

## Drei Hotelimmobilien „Trio“, Düsseldorf/ Deutschland

+++ Übergang der bereits 2018 kaufvertraglich gesicherten Hotels in das Portfolio des Fonds +++  
Sehr langfristige Mietverträge +++ Drei renommierte Betreiber +++ Attraktive und weiterhin  
nachgefragte Hotelkonzepte, die sich gut ergänzen +++ Ankaufspreis ca. 157,4 Mio. Euro +++



“ Die neu errichteten Hotels überzeugen auch durch ihre tolle Lage direkt am Düsseldorfer Hauptbahnhof. Wir übernehmen mit drei renommierten Betreibern sehr langfristige Pachtverträge in den Fonds, die durch ein passendes Gastronomiekonzept sehr gut ergänzt werden. Aus Sicht des Fonds dient der Ankauf der sektoralen Diversifizierung des Immobilienportfolios mit insgesamt knapp 100 Objekten, von denen bislang nur drei Hotels waren. ”



**Anke Weinreich,**  
Fondsmanagerin  
grundbesitz europa

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im August 2018 die Projektentwicklung von drei Hotelimmobilien in Düsseldorf für einen Kaufpreis von rd. 157,4 Mio. EUR erworben. Die Hotelimmobilien sind nun fertiggestellt und wurden im Februar 2022 in den Bestand übernommen.

Die Hotelflächen waren bereits vor Baubeginn zu 100% an die drei Hotelbetreiber „Adina Apartment“, „Hampton by Hilton“ sowie „Premier Inn“ sehr langfristig für 15 bzw. 25 Jahre verpachtet. Die Konzepte der drei Betreiber, die auf unterschiedliche Zielgruppen - Geschäfts- und Privatreisende - ausgelegt sind, ergänzen sich nach Ansicht des Fondsmanagements gut.

### Drei Hotels mit renommierten Betreibern und unterschiedlichen Konzepten

- Das Hotelkonzept des australischen Betreibers Adina, der das Düsseldorfer Hotel im März 2022 eröffnet, bietet 201 vollständig ausgestattete Studios oder große Apartments. Nach eigenen Angaben entsprechen die „großzügig angelegten Apartments, die einen Komfort wie zu Hause bieten“, dem „coolen Lifestyle Australiens“.

„Adina Apartment“ ist Teil der Toga Far East Hotels Groups, einer der größten australischen Hotelgruppen mit einem Portfolio von sechs verschiedene Hotelmarken und weltweit aktuell 78 Hotels. In Australien, Neuseeland und Europa gibt es derzeit 34 „Adina Apartment“ Hotels.

- Das im Januar 2022 eröffnete „Hampton by Hilton“ sieht sich als „Marke für wertorientierte und qualitätsbewusste Reisende“ und bietet in Düsseldorf 219 Zimmer.

„Hampton by Hilton“ gehört als Franchise-Kette zu Hilton Worldwide, der nach Anzahl der Zimmer weltweit zweitgrößten Hotelmarke mit Sitz in den USA. Mit seinen rund 1.900 Hotels in 15 Ländern rund um den Globus richtet sich „Hampton by Hilton“ sowohl an Geschäfts- als auch an Urlaubsreisende.

- Das 3-Sterne-Hotel „Premier Inn“ verfügt über 297 Zimmer in dem im Februar 2022 eröffneten neuen Düsseldorfer Hotel und wirbt mit „Premium-Qualität zu Economy-Preisen“.

„Premier Inn“ gehört zur größten und am schnellsten wachsenden britischen Hotelgruppe Whitbread PLC mit über 800 Hotels. Seit einigen Jahren expandiert die Hotelgruppe auch in Deutschland und ist inzwischen an mehr als 30 Standorten vertreten.



Das neu entstandene Hotelensemble besteht aus drei Gebäuden mit jeweils sieben Obergeschossen, unter den Immobilien befindet sich eine Parkgarage mit 238 Stellplätzen zur öffentlichen Nutzung. Die Hotels bieten zudem Konferenzräume und flexibel nutzbare Arbeitsplätze (vergleichbar zu sogenannten „Co-Working-Flächen“). Die Nutzflächen summieren sich auf insgesamt rund 32.700 m<sup>2</sup> mit 717 Hotelzimmern und einer Gastronomiefläche die vom Steakrestaurant „Blockhouse“ im Erdgeschoss der Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Düsseldorfer Hauptbahnhof betrieben wird.

