

Büroimmobilie „Capricorn“, Düsseldorf/Deutschland

Ankauf Februar 2019

In einem der führenden Teilmärkte für Büroflächen, im Hafengebiet von Düsseldorf in Deutschland befindet sich die Büroimmobilie Capricorn, die das Fondsmanagement für den Offenen Immobilienfonds grundbesitz europa im Februar 2020 erworben hat und im März in den Immobilien-Portfoliobestand übernommen hat.

Das mehrgeschossige markante Gebäude mit hochwertigen Büroflächen befindet sich im etablierten Teilmarkt Medienhafen, der sich die letzten Jahre vom Industriehafen zu einem trendigen und lebendigen Quartier mit einer vielfältigen Kultur- und Freizeitszene entwickelt hat. Neben namhaften Unternehmen ist das Viertel gerade bei Kreativfirmen sehr beliebt. Durch benachbarte Projektentwicklungen wie etwa dem neuen Hauptsitz von Trivago Deutschland gewinnt der Standort weiter an Attraktivität. Das gemischt genutzte Viertel verbindet modernen Stil mit architektonischer Vielfalt zeitgenössischer Bauten sowie traditionellen Kais und denkmalgeschützten Lagerhäuser, die zu Bürolofts umgebaut wurden. Verschiedene Hotels, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und Cafés sorgen für zusätzliche Besucherzahlen im Medienhafen. Über mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ist das Gebiet mit dem Hauptbahnhof gut vernetzt. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahnen A46 und A57.

Alleiniger Mieter im Objekt mit einem langfristigen Mietvertrag ist einer der weltweit größten Strom- und Energieversorger sowie führender Gasimporteur in Deutschland, der die Flächen nach umfangreicher Sanierung im Dezember 2019 neu bezogen hat und diese weiterhin als Firmenhauptsitz nutzen wird.



Büroimmobilie „Capricorn“

Nutzfläche	rd. 22.600 m ²
Grundstücksgröße	rd. 4.400 m ²
Kfz-Stellplätze	508
Baujahr / Modernisierung	2006 / Dezember 2019
Erwerb	Februar 2020
Ankaufspreis	rd. 180,0 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Gut gelegene Immobilie im etablierten Düsseldorfer Teilmarkt Medienhafen
- Voll vermietete Büroflächen mit einem namhaften, bonitätsstarken Mieter mit einem langfristigen Mietvertrag
- Stabile Mieteinnahmen für den Fonds

Büroimmobilie „Capricorn“

Das qualitativ hochwertige und durch seine farbliche Glasfassade gute erkennbare Bürogebäude mit sieben Geschossen hat rund 22.600 m² modernste und teilbare Büroflächen. Das Objekt inkl. der 508 zugehörigen Kfz-Stellplätze ist an einen alleinigen Nutzer zu 100% langfristig vermietet, der das Gebäude bereits vor der Modernisierung als seinen Hauptsitz genutzt hat. Aufgrund der hohen Standards der Büroflächen wurde das Gebäude mit dem höchsten DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat „Platin“ ausgestattet.

Lage – Holzstraße 6, Düsseldorf, Deutschland¹⁾

Das Objekt befindet sich im Medienhafen in Düsseldorf, das mit 642.000 Einwohnern zu den sieben größten Städten Deutschlands gehört. Der ehemalige Industriehafen südwestlich der Stadtmitte hat sich zu einem der führenden Bürostandorte der Stadt entwickelt. Sein großes Angebot an Restaurants und Cafés sowie die Mischung aus neuen architektonisch anspruchsvollen und älteren Gebäuden sorgen für ein trendiges Image und eine hohe Beliebtheit bei Arbeitnehmern. Dementsprechend ist der Medienhafen sowohl bei Unternehmen aus der Kreativ- und Modebranche als auch aus traditionellen Industrien hoch angesehen. Der Standort bietet zudem durch seine Nähe zu Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie das Straßennetz eine gute Anbindung an die Stadtmitte und umliegende Autobahnen. Durch geplante benachbarte Projektentwicklungen verschiedener Nutzungsarten dürfte das bereits heute für Diversität bekannte Viertel weiterhin an Attraktivität gewinnen.

Markt – Büromarkt Düsseldorf, Teilmarkt Medienhafen, Deutschland¹⁾

Der Teilmarkt Medienhafen gilt mit seinen 650.000 m² Bürofläche (8,5% des Büroflächenbestands) als einer der größten Büroteilmärkte in Düsseldorf. Die Stadt verzeichnete in den letzten Jahren ein positives, wenngleich unterdurchschnittliches Beschäftigungswachstum, während die Mieten insbesondere in der Stadtmitte angestiegen sind. Der Teilmarkt Medienhafen sticht im Vergleich zu anderen Teilmärkten in Düsseldorf durch eine bemerkenswert niedrige Leerstandsrate von 3,4% heraus. Diese könnte jedoch durch das derzeit hohe Projektentwicklungsvolumen, von dem ein hoher Anteil ohne Vorvermietung realisiert wird, kurzfristig ansteigen; gleichzeitig dürften die Neubauvorhaben jedoch auch die Attraktivität des Standortes weiter befördern. Zudem liegen die Mietniveaus derzeit rund 15% unter denen der Stadtmitte, was neben dem zunehmenden Ansehen für Aufholpotential bei den Mietniveaus in den nächsten Jahren spricht.

Strategie – Generierung stabiler Mieteinnahmen für den Fonds

Das Fondsmanagement beabsichtigt, an der prognostiziert wirtschaftlich positiven Entwicklung des Viertels und von den steigenden Mietentwicklungen auf dem Düsseldorfer Büromarkt zu partizipieren. Mit Erwerb dieses attraktiven Investments wird das Ziel verfolgt, laufende und nachhaltige Mieteinnahmen für den Fonds zu erwirtschaften und von der erwarteten positiven Wertentwicklung zu profitieren.

(1) Quellen: Oxford Economics 2020, Costar 2019, CBRE 2019, 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 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.