

Büroimmobilie „Le Panoramique“, Tremblay/Frankreich

Verkauf Dezember 2019

Im Dezember 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa die Immobilie „Le Panoramique“ nach rund 15 Jahren im Fondsbestand veräußert. Das Objekt befindet sich in Tremblay-en-France, ca. 20 km nordöstlich von Paris und besteht aus vier Büro- bzw. Hallengebäuden.

Seit Auszug des Einzelmieters im Jahr 2012 gestaltete sich die Vermietung schwierig, da das Gebäude auf die Bedürfnisse des ursprünglichen Mieters ausgerichtet war. Zuletzt wies die Immobilie einen Vermietungsstand von 18% auf. Zudem passt das vergleichsweise ältere Objekt mit relativ geringem Volumen und der dezentralen Lage im Großraum Paris nicht mehr zur Strategie des Fonds. Vor diesem Hintergrund hat sich das Fondsmanagement letztlich für einen Verkauf entschieden.

Der Käufer, ein Unternehmen für Aus- und Weiterbildung, beabsichtigt, das Gebäude zukünftig als Schulungszentrum zu nutzen.



„Le Panoramique“

Nutzflächen insgesamt	17.703 m ²
Grundstücksgröße	39.481 m ²
Parkplätze	650
Baujahr(e)	1981-1989, Umbau/Erweiterung 2003/04
Erwerb	2004
Verkauf	Dezember 2019
Verkaufspreis	rd. 16,6 Mio. EUR

Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Steigerung der Gesamtqualität des Portfolios durch Veräußerung einer älteren Immobilie mit geringem Vermietungsstand
- Reduzierung von Vermietungsrisiken

Büroimmobilie

Der bereits in den 80er Jahren gebaute Gebäudekomplex mit insgesamt 17.703 m² Nutzfläche besteht aus vier Gebäudeteilen, deren Gesamtfläche sich in Büro- und Lagerflächen aufteilt. Die auf eine gemischte Nutzung ausgelegte Immobilie mit einem Büroflächenanteil von rund 63% verfügt zudem über 650 Parkeinheiten.

Lage – 63, avenue de la Plaine de France 93 290, Tremblay-en-France, 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 ZAC Paris Nord II, einem internationalen Business Park in Tremblay, im Norden des Pariser Großraums, unweit des Flughafens Charles de Gaulle. Im Business Park sind über 500 Firmen mit rund 20.000 Angestellten angesiedelt, die von dem guten Autobahnanschluss an die A1 und die A104 profitieren.

Markt – Büromarkt, Paris, Frankreich¹⁾

Mit einer Gesamtfläche von über 17 Mio. m² ist der Pariser Büromarkt mit einer der größten Märkte Europas. Die Büro-flächennachfrage 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, aber großen standortspezifischen Unterschieden unterworfen sind. Gegenüber innerstädtischen Standorten blieb die Flächennachfrage in dezentralen Lagen in den letzten Jahren schwach, entsprechend verhalten fielen der Leerstandsabbau und die Mietentwicklung aus. Trotz der perspektivisch anhaltend schwierigen Vermietungssituation in Pariser Büro-Nebenlagen bleibt die Investorennachfrage generell hoch.

Strategie – Erhöhung der Qualität des Gesamtportfolios

Aufgrund des seit längerer Zeit niedrigen Vermietungsstandes im Objekt und nach Prüfung alternativer Nutzungsmöglichkeiten hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Fondsimmobilie zu einem Verkaufspreis in Höhe des zuletzt ermittelten gutachterlichen Verkehrswertes zu veräußern. Insbesondere das durchschnittliche Gebäudealter sowie die Vermietungsparameter des Fonds verbessern sich dadurch und erhöhen die Qualität des Gesamtportfolios. Gleichzeitig werden künftige Risiken im Fonds reduziert.

(1) Quellen: Oxford Economics, BNP Paribas Real Estate, 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 europa 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 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.