

Hotelimmobilie an der Messe in Köln/ Deutschland

Ankauf April 2019

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Messehallen Kölnmesse befindet sich das neue Stadtentwicklungsgebiet MesseCity Köln - mit 54.000 m² Grundfläche und 135.000 m² Bruttogeschossfläche eines der größten Revitalisierungsprojekte der Stadt. Direkt gegenüber dem Messeeingang Ost wird ein neuer Hotelkomplex entstehen, den sich das Fondsmanagement von grundbesitz europa mit Kaufvertragsunterzeichnung im April 2019 für den Fonds gesichert hat.

Die Hotelflächen waren bereits vor Baubeginn zu 100% an die Hotelbetreiber Motel One und Adina langfristig verpachtet, deren Konzepte sich gut ergänzen. Für die noch unvermieteten Service- und Gastronomieflächen besteht nach Fertigstellung – falls erforderlich - eine Mietgarantie durch den Verkäufer. Der Rohbau des Gebäudes wurde nun planmäßig fertiggestellt.

Die künftige Hotelimmobilie besteht aus einem Gebäudekomplex mit Grünflächen im Innenhof. Unter dem Komplex und dem in direkter Nachbarschaft entstehenden Bürogebäude befindet sich eine öffentlich betriebene Tiefgarage, die von den Hotelgästen mitgenutzt werden kann.

Der Standort profitiert von seiner hervorragenden Lage zum fußläufig gelegenen ICE-Bahnhof Köln Messe/Deutz mit überregionalen Verbindungen und der Nähe zur multifunktionalen Veranstaltungshalle Lanxess-Arena. Die Altstadt sowie touristische Anziehungspunkte von Köln sind in wenigen Minuten über die Hohenzollernbrücke zu erreichen.

Verkäufer ist ein Joint Venture der Firmen ECE und Strabag Real Estate, welches das gesamte Revitalisierungsgebiet MesseCity Köln neu entwickelt.



Hotelkomplex

Nutzfläche insgesamt,	rd. 18.062 m ²
davon:	
- Motel One	rd. 9.172 m ²
- Adina	rd. 8.890 m ²
Anzahl der Zimmer insgesamt,	479
davon:	
- Motel One	308
- Adina	171
Grundstücksgröße insgesamt:	rd. 4.742 m ²
Tiefgaragen-Stellplätze insgesamt:	71
Fertigstellung (voraussichtlich)	Ende 2020
Erwerb	April 2019
Ankaufspreis insgesamt	rd. 111,0 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Langfristige Pachtverträge von 17 bzw. 25 Jahren mit zwei namhaften Hotelbetreibern
- Projektentwicklung an einem Messe-Standort in der Nähe der Lanxess-Arena mit jährlich hohen Besucherzahlen
- Sehr gute Lage mit fußläufiger Distanz zur Messe Köln und sehr gute Anbindung an den überregionalen Bahnhof Messe/Deutz

Hotelimmobilie

Der Hotelkomplex beinhaltet rund 480 Zimmer und ist bereits vor Baubeginn vollständig an die namhaften Hotelbetreiber Motel One und Adina, eine in Europa expandierende Hotelkette, verpachtet, die sich hinsichtlich ihrer Konzepte gut ergänzen. Eine öffentliche Tiefgarage über zwei Ebenen, die extern betrieben wird, verbindet unterirdisch das in direkter Nachbarschaft entstehende Bürogebäudeensemble mit dem Hotelkomplex. Von insgesamt 617 Parkplätze werden derzeit 71 Stellplätze den Hotelgästen zur Verfügung stehen. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Parkhäusern. Die Gebäude mit Backsteinfassade und Flachdach verfügen jeweils über sechs Etagen und befinden sich in direkter Lage zum Messegelände Eingang Ost.

Die geplanten, noch freien Serviceflächen im Erdgeschoss werden mit Baufertigstellung voraussichtlich ebenfalls vermietet sein bzw. sind mit einer Mietgarantie durch den Verkäufer anfänglich gesichert.

Für den modernen und zeitgemäßen Hotelkomplex wird das Nachhaltigkeitszertifikat DGNB Gold angestrebt.

Lage – Barmer Straße/ Leichlinger Straße, Köln/Deutschland¹⁾

Die im Rheinland gelegene Stadt Köln zählt mit rund 1 Mio. Einwohnern zu den größten Städten in Deutschland und ist gemeinsam mit den Nachbarstädten eine der bevölkerungsreichsten Agglomerationen Europas. Dank dem internationalen Flughafen sowie einer guten Anbindung an das nationale Schienen- und Autobahnnetz ist Köln gut erreichbar. Der Objektstandort befindet sich im rechtsrheinischen Stadtteil Deutz in unmittelbarer Nähe zur Kölnmesse und dem wichtigen Schienenverkehrsknoten Köln Messe/Deutz. Der fußläufig erreichbare Bahnhof ist an das städtische, regionale und nationale Schienennetz angebunden und einer von nur 21 deutschen Bahnhöfen der höchsten Kategorie 1 mit mehreren 10.000 Reisenden täglich. Das als Weltkulturerbe gelistete Wahrzeichen Kölns, der Kölner Dom, befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung auf der linken Rheinseite in der Kölner Innenstadt.

Markt – Hotelmarkt, Köln/Deutschland¹⁾

Der Kölner Hotelmarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv und zählt mit mehr als 5,5 Mio. Übernachtungen im Jahr zu den fünf wichtigsten Hoteldestinationen in Deutschland. Ein wichtiger, wengleich zyklischer Treiber der hohen Übernachtungszahlen ist die Kölnmesse, die nach Ausstellungsfläche drittgrößte Messe Deutschlands ist. Jährlich besuchen rund 340.000 Messegäste die über 80 Ausstellungen, hinzukommen über 1 Mio. Besucher der rund 2.000 Konferenzen in Köln. Ein zweiter wichtiger Treiber ist der Tourismus, der dank bedeutender Sehenswürdigkeiten wie dem Kölner Dom, aber auch dem Kölner Karneval jährlich viele Besucher in die Stadt lockt. Dank neuer Direktflüge in die USA hat sich der Anteil ausländischer Gäste auf rund ein Drittel erhöht, auch bei asiatischen Gästen ist ein Besuch der Stadt häufig Teil der europäischen Standardroute.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen durch langfristige Mietverträge

Neben der sektoralen Diversifizierung durch den Ausbau des Hotelanteils im Immobilienportfolio beabsichtigt das Fondsmanagement mit dem Erwerb dieses Hotelkomplexes an der wirtschaftlichen Entwicklung des Revitalisierungsgebiets MesseCity Köln zu partizipieren und stabile Pachteinahmen durch langfristige Vertragslaufzeiten von 17 bzw. 25 Jahren für den Fonds zu erwirtschaften.

(1) Quellen: Oxford Economics, PwC, RIWIS, Destatis, Kölnmesse, DWS 2019

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.