

Wohnimmobilien-Portfolio in Den Haag/ Niederlande

Ankauf Juni 2020

Das Portfolio von grundbesitz europa wurde im Juni 2020 entsprechend der Fondsstrategie um ein Investment in ein Wohnimmobilien-Portfolio mit insgesamt 1.408 Wohnungen in den Niederlanden erweitert.

Das Wohnimmobilien-Portfolio verteilt sich über Den Haag, der drittgrößten Stadt mit dem höchsten Wohnraumbedarf in den Niederlanden. Erworben wurden einerseits 1.120 Wohnungen, die sich mehrheitlich in kleineren Mehrfamilienhäusern befinden und andererseits eine Projektentwicklung mit weiteren 288 Wohneinheiten.

Rund die Hälfte des Wohnungsbestandes befindet sich im aufstrebenden Wohngebiet „Laakkwartier“, einem Gebiet mit überwiegend jüngerer Bevölkerung. Das historische Stadtzentrum von Den Haag ist in wenigen Minuten per Fahrrad oder Bus erreichbar. Ein weiterer Teil befindet sich in der „Central Area“, dem pulsierenden Stadtkern Den Haags, umgeben von der historischen Altstadt und modernen Hochhäusern sowie Zuiderpark, dem größten Stadtpark der Niederlande. Die weiteren Wohnungen befinden sich hauptsächlich in den Stadtbezirken Scheveningen, Moerwijk und Loosduinen in der Nähe von Grünanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde das Investment einer intensiven Prüfung unterzogen. Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt von Den Haag weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund der vergleichsweise starren Nachfrage nach Wohnungen und des deutlichen Nachfrageüberhangs.

Die Bestandswohnungen wurden im Juni 2020 in das Immobilienportfolio des Fonds übernommen. Die Fertigstellung des Neubaus mit anschließender Übernahme in den Portfoliobestand ist für Oktober 2020 geplant.



Wohnimmobilien-Portfolio, Den Haag, Niederlande

Wohn-/Nutzflächen gesamt	ca. 90.000 m ²
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	1.408
- Bestandswohnungen	1.120
- Neubau (geplant)	288
Pkw-Stellplätze gesamt	93
Baujahr(e) Bestandswohnungen	Überwiegend aus der Vor- und Nachkriegszeit
Geplante Neubau-Fertigstellung	Oktober 2020
Erwerb	Juni 2020
Ankaufspreis	rd. 262,3 Mio. EUR ¹⁾

1) Zahlungen erfolgen nach Übernahmen

Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Voll vermietete Wohneinheiten in einem wirtschaftsstarken Ballungsgebiet mit positiv erwarteter Mietentwicklung
- Den Haag zählt zu den niederländischen Städten mit dem höchsten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum
- Weitere regionale Diversifizierung des Portfolios und Umsetzung der Strategie zur Steigerung des Anteils der Nutzungsart „Wohnen“ in Europa

Wohnimmobilien-Komplex

Die 1.120 Bestandswohnungen haben eine Größenordnung zwischen 13 m² und 167 m², verfügen teils über einen Balkon und befinden sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern aus der Vor- bzw. Nachkriegszeit mit 3-6 Wohneinheiten. Ein Teil der Gebäude verfügt im Erdgeschoss über gewerbliche Einheiten, wie sie in den Niederlanden typischerweise vorzufinden sind. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 77.000 m². Die Immobilien sind vollständig vermietet.

Bei der Projektentwicklung hingegen handelt es sich um ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 288 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von rund 13.000 m², das aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen besteht und über insgesamt 92 Parkmöglichkeiten im Gebäude bzw. im Nachbargebäude verfügt. Die Wohnungen befinden sich in einer Größenordnung zwischen 41 m² und 72 m², verfügen über voll ausgestattete Bäder und offene Wohnküchen, haben einen Balkon und sind mittels Aufzug erreichbar. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Oktober 2020 geplant.

Lage – Den Haag, Randstad, Niederlande¹⁾

Das über 540.000 Einwohner zählende Den Haag ist die drittgrößte Stadt der Niederlande und Teil des südlichen Randstad-Gebiets. Randstad ist in Bezug auf die Wirtschaft und die Bevölkerung eines der größten europäischen Ballungsräume, in dem mehr als die Hälfte der niederländischen Wirtschaftsleistungen erbracht wird. Den Haag liegt an der Küste im Süden der Randstad-Region und gilt nach Amsterdam als Stadt mit der höchsten Besucherzahl in den Niederlanden, nicht zuletzt wegen seiner Bedeutung als Sitz für internationale Regierungsorganisationen. Als Technologiezentrum befinden sich hier zudem viele Forschungseinrichtungen und zieht somit auch Studenten an. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Vernetzung öffentlicher Verkehrsmittel. Für eine gute Anbindung nach Europa sorgen die beiden internationalen Flughäfen Rotterdam-Den Haag sowie Amsterdam Schiphol in jeweils 30 Minuten Entfernung. Die Fondsobjekte verteilen sich über das Stadtgebiet Den Haags, wobei sich der Großteil im beliebten Viertel Laakkwartier befindet, einer aufstrebenden Wohngegend unweit des Stadtzentrums. Weitere Wohnungsbestände liegen relativ zentral in der Stadtmitte, das sich durch das historische Zentrum, Sehenswürdigkeiten und zahlreiche Kultur- und Freizeitmöglichkeiten auszeichnet. Alle Objekte sind gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden.

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 Projektentwicklungsvolumen nicht gedeckt werden, was sich in einem Mietwachstum von etwa 4% p. a. in den letzten fünf Jahren niederschlug. Während die Fertigstellungen 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 Corona-Pandemie nachgeben, wenngleich Auswirkungen in der Regel nur indirekt, gedämpft und zudem mit Zeitverzug auftreten dürften. Insbesondere im Wohnungsmarkt der Randstad-Region erwarten wir aufgrund der unelastischen Nachfrage und eines ausgeprägten Nachfrageüberhangs allerdings nur begrenzte kurz- bis mittelfristige Effekte.

Strategie – Laufende Mieteinnahmen in einem anhaltend, nachgefragten Wohnungsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilien an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnfläche in Den Haag durch laufende Mieteinnahmen zu partizipieren. Das Wohnimmobilien-Portfolio entspricht der Fondsstrategie, die Nutzungsart Wohnen weiter auszubauen und trägt zur regionalen Diversifizierung durch ein weiteres Investment in den Niederlanden bei.

(1) Quellen: 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 europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf eines Immobilien-Portfolios 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 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.