

Büroimmobilie „Keilalampi“, Espoo/ Finnland

Ankauf März 2021

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im März 2020 das Bürohochhaus „Tower“, das unlängst für seine hochwertige Modernisierung ausgezeichnet wurde, in Espoo nahe der finnischen Hauptstadt Helsinki für rund 168,9 Mio. EUR erworben. Im März 2021 konnte das nun ebenfalls fertiggestellte benachbarte Bürogebäude „Keilalampi“ nebst Pavillons für einen Kaufpreis von rund 86,4 Mio. EUR in den Bestand des Fonds übernommen werden. Die direkt am Ufer gelegenen Gebäude befinden sich im etablierten Büroteilmarkt „Keilaniemi“ in Espoo.

Das mehrgeschossige Bürogebäude „Keilalampi“ mit einer Gesamtmietfläche von rund 13.600 m² wurde 1994 erbaut und in den Jahren 2020/2021 umfangreich modernisiert. Dabei erfolgten u. a. Modernisierungen an der Gebäudetechnik, der Fassade und den Büroflächen bzw. Innenräumen. Mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen wird das Nachhaltigkeitszertifikat „LEED Gold“ angestrebt. Alle Flächen sind vollständig und langfristig vermietet, Hauptmieter ist eine finnische Versicherung.

Mit dieser Immobilie wurden auch zwei neu errichtete Pavillons mit gesamt rund 1.080 m² Gastronomie- und Servicefläche erworben, die sich auf einem neu angelegten, öffentlichen Stadtplatz vor dem Gebäude befinden. Neben dem direkten Zugang zur Metro auf Straßenebene befindet sich unterhalb der Gebäude eine Tiefgarage mit 193 Parkplätzen.

Der Standort hat eine hervorragende Verkehrsanbindung und ermöglicht einen guten Zugang zu anderen Teilen des Großraums Helsinki und dem internationalen Flughafen.



Büroimmobilie und zwei gewerbliche Pavillons

Miet- und Nutzfläche gesamt	rd. 14.680 m ²
- Keilalampi	rd. 13.600 m ²
- Pavillons	rd. 1.080 m ²
Baujahr / Modernisierung	
- Keilalampi	1994 / 2020-2021
- Pavillons (Neubau)	2021
Parkplätze	193
Erwerb	März 2021
Ankaufspreis insgesamt	rd. 86,4 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Qualitativ hochwertige Immobilie nach umfangreicher Modernisierung in nachgefragter Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Immobilie mit Nachhaltigkeitszertifizierung „LEED Gold“ nach Fertigstellung
- Langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter verschiedener Branchen
- Hohe Nachfrage nach Mietflächen bei begrenztem Angebot im Büroteilmarkt „Keilaniemi“

Büroimmobilie „Keilalampi“ und zwei Pavillons

Das direkt am Ufer gelegene und 1994 gebaute Bürogebäude „Keilalampi“ verfügt über drei Ober- und zwei Untergeschosse mit einer Gesamtmietsfläche von rund 13.600 m². Je Obergeschoss lassen sich die Flächen flexibel teilen und können von unterschiedlichen Mietern genutzt werden. Die Modernisierung des Gebäudes in den Jahren 2020 und 2021 schloss u. a. die Erneuerung der Gebäudetechnik und nördlichen Fassade, den Einbau von Aufzugsanlagen, eine lichte Glaskuppel und einen neuen Eingangsbereich mit Zutritt am Vorplatz mit ein. Unter dem Gebäude befindet sich eine ebenfalls umgebaute Tiefgarage mit 193 Parkplätzen.

Die beiden neu errichteten Pavillons auf dem öffentlichen Vorplatz mit rund 1.080 m² Service- bzw. Gastronomiefläche sollen das Stadtgebiet weiter beleben. Alle Flächen sind vollständig und langfristig vermietet.

Lage – Keilaniementie 1, Espoo, Finnland¹⁾

Das in Ufernähe gelegene Büroobjekt befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Espoo, einer etwa fünf Kilometer westlich der Hauptstadt Helsinki gelegenen Großstadt und damit innerhalb des sogenannten Helsinki Metropolitan Area (HMA). Mit Helsinki, Espoo und Vantaa liegen drei der vier größten Städte Finnlands in der HMA, die insgesamt rund 1,2 Mio. Einwohner zählt. Beim Teilmarkt „Keilaniemi“ handelt es sich um einen etablierten Büromarkt, der durch Projektentwicklungen verschiedener Nutzungsarten weiter aufgewertet wird. Das Gebiet verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl über die Straße durch die direkte Lage an einem der wichtigsten Autobahnkreuze des Landes, als auch mittels der U-Bahn durch die nahe beim Fondsobjekt gelegene Station. Die Lage ermöglicht so eine gute Verbindung zu anderen Teilen der HMA und zum internationalen Flughafen der Stadt. Espoo-Keilaniemi ist ein begehrter Standort namhafter Firmen und zeichnet sich insbesondere als Hauptsitz für Unternehmen der Bereiche Energie, Pharma und High-Tech aus.

Markt – Büromarkt Helsinki Metropolitan Area (HMA), Finnland¹⁾

Finnlands Wirtschaft zeigte in den letzten Jahren eine solide Entwicklung, die auch auf den Büromarkt in Helsinki ausstrahlte. Durch die moderaten Nettofertigstellungen und die hohe Nachfrage von Mietern sind die Leerstände in den letzten Jahren weiter gesunken. Hochwertige Büroimmobilien sind in diesem Markt, der bisher hauptsächlich ältere Bestandsgebäude umfasst, sehr gefragt. Auch im Jahr 2020 blieb die Nachfrage trotz der Folgen der Corona-Pandemie relativ stabil, was auch am vergleichsweise moderaten Rückgang der finnischen Volkswirtschaft liegen dürfte. Aufgrund der attraktiven Lage und des günstigeren Mietniveaus gegenüber dem Helsinki Central Business District wird in dem aufstrebenden Teilmarkt im Südosten von Espoo mittel- bis langfristig gesehen mit weiterem Mietwachstum gerechnet.

Strategie – Langfristig vermietete Immobilie in guter Lage

Mit dem Ankauf dieser Immobilie wird entsprechend der Fondsstrategie in qualitativ hochwertige und voll vermietete Immobilien in guten Lagen investiert. Das Fondsmanagement setzt auf die prognostiziert positive Entwicklung des Bürostandortes in der wirtschaftsstarke Metropolregion Helsinki und erwartet mit dem Objekt langfristig stabile Mieteinnahmen für den Fonds zu erwirtschaften. Zudem kann mit der Investition der regionale Anteil in Nordeuropa weiter gesteigert werden.

(1) Quellen: DWS, KTI, Newsec 2021

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 europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf von Fondsimmobilen 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 europa 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.