

Einzelhandelsimmobilie „Eastland Center“, West Covina, Los Angeles/USA

Ankauf Dezember 2019

Im Dezember 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global zusammen mit einem ebenfalls von der DWS Gruppe verwalteten Fonds ein etabliertes Einkaufszentrum in guter Lage in West Covina, Los Angeles (L.A.), USA, erworben.

„Eastland Center“ nimmt eine führende Einzelhandelsposition in seinem Einzugsgebiet ein. In einem Radius von rund fünf Kilometern leben über 150.000 Einwohner, im Radius von rund acht Kilometern knapp 500.000. Der deutliche Anstieg der Beschäftigtenzahl von L.A. in den letzten fünf Jahren, die stabile Wirtschaft des Großraums, der Fachkräftepool der umliegenden Unternehmen und Universitäten sowie die überdurchschnittlichen Einkommen unterstützen die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region und des lokalen Einzelhandels.

Das gut sichtbare Open Air Center liegt an zwei stark frequentierten Durchgangsstraßen mit direkter Verbindung zur primären Ost-West-Bundesstraße I10 nach Down Town Los Angeles und ist dadurch verkehrstechnisch sehr gut angebunden. „Eastland Center“ wurde 1957 erstellt und seitdem stetig erweitert und modernisiert. Es besteht derzeit aus elf Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von rund 75.500 m², die sich auf mehrere Mieter aus den Bereichen Lebensmittel, Kleidung, Haushaltswaren und Gastronomie verteilt. Das Center ist bei Händlern sowie Kunden gleichermaßen beliebt, was sich auch an dem hohen Vermietungsstand der letzten Jahre widerspiegelt, der zuletzt bei rund 99% lag.



Einzelhandelsimmobilie „Eastland Center“

Nutzfläche	rd. 75.500 m ²
Grundstücksgröße	rd. 197.100 m ²
Parkplätze	rd. 3.330
Baujahr	1957
Erwerb	Dezember 2019
Ankaufspreis (Anteil des Fonds grundbesitz global 49%)	rd. 80,5 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾ Gesamtkaufpreis rund 164,3 Mio. EUR;
Wechselkurs zum 09.12.2019: 1 EUR = 1,1075 USD

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Etabliertes und vollständig vermietetes Einkaufszentrum mit dominanter regionaler Marktposition
- Erwartung stabiler und langfristiger Mieteinnahmen in einem sich positiv entwickelnden Markt
- Sehr guter Standort mit hoher Visibilität und hervorragender Anbindung an das Verkehrsnetz

Einzelhandelsimmobilie

Das im Jahr 1957 erstellte Einkaufszentrum wurde im Laufe der Jahre stetig erweitert und verfügt mittlerweile über rund 75.500 m² Nutzfläche für Einzelhandel und Gastronomie, die sich auf elf Gebäude mit separaten außen liegenden Eingängen verteilen. Das bei den aktuell 38 Mietern und bei Kunden beliebte Center mit überwiegend nationalen Händlern weist wenig Fluktuation auf. Als Ankermieter im Objekt zählen bspw. die beiden Discounter Target und Walmart. Die durchgängig hohe Vermietungsquote liegt derzeit bei 99%.

Lage – West Covina, Kalifornien, USA¹⁾

Das Fondsobjekt befindet sich im rund 100.000 Einwohner zählenden West Covina, einer Stadt im San Gabriel Valley, rund 30 km von Los Angeles (L.A.) entfernt. Als Vorort der bevölkerungsreichen Metropole Los Angeles im L.A. County gelegen, leben im Drei-Meilen-Einzugsbereich des Centers über 150.000 Einwohner, im Fünf-Meilen-Radius sogar knapp eine halbe Million Menschen. Direkt an der Interstate 10 gelegen, einer wichtigen Ost-West-Achse der Metropolregion, profitiert das Eastland Center einerseits von einer sehr guten Visibilität und andererseits insbesondere von der hohen Verkehrsfrequenz. Darüber hinaus ist das Center über diverse Anfahrten gut an das Verkehrsnetz angebunden. Eine hohe Bevölkerungsdichte und eine positive demografische Entwicklung runden die gute Lageeinschätzung ab.

Markt – Einzelhandelsmarkt Los Angeles (L.A.), USA¹⁾

Der Einzelhandelsmarkt in L.A. hat sich im Schnitt der vergangenen Jahre überdurchschnittlich stark entwickelt. Steigende Beschäftigung, zunehmende Haushaltszahlen und wachsende Haushaltseinkommen stützen den privaten Konsum, entsprechend positiv zeigten sich Einzelhandels-Mietniveaus im Großraum L.A. Im Vergleich dazu entwickelten sich Einzelhandelsmieten im Teilmarkt San Gabriel langsamer. Eine begrenzte Flächenverfügbarkeit in der etablierten Einzelhandels-Mikrolage sowie der nachhaltige Mietermix aus Nahversorgern, Dienstleistern und segmentspezifischen Marktführern sprechen allerdings für eine langfristig stabile Entwicklung des Centers.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem sich positiv entwickelnden Wachstumsmarkt

Mit dem Erwerb des vollständig vermieteten Einkaufszentrums wird das Fondsportfolio um eine Immobilie mit Zukunftspotential erweitert. Aus Sicht des Fondsmanagements ermöglichen die führende Einzelhandelsposition des Centers in der Region und die erwartete positive wirtschaftlichen Entwicklung des Objekts vergleichsweise stabile Mieteinnahmen für den Fonds in den nächsten Jahren.

(1) Quellen: Oxford Economics, CBRE, 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 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.