

Büro- und Hotelimmobilie „Farggi“ in Barcelona/Spanien

Kaufvertragsunterzeichnung im Mai 2020 – Geplante Fertigstellung im Juni 2023

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im Mai 2020 einen Kaufvertrag für die Projektentwicklung „Farggi“ in Barcelona, Spanien, unterzeichnet. Farggi besteht aus einer Büro- und einer Hotelimmobilie mit einem Gesamtprojektvolumen von rund 197,7 Mio. EUR, liegt im aufstrebenden Teilmarkt „22@“ und ist gut an das Stadtzentrum von Barcelona angebunden. Die Durchführung des Kaufvertrags steht unter dem Vorbehalt der Erzielung verschiedener Voraussetzungen durch den Verkäufer, wie z.B. dem Erhalt aller erforderlichen Baugenehmigungen. Die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt.

Die noch zu errichtende 7-geschossige Büroimmobilie mit einer Nutzfläche von mehr als 25.000 m² wird sich durch ihre großen und offenen Geschossflächen auszeichnen. Diese Art Büroflächen wird nach Einschätzung der DWS in der Zukunft am stärksten nachgefragt sein. Durch die flexible Teilbarkeit ist zudem eine Vermietung an mehrere Unternehmen möglich. Die Büromieter können das Restaurant und sonstige Einrichtungen des direkt angeschlossenen Hotels nutzen.

Für die geplante Hotelimmobilie mit 185 Zimmern auf 14 Stockwerken und einer Nutzfläche von mehr als 7.500 m² wurde bereits ein Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren mit einem international renommierten Hotelbetreiber abgeschlossen.

Beide Immobilien sollen nach Fertigstellungen modernsten Standards entsprechen und mit den höchstmöglichen Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet werden.

Büro



Hotel



Büro- und Hotelimmobilie „Farggi“ in Barcelona, Spanien

Büroimmobilie, Carrer de Bilbao 140

Nutzfläche gesamt	rd. 25.581 m ²
-------------------	---------------------------

Tiefgaragenplätze	332
-------------------	-----

Projektvolumen	rd. 133,9 Mio. EUR
----------------	--------------------

Hotelimmobilie, Carrer del Perú 104

Nutzfläche	rd. 7.584 m ²
------------	--------------------------

Anzahl Zimmer und Parkplätze	185 Zimmer / 62 Parkplätze
------------------------------	----------------------------

Projektvolumen	rd. 63,8 Mio. EUR
----------------	-------------------

Gesamtprojektvolumen	rd. 197,7 Mio. EUR
----------------------	--------------------

Die Durchführung des Kaufvertrags steht unter dem Vorbehalt der Erzielung verschiedener Voraussetzungen durch den Verkäufer, wie z.B. dem Erhalt aller erforderlichen Baugenehmigungen.

Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Investition in einem sich positiv entwickelnden Teilmarkt mit erwartet hohem Wachstumspotential in der europäischen Wirtschaftsmetropole Barcelona
- Ankauf jeweils einer modernen Büro- und Hotelimmobilie entsprechend der erwarteten Nutzernachfrage
- Teilnahme an der erwarteten positiven Wertentwicklung durch Ankauf bereits in der Projektentwicklungsphase

Büroimmobilie – Carrer de Bilbao 140

Die achtgeschossige Büroimmobilie soll über eine Nutzfläche von rund 25.092 m² sowie ein Restaurant im Erdgeschoss von knapp 500 m² verfügen. Hinzu kommen eine vergleichsweise hohe Anzahl an Tiefgaragenplätze (332 für Büro-mieter) in vier unterirdischen Ebenen. Die Büroflächen sind flexibel teilbar und können an mehrere Unternehmen vermietet werden. Sie werden nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2023 den modernsten technischen Standards entsprechen. Im 22@ Viertel kommen die Mieter mehrheitlich aus den Branchen IT und Dienstleistungen, zudem werden Flächen an Co-Working-Anbieter vermietet. Der Leerstand im Viertel liegt aktuell deutlich unter dem Durchschnitt der Stadt. In einem Umkreis von 15 Gehminuten zur Büroimmobilie sind zwei U-Bahn-Haltestellen erreichbar, noch näher liegen Straßenbahnhaltestellen sowie das große Einkaufszentrum Glòries.

