

Einzelhandelsimmobilie

„The Shops at Oak Brook Place“, Oak Brook, Chicago, Illinois/USA

Ankauf Januar 2020

Im Januar 2020 erwarb das Fondsmanagement von grundbesitz global ein Einkaufszentrum in Oak Brook, einem westlichen Vorort von Chicago, USA. Die sowohl bei Kunden als auch Mietern beliebte und gut positionierte Immobilie befindet sich an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit ausgezeichneter Sichtbarkeit.

„The Shops at Oak Brook Place“ zählt zu den umsatzstärksten regionalen Centern im Mittleren Westen der USA. Dank der hochwertigen Mieterstruktur mit führenden Marken im Landesranking und durch den Standort mit guter Visibilität und Verkehrsanbindung, konnte die Immobilie ein überdurchschnittlich hohes Vermietungsniveau zwischen rund 97% bis 100% in den letzten zehn Jahren halten. Im Center sind zehn überwiegend nationale Marken vertreten. Zu den stärksten Marken zählen die Fashion-Anbieter Nordstrom Rack, DSW und TJ Maxx. Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten zwei Jahren erfolgten, wurden weitgehend von den Mietern in Eigenregie getragen, was die Zufriedenheit der Mieter an diesem Standort unterstreicht.

Die Immobilie profitiert zudem vom Zustrom des benachbarten Oakbrook Centers, dem regionalen Zentrum mit den höchsten Einzelhandelsumsätzen. Ferner profitiert die Immobilie davon, dass sie im DuPage County liegt mit geringeren Unternehmenssteuern im Vergleich zum benachbarten Cook County.



Einkaufszentrum „The Shops at Oak Brook Place“

Nutzfläche	rd. 16.460 m ²
Grundstücksgröße	rd. 17.400 m ²
Parkplätze	695
Baujahr	1996
Erwerb	Januar 2020
Ankaufspreis	rd. 67,8 Mio. EUR ¹⁾

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

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Erwerb eines etablierten, gut positionierten Einzelhandelszentrums mit einer historisch hohen Vermietungsquote von durchschnittlich 99% in den letzten zehn Jahren
- Wirtschaftlich starke Mieter mit langjährigen Mietverträgen ermöglichen stabile Mieteinnahmen für den Fonds
- Gute Anbindung an das Verkehrsnetz mit guter Visibilität der Immobilie

Einzelhandelsimmobilie

Das im Jahr 1996 erstellte Einkaufszentrum, das über drei Zufahrten erreichbar ist, besteht aus mehreren Flachdachgebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von 16.460 m² verteilt auf zehn Mieteinheiten. Das vollständig vermietete Objekt wird größtenteils von Mietern genutzt, die bereits seit der Eröffnung des Centers vertreten sind. Einige Flächen wurden in den letzten beiden Jahren von den Mietern in Eigenregie modernisiert. Zu der hochwertigen Mieterstruktur gehören in erster Linie namhafte nationale Markenanbieter aus dem Textilbereich wie u.a. Nordstrom Rack, DSW, TJ Maxx und Nike. Zudem gehören zum Center 695 kostenfreie Kundenparkplätze.

Lage – Oak Brook, Chicago, Illinois, USA¹⁾

Das Fondsobjekt befindet sich in Oak Brook, einem der wohlhabendsten Vororte Chicagos, rund 25 km vom Stadtzentrum entfernt. Im Fünf-Meilen-Einzugsbereich des Shopping Centers leben über 275.000 Einwohner, wochentags kommen zusätzlich rund 200.000 Pendler hinzu. Nahe der Interstate 88 gelegen, einer wichtigen Verkehrsachse südlich von Chicago, profitiert der Standort von einer hohen Visibilität, insbesondere aber von der hohen Verkehrsfrequenz. Darüber hinaus ist das Center über drei Auffahrten gut an das Verkehrsnetz angebunden. Eine hohe Bevölkerungsdichte und eine positive demographische Entwicklung runden die gute Lageeinschätzung ab.

Markt – Einzelhandelsmarkt Oak Brook, Chicago, USA¹⁾

Der Einzelhandelsmarkt in der Metropolregion Chicago entwickelte sich in der Vergangenheit zwar unterschiedlich, jedoch selektiv positiv, besonders in regionalen Teilmärkten mit guten demografischen Trends wie Oak Brook. Während die Bevölkerungsabnahme eine der Hauptherausforderungen für die Region darstellt, stützen stabile Beschäftigungszahlen und Lohnzuwächse weiter die Einzelhandelsumsätze. Obwohl schwache Mietmärkte in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts zu starken Mietrückgängen führten, stiegen die Mieten in den westlichen Vororten Chicagos in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 2% pro Jahr. Der Teilmarkt Oak Brook dürfte zudem künftig von zuletzt leicht fallenden Leerstandsdaten und einem eingeschränkten Projektentwicklungsvolumen profitieren.

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

Die Stadt Oak Brook gilt als bedeutendes Beschäftigungszentrum mit einer dicht besiedelten Handelszone, qualifiziertem Arbeitskräftepotential und einem vergleichbar überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen. Insbesondere auch aufgrund der Lage, der führenden Einzelhandelsposition des Centers in der Region und der hochwertigen Mieterstruktur wird für die Zukunft von laufenden und vergleichsweise stabilen Mieteinnahmen ausgegangen.

(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.