

## grundbesitz global

# Büroimmobilie „ALL“, Montrouge/Frankreich Verkauf – Dezember 2018

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat die im Jahr 2001 errichtete Büroimmobilie „ALL“ in Montrouge, südlich der französischen Hauptstadt Paris, nach 15 Jahren Haltedauer veräußert. Nach Auszug des Einzelmieters im Jahr 2015 wurde das Objekt umfangreich renoviert und modernisiert. Die erfolgreiche Umsetzung wurde abschließend durch die Nachhaltigkeitszertifizierung „BREEAM very good“ positiv bescheinigt. Dennoch gestaltete sich die anschließende Vermietung des Objekts aufgrund seiner Lage mit eingeschränkter Erreichbarkeit über den Öffentlichen Personennahverkehr als schwierig.

Letztlich ist es aber gelungen, einen Nutzer für die gesamte Immobilie zu gewinnen, der sich in den weiteren Vertragsverhandlungen dafür entschied, die Immobilie nicht nur anzumieten, sondern zur eigenen Nutzung zu erwerben. Aufgrund der voraussichtlich begrenzten künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und des attraktiven Kaufpreises über dem zuletzt ermittelten Verkehrswert hat sich das Fondsmanagement für den Verkauf entschieden.



Büroimmobilie „ALL“	
Nutzfläche	rd. 11.400 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	2.575 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze gesamt	242
Baujahr	2003
Erwerb	2001
Verkaufspreis	rd. 59,0 Mio. EUR

### Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Reduzierung bestehender und zukünftiger Vermietungsrisiken
- Erhöhung des durchschnittlichen Vermietungsstandes im Immobilienportfolio
- Steigerung der Gesamtqualität des Portfoliobestands durch Verkauf einer bereits älteren Immobilie

# grundbesitz global

## Verkauf – Dezember 2018

### Büroimmobilie „ALL“

Die vorher „Plein Sud“ genannte Büroimmobilie wurde im Jahr 2001 von grundbesitz global als Projektentwicklung erworben und im Jahr 2003 fertiggestellt. Das Objekt besteht aus insgesamt acht Geschossen mit einer Nutzfläche von rd. 11.400 m<sup>2</sup> sowie einer vergleichsweise großen Tiefgarage mit vier Untergeschossen und 242 Kfz-Stellplätzen. Nach dem Auszug des alleinigen Mieters erfolgten im Jahr 2016 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Nach Abschluss konnte die Nachhaltigkeitszertifizierung „BREEAM very good“ erreicht werden. Die Immobilie ist aktuell nicht vermietet.

### Lage – Avenue Marx Dormoy, Montrouge, Frankreich<sup>1)</sup>

Der Großraum Paris ist Frankreichs führende Wirtschaftsregion, auf die rund 30% der Wirtschaftsleistung des Landes entfällt und die mit rund 12 Millionen Einwohnern zudem die größte Agglomeration des Landes ist.

Die nun veräußerte Immobilie befindet sich südlich des Boulevard Peripherique im Teilmarkt Montrouge. Der südliche Innenstadtring, zu dem auch Montrouge zählt, hat sich in den letzten Jahren als günstige Standortalternative zur Pariser Innenstadt etabliert und repräsentiert mit rund 2,5 Mio. m<sup>2</sup> knapp 7% des Bürobestandes in Paris. Auf Montrouge entfallen dabei rund 550.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

### Markt – Bürostandort Paris, Frankreich<sup>1)</sup>

Der Pariser Büromarkt ist mit einer Gesamtfläche von über 17 Mio. m<sup>2</sup> einer der größten Europas. Die Büroflächennachfrage hat sich in den vergangenen Monaten dynamisch entwickelt, Leerstände wurden abgebaut. Mit rund 9% liegt das Leerstandsniveau in Montrouge oberhalb des städtischen Durchschnitts von knapp 7%. Hintergrund hierfür ist das vergleichsweise hohe Neubauangebot, das zudem für ein unterdurchschnittliches Mietwachstum im Teilmarkt gesorgt hat. Die Spitzenmiete von 350 EUR je m<sup>2</sup> und Jahr in Montrouge liegt deutlich unter den Niveaus benachbarter Teilmärkte wie Issy-Les-Moulineaux und den südlichen Pariser Innenstadtlagen. Laufende Projektentwicklungen im erweiterten Umfeld dürften die Dynamik der Mietpreisentwicklung auch weiterhin begrenzen.

### Strategie – Erhöhung der Qualität im Gesamtportfolio

Mit Veräußerung dieser bereits älteren Immobilie wird die Qualität des Gesamtportfolios gesteigert. Zudem werden bestehende Vermietungsrisiken reduziert und die durchschnittliche Vermietungsquote des Fonds erhöht.

<sup>1)</sup> Quellen: Oxford Economics, 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 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](http://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.