

grundbesitz global

Büroimmobilie an der Via Mario Bianchini, Rom/Italien Verkauf – Februar 2018

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat Ende Februar 2018 die im Jahr 2010 erworbene Immobilie „Via Mario Bianchini“ in Rom, Italien veräußert. Zur Vorbereitung des Verkaufs wurden Modernisierungsinvestitionen durchgeführt, ein bestehender Mietvertrag verlängert und der Vermietungsstand von rund 75% Anfang April 2016 auf aktuell 100% erhöht.

Nach Einschätzung des Fondsmanagements bestehen für das Objekt - trotz der jüngsten Vermietungserfolge - insbesondere aufgrund dessen Lage außerhalb der etablierten Bürostandorte und der mangelhaften Anbindung an den ÖPNV erhebliche Anschluss- und Neuvermietungsrisiken. Darüber hinaus wären etwaige künftige Vermietungen aufgrund des Alters des im Jahr 1999 errichteten Gebäudes voraussichtlich mit vergleichsweise hohen Kosten verbunden.

Daher hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Fondsimmoblie nicht weiter zu halten und stattdessen zu einem Verkaufspreis in Höhe der letzten Verkehrswertermittlung zu veräußern. Käufer ist eine internationale Investmentgesellschaft.



Büroimmobilie an der Via Mario Bianchini	
Nutzfläche	8.993 m ²
Grundstücksgröße	14.021 m ²
Kfz-Stellplätze	rd. 270
Baujahr	1999
Erwerb	2002
Verkaufspreis	rd. 24,9 Mio. EUR ¹⁾

Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Optimierung des Portfolios durch Verkauf einer Immobilie in vergleichsweise ungünstiger Lage
- Reduzierung des Anschluss- bzw. Neuvermietungsrisikos nach Auslauf der Mietverträge
- Nutzung des in Bezug auf das Objekt attraktiven Veräußerungszeitpunkts nach erfolgreicher Vollvermietung



grundbesitz global

Verkauf – Februar 2018

Büroimmobilie an der Via Mario Bianchini

Die im Jahr 1999 errichtete Immobilie, bestehend aus einem siebengeschossigen Hauptgebäude und einem eingeschossigen Nebengebäude, wurde im Jahr 2002 vom Fondsmanagement grundbesitz global erworben und in das Portfolio übernommen. Das Gebäude verfügt über rund 9.000 m² Nutzfläche und rund 270 Parkplätze. Es befindet sich in einem altersgerechten Zustand und ist an vier Unternehmen vollständig vermietet. Der Mietzins liegt derzeit über dem marktüblichen Niveau. Die Mietverträge laufen jedoch ab dem Jahr 2020 sukzessive aus. Für etwaige künftige Anschluss- bzw. Neuvermietungen sind voraussichtlich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen notwendig, die mit vergleichsweise hohen Investitionskosten verbunden sein könnten.

Markt und Lage – Via Marion Bianchini, Rom/Italien¹⁾

Mit rund 60,5 Mio. Einwohnern und einer Wirtschaftsleistung von rund 1.600 Mrd. EUR zählt Italien zu den großen Volkswirtschaften im Euroraum. Aufgrund der anhaltend schwierigen politischen und finanziellen Risiken Italiens hat sich das Wirtschaftswachstum seit über einem Jahrzehnt unter dem Durchschnitt der EU-Länder entwickelt. Im Jahr 2016 lag die Wachstumsrate bei lediglich 0,9% gegenüber etwa 2% in der EU. Auch in den kommenden fünf Jahren ist keine signifikante Verbesserung in Sicht.

Die zentral an der italienischen Westküste gelegene Stadt Rom ist Hauptstadt und mit rund 3 Mio. Einwohnern zugleich die größte Stadt Italiens. Im direkten Einzugsgebiet leben rund 4 Mio. Einwohner.

Das rund 19 Jahre alte Fondsobjekt befindet sich außerhalb des Stadtzentrums und der Geschäftsbezirke in südöstlicher Peripherielage Roms im Teilmarkt von Tintoretto/Serafico. In der Nähe befindet sich das Europaviertel mit Ministerien, Regierungsstellen, Banken, Versicherungen sowie internationalen Gesellschaften. Das Gebiet an der Via Mario Bianchini ist geprägt durch eine qualitativ durchschnittliche Mischbebauung aus Wohnen und Gewerbe. Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsgeschäfte und einzelne Bürogebäude befinden sich im direkten Umfeld. Die Nachfrage nach Büroflächen ist hier gering und wird gemäß Prognose auch in den kommenden fünf Jahren kaum anziehen. Der Standort ist zudem mangelhaft an den ÖPNV angeschlossen, die nächstgelegene U-Bahnstation befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Investitionsobjekten in den vergangenen Jahren, bevorzugt nach Büroimmobilien in Mailand und Rom, angestiegen (41% des Transaktionsvolumens in Italien).

¹⁾ Quellen: Oxford Economics, Cushman & Wakefield 2017

Strategie – Reduzierung von Vermietungs- und Wertentwicklungsrisiken

Das Fondsmanagement geht insbesondere aufgrund der Lage der Immobilie von deutlich erhöhten Vermietungsrisiken bei bestenfalls nur geringen positiven Entwicklungschancen aus und hat sich daher für einen Verkauf entschieden. Die Veräußerung führt zu einer weiteren Verbesserung der Qualität des Gesamtportfolios, reduziert Risiken und ermöglicht die Reinvestition in Objekte mit vergleichsweise besseren Entwicklungschancen und geringeren Risiken.

Wichtige Hinweise:

Deutsche Asset Management ist der Markenname für den Asset Management-Geschäftsbereich der Deutsche Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Deutsche Asset Management anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt. Der Fonds grundbesitz global ist ein von der RREEF Investment 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 Deutsche Asset Management Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter www.deutscherealestate.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der RREEF Investment GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.
