

Büroimmobilie „Tower“, Keilaniemi, Espoo/ Finnland

Ankauf im März 2020

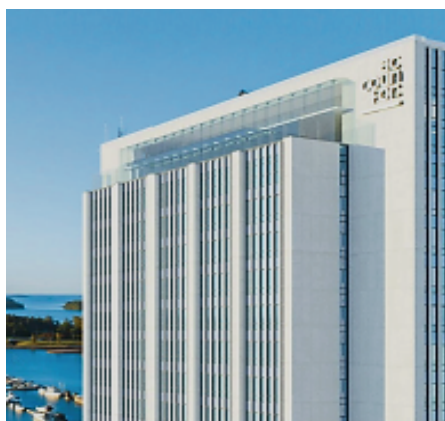
Im März 2020 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa ein Bürohochhaus in Espoo, Finnland, ca. 5 km westlich der Hauptstadt Helsinki erworben. Die Immobilie befindet sich in Uferlage im bevorzugten Büroteilmarkt Keilaniemi.

Das im Jahr 1976 errichtete Bürogebäude „Tower“ mit rund 23.600 m² Nutzfläche ist mit rund 84 Metern das vierthöchste Gebäude Finnlands und zählt zu den prominentesten Immobilien der Stadt Espoo. Der aus allen Richtungen gut sichtbare geschichtsträchtige Turm mit 20 Stockwerken, auch unter dem Namen „Accountor Tower“ bekannt, steht unter Denkmalschutz und wurde nach umfangreicher Modernisierung im März 2020 neu eröffnet. Neben Arbeiten an der Gebäudetechnik und einem komplett neu gestalteten Innenbereich erfolgte eine Auffrischung der Fassade mit Umgestaltung der östlichen Front. Eine Vollverglasung der beiden oberen Etagen ermöglicht eine hervorragende Sicht über die Metropolregion Helsinkis (HMA).

Unter dem Fondsobjekt und einem vorgelagerten öffentlichen Platz, der das Gebiet weiter beleben soll, besteht eine Tiefgarage mit 338 Pkw-Stellplätzen, die von den Mietern mitgenutzt werden kann und derzeit noch modernisiert wird. Ebenso wird hier ein direkter Zugang zur U-Bahn (ÖPNV) entstehen.

Der Standort verfügt zudem über eine hervorragende Verkehrsanbindung und ermöglicht so einen guten Zugang zu anderen Teilen der HMA und dem internationalen Flughafen.

□



Bürohochhaus „Tower“

Nutzflächen:	rd. 23.600 m ²
Grundstücksgröße	rd. 9.715 m ²
Baujahr / Modernisierung:	1976 / März 2020
Parkplätze	338
Erwerb	März 2020
Ankaufspreis insgesamt	rd. 168,9 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Denkmalgeschütztes Bürohochhaus mit hohem Wiedererkennungswert in Finnland und der Stadt Espoo
- Qualitativ hochwertige Immobilien nach umfangreichen Modernisierungen in sehr guter Lage mit optimaler Verkehrsanbindung
- Erzielung des Nachhaltigkeitszertifikat LEED Gold nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen
- Hohe Nachfrage nach Mietflächen mit begrenztem Angebot im Büroteilmarkt „Keilaniemi“

