



WERBUNG



CLUB DEAL NEWS DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 15 – CLUB DEAL BOSTON AUGUST 2020

STRATEGIE

Der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston investiert in eine neu zu errichtende Immobilie in 101 South Street, Somerville, Massachusetts, USA, deren Flächen überwiegend zu Labor- und Büro Zwecken genutzt werden sollen. Die Immobilie wird auf einem ca. 4.000 m² großen Grundstück errichtet und umfasst nach Fertigstellung neun oberirdische und vier unterirdische Geschosse mit einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 36.200 m². Die acht oberirdischen Geschosse, die als Labor- und Büroflächen ausgebaut werden, verfügen über eine Nettomietfläche von ca. 25.600 m² und sind auf maximale Flexibilität der Anforderungen durch die Mieter ausgelegt. Im Erdgeschoss stehen insgesamt ca. 1.200 m² flexibel vermietbare Einzelhandels- und Gastronomieflächen zur Verfügung. Die vier unterirdischen Geschosse dienen als Parkgarage für 250 Pkw sowie als Fahrradgarage für die Mieter. Die Immobilie verfügt über vier Personenaufzüge sowie einen Lastenaufzug, der alle Geschosse einschließlich des Anlieferungsbereichs verbindet.



ENTWICKLUNGSPROJEKT 101 SOUTH STREET

Nach Maßgabe der Bauzeitplanung soll die Fertigstellung der Immobilie bis zum Ende des zweiten Quartals 2021 abgeschlossen sein. Der individuell mit den Mietern vereinbarte Ausbau der angemieteten Flächen und somit die Bezugsfertigkeit der Mietflächen soll spätestens im Juli 2021 hergestellt sein. Mit den Vermietungsaktivitäten hinsichtlich der Immobilie soll 2020 begonnen werden. Da die Aufteilung der Labor- und Büroflächen flexibel ausgestaltet werden kann, ist vorgesehen, dass diese an verschiedene Mieter mit unterschiedlich großen Mietflächen vermietet werden, um eine diversifizierte Mieterstruktur zu erreichen.

Der DF Deutsche Finance Investment Fund 15 investiert darüber hinaus in mehrere Grundstücke, die an die vorstehend beschriebene Immobilie angrenzen und in der Earle Street bzw. Windsor Street, Somerville gelegen sind und baurechtlich beplant bzw. fortentwickelt werden. Bei dem Club Deal Gentle Giant handelt es sich um mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 22.200 m². Die Grundstücke liegen im Bereich eines veralteten Gewerbegebiets, das im Zusammenhang mit dem Ausbau der neuen Schnellbahn (Green Line Boston MBTA) bis zum naheliegenden Union Square, dessen Fertigstellung nach derzeitigem Planungsstand für 2021 geplant ist, erneuert wird.

Die Anlagestrategie besteht darin, die Grundstücke in eine für Immobilienprojektentwicklungen sinnvolle Größe zusammenzulegen bzw. aufzuteilen, die Grundstückseinheiten baurechtlich neu zu beplanen, die erforderlichen Maßnahmen für eine künftige Immobilienprojektentwicklung durchzuführen (u. a. Abriss bestehender Gebäude, Genehmigungsverfahren, etc.) um den wachsenden Bedürfnissen der Bostoner Biowissenschaftsbranche gerecht zu werden, indem potenziell zusätzliche Laborbüroflächen, traditionelle Büroflächen, Mehrfamilieneinheiten und Einzelhandelsflächen errichtet werden können.



ÜBERBLICK BOYNTON YARDS

Im Rahmen der Anlagestrategie werden jedoch unmittelbar keine eigenen Immobilienprojektentwicklungen bzw. die Bebauung der Grundstücke mit Immobilien durchgeführt. Die Grundstückseinheiten sind für zusätzliche Labor-, Büro-, Mehrfamilien- oder andere Zwecke vorgesehen, jede Grundstückseinheit soll je nach Zweckbestimmung im Rahmen der Planung separat entwickelt und veräußert werden.



