mieten in Vallecas weiterhin vergleichsweise günstig und die Wohnungen somit relativ erschwinglich. Perspektivisch könnten die spanischen Immobilienmärkte unter den wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Covid-19-Pandemie leiden, wengleich Auswirkungen in der Regel nur indirekt und gedämpft und zudem mit Zeitverzug auftreten dürften. Insbesondere im Wohnungsmarkt erwarten wir aufgrund der vergleichsweise starren Nachfrage und niedrigen Leerstände nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem sich positiv entwickelnden Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilie an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnflächen im Raum Madrid durch laufende Mieteinnahmen zu partizipieren. Die Wohnimmobilie entspricht dabei der Fondsstrategie, die Nutzungsart Wohnen weiter auszubauen und trägt zur regionalen Diversifizierung durch das Investment in Spanien bei.

(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.