Hotelimmobilie – Carrer del Perú 104

Die 4-Sterne-Hotelimmobilie mit 185 Zimmern auf 14 Stockwerken und 62 Parkplätzen in der Tiefgarage soll über eine Nutzfläche von 7.584 m² verfügen. Es wurde bereits ein Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren mit einem Hotelbetreiber abgeschlossen. Das Hotel wird ab der geplanten Fertigstellung im Jahr 2023 unter einer Vier-Sterne-Marke geführt und neben Städtereisenden auch Geschäftsleute ansprechen. Im näheren Umfeld gibt es keine vergleichbar hochwertigen internationalen Hotels.

Lage – 22@ Viertel, Barcelona, Spanien¹⁾

Barcelona ist eine der wichtigsten europäischen Städte in Bezug auf die Wirtschaftsleistung und den Tourismus. Mit einer Bevölkerung von 1,7 Millionen Einwohnern ist die am Mittelmeer liegende zweitgrößte Stadt Spaniens die Hauptstadt Kataloniens. Barcelona profitiert zudem von hervorragenden Verkehrsverbindungen. Das Objekt befindet sich im 22@ Distrikt, einem Stadterneuerungsgebiet in Barcelonas ehemaligem Industriegebiet Poblenou im Stadtteil Sant Martí. Das Viertel gilt als expandierender Standort für Unternehmen, aber auch für städtisches Leben. Die Mikrolage ist außerdem durch verschiedene öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in nächster Nähe gut erschlossen. Die moderne Architektur macht das Viertel immer gefragter im Vergleich zum historischen zentralen Geschäftsviertel (CBD) der Stadt, das aufgrund der älteren Gebäude, der von Touristen überfüllten Gebiete und seiner Verkehrsstaus an Dynamik verliert.

Markt – Büro- und Hotelstandort 22@, Barcelona, Spanien¹⁾

Das 22@ Viertel, das qualitativ hochwertigere Gebäude, größere Geschossflächen und weniger starken Touristenverkehr aufweist als das CBD, hat sich in den letzten Jahren durch eine zunehmende Annäherung der Büromieten an die Spitzenniveaus im CBD profiliert. Trotz der kurzfristig erschwerten Situation für spanische Büros ist im 22@ Viertel langfristig zu erwarten, dass das Büromietwachstum den breiteren Markt übertreffen könnte.

Darüber hinaus ist Barcelona eines der meistfrequentierten Reiseziele Europas, sowohl für Geschäfts- als auch für Urlaubsreisende. Der Hotelsektor in Barcelona hat sich bis zur Covid-19-Krise im Hinblick auf die Belegungsraten und den Umsatz stark entwickelt. Dies ist zum Teil auch auf die von den Stadtbehörden eingeführten Restriktionen für den Hotelbau zurückzuführen. Obwohl die Auswirkungen von Covid-19 zumindest in näherer Zukunft zu einem Rückgang der Besucherzahlen führen dürften, erwarten wir mittelfristig eine starke Erholung der internationalen Hotelübernachtungen.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen ab dem Jahr 2023 in aufstrebendem Teilmarkt der Wirtschaftsmetropole Barcelona

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Projektentwicklung ab dem Jahr 2023 von der erwarteten hohen Nachfrage nach Büroflächen sowie langfristig stabilen Mieteinnahmen aus dem Hotel in einem aufstrebenden Teilmarkt Barcelonas zu partizipieren. Zudem wird entsprechend der Fondsstrategie mit den Investments in moderne Immobilien investiert. Durch den Ankauf bereits während der Projektentwicklungsphase soll ein möglichst großer Teil der erwarteten positiven Wertschöpfung für den Fonds realisiert werden.

1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS 2020

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 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 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.