

Büroimmobilie „Energies Building“, St.-Quentin-en-Yvelines/Frankreich

Verkauf September 2019

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im September 2019 die im Jahr 2002 erworbene Büroimmobilie „Energies Building“ in St.-Quentin-en-Yvelines, rund 25 km südwestlich von Paris in Frankreich veräußert. Sie ist seit Bestehen zu 100% an ein europäisches Öl- und Gasunternehmen vermietet. Zur Vorbereitung des Verkaufs konnte der Mietvertrag vorzeitig verlängert werden. Der Verkaufspreis beläuft sich in Höhe des zuletzt ermittelten gutachterlichen Verkehrswertes.

„Energies Building“ ist ein Immobilienkomplex, bestehend aus vier Gebäuden und zählt zu den größten auf Einzelnutzung ausgelegten Gebäuden am Standort. Neben einer Kantine im Erdgeschoss befinden sich in der Tiefgarage ausreichend Pkw-Stellplätze. Die Anbindung des Standorts an Paris ist durch die bestehende Bahnverbindung gegeben. Mit dem Bau einer neuen Bahnlinie u.a. mit direkter Verbindung an die beiden Flughäfen Orly und Charles de Gaulle soll der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel weiter verbessert werden. Das Projekt soll jedoch frühestens im Jahr 2030 abgeschlossen sein. Der Standort verzeichnet trotz leicht rückläufiger Leerstandraten einen nach wie vor vergleichsweise hohen Leerstand.

Aufgrund der Lage und der Größe des Objekts schätzt das Fondsmanagement die Nachvermietungschancen bei einem etwaigen Auszug des Mieters nach Ablauf seines Mietvertrags als herausfordernd ein. Ferner wäre eine Neuvermietung auch aufgrund des Gebäudealters voraussichtlich mit erheblichen Modernisierungskosten verbunden. Daher hat sich das Fondsmanagement für einen Verkauf entschieden.



Büroimmobilie „Energies Building“

Nutzfläche	rd. 26.676 m ²
Grundstücksgröße	rd. 8.329 m ²
Parkplätze	925
Baujahr	2002
Erwerb	2001
Verkaufspreis	rd. 92,1 Mio. EUR

Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Steigerung der Qualität des Portfolios durch Verkauf einer bereits älteren Immobilie
- Vermeidung von künftigen Vermietungsrisiken und etwaig erforderlich werdenden Modernisierungskosten

Bürogebäude

Der im Jahr 2002 fertiggestellte und als Neubau erworbene Bürogebäudekomplex besteht aus vier Gebäudeteilen mit je sechs Obergeschossen und einer Gesamtmietfläche von 26.676 m². Über Brücken sind jeweils zwei Gebäude miteinander verbunden. Dem Mieter, der seit Bestehen der Immobilie die gesamten Flächen angemietet hat, stehen zudem neben einer Kantine im Erdgeschoss 925 Parkplätze in einer dazugehörigen Tiefgarage zur Verfügung.

Das bereits ältere Fondsobjekt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Technik und Ausstattung. Zudem sind die Flächen auf einen alleinigen Mieter ausgelegt. Zum Zeitpunkt des Mieterauszugs sind demzufolge umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen mit hohen Investitionskosten wahrscheinlich, um eine Folgevermietung zu ermöglichen.

Lage – 1/7, avenue San Fernando, 78180 Montigny-le-Bretonneux, 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 Anbindung an das nationale und europäische Autobahnnetz und an den öffentlichen Personennahverkehr. Das Fondsobjekt befindet sich in der rund 33.000 Einwohner zählenden Stadt Montigny-de-Bretonneux, der Nachbargemeinde von Versailles, rund 25 km südwestlich des Pariser Zentrums. Seit 2004 hat sich Montigny mit sechs weiteren Städten zum Städteverbund Saint-Quentin-en-Yvelines zusammengeschlossen, der mit 1,5 Mio. m² Bürofläche den zweitgrößten Büroteilmarkt im Großraum Paris darstellt. Diese sind meist in den Stadtzentren angesiedelt, entsprechend liegt auch das Fondsobjekt im „Pas-du-Lac“ einer innerstädtischen Lage nahe des Bahnhofs.

Markt – Bürostandort Paris, Frankreich¹⁾

Mit einer Gesamtfläche von über 17 Mio. m² gilt der Pariser Büromarkt als 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, aber großen standortspezifischen Unterschieden unterworfen sind. Trotz der geringeren Mietniveaus blieb die Flächennachfrage in dezentralen Lagen gegenüber innerstädtischen Standorten in den letzten Jahren schwach, entsprechend verhalten fielen häufig der Leerstandsabbau und die Mietentwicklung aus. Zudem sind am Standort zwei größere Projektentwicklungen absehbar, welche zusätzliche Flächenkonkurrenz darstellen und sich perspektivisch negativ auf die Vermietungssituation auswirken dürften. Trotz der voraussichtlich anhaltend schwierigen Vermietungssituation in Pariser Büro-Nebenlagen, bleibt die Investorennachfrage generell hoch. Hiervon profitieren grundsätzlich auch weniger liquide Objekte.

Strategie – Erhöhung der Qualität im Gesamtportfolio

Das Fondsmanagement hat die aktuelle Marktsituation und die kürzlich erfolgte Mietvertragsverlängerung mit dem einzigen Mieter im Objekt genutzt, um die bereits ältere Immobilie mit anstehenden hohen Investitionskosten nach Auszug des Mieters zu veräußern. Damit werden im Wesentlichen künftige Risiken für den Fonds vermieden.

(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 global ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzes (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.