WERBUNG



CLUB DEAL NEWS
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT
FUND 15 – CLUB DEAL BOSTON
AUGUST 2020



MASTERPLAN BOYNTON YARDS

Am 27.03.2020 hat die Stadt Somerville eine Weisung erlassen, dass die Baustelle des Projektes aufgrund der Entwicklung der Corona-Pandemie zu schließen ist. Weisungsgemäß wurden alle Baumaßnahmen vorübergehend eingestellt und die Baustelle abgesichert. Am 1. Juni konnte die Baustelle wieder geöffnet und die Baumaßnahmen plangemäß fortgesetzt werden. Zum Zeitpunkt der Schließung der Baustelle verfügte das Projekt über einen Vorlauf von rund einem Monat. Daher führt die knapp zweimonatige Schließung nur zu einer moderaten Verzögerung im Gesamtlauf des Projektes.

AKTUELLER STAND

Mit den Bauarbeiten des Projektes 101 South Street wurde im Juli 2019 mit den Vorbereitungen für die Fundamente und dem Bodenaushub begonnen. Ende des ersten Quartals 2020 waren bereits 34 % der Bauleistungen auf dem Grundstück erbracht. So konnte der Aushub der Baugrube beendet, das Fundament gelegt und mit der Errichtung der Stahlkonstruktion begonnen werden.



AKTUELLE HOCHBAUARBEITEN 101 SOUTH STREET



TIEFBAUARBEITEN 101 SOUTH STREET

Aktuell sind die beauftragten Bauunternehmen mit der Errichtung der Stahlkonstruktion des Gebäudes beschäftigt. Hier konnte mittlerweile das vierte Obergeschoss erreicht werden. Zudem wurde das Gebäude an die Wasser- und Abwasserversorgung der Stadt angebunden.

Hinsichtlich der Grundstücksentwicklung werden aktuell Verhandlungen mit der Stadt geführt. Grundlage sind der Umfang der zu errichtenden Flächen sowie der zugrundeliegenden Nutzungsarten. Parallel wird das Projekt im Rahmen von sog. „neighbourhood meetings“ vorgestellt. Hier erwarten wir im Laufe der anstehenden Quartale entsprechende Beschlüsse der Stadt.



WERBUNG

CLUB DEAL NEWS
DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT
FUND 15 – CLUB DEAL BOSTON
AUGUST 2020

MARKTENTWICKLUNG

LAB-OFFICES/VERMIETUNG BOSTON

Die COVID-19-Pandemie hat die Biotechnologie-Industrie der USA in ein neues Licht gerückt, was in Boston, Massachusetts, als Hauptstadt der Branche besonders spürbar ist. Sehr viele ansässige Unternehmen haben begonnen, COVID-19-spezifische Impfstoffe, Behandlungen und Tests zu entwickeln. Dazu gehören die größten Biotech-Unternehmen wie Biogen, Takeda, Sanofi und Alnylam. Am bekanntesten ist Biotech Moderna Therapeutics. Das Unternehmen, das einst für seinen größten Börsengang in der Industriegeschichte bekannt war, entwickelt einen der führenden Impfstoffkandidaten des Landes. Die Gruppe erhielt sogar direkte Mittel in Höhe von 483 Mio. USD von der Biomedical Advanced Research and Development Authority (BARDA), um ihre Arbeit voranzutreiben.

Der Lab-Office-Markt spiegelt den erneuten starken Fokus des Landes auf Biotechnologie wider. Dies führt dazu, dass neue Flächen im Markt gefragt sind, Vermieter sind derzeit in einer starken Verhandlungsposition.

Erste Gespräche mit renommierten Adressen hinsichtlich der Vermietung des Projekts 101 South Street sind sehr positiv.

Mit dem DF Deutsche Finance Investment Fund 15 sind Privatanleger in Immobilien mit starkem Wertsteigerungspotential investiert. Geringe Leerstände und steigende Mieten bei Lab-Offices sorgen derzeit für ein noch attraktiveres Investitionsumfeld.

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München
Telefon +49 89 649563-0
Telefax +49 89 649563-10
funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment