

Büroimmobilie „Le Monde“, Paris/Frankreich

Verkauf Juli 2019

Im Juli 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global die im Jahr 2004 errichtete und erworbene Büroimmobilie „Le Monde“ in Paris, Frankreich veräußert. Das Gebäude ist seit Fertigstellung an den gleichnamigen überregionalen Medienverlag vermietet. Dieser beabsichtigt, das Gebäude im Jahr 2020 zu verlassen und ein vollständig neu und eigens für seine Zwecke errichtetes Objekt zu beziehen.

Das Fondsmanagement hat die Entscheidung zum Verkauf des Objekts im derzeitigen Zustand nach Abwägung verschiedener Optionen in Bezug auf Neuvermietung, Modernisierung und Veräußerung getroffen. Im Ergebnis erschien ein Verkauf der kurzfristig vollständig leerstehenden Immobilie deutlich attraktiver als ein weiteres Halten. Dies gilt insbesondere angesichts der hohen Nachfrage nach sog. „Repositionierungsobjekten“, also Immobilien, die vor Weiternutzung erhebliche Modernisierungsmaßnahmen erfordern.

In einem strukturierten Bieterprozess ist es gelungen, einen Interessenten zu identifizieren, der bereit war, einen attraktiven Kaufpreis über dem zuletzt ermittelten Verkehrswert zu bezahlen. Der Käufer wird die Immobilie für seine eigene Nutzung erwerben und beabsichtigt, die erforderlichen Modernisierungsarbeiten selbst auszuführen.



Büroimmobilie „Le Monde“

Nutzfläche	rd. 16.618 m ²
Grundstücksgröße	rd. 2.680 m ²
Parkplätze	74
Baujahr	2004
Erwerb	2004
Verkaufspreis	rd. 165,0 Mio. EUR

Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Erzielung eines attraktiven Verkaufspreises
- Große Nachfrage nach „Repositionierungsobjekten“
- Vermeidung von Risiken in Zusammenhang mit einer alternativ erforderlichen Modernisierung und Neuvermietung

Bürogebäude

Das Bürogebäude besteht aus zehn Obergeschossen und drei Untergeschossen (Archivflächen) mit rund 16.618 m² Nutzfläche und 74 Parkplätzen. Das Mietflächen im Gebäude sind seit Erwerb auf den alleinigen Nutzer Le Monde ausgelegt, eine der größten überregionalen Tageszeitungen Frankreichs. Nach rund 15 Jahren Mietdauer wird der Nutzer voraussichtlich im Jahr 2020 ein neues Gebäude beziehen. Das Fondsobjekt entspricht nicht mehr vollständig den heutigen Mieteransprüchen, beispielsweise an Gebäudetechnik, Flächengestaltung sowie Service- und Außenbereiche. Um eine Folgevermietung zu ermöglichen, wären deswegen umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen mit hohen Investitionskosten notwendig.

Lage – 74-84 Boulevard Auguste Blanqui, 13. Arrondissement, Paris, Frankreich¹⁾

Der Großraum Paris ist Frankreichs führende Wirtschaftsregion, auf die rund 30% der Wirtschaftsleistung des Landes entfällt und 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 13. Pariser Arrondissement auf der linken Seite der Seine und ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Wenngleich das direkte Umfeld nicht als Bürolage klassifiziert werden kann, handelt es sich um einen auch für Büronutzung attraktiven Standort, der von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben in fußläufiger Entfernung profitiert.

Markt – Bürostandort Paris, Frankreich¹⁾

Mit einer Gesamtfläche von über 17 Mio. m² ist der Pariser Büromarkt einer der größten Europas. Die Büroflächennachfrage im Pariser Gesamtmarkt hat in den letzten Quartalen weiter angezogen und liegt aktuell deutlich über dem langfristigen Durchschnitt. Entsprechend positiv entwickelten sich auch die Leerstände, die stadtweit auf rund 5% fielen und damit den niedrigsten Stand seit über einer Dekade markieren. Im Teilmarkt 13. Arrondissement lag dieser Wert nochmals niedriger, was auf die zunehmende Mieternachfrage nach zentralen, aber außerhalb der Top-Lagen gelegenen Büroobjekten schließen lässt. Damit einher geht auch eine hohe Investmentnachfrage, die ebenfalls Sanierungs- und Repositionierungsstrategien umfasst, allerdings auch mit Entwicklungs- und Nachvermietungsrisiken verbunden ist.

Strategie – Erhöhung der Qualität im Gesamtportfolio

Das Fondsmanagement hat die aktuell große Nachfrage nach Repositionierungsobjekten bei gleichzeitig limitierten Angebot genutzt, um die bereits ältere Immobilie mit anstehenden hohen Investitionskosten nach Auszug des Mieters zu veräußern und dabei einen attraktiven Verkaufspreis zu erzielen. Gleichzeitig werden die mit einer Modernisierung und Neuvermietung einhergehenden Risiken vermieden.

(1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS 2019

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