

## grundbesitz europa

# Büroimmobilie „Tour Blanche“, Courbevoie/Frankreich Ankauf - November 2018

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im November 2018 das Bürogebäude „Tour Blanche“ im Pariser Büromarkt La Défense für rund 221,7 Mio. EUR angekauft. Die Immobilie mit knapp 26.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 27 Stockwerken ist vollständig und langfristig an das französische Energieversorgungsunternehmen Enedis vermietet. In den Jahren 2012 bis 2014 wurde das Bürohochhaus umfassend saniert, u.a wurden Arbeiten an der Fassade, der Gebäudetechnik und -ausstattung erfolgreich umgesetzt, was abschließend durch mehrere Nachhaltigkeitszertifizierungen positiv bescheinigt wurde. Die Mietflächen gestalten sich modern und großzügig.

Die Fondsimmobilie befindet sich in guter Lage direkt im Herzen des Büromarkts La Défense rund acht Kilometer westlich der Innenstadt von Paris in Courbevoie. Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV und an das Autobahnnetz rund um die französische Hauptstadt angeschlossen. Durch den Ausbau der Bahnverbindungen im Rahmen des Großprojektes „Grand Paris“ wird La Défense ab den Jahren 2022 bzw. 2025 noch enger an die Innenstadt von Paris, weitere Geschäftsbezirke der Stadt und die Umgebung in der Ile-de-France angeschlossen werden. Dies dürfte sich insgesamt positiv auf den Standort und die Vermietungssituation auswirken.



Büroimmobilie „Tour Blanche“	
Nutzfläche	rd. 25.670 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	rd. 1.000 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	124
Baujahr / Renovierung	1967 / 2012 - 2014
Erwerb	November 2018
Ankaufspreis	rd. 221,7 Mio. EUR

### Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Immobilie in guter Lage im Herzen von Europas größten Büromarkt Paris - La Défense
- An ein bonitätsstarkes Unternehmen langfristig voll vermietetes Objekt
- Erhöhung des Portfoliobestandes in Frankreich entsprechend der Fondsstrategie

# grundbesitz europa

## Ankauf - November 2018

### Büroimmobilie „Tour Blanche“

„Tour Blanche“ ist ein Bürohochhaus mit 27 Geschossen und rund 25.670 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das in den Jahren 2012 bis 2014 umfangreich saniert wurde. Die Renovierungsarbeiten umfassten u.a. die Fassade, den Brandschutz, die Gebäudetechnik und -ausstattung, die Erweiterung der Servicebereiche wie Kantine und Fitnesscenter sowie die Modernisierung der Büroflächen. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten wurde das Gebäude mit mehreren internationalen und französischen Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet.

Die Immobilie ist zu 100% an den französischen Energieversorger Enedis langfristig vermietet, der dort mit rund 900 Mitarbeitern seinen Hauptsitz hat. Dem Mieter stehen 124 Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

### Lage – 34 place des Corolles, Courbevoie, La Défense/Frankreich<sup>1)</sup>

Der Großraum Paris ist mit rund 12 Mio. Einwohnern die größte Agglomeration Frankreichs. Auf die Wirtschaftsregion Ile-de-France entfallen rund 30% der Wirtschaftsleistung des Landes. Die Region verfügt über eine exzellente Infrastruktur mit zahlreichen nationalen und internationalen Flug- und Zugverbindungen sowie über eine sehr gute Anbindung an das nationale und europäische Autobahnnetz. Das Fondsobjekt „Tour Blanche“ befindet sich rund acht Kilometer westlich vom Zentrum Paris im Geschäftsviertel La Défense. In dem durch Hochhausbebauung geprägten Geschäftsviertel in Courbevoie hat eine Vielzahl von Unternehmen seinen Hauptsitz. Die Immobilie ist rund 500 Meter von zwei Haltestellen der Pariser Métro entfernt. Zudem dürfte La Défense zukünftig von einer Erweiterung der Métro- und RER-Anbindungen (vergleichbar zu deutschen U- und S-Bahnen) profitieren, die in den Jahren 2022 bzw. 2025 fertiggestellt werden sollen.

### 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. Auf den sich seit den 1960er-Jahren entwickelten Teilmarkt La Défense entfallen rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen. Die Immobilien dort sind hauptsächlich Bürohochhäuser mit großen, modernen sowie flexibel nutzbaren Flächen. Die Mieten im Teilmarkt La Défense westlich von Paris liegen aktuell rund 30% unterhalb der Niveaus in den Pariser Innenstadtlagen, haben jedoch in den vergangenen Jahren angezogen. Perspektivisch wird in La Défense im Vergleich zur Gesamtstadt eine überdurchschnittlich hohe Mietsteigerung und weiterer Leerstandsabbau erwartet.

### Strategie – voll vermietete Büroimmobilie in sehr guter Lage

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser langfristig voll vermieteten Immobilie laufende, stabile Miteinnahmen für grundbesitz europa zu generieren. Gleichzeitig wird entsprechend der Fondsstrategie der regionale Anteil von Immobilien in Frankreich um eine Immobilie in guter Lage 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 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](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.

---