

Büroimmobilie „Toko“, Paris / Frankreich – Fertigstellung

+++ Ankauf im September 2020 für rund 162,9 Mio. Euro +++ Fristgerechte Fertigstellung nach umfangreicher Sanierung im April 2022 +++ Nun Bezug durch einen Mieter mit einem langfristigen Vertrag +++



“

„Toko“ ist eine moderne Büroimmobilie in sehr guter Lage von Paris, die durch ihre ökologische Ausrichtung gut in unsere Immobilienstrategie passt. Abgerundet wird das markante Objekt durch einen langfristigen Mietvertrag für die Gesamtflächen mit einem weltweit tätigen Unternehmen aus dem IT-Dienstleistungssektor, das dort seinen neuen Hauptsitz haben wird.

Was ich am interessantesten an dem neuen Fondsobjekt finde, ist die markante Architektur mit bodentiefer Glasfassade und hellen, modernen Büroflächen. Hinzu kommt ein direkter Blick auf den Eiffelturm.

”



Anke Weinreich,
Fondsmanagerin
grundbesitz europa

Bereits im September 2020 konnte grundbesitz europa die Büroimmobilie „Toko“ für einen Kaufpreis von rund 162,9 Mio. Euro erwerben. Die im Jahr 1970/80 gebaute Class-A-Büroimmobilie wurde nach Ankauf umfassend saniert und nun wie geplant im April 2022 fertiggestellt. „Toko“ war bereits vor Umbaubeginn vollständig und langfristig an ein bonitätsstarkes Unternehmen aus dem IT- Dienstleistungssektor vorvermietet und wird nun vom Mieter bezogen.

Die Büroimmobilie zeichnet sich durch eine prägnante Architektur mit hellen Mietflächen sowie durch eine bodentiefe Glasfassade zur Straße bzw. zum Innenhof hin aus. Sie besteht aus zwei Gebäudeteilen mit sieben Ober- und fünf Untergeschossen inklusive einer Tiefgarage mit 78 Stellplätzen für Pkws und Motorräder.

Mit Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen werden die Nachhaltigkeitszertifikate „BREEAM Very Good“ und „WiredScore Silver“ angestrebt. BREEAM ist ein britisches Bewertungssystem für ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden, die WiredScore-Zertifizierung ist ein weltweit anerkannter Standard zur Bewertung der digitalen Konnektivität von Immobilien.



„Toko“ befindet sich im 17. Pariser Arrondissement am Rand der Innenstadt und ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Mikrolage wird mehr und mehr als Erweiterung der Stadtmitte angesehen und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung. In der Vergangenheit als prosperierendes Wohngebiet mit seiner beeindruckenden Haussmann-Architektur bekannt, hat sich dieser Pariser Stadtbezirk in den letzten Jahren zu einem etablierten Einkaufsviertel und Büromarkt entwickelt und zieht immer mehr junge wachstumsstarke Unternehmen an.

Nach einer aktuellen Einschätzung der DWS¹ dürfte – trotz der Unsicherheiten rund um die Folgen der Corona-Pandemie, der geopolitischen Entwicklungen und den höheren Zins- und Inflationserwartungen – sowohl das prognostizierte Wirtschafts- als auch das Beschäftigungswachstum in Paris in den nächsten zehn Jahren über dem französischen und europäischen Durchschnitt liegen. Dies dürfte die Nachfrage nach Büroflächen weiter antreiben. Der Pariser Büroimmobilienmarkt verfügt über ein breites Spektrum an Nutzern, wobei der größte Teil des Flächenumsatzes auf Dienstleistungsunternehmen und Handels- und Industriezentralen entfällt. Aber auch Technologieunternehmen belegen zunehmend Flächen.

Angesichts des geringen Angebotsrisikos durch wenig Neubauten und des Mangels an modernen Bürogebäuden dürfte der Leerstand insbesondere für diese Art sanierter Immobilien in guter Lage – wie „Toko“ – weiterhin niedrig ausfallen. Damit dürften nach den Prognosen der DWS¹ langfristige Mietereinnahmen und Wertsteigerungen möglich sein.

(1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS 2022



Büroimmobilie „Toko“, Paris/ Frankreich

Nutzfläche	rd. 7.590 m ²
Grundstücksgröße	rd. 1.850 m ²
Pkw und Motorrad-Stellplätze	78
Baujahre	1970/1980
Erwerb	September 2020
Fertigstellung nach Modernisierung	April 2022
Ankaufspreis	rd. 162,9 Mio. Euro

Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & 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 i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugswweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realestate.dws.com – <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter

<https://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?assetGuid=7a92b4dc-3f73-4b20-bbc7-4bcbbd7b7bbf&source=DWS>

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern.

Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 20.05.2022