

Wohnimmobilien-Portfolio, Getafe und Vallecas im Großraum Madrid, Spanien

Kaufvertragsunterzeichnung im Dezember 2020 – Geplante Fertigstellung Ende 2023

grundbesitz europa und grundbesitz global haben für rund 213,6 Mio. EUR im Dezember 2020 einen Kaufvertrag für die Projektentwicklung eines Portfolios von vier Wohnbauprojekten im Großraum Madrid/Spainien unterschrieben. Die Fertigstellung der insgesamt 1.020 Wohnungen in vier Objekten ist für Ende 2023 geplant. Der Ankauf erfolgt über drei Beteiligungsgesellschaften, an denen jeweils grundbesitz global mit 60% und grundbesitz europa mit 40% beteiligt sind.



Das Portfolio besteht aus zwei Immobilien, die in Getafe südlich des Stadtzentrums von Madrid errichtet werden und zwei in Vallecas im Südosten der spanischen Hauptstadt. Geplant sind 620 Dreizimmer-Wohnungen, 240 Zweizimmerwohnungen und 160 größere Einheiten mit vier Zimmern. Die Wohnungen werden durchschnittliche Größen von 78 m² haben. Bei einer der Immobilien in Vallecas kommen Einzelhandelsflächen mit insg. rund 630 m² hinzu.

Alle vier Projektentwicklungen zeichnen sich durch eine gehobene Bauweise und ansprechende Architektur aus. Der Ausstattungsstandard ist überdurchschnittlich, so werden alle Wohnungen Einbauküche, Klimatisierung und WLAN bieten. Hinzu kommen jeweils ein Fitnessbereich, eine Lobby, Gemeinschaftsflächen sowie ein Pool. Die Wohnquartiere werden über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr verfügen, so sind u.a. Stationen der U-Bahn Madrid jeweils in fußläufiger Entfernung. Ein CO₂-neutraler Betrieb dieser Immobilien durch Solaranlagen und Luftwärmepumpen wird angestrebt, und auch aufgrund der Bau- und Standortqualitäten wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung „BREEAM Very Good“ erwartet.

Nach Einschätzung der DWS wird die Nachfrage nach neuwertigen Mietwohnungen der Kategorie „Bezahlbares Wohnen“ in Madrid in den kommenden Jahren deutlich steigen.



Wohnimmobilien-Portfolio in Getafe und Vallecas, Spanien

| | |
|-----------------------------------|--|
| Anzahl Wohneinheiten insgesamt: | rd. 1.020 (Getafe rd. 740, Vallecas rd. 280) |
| Nutzfläche insgesamt | rd. 80.860 m ² |
| Erwerb: | Dezember 2020 |
| Erwartete Fertigstellung | Ende 2023 |
| Ankaufspreis insgesamt: | rd. 213,6 Mio. EUR ¹⁾ |
| - Anteil grundbesitz global (60%) | rd. 128,4 Mio. EUR |
| - Anteil grundbesitz europa (40%) | rd. 85,6 Mio. EUR |

¹⁾ Die Zahlungen nach Baufortschritt erfolgen nach den für Ende 2021 erwarteten Baugenehmigungen.

Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Investment in neu errichtete Wohnimmobilien in der wachsenden Metropole Madrid
- Hohe Nachfrage nach Wohnungen in dem Objekt erwartet angesichts der attraktiven Wohnungsgrößen und guten Ausstattungen der Wohnanlage bei bezahlbarem Mietniveau und sehr guter Anbindung an das ÖPNV-Netz der Stadt
- Weitere Diversifizierung der Portfolios: Erhöhung der Nutzungsart Wohnen und Ausbau des regionalen Anteils in Spanien

Lage – Getafe und Vallecas, Madrid, Spanien¹⁾

Das über 3,2 Millionen Einwohner zählende Madrid ist die Hauptstadt Spaniens und die größte Stadt Südeuropas. Madrid befindet sich im Landesinneren und gilt als der politische aber auch kulturelle Mittelpunkt Spaniens. Als Handels- und Finanzzentrum hat die Stadt zudem internationale Bedeutung und beheimatet sechs öffentliche Universitäten sowie verschiedene andere Bildungs- und Kultureinrichtungen. Die Fondsobjekte befinden sich in Vallecas und Getafe, zwei Stadtteilen im Süden Madrids. Die erste Mikrolage Ensanche de Vallecas stellt das größte Neubaugebiet der Stadt dar. In den letzten 15 Jahren wurden hier fast 23.000 Wohnungen errichtet. Ensanche de Vallecas zieht mit seinem modernen Charakter und seinen neu errichteten Infrastruktur- und Einkaufsmöglichkeiten besonders viele junge Paare und Familien an. Die anderen beiden Objekte des Portfolios liegen in Getafe, welches einen vergleichsweise etablierten Stadtteil darstellt. Die Gebäude liegen gegenüber der Universität Carlos III und bieten in der Nähe viele Gastronomie, Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Markt – Wohnen, Getafe und Vallecas, Madrid, Spanien¹⁾

Der Wohnungsmarkt in Madrid entwickelte sich in den Jahren vor der Covid-19-Krise äußerst positiv. Die hohe Nachfrage konnte durch die anhaltend geringen Projektentwicklungsvolumen nicht gedeckt werden. Auch wenn diese derzeit einen ansteigenden Trend aufweisen, befinden sie sich auf einem Niveau von nur etwa 50% im Vergleich zu vor der Finanzkrise. Der Nachfrageüberhang schlug sich in einem Mietwachstum von etwa 7% pro Jahr in Madrid in den drei Jahren vor 2020 nieder. Im Laufe des vergangenen Jahres fielen die durchschnittlichen Wohnungsmieten in Madrid zwar, erschwinglichere Lagen wie Getafe blieben jedoch relativ stabil und die Mieten stiegen in Vallecas sogar leicht. Angesichts des relativ gesehen günstigeren Mietniveaus in den beiden Stadtteilen besteht künftig weiteres Wachstumspotential. Mit Blick auf die anhaltende Covid-19-Pandemie erwartet die DWS im Wohnungsmarkt dieser Lagen entsprechend nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

Strategie – Diversifizierung der Immobilien-Portfolios in einem sich positiv entwickelnden Markt

Mit dem Erwerb und der Übernahme ins Fondsportfolio nach Fertigstellung der neu errichteten Wohnimmobilien wird sich entsprechend der Fondsstrategien der Anteil der Nutzungsart Wohnen im Immobilienportfolio von grundbesitz global und grundbesitz europa weiter erhöhen. Die Fondsmanagement-Teams setzen auf die prognostizierte positive Entwicklung des attraktiven Wohnstandorts im Großraum Madrid und erwarten mit den Objekten der Kategorie „Bezahlbares Wohnen“ langfristig stabile Mieteinnahmen für die Fonds zu erwirtschaften.

¹⁾ Quellen: Oxford Economics, DWS, 2021

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. Die Fonds grundbesitz global und grundbesitz europa sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegt und von ihr verwaltete Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf von Fondsimmobilen 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 global bzw. 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 erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.