

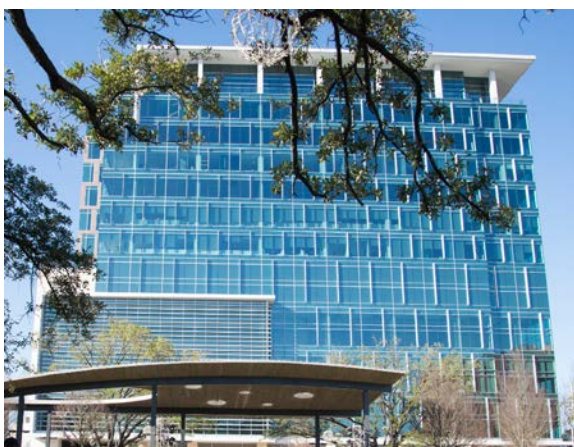
Büroimmobilie „Kirby Grove“, Houston, Texas/USA

Ankauf Januar 2020

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im Januar 2020 eine Büroimmobilie in Houston, USA, erworben. Das Objekt liegt rund fünf Kilometer westlich des Stadtzentrums von Houston unmittelbar angrenzend an den „Levy Park“ mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. „Kirby Grove“ verfügt über verschiedene Büro- sowie Einzelhandsflächen auf 16 Etagen und ist das erste Investment von grundbesitz global in der größten texanischen Stadt.

Die Metropolregion Houston mit rund 7 Mio. Einwohnern weist insgesamt ein überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum auf. Nachdem der Markt zuvor vorwiegend durch die Öl- und Gasindustrie bestimmt war, hat in den vergangenen Jahren eine Diversifizierung stattgefunden und es suchen nun zunehmend auch Unternehmen aus dem Dienstleistungs- oder Technologiebereich nach neuen Bürokapazitäten. Im Teilmarkt Greenway Plaza, in dem das Objekt liegt, besteht insbesondere eine erhöhte Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen. Eine gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu gefragten Wohnvierteln macht den Standort für Unternehmen und ihre Angestellten zusätzlich attraktiv.

Verkäufer des Objekts ist ein lokaler Projektentwickler, der die Immobilie 2016 erstellt und seitdem gehalten hat. Die Errichtung von „Kirby Grove“ erfolgte in Zusammenhang mit der umfangreichen Revitalisierung des angrenzenden Parks, zu dessen Finanzierung zwei Grundstücke für die Bebauung freigegeben wurden.



Büroimmobilie „Kirby Grove“

Nutzfläche	rd. 23.046 m ²
Grundstücksgröße	rd. 5.409 m ²
Parkplätze	864
Baujahr	2016
Erwerb	Januar 2020
Ankaufspreis	rd. 102,6 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾ Wechselkurs zum 24.01.2020: 1 EUR = 1,1035 USD

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Innenstadtnahe Lage mit hohem Freizeitwert und guter Verkehrsanbindung
- Hohe Objektqualität bei diversifiziertem Mietermix
- Erwartung stabiler Mieterträge

Büroimmobilie

Die Immobilie wurde 2016 erstellt und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rund 23.000 m², die sich auf 16 Etagen verteilt. Die einzelnen Stockwerke sind in ihrer Aufteilung unterschiedlich gestaltet, so dass das Objekt sowohl Platz für kleinere Mieter bietet als auch eine Nutzung von einem oder mehreren vollen Stockwerken durch einen Mieter ermöglicht. Die Mietflächen pro Mieter variieren zwischen rund 230 m² bis hin zu rund 6.000 m². Die oberen Etagen zeichnen sich darüber hinaus durch ihre überdurchschnittliche Raumhöhe und den Ausblick auf den Park aus. Weiterhin stehen im Gebäude rund 864 Parkplätze zur Verfügung. Derzeit ist das Objekt zu rund 96% von zwölf Büro- und drei Einzelhandelsmietern belegt. Zu den Mietern gehören neben Anwaltskanzleien und einem Rohstoffunternehmen auch eine lokale Restaurantkette und ein Friseursalon.

Lage – 2925 Richmond Avenue, Houston, Texas, USA¹⁾

Das Objekt befindet sich in Upper Kirby, einem Stadtteil von Houston, der etwa 5km südwestlich vom Stadtzentrum entfernt und von den wohlhabenden Nachbarschaften River Oaks, Montrose und West University umgeben ist. Die Metropolregion Houston ist mit 7,0 Mio. Einwohnern die fünftgrößte in den USA. Upper Kirby und die Objektlage selbst zeichnen sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie durch eine hohe Dichte an Restaurants aus. Direkt anliegend an das Objekt liegt der preisgekrönte Levy Park, der sich durch eigene Gelände für Kinder und für Hunde, einen Garten und ein Restaurant sowie als Event-Location auszeichnet. Am Levy Park sollen im ersten Quartal 2020 zudem drei weitere Restaurants eines bekannten Gastronomen eröffnen, die den Park als einen der meistbesuchten Orte Houstons weiter etablieren sollten.

Markt – Büromarkt Houston, Teilmarkt Greenway Plaza¹⁾

Die Objektlage in Upper Kirby zählt zum Teilmarkt Greenway Plaza, welcher mit rund 850.000 m² Bürofläche rund 5% des Gesamtbestandes der Metropolregion Houston ausmacht. Unterstützt von positiven Beschäftigungstrends verringerte sich die Leerstandsrate in Houston leicht im dritten Quartal 2019. Während die Flächennachfrage weiterhin auf moderatem Niveau bleibt, liegen die Entwicklungsvolumen in Houston derzeit auf einem historischen Tief. Letzteres stellt zwar das Vertrauen von Entwicklern in Frage, hilft aber andererseits der Entwicklung des Mietmarktes. Dieser stabilisierte sich in den letzten beiden Jahren, nachdem die Mieten in den Jahren zuvor gefallen waren. In den nächsten Jahren dürfte der Büromarkt der Metropolregion Houston von überdurchschnittlichem Beschäftigungswachstum und verhaltenen Neubauvorhaben profitieren. Der Teilmarkt Greenway Plaza sticht im Gesamtmarkt positiv heraus durch eine zuletzt höhere Nachfrage, insbesondere nach Büroflächen hoher Qualität, sowie eine niedrigere Leerstandsrate im Vergleich zum Gesamtmarkt. Greenway Plaza dürfte sich aufgrund der guten Anbindung und positiven demographischen Trends weiterhin überdurchschnittlich im Vergleich zu Houston entwickeln.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem sich weiterhin positiv entwickelnden Markt

Mit dem Erwerb der Büroimmobilie erfolgt eine weitere regionale Diversifizierung des Immobilienportfolios in den USA. Das Fondsmanagement erwartet vor dem Hintergrund der steigenden Flächennachfrage am Standort einen stabilen Mietertrag mit Steigerungsmöglichkeit.

(1) Quellen: Oxford Economics, 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 global 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.