

grundbesitz global

Büroimmobilie „Marcel Thiry“, Brüssel/Belgien Verkauf 2018

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im März 2018 die rund 18 Jahre alte Immobilie „Marcel Thiry“ in Brüssel, Belgien veräußert.

Seit Auszug des Einzelmieters im Jahr 2003 gestaltete sich die Vermietung des Objekts schwierig. Zuletzt betrug der Vermietungsstand rund 47 %. Nachteilig wirken sich insbesondere die Lage der Immobilie mit ihrer suboptimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das im Wesentlichen mittlerweile durch Wohnbebauung geprägte Umfeld aus. Ferner konkurriert der Standort um Mieter mit der nur rund ein Kilometer entfernten Region Flandern und ihren günstigeren Unternehmenssteuern.

Daher hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, die Fondsimmobilie zu einem Verkaufspreis in Höhe des zuletzt ermittelten Verkehrswerts zu veräußern. Käufer ist ein belgischer Projektentwickler, der beabsichtigt, das Objekt in eine Wohnimmobilie umzubauen.



Büroimmobilie „Marcel Thiry“, Brüssel

Nutzfläche	10.821 m ²
Grundstücksgröße	4.416 m ²
Kfz-Stellplätze	212
Baujahr	2000
Erwerb	2000
Verkaufspreis	rd. 12,0 Mio. EUR

Argumente für den Verkauf dieser Immobilie:

- Optimierung des Portfolios durch Verkauf einer Immobilie in vergleichsweise ungünstiger Lage
- Schwacher Büroimmobilien-Standort mit einer Entwicklung hin zum überwiegenden Wohnimmobilienmarkt
- Reduzierung bestehender und künftiger Vermietungsrisiken

grundbesitz global

Verkauf – März 2018

Büroimmobilie „Marcel Thiry“

Der im Jahr 2000 errichtete und im gleichen Jahr für das Portfolio von grundbesitz global erworbene Bürogebäude-Komplex besteht aus zwei vier- bzw. fünfgeschossigen Bauteilen. Insgesamt stehen den Mietern neben rund 10.900 m² teil- und nutzbarer Fläche 212 Parkplätze zur Verfügung. Das Gebäude befindet sich in einem altersgemäßen Zustand. Trotz umfangreicher Vermietungsmaßnahmen konnte nach Auszug des anfänglichen Einzelmieters im Jahr 2003 ein Vermietungsstand von rund 60 % nicht übertroffen werden. Zuletzt waren die Flächen zu rund 47 % mit drei Mietern aus unterschiedlichen Branchen belegt.

Lage – Woluwe-Saint-Lambert, Brüssel, Belgien¹⁾

Mit rund 55.000 Einwohnern ist Woluwe-Saint-Lambert eine mittelgroße Gemeinde innerhalb der belgischen Hauptstadtregion Brüssel, zu der insgesamt 19 Gemeinden mit rund 1,2 Mio. Einwohnern zählen. Woluwe-Saint-Lambert liegt nordöstlich der Brüsseler Kernstadt mit guter Autobahnanbindung. Das Fondsobjekt selbst befindet sich im Teilmarkt Nord-Ost auf der Avenue Marcel Thiry 75/77. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt nur mittels Bussen. Dienstleistungs- und Versorgungsangebote beschränken sich im Wesentlichen auf einen Hypermarkt im Umfeld. Infolge andauernder Umnutzungen von Büro- zu Wohnobjekten wandelt sich das direkte Umfeld zunehmend zu einem Quartier mit überwiegender Wohnnutzung und macht die Anmietung von Gewerbeflächen für Unternehmen zunehmend unattraktiv.

Markt – Büromarkt Brüssel, Teilmarkt Nord-Ost¹⁾

Die positive Wirtschaftsentwicklung in Belgien im Jahr 2017 hat sich dank der Zunahme der Beschäftigtenzahl auch auf die Immobilienmärkte und die Büroflächennachfrage positiv ausgewirkt. Da Fertigstellungsvolumen derzeit moderat ausfallen, sanken zuletzt die Leerstände am Brüsseler Büromarkt, wengleich sich die Entwicklung in einzelnen Teilmärkten unterschiedlich darstellte. Insbesondere dezentral gelegene Standorte wie der Teilmarkt Nord-Ost, zu dem auch das Fondsobjekt gehört, konnten an der positiven Entwicklung nur bedingt partizipieren. Hier fielen die Vermietungsaktivitäten verhaltener aus, wengleich die Leerstände in den vergangenen Jahren auf 14 % sanken. Damit einhergehen vergleichsweise niedrige Mieten, die perspektivisch von geringen Fertigstellungsraten im Teilmarkt profitieren.

Strategie – Reduzierung von Vermietungs- und Wertentwicklungsrisiken

Insbesondere aufgrund der Lage der Büroimmobilie an einem sich zunehmend zum Wohnimmobilienmarkt entwickelnden Standort geht das Fondsmanagement davon aus, dass sich der Vermietungsstand im Objekt kaum verbessern wird und hat sich daher für den Verkauf dieser Immobilie 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.

¹⁾ Quellen: Oxford Economics Q4/2017; Europäische Kommission, CBRE, BNP Paribas Real Estate, PMA, RCA, C&W, Savills Q2/2017

Wichtige Hinweise:

DWS, vormals Deutsche Asset Management bzw. Deutsche AM ist der Markenname für den Geschäftsbereich Asset Management der DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihrer Tochtergesellschaften. 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 RREEF Investment 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 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.