

# Wohnimmobilien-Portfolio, Den Haag / Niederlande

## Ankauf Juni 2021

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im Juni 2021 ein Wohnimmobilien-Portfolio mit insgesamt 369 Wohnungen im niederländischen Den Haag für einen Kaufpreis von rund 70,8 Mio. Euro angekauft. Das Wohnimmobilien-Portfolio ist eine Erweiterung zu einem bereits im Juni 2020 angekauften Portfolio in gleichen Lagen der Stadt. Zur Erinnerung: Vor einem Jahr wurden in Den Haag bereits rund 1.400 Wohnungen, darunter 1.120 Bestandswohnungen und eine inzwischen fertiggestellt Projektentwicklung mit 290 Wohneinheiten für einen Kaufpreis von insgesamt rund 262,3 Mio. Euro für den Fonds erworben.

Das nun neu angekaufte Portfolio ist vollständig vermietet. Rund 60% des Wohnungsbestandes befindet sich im aufstrebenden Wohngebiet „Laakkwartier“, einem Viertel mit überwiegend jüngerer Bevölkerung, von dem aus die Innenstadt in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Der Großteil der sonstigen Wohnungen befindet sich direkt in der „Central Area“, dem pulsierenden Stadtkern Den Haags rund um die historische Altstadt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Den Haag ist Regierungssitz des Landes, die nach Einwohnerzahl drittgrößte Stadt der Niederlande, ein wichtiger Standort für Technologieunternehmen und eine Universitätsstadt.

Der niederländische Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der DWS von den Folgen der Corona-Pandemie wenig betroffen. So gab es bei den Wohnungsbeständen, die die DWS in verschiedenen Fonds hält, größtenteils keine Rückgänge bei den Mieteinnahmen und auch keinen erhöhten Zahlungsrückstände. Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt von Den Haag weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs.

Mit dem Ankauf des Portfolios steigt der Anteil der Nutzungsart Wohnen der Immobilien im Fondsbestand entsprechend der Anlagestrategie weiter.



### Wohnimmobilien-Portfolio, Den Haag, Niederlande

Wohn-/Nutzflächen gesamt	ca. 25.200 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten gesamt	369
Baujahre	1870 - 1990
Erwerb	Juni 2021
Ankaufspreis	rd. 70,8 Mio. EUR

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Voll vermietetes Wohnimmobilien-Portfolio in einem wirtschaftsstarken Ballungsgebiet mit positiv erwarteter Mietentwicklung
- Den Haag zählt zu den niederländischen Städten mit dem höchsten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum
- Ausbau des Anteils an Wohnobjekten im Fonds entsprechend der Anlagestrategie

## Portfolio mit 369 Wohneinheiten

Die 369 Wohnungen haben Flächen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> und sind durchschnittlich 66 m<sup>2</sup> groß. Ein Teil der Gebäude verfügt im Erdgeschoss über gewerbliche Einheiten, wie sie in den Niederlanden typischerweise vorzufinden sind. Diese sieben Gewerbeeinheiten haben insgesamt Nutzflächen von rund 700 m<sup>2</sup>. In der Summe hat das neu erworbene Portfolio damit eine Gesamtmietfläche von rund 25.200 m<sup>2</sup>, die vollständig vermietet sind. Die Wohnungen verfügen teils über einen Balkon und befinden sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern aus der Vor- bzw. Nachkriegszeit.

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 311 Häuserblöcke, die je nach ihrer Lage fünf Wirtschaftseinheiten zugeordnet werden. Diese Einheiten werden wiederum über drei Beteiligungsgesellschaften gehalten, in denen sich auch Wohnungen aus dem bereits im Jahr 2020 erworbenen „Carmel“-Portfolio in Den Haag befinden.

Mehr als ein Viertel der vergleichsweise alten Wohnungen (Baujahre 1870 bis 1990) hat aktuell ein „Green Label“ in Bezug auf Umweltaspekte. Ein Teil der weiteren Wohnungen soll in den kommenden Jahren bspw. durch den Austausch der Verglasung, Dämmung und neue Heizungsanlagen modernisiert werden und dann höheren Anforderungen an Umweltaspekte entsprechen.

## Lage – Den Haag, Randstad, Niederlande<sup>1)</sup>

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 die Stadt zieht somit auch Studenten an. Den Haag hat ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, mit denen auch die anderen großen Städte des Landes Amsterdam, Rotterdam und Utrecht schnell erreicht werden können. Für eine gute Anbindung nach Europa sorgen die beiden internationalen Flughäfen Rotterdam-Den Haag sowie Amsterdam Schiphol in jeweils 30 Minuten Entfernung.

## Markt – Wohnen, Den Haag, Randstad, Niederlande<sup>1)</sup>

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% pro Jahr in den letzten fünf Jahren niederschlug. Während die Fertigstellungsvolumina zuletzt einen leichten Anstieg verzeichneten, liegt der Bedarf weiterhin auf einem deutlich höheren Niveau. Obwohl die Wohnungsmieten während des Covid-19-Jahres 2020 leicht nachgaben, beschränkte sich dies zu großen Teilen auf das höherpreisige Segment. Im Wohnungsmarkt der Randstad-Region erwartet die DWS aufgrund der unelastischen Nachfrage und eines ausgeprägten Nachfrageüberhangs nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

## Strategie – Laufende Mieteinnahmen in einem anhaltend, nachgefragten Wohnungsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilien an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnflächen 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 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 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](http://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.