

grundbesitz global

Büroimmobilie „Hirokoji Aqua Place“, Nagoya/Japan Ankauf – Mai 2018

Im Mai 2018 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global erneut im Raum Asien/Pazifik investiert und das Portfolio um eine Immobilie in Japan ergänzt. Mit dem Erwerb von „Hirokoji Aqua Place“ wurde erstmals in Nagoya investiert. Die vollständig vermietete moderne Büroimmobilie verteilt rund 7.500 m² Nutzfläche auf elf Geschosse und punktet unter anderem mit einer vergleichsweise großen Anzahl von rund 145 Parkplätzen.

Die Hafenstadt Nagoya, viertgrößte Stadt Japans und mit rund 11 Mio. Einwohnern die drittgrößte Metropolregion des Landes gilt als Industriezentrum, u.a. für den Automobilbereich mit Hauptsitz von Toyota Motors. Die bereits infrastrukturell gut vernetzte Stadt soll ab dem Jahr 2027 über die sich derzeit im Bau befindliche Magnetschwebbahn Maglev noch enger angebunden werden, sodass Tokio in rund 40 Minuten zu erreichen wäre. Nagoyas Büromarkt mit einem Flächenbestand größer als Sydney oder Singapur ist gekennzeichnet durch niedrige Leerstände, einem steigenden Flächenbedarf bei begrenztem Angebot und damit erwartetem Mietwachstum.



Büroimmobilie „Hirokoji Aqua Place“

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Nutzfläche gesamt | rd. 7.500 m ² |
| Grundstücksgröße | rd. 1.390 m ² |
| Kfz-Stellplätze | rd. 145 |
| Baujahr | 2008 |
| Erwerb | 2018 |
| Ankaufspreis | rd. 42,5 Mio. EUR ¹⁾ |

¹⁾ Wechselkurs zum 15. Juni 2018: 1 EUR = 129,94312 JPY

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Vollständig und langfristig vermietete Immobilie mit entsprechenden Mieteinnahmen für den Fonds
- Gute Lage mit verkehrsgünstiger Anbindung in einer Region mit positiven Entwicklungsaussichten
- Weitere regionale Diversifizierung des Portfolios in einem Land mit derzeit vergleichsweise niedrigen Kosten für die Währungssicherung

grundbesitz global

Ankauf – Mai 2018

Büroimmobilie

Das moderne Bürohochhaus „Hirokoji Aqua Place“ wurde im Jahr 2008 erstellt und verfügt über rund 7.500 m² vermietbare Fläche, die sich über elf Geschosse verteilen und von acht Büromietern und einem Einzelhandelsmieter im Erdgeschoss genutzt werden. Hauptmieter seit Baufertigstellung ist ein börsennotiertes japanisches Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich, das rund 60% der Büroflächen nutzt. Eine Besonderheit sind die rund 145 zum Objekt gehörenden Parkplätze in einer Parkgarage, die von den Mietern sehr geschätzt und genutzt werden. Die Flächen sind zu 100% vermietet. Das asiatische Nachhaltigkeitszertifikat „CASBEE“ wird angestrebt.

Lage – 1-5-8 Shinsakae Naka-ku, Nagoya-shi, Aichi, Japan¹⁾

Nagoya ist in 16 Stadtbezirke unterteilt. Die rund 2,3 Mio. Einwohner zählende Stadt Nagoya City ist auf der Insel Honshu in der Region Chubu zwischen Tokio im Osten und Osaka im Westen gelegen. Mit über 11 Mio. Einwohnern zählt der Großraum Nagoya zur drittgrößten Metropolregion des Landes und ist nach Tokio, Yokohama und Osaka viertgrößter Industriestandort Japans mit Schwerpunkt Automobilindustrie. So haben bspw. Toyota Motors und Denso, weltweit drittgrößter Automobilzulieferer, hier ihren Hauptsitz. Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist Nagoya gut an das Autobahn- und Straßennetz angeschlossen. Die Region verfügt zudem mit dem im Jahr 2005 eröffneten internationalen Flughafen Chubu über einen der wichtigsten Flughäfen des Landes. Auch das im Teilmarkt Nagoya-Ost gelegene Fondsobjekt ist infrastrukturell gut angebunden. So verbindet die gegenüberliegende Hirokoji Douri, eine wichtige Ost-West-Straßenachse, die Innenstadt mit den Wohngebieten in Kakuouzan und Hoshigaoka. Die Shinsakae Station der Higashiyama Line, der wichtigsten U-Bahnlinie Nagoyas, liegt in fußläufiger Entfernung. Die direkte Umgebung ist geprägt durch eine Mischbebauung aus Büro- und Wohnhäusern, Hotels und Einzelhandelsgeschäften.

Markt – Nagoya-shi, Aichi, Japan¹⁾

Dank eines starken Unternehmenssektors und anziehender privater Konsumausgaben auf Basis historisch niedriger Arbeitslosigkeit entwickelt sich die japanische Wirtschaft weiterhin positiv. So wird für das Jahr 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,4% gerechnet, welches sich vorteilhaft auf den Büromarkt auswirken dürfte. Auch die Entwicklung des Büromarkts in Nagoya verlief in den letzten Jahren positiv. Infolge steigender Baukosten sind Projektentwicklungen und damit das Neubauvolumen begrenzt. Damit einher geht ein deutlicher Leerstandsabbau von über 12% im Jahr 2010 auf aktuell rund 4%, was die momentane Angebots- und Nachfragesituation in Nagoya zeigt. Die gute Entwicklung am Mietermarkt spiegelt sich auch am Investmentmarkt wider. So zählt Nagoya neben Brisbane oder Taipeh zu dem Sekundärmarkt mit den höchsten Transaktionsvolumen in der Region Asien-Pazifik.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilie für das Portfolio an der prognostizierten positiven Entwicklung der Region Nagoya insbesondere durch laufende Mieteinnahmen zu partizipieren und gleichzeitig die regionale Diversifizierung des Portfolios zu erweitern.

¹⁾ Quellen: Miki Shoji, JLL, CBRE, Oxford Economics, RCA, DWS 2018

Wichtige Hinweise:

DWS, vormals Deutsche Asset Management bzw. Deutsche AM, 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 RREEF Investment 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 Deutsche Asset Management Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter realestate.dws.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der RREEF Investment GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.