### Zentrale Lage direkt am Düsseldorfer Hauptbahnhof

Die Hotels befinden sich direkt am Düsseldorfer Hauptbahnhof, dem Knotenpunkt der Hauptstadt Nordrhein-Westfalens. Düsseldorf ist eine wichtige Messestadt und als Sitz vieler börsennotierter Unternehmen und zweitgrößter Bankenplatz in Deutschland ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Bei Touristen ist Düsseldorf auch durch Shoppingmeilen wie die Königsallee, die Rheinuferpromenade und die Altstadt mit „der längsten Theke der Welt“ bekannt und zieht Gäste aus der ganzen Welt in die Stadt.

Dank der zentralen Lage auf dem neu bebauten Areal an der Harkortstraße, einem der wichtigsten Revitalisierungsprojekte der Stadt – die Flächen wurden bis vor wenigen Jahren als Autoverladestation von der Deutschen Bahn genutzt – sind die Hotels hervorragend an alle wichtigen Verkehrsmittel angebunden. Auch der Internationale Flughafen Düsseldorf mit den viertmeisten Passagieren in Deutschland ist nur rund sieben Kilometer vom Hotel entfernt.



### Einschätzung der DWS zum Hotelimmobilienmarkt<sup>1</sup>: Weiterhin Opportunitäten für selektive Investments

Nach Einschätzung der DWS bietet der Markt für Hotelimmobilien trotz der Unsicherheiten rund um die Folgen der Corona-Pandemie weiterhin Opportunitäten für selektive Investments. So dürften die langfristigen Fundamentaldaten intakt bleiben, empfohlen werden selektive Investitionen und nach Einschätzung der DWS ist der genaue Blick auf Betreiber weiterhin wichtig. Gerade die aktive Risiko-Diversifizierung des Ankaufs durch verschiedene Betreiber und Positionierungen der Hotels wird aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie nach DWS-Meinung immer wichtiger und dürfte an Bedeutung zunehmen. So machen veränderte Arbeitsweisen die

Verfügbarkeit von flexiblen Arbeitsplätzen und Konferenzräumen neben Erholungsmöglichkeiten auch im Hotelbereich zu einem Schlüsselkriterium.

Die nun in den Fonds übernommenen Hotelimmobilien waren bereits vor Baubeginn vollständig und langfristig an die drei Hotelbetreiber verpachtet und sollten durch ihre attraktiven Betreiberkonzepte und die sehr zentrale Lage in der Düsseldorfer Innenstadt profitieren. Sie richten sich sowohl an Geschäfts- als auch an Privatreisende, wobei letztere bereits in den vergangenen Monaten zu einer deutlichen Belegung des deutschen Hotelmarktes beigetragen haben.

Hotels in Deutschland sind nicht nur für Betreiber, sondern auch für langfristig orientierte Investoren in den vergangenen Jahren sehr attraktiv geworden. Und so hat die DWS die drei Hotels in Düsseldorf bereits vor dem Baustart als Projektentwicklung für grundbesitz europa erworben. Vor allem durch die langlaufenden Betreiberverträge gibt es nach Prognosen der DWS ein hohes Maß an Sicherheit und Kalkulierbarkeit.

(1) Quelle: DWS Alternatives GmbH, 2022



#### Hotelimmobilien „Trio“, Düsseldorf/ Deutschland

Nutzfläche insg.	rd. 32.700 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer insg.	717
Grundstücksgröße	rd. 13.150 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze in Tiefgarage	238
Erwerb	August 2018
Übergang in den Bestand	Februar 2022
Ankaufspreis insg.	rd. 157,4 Mio.EUR

#### Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & 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 i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter [realestate.dws.com](http://realestate.dws.com).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter [realestate.dws.com](http://realestate.dws.com) – <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter

<https://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?assetGuid=7a92b4dc-3f73-4b20-bbc7-4bcbbd7b7bbf&source=DWS>

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern.

Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 03.03.2022