

Büroimmobilie „Toko“, Paris/Frankreich

Ankauf September 2020

Mit Kaufvertragsabschluss über Investitionskosten in Höhe von rund 162,0 Mio. EUR wurde im September 2020 für den Fonds grundbesitz europa die Projektentwicklung eines zu modernisierenden Bürogebäudes am Rande des Central Business Districts (CBD) der französischen Hauptstadt Paris erworben.

Die im Jahr 1970/80 gebaute mehrgeschossige Class A-Büroimmobilie, die bis zum Jahr 2022 umfangreich saniert wird, besticht neben ihrer hervorragenden Lage durch ihre markante Architektur mit bodentiefer Glasfassade und hellen, modernen Büroflächen. Nicht zuletzt die gute Verkehrsanbindung zu allen wichtigen Geschäftszentren (bspw. die Oper und dem Place Charles de Gaulles) und der gute Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz machen den Standort zudem sehr attraktiv. Die Büroimmobilie befindet sich im 17. Bezirk von Paris, welches von der kontinuierlichen Erweiterung des Pariser CBD mit einer sehr guten Anbindung an das Zentrum und die Pariser Ringstraße profitiert. In der Vergangenheit als prosperierendes Wohngebiet mit seiner beeindruckenden Haussmann-Architektur bekannt, hat sich der Bezirk zu einem etablierten Einkaufsviertel und Büromarkt entwickelt und zieht immer mehr junge Unternehmen an. Aufgrund des sehr geringen Flächenleerstands von ca. 2% im Großraum von Paris und der begrenzten Baumöglichkeiten wird davon ausgegangen, dass der Objektstandort bei einer zukünftigen Ausweitung des CBD mit eingebunden und weiter an Bedeutung gewinnen wird.

Das Fondsobjekt ist bereits vor Umbaubeginn vollständig und langfristig an einen bonitätsstarken Nutzer aus dem digitalen Dienstleistungssektor vorvermietet. Mit Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme werden die Nachhaltigkeitszertifikate „BREEAM Very Good“ und „Wired Score Silver“ angestrebt. Die Wired Score-Zertifizierung ist ein weltweiter, anerkannter Standard zur Bewertung der Konnektivität von Bürogebäuden.



Büroimmobilie „Toko“

Mietfläche	7.588 m ²
Grundstücksgröße	1.852 m ²
Pkw- und Motorrad-Stellplätze	78
Baujahr(e)	1970 /1980
Modernisierung	1991
Geplante Fertigstellung nach Modernisierung	Q1/2022
Erwerb	September 2020
Ankaufspreis	rd. 162,0 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾ Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Moderne Class A-Büroimmobilie in sehr guter Lage am Rande des CBD von Paris
- Begrenzte Flächenerweiterung, eine sehr geringe Leerstandsrate sowie die Ausdehnung des CBD bieten Chancen auf Mietsteigerungen
- Langfristiger Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter aus dem digitalen Dienstleistungssektor

Büroimmobilie

Neben der sehr guten Lage am Rande des Central Business Districts (CBD) von Paris wird die ab dem Jahr 2022 modernisierte Class A-Büroimmobilie durch ihre prägnante Architektur mit hellen Mietflächen und Tageslicht von zwei Seiten hervorragen. Die Immobilie mit bodentiefer Glasfassade zur Straße bzw. zum Innenhof hin besteht aus zwei Gebäudeteilen mit sieben Ober- und fünf Untergeschossen inkl. einer Tiefgarage mit 78 Stellplätzen für Pkws und Motorräder. Die Flächen sind langfristig und vollständig an ein bonitätsstarkes Unternehmen im digitalen Dienstleistungssektor vermietet, der das Gebäude als seinen neuen Hauptsitz nutzen möchte. Die Nachhaltigkeitszertifizierung „BREEAM Very Good“ und „Wired Score Silver“ wird angestrebt.

Lage – 3/5 rue Héliopolis, 17/19 rue Guillaume Tell, Paris, Frankreich¹⁾

Der Großraum Paris ist Frankreichs führende Wirtschaftsregion, auf die rund 30% der Wirtschaftsleistung des Landes entfällt und die mit rund 12 Mio. Einwohnern zudem die größte Agglomeration des Landes darstellt. Entsprechend der Bedeutung des Standorts verfügt der Großraum Paris über eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen nationalen und internationalen Flug- und Zugverbindungen sowie eine sehr gute Einbindung in das nationale und europäische Autobahnnetz. Das Fondsobjekt befindet sich im 17. Pariser Arrondissement am Rande der Stadtmitte und ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Mikrolage wird mehr und mehr als Erweiterung der Stadtmitte angesehen und bietet zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe in fußläufiger Entfernung.

Markt – Bürostandort Paris, Frankreich¹⁾

Mit einer Gesamtfläche von über 17 Mio. m² ist der Pariser Büromarkt einer der größten Europas. Während die Büroflächen-Nachfrage im Jahr 2019 leicht zurückging, lag sie dennoch weiterhin über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. Besonders positiv entwickelten sich in den letzten Jahren die Leerstände, die in der Stadtmitte mit nur 2% einen der niedrigsten Stände in Europa markieren. Dazu kommt, dass die spekulativen Fertigstellungen ohne Vorvermietungen derzeit auf moderatem Niveau verbleiben. Obwohl die Corona-Pandemie bereits einen erheblichen Rückgang in der Büroflächen-Nachfrage im ersten Quartal auslöste, blieben die Transaktionen von Büroimmobilien im Core-Segment vergleichsweise hoch. Aufgrund dessen und der niedrigen Leerstände dürften die zentralen Büromärkte in Paris nach Einschätzung der DWS relativ gut durch die Krise kommen.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen für den Fonds

Das Fondsmanagement beabsichtigt, mit dem Kauf dieser Immobilie an einer möglichen Wertsteigerung durch die erwartete Ausdehnung des Pariser Central Business Districts zu partizipieren. Die hohe Qualität der Immobilie in Kombination mit der attraktiven Lage, des geringen Leerstands und der begrenzten Flächenerweiterung im Zentrum von Paris bieten hierfür gute Voraussetzungen.

(1) Quellen: Oxford Economics, PMA, 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 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 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 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.