

grundbesitz europa

Büroimmobilie „Rivierstaete“, Amsterdam/Niederlande Ankauf - Dezember 2018

In einer der besten Lagen der Innenstadt von Amsterdam direkt an den Grachten befindet sich das qualitativ hochwertige Bürogebäude „Rivierstaete“, das seit Dezember 2018 zum Immobilienvermögen von grundbesitz europa gehört. Die drei Gebäudeteile im südöstlichen Teil der Innenstadt entsprechen hohen Standards in Bezug auf Umweltfreundlichkeit sowie Nachhaltigkeit und werden voraussichtlich mit dem Zertifikat „BREEAM Very Good“ ausgezeichnet.

„Rivierstaete“ ist vollständig an insgesamt drei Mieter vermietet. Hauptmieter mit über 60% Flächenanteil und rund 1.500 Mitarbeitern in dem Gebäude ist einer der weltweit größten Kommunikations- und Marketingdienstleister. Das Unternehmen hat einen Mietvertrag über eine Laufzeit von 15 Jahren mit Verlängerungsoptionen unterschrieben. Auch mit den Mietern in den anderen Gebäudeteilen konnten langfristige Mietverträge abgeschlossen werden.



Büroimmobilie „Rivierstaete“	
Nutzfläche	rd. 29.051 m ²
Grundstücksgröße	15.034 m ²
Kfz-Stellplätze insgesamt (Tiefgarage und Außenbereich)	330 Stück
Baujahr	2018
Erwerb	Dezember 2018
Ankaufspreis	rd. 228,0 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Immobilie in guter Lage in einem etablierten Bürostandort im Südosten von Amsterdam
- Vollständig und langfristig vermietetes Gebäude
- „Landmark Building“ mit modernster Architektur und Ausstattung

grundbesitz europa

Ankauf - Dezember 2018

Büroimmobilie „Rivierstaete“

Die aus mehreren Gebäudeteilen bestehende Büroimmobilie wurde 1973 als einer der damals größten Bürokomplexe Europas erbaut und 2018 neubaugleich saniert. Die Qualität der Immobilie entspricht höchsten modernen Bürostandards. Der zum Fluss Amstel gerichtete und „RiverSide“ genannte größte Gebäudeteil (rd. 19.000 m² Nutzfläche) besteht aus zehn Geschossen. Die Flächen sind vollständig für 15 Jahre an ein bonitätsstarkes Kommunikations- und Marketingdienstleistungsunternehmen vermietet. Der Gebäudeteil „CitySide“ mit seinen rd. 9.700 m² Nutzfläche besteht aus acht Geschossen. Die Flächen sind für zehn bzw. fünf Jahre an weitere Unternehmen vermietet. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit liegt insgesamt bei mehr als 12 Jahren. Ergänzt wird der Gebäudekomplex durch Wohnungen sowie 330 Kfz-Stellplätze.

Lage – Amsteldijk 164/166, Amsterdam, Niederlande¹⁾

Das neue Fondsobjekt liegt im Amsterdamer Büroteilmarkt Amstel Station südöstlich der Innenstadt. Der Nah- und Fernverkehrsbahnhof Amsterdam-Amstel sowie U-Bahn-, Straßenbahn- und Busstationen sind fußläufig zu erreichen. Auch mit dem Auto ist „Rivierstaete“ aufgrund der Nähe zu den Autobahnen A2 und der Amsterdamer Ringstraße gut angeschlossen. Das gesamte Amstel-Areal wird derzeit mit neuen Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie einer Tiefgarage in großem Umfang modernisiert. Der Teilmarkt zeichnet sich durch sehr niedrige Leerstandsdaten und zuletzt attraktive Mietersteigerungen aus.

Markt – Bürostandort Amsterdam, Niederlande¹⁾

Amsterdam ist mit über 6 Mio. m² Nettovermietungsfläche der größte und wichtigste Büromarkt des Landes. Die Nähe zum Internationalen Flughafen Schiphol sowie eine große Anzahl an gut ausgebildeten Arbeitskräften und ein lebendiges kulturelles und wirtschaftliches Klima machen Amsterdam sowohl für nationale als auch für internationale Unternehmen attraktiv. Infolge der starken wirtschaftlichen Entwicklung ist die Büroflächennachfrage in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, entsprechend begrenzt ist aktuell die Verfügbarkeit hochwertiger Büroflächen. Dies begünstigt in der Folge die Entwicklung des Vermietungsmarktes, wie die Anstiege der Spitzenmieten zeigen. In Innenstadtlagen bilden sehr niedrige Leerstandsquoten von knapp über 1% die Grundlage für starke, vermieterefreundliche Bedingungen und die Erwartung weiter steigender Marktmieten.

¹⁾ Quellen; Cushman&Wakefield Research, CBRE, DWS, 2018

Strategie – sehr guter Lage, stabile Mieteinnahmen

Mit dem Erwerb der Immobilie „Rivierstaete“ hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa die Diversifikation des Fonds erhöht, insbesondere in Bezug auf die geographische Verteilung der Fondsimmobilien. Zudem machen die sehr gute Lage des Objekts in der wirtschaftsstärksten Stadt der Niederlande und die Eignung für verschiedenste Mieter das Investment attraktiv.

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 einer 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 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.
