

Wohnimmobilienportfolio „Docks“, Metropolregion Rotterdam - Den Haag / Niederlande

Ankauf Dezember 2020

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im Dezember 2020 das Wohnimmobilienportfolio „Docks“ für rund 67,9 Mio. Euro angekauft. Das Portfolio besteht aus fünf Immobilien im niederländischen Rotterdam, Den Haag (zwei), Pijnacker sowie Hellevoetsluis mit insgesamt 209 Wohneinheiten. Die Objekte liegen allesamt im südlichen Teil der sogenannten Randstad-Region. Diese Metropolregion liegt zwischen Amsterdam und Rotterdam im Westen des Landes und ist nach Angaben des Statistischen Amtes der Niederlande der wirtschaftsstärkste sowie am dichtesten besiedelte Landsteil.

Die fünf Objekte wurden in den Jahren 2001 bis 2006 errichtet und haben eine Gesamtmietfläche von 20.135 m². Das Portfolio zeichnet sich durch die gute Verkehrsanbindung aller Immobilien sowie durch die stark nachgefragten relativ großen Wohnflächen aus. Die Immobilien, die nach Einschätzung der DWS zum Bereich „Bezahlbares Wohnen“ zählen, sind voll vermietet und wurden mit hohen Energiezertifizierungen („green energy labels“) ausgezeichnet.

Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in diesem Teil der Niederlande weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund der vergleichsweise hohen Nachfrage nach Wohnungen und des vorhandenen knappen Angebots.

Verkäufer des Portfolios ist eine niederländische Investmentgesellschaft.



(Bild der volumensgrößten Fondsimmoblie in Rotterdam)

Wohnimmobilienportfolio „Docks“ mit Objekten in Rotterdam, Den Haag (zwei), Pijnacker sowie Hellevoetsluis/ Niederlande

Anzahl der Immobilien	5
Wohnfläche ges.	rd. 20.135 m ²
Anzahl Wohneinheiten	209
Parkplätze	119
Baujahre	2001-2006
Erwerb	Dezember 2020
Ankaufspreis ges.	rd. 67,9 Mio. Euro

Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio in etablierten Lagen in bzw. nahe Rotterdam und Den Haag
- Hoher Bedarf an Wohnraum im südlichen Teil der wirtschaftsstarken Randstad-Metropolregion
- Weitere Diversifizierung des Portfolios durch Steigerung des Anteils der Nutzungsart „Wohnen“

Wohnimmobilien – Rotterdam, Den Haag, Hellevoetsluis und Pijnacker

Das Wohnportfolio besteht aus fünf Immobilien mit insgesamt 209 Wohneinheiten.

Die Immobilie in Rotterdam ist nur 1,5 km vom Zentrum der zweitgrößten Stadt der Niederlande entfernt und liegt im lebendigen Stadtteil Kralingen nahe der renommierten Erasmus Universität. Die insgesamt 102 Wohnungen sind zwischen 72 und 120 m² groß und gut an den ÖPNV (Bus, Straßenbahn und U-Bahn) angebunden. Zudem bietet der Komplex 107 unterirdische Parkplätze.

Die zwei Fondsimmobilien in Den Haag liegen in Ypernburg, einem Vorort mit einer innovativen und technologischen Ausrichtung. Mit ihren Flächen von 105 bis 127 m² richten sich die 43 Wohnungen insbesondere an Familien. Hinzu kommen drei Gewerbeflächen. Eine Straßenbahnhaltestelle ist nur 100m entfernt.

Die Fondsimmoblie in Hellevoetsluis hat 52 Wohnungen, die überwiegend 82 m² groß sind. Sie liegt im Wohngebiet Ravens Hoek in einer Umgebung mit vielen Grünanlagen. In der 40.000 Einwohner-Stadt Hellevoetsluis wohnen viele Menschen, die in Rotterdam oder in Europas größten Hafen Europoort arbeiten, der mit dem Pkw nur rund 15 Minuten entfernt ist.

Die zwölf Wohneinheiten in der Fondsimmoblie in Pijnacker-Tolhek schliesslich sind 79 bis 137 m² groß und haben jeweils einen Parkplatz. In 10 Minuten Fußweg kann der Haltepunkt der U-Bahnlinie von Rotterdam nach Den Haag erreicht werden.

Lage – Randstad-Region, Niederlande¹⁾

Die Objekte befinden sich in der Randstad-Region, einem der größten Ballungsräume Europas mit einer Bevölkerung von ca. 8,2 Mio. Menschen, die 55 % der niederländischen Wirtschaftsleistung beiträgt. Die Wohngebäude liegen innerhalb der Metropolregion Rotterdam - Den Haag mit einer Bevölkerung von 2,3 Mio. Menschen an vier verschiedenen Standorten. Bei allen Standorten ist eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sichergestellt. Diverse lokale Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Dienstleistungen stehen unmittelbar zur Verfügung.

Markt – Wohnen, Randstad-Region, Niederlande¹⁾

Der Wohnungsmarkt in der Randstad-Region entwickelte sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv und blieb auch in der Covid-19-Krise weitgehend stabil. Die hohe Nachfrage konnte durch die anhaltend geringen Projektentwicklungsvolumen bis zuletzt nicht gedeckt werden. Der Nachfrageüberhang in der Randstad-Region dürfte sich auch in den kommenden Jahren aufgrund eines starken Bevölkerungs- und Haushaltswachstums fortsetzen. Covid-19-bedingt zeichnete sich darüber hinaus zuletzt eine Verzögerung des Bauvolumens ab, was stabilisierend auf die Mietmärkte wirkt. Die starke Nachfrage schlug sich in einem durchschnittlichen Mietwachstum von knapp 4% in den letzten fünf Jahren nieder. Angesichts des relativ erschwinglichen Mietniveaus in den Objekten besteht weiteres Mietwachstumspotential in der Zukunft. Da sich Wohnimmobilien in den Niederlanden einer anhaltend großen Beliebtheit seitens Investoren erfreuen, dürften die Spitzenanfangsrenditen perspektivisch weiter sinken. Mit Blick auf die anhaltende Covid-19-Pandemie erwartet die DWS aufgrund der unelastischen Nachfrage und der niedrigen Leerstände entsprechend nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in wirtschaftsstarker und nachgefragter Region

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilien an der erwarteten hohen Nachfrage nach Wohnflächen im wirtschaftsstarken südlichen Teil der niederländischen Randstad-Metropolregion 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, PMA, 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 global 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 Fondsimmoblie 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 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.