

grundbesitz europa

Büroimmobilie „Vasco de Gama“, Levallois-Perret/Frankreich Verkauf - Dezember 2018

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im Dezember 2018 die im Nordwesten von Paris gelegene Büroimmobilie „Vasco de Gama“ nach einer Haltedauer von rund 17 Jahren veräußert. Das im Jahr 1989 errichtete Objekt in Levallois-Perret war zuletzt zu rund 63% an eine Versicherungsgesellschaft vermietet. Die Vermietung der weiteren Flächen im Gebäude gestaltete sich schwierig.

Nach Einschätzung des Fondsmanagements wirken sich insbesondere das Alter des Objekts, die Lage mit eingeschränkter Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel sowie das Umfeld mit wettbewerbsfähigen und vielfach jüngeren Büroimmobilien nachteilig auf die Vermietung aus. Vor diesem Hintergrund entschied sich das Fondsmanagement letztlich für die Veräußerung des Objekts zu einem Verkaufspreis von rund 79 Mio. EUR.



Büroimmobilie „Vasco de Gama“	
Nutzfläche gesamt	rd. 17.400 m ²
Grundstücksgröße	6.673 m ²
Kfz-Stellplätze	356
Baujahr / Renovierung	1989 / 2001
Erwerb	2001
Verkaufspreis	rd. 79,3 Mio. EUR

Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Steigerung der Gesamtqualität des Fondsportfolios durch den Verkauf eines bereits älteren Objektes in einem wettbewerbsintensiven Teilmarkt der französischen Hauptstadt
- Erhöhung des durchschnittlichen Vermietungsstandes im Portfolio
- Reduzierung bestehender und künftiger Vermietungsrisiken

grundbesitz europa

Verkauf - Dezember 2018

Büroimmobilie „Vasco de Gama“

Die bereits im Jahr 1989 errichtete neugeschossige Büroimmobilie besteht aus vier miteinander verbundenen Gebäudeteilen. Von diesen gehören drei Gebäudeteile seit 2001 zum Immobilienportfolio von grundbesitz europa. Die Nutzfläche beläuft sich auf rund 17.400 m², hinzu kommen 366 Kfz-Stellplätze. Von den Büroflächen sind aktuell rund 63% an eine Versicherungsgesellschaft mit einer relativ kurzen Restlaufzeit der Verträge vermietet. Der Standort ist gut mit dem Auto erreichbar, die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und insbesondere an die Pariser Métro ist jedoch vergleichsweise ungünstig.

Lage – 131/147 rue Victor Hugo, Levallois-Perret/Frankreich¹⁾

„Vasco de Gama“ liegt nordwestlich von Paris in Levallois-Perret. Die Stadt bietet in der Summe rund 850.000 m² Büroflächen und war insbesondere in 1990er und 2000er Jahren als preisgünstige Alternative zur Pariser Innenstadt stark nachgefragt. In den letzten rund zehn Jahren hat sich der Markt jedoch vergleichsweise schwächer entwickelt, auch angesichts eines stärkeren Wettbewerbs durch Nachbargemeinden. Levallois-Perret weist derzeit einen überdurchschnittlich hohen Leerstand auf. Zudem entstehen in der Umgebung der Immobilie viele Neubauten, was bei einer gleichbleibenden Nachfrage von Mietern das Mietwachstum begrenzen und bei älteren Immobilien zu einem Rückgang der Mietniveaus führen könnte.

Markt – Bürostandort Paris, Frankreich¹⁾

Der Pariser Büromarkt ist mit einer Gesamtfläche von über 17 Mio. m² einer der größten Europas. Die Büroflächennachfrage hat sich in den vergangenen Monaten insgesamt dynamisch entwickelt und Leerstände wurden abgebaut. Auch die Mietentwicklung verlief positiv, zeigte aber deutliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Teilmärkten von Paris.

Strategie – Verkauf einer älteren Immobilie mit künftigen Vermietungsrisiken

Mit dem Verkauf dieser Immobilie wurde die gute Marktchance genutzt, ein vergleichsweise altes Gebäude zu verkaufen. Darüber hinaus konnten mit der Veräußerung Portfolioparameter wie z.B. Vermietungsquote, durchschnittliches Gebäudealter der Fondsobjekte und künftige Mietvertragslaufzeiten verbessert und gleichzeitig künftige Vermietungsrisiken reduziert werden.

¹⁾ Quellen: PMA, DWS, 2018

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 Kauf 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.
