

Büroimmobilie „NEON“, Danzig / Polen

Ankauf Februar 2021

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im Februar 2021 die Büroimmobilie „NEON“ in der polnischen Hafenstadt Danzig für rund 82,1 Mio. Euro angekauft. Danzig ist für viele internationale Unternehmen, insbesondere aus dem Dienstleistungs- und IT-Sektor, aber auch in Bezug auf den Handel über die Ostsee, ein immer wichtiger werdender Standort im Osten Europas.

Das Büroobjekt „NEON“ wurde Ende 2019 fertiggestellt und liegt im Alchemia Business Park, der zentral zwischen Danzig und Gdynia liegt. Das Zentrum von Danzig ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Stadtzug in circa 20 Minuten erreichbar. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut, so liegt der Bahnhof direkt hinter der Immobilie und auch mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind gut erreichbar. Die Universität Danzig befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt in Danzig und hierbei insbesondere die Nachfrage nach modernen und hochwertigen Flächen in bester Lage der Stadt wie dem Alchemia Business Park positiv ein. Die Attraktivität Danzigs für internationale Unternehmen dürfte aufgrund der hohen Lebensqualität und der großen Anzahl gut ausgebildeter junger Menschen zukünftig noch weiter steigen.

„NEON“ bietet Büro-Nutzflächen von mehr als 33.000 m² über elf Stockwerke. Hinzu kommen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und rund 300 Parkplätze in zwei unter- und zwei oberirdischen Stockwerken. Die Immobilie hat die "LEED Platinum" Zertifizierung erhalten und entspricht damit dem höchsten international etablierten Nachhaltigkeitsstandard.

Verkäufer des Objektes ist eine polnische Projektentwicklungsgesellschaft.



Büroimmobilie „NEON“, Danzig / Polen

Nutzfläche	35.508 m ²
Parkplätze	305
Baujahr	2019
Erwerb	Februar 2021
Ankaufspreis	rd. 82,1 Mio. Euro

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Neuwertige Büroimmobilie mit herausragender Gebäudequalität und höchstmöglicher "LEED Platinum"-Nachhaltigkeitszertifizierung
- Danzig ist ein attraktiver Markt für Büroobjekte mit nach Einschätzung der DWS positiver Entwicklung in den kommenden Jahren
- Weitere Diversifizierung des Portfolios durch Steigerung des regionalen Anteils im Wachstumsmarkt Polen

Büroimmobilie „NEON“

Die Ende 2019 fertiggestellte Immobilie hat eine Nutzfläche von insgesamt rund 35.500 m². Im Erdgeschoss befinden sich neben einem großzügigen Empfangsbereich Einzelhandelsflächen. Vom 3. bis zum 13. Stock bietet das Objekt moderne und flexibel teilbare Büroflächen. Durch die zwei separaten Eingänge und bis zu acht separaten Mieteinheiten je Etage kann das Objekt flexibel genutzt werden. Aufgrund der „H-Form“ des Gebäudes sind alle Etagen optimaler mit Tageslicht erschlossen.

Derzeit sind rund 85% der Büroflächen vermietet, an insgesamt 14 Unternehmen. Hauptmieter ist eines der weltgrößten Technologieunternehmen. Auch die weiteren Mieter sind u.a. international bekannte Unternehmen aus dem Informations- und Kommunikationstechnologie-Sektor sowie sonstigen Dienstleistungsbereichen. Für die nicht vermieteten Flächen gibt es eine Mietgarantie des Verkäufers über fünf Jahre.

„NEON“ hat die "LEED Platinum" Zertifizierung erhalten und entspricht damit dem höchsten international etablierten Nachhaltigkeitsstandard.

Lage – 413 Grunwaldzka Allee, Danzig, Polen ¹⁾

Danzig bildet zusammen mit den Städten Gdynia und Sopot die Metropolregion Tricity, welches als das am schnellsten wachsende urbane Zentrum in Polen gilt. Die Metropolregion beheimatet 1,3 Millionen Menschen und ist damit der größte Ballungsraum im Norden des Landes. Danzig liegt strategisch günstig an der Kreuzung wichtiger Straßen und Autobahnen, die den Standort sowohl mit polnischen aber auch im Ausland liegenden Städten verbinden.

Das Objekt befindet sich auf der Grunwaldzka Allee, einer Hauptverkehrsader auf halbem Weg zwischen den Stadtzentren von Danzig und Gdynia. Die Umgebung besteht überwiegend aus Büros und dem Hauptcampus der Universität Danzig. Das Danziger Stadtzentrum ist vom nahen Bahnhof aus in rund 20 Minuten zu erreichen.

Markt – Büromarkt Tricity, Polen¹⁾

Polens Wirtschaft zeigte im vergangenen Jahr eine vergleichsweise bessere Entwicklung als der europäische Durchschnitt, was sich auch in einem relativ stabilen Büromarkt niederschlug. Trotz der hohen Nettofertigstellungen sorgte eine starke Nachfrage dafür, dass die Leerstandsrate von Büroflächen trotz eines Anstiegs während der Covid-19-Pandemie weiterhin auf dem niedrigsten Niveau unter den regionalen Städten in Polen liegt. Hochwertige Büroimmobilien sind in diesem Markt sehr gefragt. Die Büromieten in Danzig entwickelten sich in den vergangenen Jahren im Vergleich zum volatileren Warschau stabiler. Auch wenn die DWS perspektivisch Risiken in Form von weiterhin hohen Neubauvolumen sowie von mehr „Home Office“ erwartet, bleiben die hohen Nettoanfangsrenditen in Danzig attraktiv für Investoren.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in wachsendem Büroimmobilienmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilie an der erwarteten guten Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in der wachsenden Stadt Danzig zu partizipieren. Der Ballungsraum an der Ostseeküste, zu dem auch die Städte Gdynia und Sopot gehören, gilt innerhalb Polens als viertwichtigster Büromarkt und wird nach Einschätzung der DWS zukünftig für internationale Investoren aus Nordamerika und Asien aber auch aus Ländern wie Großbritannien und Deutschland angesichts der hohen Lebensqualität und der Vielzahl gut ausgebildeter junger Menschen immer attraktiver werden. Der Leerstand im lokalen Büroimmobilienmarkt ist vergleichsweise niedrig. Das Investment entspricht der Fondsstrategie, den regionalen Anteil im Wachstumsmarkt Polen auszuweiten.

1) Quellen: PMA Property Market Analysis, DWS Alternatives GmbH, 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. 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 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.