

Büroimmobilie „Roosevelt Commons“, Seattle/Washington/USA

Verkauf Dezember 2019

Im Dezember 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global die im Jahr 2002 errichtete und im Jahr 2005 für das Sondervermögen erworbene Büroimmobilie „Roosevelt Commons“ in Seattle/USA veräußert. Zur Vorbereitung des Verkaufs wurde im Vorfeld der Mietvertrag mit einem der Hauptmieter verlängert und ein neuer Mietvertrag über alle derzeit noch leer stehenden Flächen ab dem 1. Januar 2020 abgeschlossen. Der erzielte Verkaufspreis lag über dem zuletzt ermittelten gutachterlichen Verkehrswert.

Für den Standort der Fondsimmoblie wird u.a. aufgrund von bereits laufenden und geplanten Infrastrukturmaßnahmen mit einer positiven Entwicklung gerechnet. Damit einher geht jedoch auch voraussichtlich ein erhöhter Wettbewerb durch angekündigte Entwicklungen von neuen Büroimmobilien. Die Gebäudestruktur und die technischen Anlagen der Fondsimmoblie entsprechen altersbedingt nicht mehr modernen Anforderungen an Büroimmobilien. Dies könnte künftige Vermietungen bei Ablauf der bestehenden Mietverträge erschweren und kostenintensiv gestalten.

Nach der erreichten Vollvermietung des Objekts ab dem 1. Januar 2020 und der jüngsten Mietvertragsverlängerung erscheint das Gebäude attraktiv für potentielle Käufer. Zudem ist die Nachfrage nach Investments am Büroimmobilienmarkt in Seattle derzeit aufgrund der guten konjunkturellen Entwicklung und der positiven Entwicklung der Mieten hoch. Vor diesem Hintergrund hat sich das Fondsmanagement für einen Verkauf entschieden.



Büroimmobilie „Roosevelt Commons“

Nutzfläche	20.737 m ²
Grundstücksgröße	5.376 m ²
Parkplätze	432
Baujahr	2002
Erwerb	2005
Verkaufspreis	rd. 135,9 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾ Wechselkurs zum 18. Dezember 2019: 1 EUR = 1,11375 USD

Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Steigerung der Qualität des Portfolios durch Verkauf einer vergleichsweise älteren Immobilie
- Attraktiver Veräußerungszeitpunkt nach erfolgreicher Mietvertragsverlängerung und Vollvermietung
- Nutzung der aktuellen Nachfrage von Investoren nach Büroimmobilien in Seattle

Bürogebäude

Die beiden 5- bzw. 6-geschossigen Bürogebäude „Roosevelt Commons“ (4300 Roosevelt Way NE / 4311 11th Avenue NE) in Seattle / USA haben eine Nutzfläche von rund 20.700 m² und sind derzeit an drei Unternehmen vermietet. Die Objekte werden von grundbesitz global in einer Immobilien-Gesellschaft gehalten.

Im näheren Umfeld werden in den kommenden Jahren voraussichtlich viele neue und modernere Büroflächen fertiggestellt, so dass das knapp 20 Jahre alte Gebäude zukünftig einem verstärkten Wettbewerb auf dem Vermietungsmarkt ausgesetzt sein wird.

Lage – Roosevelt Commons, Ballard/U-District, Seattle, USA¹⁾

Das über 700.000 Einwohner zählende Seattle ist die größte Stadt im Nordwesten der USA. Rund 150 km südlich der kanadischen Grenze gelegen bildet Seattle zusammen mit Vancouver und Portland das wirtschaftliche, wissenschaftliche und kulturelle Zentrum der Region. Dank bekannter ansässiger Firmen wie Boeing, Microsoft, Amazon und Starbucks gehört Seattle zu den wohlhabendsten Städten der USA.

Ebenfalls in Seattle beheimatet ist die University of Washington, an der jährlich über 50.000 Studenten ausgebildet werden und deren Campus sich nicht weit vom Fondsobjekt befindet. Ebenfalls nicht weit vom Objekt gelegen ist die Auffahrt zur Interstate 5, die Seattle in Nord-Süd-Richtung durchzieht und überregional mit den benachbarten Ballungszentren verbindet.

Markt – Büromarkt Seattle, Teilmarkt University-District¹⁾

Der Büromarkt in Seattle hat sich zuletzt positiv entwickelt. Trotz eines leichten Anstiegs der Leerstände auf knapp 7% im dritten Quartal 2019 bleibt das Angebot an hochwertigen Flächen moderat. Gleichzeitig zog die Nachfrage an, mit entsprechend positivem Effekt auf die Büromieten.

Das Fondsobjekt selbst ist im Büroteilmarkt „University-District“ nördlich der Innenstadt gelegen und konnte von der hohen Flächennachfrage profitieren. Perspektivisch wird allerdings im Teilmarkt mit steigenden Neubauaktivitäten infolge der verbesserten Anbindung durch den im Bau befindlichen „U District Light Rail Stop“ sowie Anpassungen in verschiedenen Flächennutzungsplänen gerechnet.

Strategie – Erhöhung der Qualität im Gesamtportfolio

Das Fondsmanagement geht insbesondere aufgrund der Gebäudestruktur und des Gebäudealters von erhöhten Vermietungsrisiken und Investitionen spätestens nach Ablauf der bestehenden Mietverträge aus und hat sich daher dazu entschieden, den aus Objekt- und Marktsicht attraktiven Zeitpunkt für eine Veräußerung der Fondsimmoblie zu nutzen.

Der Verkauf soll die Qualität des Gesamtportfolios weiter verbessern und es ist geplant, den Verkaufserlös in Objekte mit aus Sicht des Fondsmanagements attraktiverem Rendite-Risiko-Profil zu reinvestieren.

(1) Quellen: Oxford Economics, Washington.edu, Cushman Wakefield, DWS 2019

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 Verkauf einer Fondsimmoblie 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.