

Büroimmobilie „One Parc Central“, Barcelona / Spanien

Kaufvertragsunterzeichnung im Februar 2021 – Geplante Fertigstellung im Oktober 2022

Im Februar 2021 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa einen Kaufvertrag für die Projektentwicklung einer Büroimmobilie im Stadtviertel 22@ in Barcelona/ Spanien unterschrieben.

Die Büroimmobilie mit zwölf Stockwerken wird im stark nachgefragten 22@ Viertel Nord der katalanischen Hauptstadt errichtet. Innerhalb des nach Einschätzung der DWS attraktiven Mikrostandorts hat eine Vielzahl an renommierten weltweit tätigen Technologieunternehmen Flächen angemietet. Die steigende Nachfrage nach repräsentativen Büroflächen stärkt die prognostizierte Entwicklung des Stadtteils 22@ in Barcelona. Mit dem Erwerb der Büroimmobilie wird nach Fertigstellung im Herbst 2022 in einem Wachstumsmarkt investiert.

Das Zentrum von Barcelona ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Stadtzug in circa 20 Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt in Barcelona und hierbei insbesondere die Nachfrage nach modernen und hochwertigen Flächen in bester Lage der Stadt positiv ein. Die Attraktivität Barcelonas für internationale Unternehmen dürfte nach Einschätzung der DWS aufgrund der hohen Lebensqualität und der großen Anzahl gut ausgebildeter junger Menschen zukünftig noch weiter steigen.



Büroimmobilie „One Parc Central“, Barcelona / Spanien

Nutzfläche	22.000 m ²
Parkplätze	154
Erwartete Fertigstellung	Q3 2022
Erwerb	Februar 2021
Ankaufspreis	rd. 128 Mio. Euro

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Neuwertige Büroimmobilie mit herausragender Gebäudequalität und erwarteter Nachhaltigkeitszertifizierung „LEED Gold“
- Der 22@ Distrikt ist ein attraktiver Markt für Büroimmobilien und wird sich nach Einschätzung der DWS in den kommenden Jahren weiter positiv entwickeln
- Weitere sektorale und regionale Diversifizierung des Immobilienportfolios

Büroimmobilie „One Parc Central“

Das Objekt wird in der stark nachgefragten Bürolage 22@ in Barcelona errichtet und mit seiner hochwertigen und modernen Architektur überzeugen. Dies spiegelt sich in der angestrebten LEED Gold Nachhaltigkeitszertifizierung wider. Zudem befindet sich das Grundstück an der zentralen Hauptstraße, der Avenida de Diagonal, und erfreut sich somit einer exzellenten Sichtbarkeit. Die Nutzfläche von 22.000 m² wird sich über zwölf Stockwerke verteilen und helle Terrassen beinhalten. Der Etagegrundriss ist flexibel entworfen und erlaubt die Realisierung von einem bis vier Modulen pro Etage.

Die starke Nachfrage nach Stellplätzen in dem Viertel wird durch 154 Pkw-, 133 Motorrad- und 122 Fahrrad-Stellplätze, die zur Immobilie gehören werden, bedient. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in nächster Nähe erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an den Hauptbahnhof Barcelonas in ca. 30 Minuten und zum internationalen Flughafen der Stadt in ca. 60 Minuten.

Lage – 22@ Viertel, Barcelona, Spanien¹⁾

Barcelona ist eine der wichtigsten europäischen Städte in Bezug auf die Wirtschaftsleistung und den Tourismus. Mit einer Bevölkerung von 1,7 Millionen Einwohnern ist die am Mittelmeer liegende zweitgrößte Stadt Spaniens die Hauptstadt Kataloniens. Barcelona profitiert zudem von hervorragenden Verkehrsverbindungen. Das Objekt befindet sich im 22@ Distrikt, einem Stadterneuerungsgebiet in Barcelonas ehemaligen Industriegebiet Poblenou im Stadtteil Sant Marti. Das Viertel gilt als expandierender Standort für Unternehmen, aber auch für städtisches Leben. Die Mikrolage ist außerdem durch verschiedene öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in nächster Nähe gut erschlossen. Die moderne Architektur macht das Viertel immer gefragter im Vergleich zum historischen zentralen Geschäftsviertel (CBD) der Stadt, das aufgrund der älteren Gebäude, der von Touristen überfüllten Gebiete und seiner Verkehrsstaus an Dynamik verliert.

Markt – Bürostandort 22@, Barcelona, Spanien¹⁾

Das 22@ Viertel, das qualitativ hochwertige Gebäude, größere Geschossflächen und weniger starken Touristenverkehr aufweist als der CBD, hat sich in den letzten Jahren durch eine zunehmende Annäherung der Büromieten an die Spitzenniveaus im CBD profiliert. Im 22@ Viertel wird mittel- bis langfristig erwartet, dass das Büromietwachstum den breiten Markt übertrifft.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen im wachsenden Büroimmobilienmarkt

Der Erwerb des Bürogebäudes stärkt die Diversifizierung des Fonds mit Barcelona als Investitionsstandort. Das Fondsmanagement setzt auf die prognostizierte positive wirtschaftliche Entwicklung des Standorts und geht davon aus, langfristig stabile Mieteinnahmen für den Fonds zu erwirtschaften.

1) Quellen: PMA Property Market Analysis, DWS Alternatives GmbH, 2021

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.