Bürohochhaus „Tower“

Der 1976 ursprünglich als Sitz einer börsennotierten finnischen Erdölgesellschaft gebaute Turm besteht aus 20 Stockwerken mit rund 23.600 m² Nutzfläche und gilt mit rund 84 Meter Höhe als eines der höchsten und bekanntesten Bürogebäude in Finnland. Der unter Denkmalschutz stehende Turm gehört nach den erfolgten Modernisierungsmaßnahmen zu einem der hochwertigsten, mit modernster Technik ausgestatteten Bürogebäude des Landes. Neben einer neuen Teilfassade aus Aluminium und Glas an der Ostseite des Gebäudes wurden die beiden oberen Etagen vollverglast und die Fassade insgesamt aufgefrischt. Während das Innere bis auf die traditionellen Bodenbeläge komplett erneuert wurde, blieb das ikonische Erscheinungsbild des Turms erhalten. Die raumhohen Fenster bei einer Deckenhöhe von 2,95 m ermöglichen einen direkten Blick auf das Meer, die Stadt Espoo und die Innenstadt von Helsinki. Auf einer Fläche von insgesamt über 5.000 m² werden ein Fitnessbetreiber und diverse hochwertige Gastronomiebetriebe/Restaurants angesiedelt, u.a. im 20. Stockwerk mit einer hervorragenden Aussicht über die gesamte HMA. Unter dem Tower besteht mit direkter Verbindung zum Gebäude eine Tiefgarage mit 338 Parkplätze.

Mit Abschluss aller Modernisierungsmaßnahmen wird das Nachhaltigkeitszertifikat LEED Gold angestrebt.

Die Flächen im Tower sind zu rund 82% an mehrere Nutzer vermietet. Hauptmieter mit einem langfristigen Mietvertrag ist ein nordisches Finanzsoftwareunternehmen. Für die noch leerstehenden Flächen hat der Verkäufer eine mehrjährige Mietgarantie abgegeben.

Lage – Keilaniementie 1, Espoo, Finnland¹⁾

Das in Ufernähe gelegene Büroobjekt befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Espoo, einer ca. 5 km westlich der Hauptstadt Helsinki gelegenen Großstadt und damit innerhalb der sog. Helsinki Metropolitan Area (HMA). Mit Helsinki, Espoo und Vantaa liegen drei der vier größten Städte Finnlands in der HMA, die insgesamt rund 1,2 Mio. Einwohner zählt. Beim Teilmarkt Keilaniemi handelt es sich um einen etablierten Bürosubmarkt, der durch Projektentwicklungen verschiedener Nutzungsarten weiter aufgewertet wird. Das Gebiet verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mittels Pkw durch die direkte Lage an einer der wichtigsten Autobahnkreuze des Landes als auch mittels U-Bahn durch die nebenan gelegene Metrostation und ermöglicht so eine gute Verbindung zu anderen Teilen der HMA und zum Flughafen. Keilaniemi ist ein begehrter Standort namhafter Firmen und zeichnet sich insbesondere als Hauptsitz für Unternehmen aus den Bereichen Energie, Pharma und Hi-Tech aus, wie u.a. Microsoft, SAP, Nissan, Nestle und Bayer.

Markt – Büromarkt Helsinki Metropolitan Area (HMA), Finnland¹⁾

Finnlands Wirtschaft zeigte in den letzten Jahren eine solide Entwicklung, die auch auf den Büromarkt in Helsinki ausstrahlte. Während Transaktionsvolumen hohe Niveaus erreichen, sinken die Leerstände. Die Nachfrage von Mietern bleibt hoch. Hochwertige Büroimmobilien sind in diesem Markt, der bisher hauptsächlich ältere Bestandsgebäude umfasst, sehr gefragt. Aufgrund der attraktiven Lage und des unterdurchschnittlichen Mietniveaus gegenüber dem Helsinki Central Business District (CBD) wird in diesem aufstrebenden Teilmarkt mit weiterem Mietwachstum gerechnet.

Strategie – Langfristig vermietete Immobilien in sehr guter Lage

Mit dem Ankauf dieser Immobilien wird der Fondsstrategie entsprochen, qualitativ hochwertige Immobilien in guten bis sehr guten Lagen zu erwerben. Mit dem Erwerb dieser Immobilie können langfristig attraktive Mieteinnahmen für den Fonds erzielt und zudem der Immobilienanteil in den Nordics im Portfolio erhöht werden.

(1) Quellen: DWS, KTI, Newsec 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 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 Fondsimmoblie 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.