

Büroimmobilie „Solna United“, Solna/Schweden

Ankauf Juni 2020

Mit „Solna United“ haben wir für den Fonds grundbesitz global Ende Juni 2020 eine der modernsten Büroimmobilien in Schweden erworben. „Solna United“ wurde Ende 2019 fertiggestellt und ist langfristig und nahezu vollständig vermietet. Aufgrund der hohen Qualität wurde das Gebäude mit der höchstmöglichen Nachhaltigkeitszertifizierung LEED „Platinum“ ausgezeichnet.

Die Fondsimmobilie liegt im etablierten und weiterhin wachsenden Büroteilmarkt „Arenastaden“ in Solna. Die in Schweden beliebte Stadt profitiert von ihrer Nähe zu der schwedische Hauptstadt Stockholm und günstigeren Mieten und Steuern. Arenastaden ist zentral gelegen und infrastrukturell sehr gut angeschlossen. In fußläufiger Entfernung des Objekts befinden sich u. a. die Westfield Mall, das zweitgrößte Einkaufszentrum Skandinaviens sowie die Friend’s Arena, eines der größten Stadien in Nordeuropa/Skandinavien mit Platz für mehr als 50.000 Besucher. In rund 100 Meter Entfernung befindet sich eine Bahnstation, von der aus das Zentrum Stockholms in sieben Minuten erreicht werden kann.

Die Durchschnittsmiete im Objekt lag Ende des Jahres 2019 rund 20% unter der für vergleichbare Objekte mittlerweile aufgerufenen Miete in Arenastaden und war über 50% günstiger als die Durchschnittsmiete in der Stockholmer Innenstadt. Der Leerstand in Arenastaden lag Ende 2019 bei nur rund 1,5%¹⁾.



Bürogebäude „Solna United“

Nutzfläche	rd. 33.869 m ²
Grundstücksgröße	rd. 1.556 m ²
Parkplätze Tiefgarage	329
Baujahr	2019
Erwerb	2020
Ankaufspreis	rd. 318,5 Mio. EUR ¹⁾

1) Wechselkurs zum 30.06.2020: 1 EUR = 10,48701 SEK

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Erwerb einer modernen, nahezu voll vermieteten Immobilie in einem etablierten Büroteilmarkt mit erwartetem weiterem Wachstum
- Starkes Mietwachstumspotential aufgrund hoher Flächennachfrage und geringem Leerstand
- Zentraler Standort nahe der Hauptstadt Stockholm mit sehr guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Büroimmobilie

Das im Jahr 2019 fertiggestellte Gebäude mit zwölf Obergeschossen und rund 33.869 m² Nutzfläche wurde als Geschäfts- und Kommunikationszentrum mit offenen Serviceflächen konzipiert, um flexible Lösungen in der Anmietung zu ermöglichen. Die Büroflächen sind pro Etage flexibel teilbar. Diverse Konferenz- und Tagungsräume sowie eine Kantine und ein Café im Erdgeschoss mit insgesamt über 400 Sitzplätzen können auch von Externen genutzt bzw. angemietet werden. Die Tiefgarage mit drei Untergeschossen bietet Stellplätze für mehr als 370 Fahrräder und 329 Pkws (inkl. 50 Stellplätze für Elektromobile) und zusätzliche 129 Kfz-Stellplätze am Nachbargebäude. Die nahezu voll vermietete Immobilie verfügt über einen Mix namhafter Mieter wie u. a. Fortum (Energieversorger), Arla (Lebensmittelindustrie), Randstad (Personal-Dienstleistung) und Visolite (Internet-Dienstleistungen). Aufgrund des hohen Gebäudestandards wurde die höchste Einstufung der Nachhaltigkeitszertifizierung LEED „Platinum“ erreicht.

Lage – Gårdsvägen 7 & Rättarvägen 3, Solna, Stockholm, Schweden¹⁾

Die über 2,3 Millionen Einwohner zählende Metropolregion Stockholm beheimatet fast ein Viertel der schwedischen Bevölkerung. Solna, eine der größten Gemeinden im Umland Stockholms, zeichnet sich durch eine besonders hohe Anzahl von Berufseinpendlern sowie ein überdurchschnittliches Haushaltswachstum aus. Die Gemeinde mit über 80.000 Arbeitsplätzen gilt als die unternehmensfreundlichste Stadt in Schweden und weist eine niedrige Arbeitslosenquote im nationalen Vergleich auf. Mit ihrer attraktiven Einkommenssteuerrate dürfte die Gemeinde auch künftig sowohl Arbeitnehmer als auch Unternehmen anziehen. Die Objektlage „Arenastaden“, nördlich von Stockholm, stellt einen der am stärksten wachsenden Büroteilmärkte Schwedens dar und profitiert von einer guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Bis vsl. 2028 wird die Bahnstrecke zwischen der Hauptstadt und dem Großraum von Stockholm weiter ausgebaut, wodurch u.a. der Teilmarkt Arenastaden durch einen neuen U-Bahn-Zugang noch besser an das Schienennetz angebunden sein wird. Der Teilmarkt ist mit einer hohen Dichte moderner Bürogebäude und nahegelegenen Wohnlagen ausgestattet und wird sich in den nächsten Jahren durch geplante Fertigstellungen im Büro- und Wohnsektor noch weiter entwickeln.

Markt – Büroimmobilien Solna, Stockholm, Schweden¹⁾

Der Büromarkt in Stockholm entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv. Die hohe Nachfrage nach Büroflächen führte in den letzten Jahren zu durchgehend anziehenden Mieten, besonders im Zentrum Stockholms. Der Teilmarkt Arenastaden zeichnet sich durch deutlich geringere Mieten im Vergleich zur Innenstadt aus. Die relative Erschwinglichkeit gepaart mit der Attraktivität des Standortes hat zu einer äußerst niedrigen Leerstandsrate von 1,5% geführt. Das derzeit verhältnismäßig geringe Projektentwicklungsvolumen dürfte die Leerstände weiter auf niedrigem Niveau halten und auch im aktuell unsicheren Marktumfeld Mietniveaus im Teilmarkt stützen. Perspektivisch könnten allerdings auch die schwedischen Immobilienmärkte unter den wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Covid-19-Pandemie leiden, wenngleich Auswirkungen in der Regel nur indirekt, gedämpft und zudem mit Zeitverzug auftreten dürften. Zahlen aus dem ersten Quartal 2020 zeigen jedoch bereits, dass die Büroflächennachfrage in Stockholm im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 40% zurückging, was sich in einer leicht gestiegenen Leerstandsrate niederschlug. Grundsätzlich erwartet die DWS allerdings nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem sich positiv entwickelnden Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt, an der wirtschaftlich positiven Entwicklung des Teilmarkts Arenastaden und von dem prognostizierten Mietwachstumspotential zu partizipieren. Mit Erwerb dieser nahezu voll vermieteten und mit bonitätsstarken Mietern ausgestatteten Immobilie 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, DWS, Newsec, JLL 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 Kapitalanlagegesetzes (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 realstate.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.