

Büroimmobilie „29-35 Rue Pastourelle“, Paris/ Frankreich

+++ Oktober 2022: Ankauf einer hochwertigen Büroimmobilie in sehr guter Lage von Paris +++
Objekt wird nach neuesten Nachhaltigkeitskriterien bis 2024 komplett saniert +++ Nach Abschluss
der Arbeiten „Next Generation Office“ +++ Ankaufspreis rund 63,1 Mio. Euro +++



“ Wir konnten uns im 3. Pariser Arrondissement ein Bürogebäude sichern, das nach Abschluss unserer Sanierungsarbeiten als „Next Generation Office“ hohen ESG-Anforderungen entsprechen wird. Rue Pastourelle befindet sich in einem insbesondere von wachstumsstarken Start-up-, Mode- und Luxus-Unternehmen nachgefragten Teilmarkt.

Das Besondere an diesem Investment ist die Lage, die sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und der faszinierende Ausblick von der Dachterasse auf Paris und auf den Eiffelturm.

”



Ulrich Steinmetz,
Head of Portfolio Management
Real Estate Retail

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat im Oktober 2022 eine Büroimmobilie in der Pariser Rue Pastourelle für rund 63,1 Mio. Euro angekauft. Zusammen mit einem Projektsteuerer wird das Gebäude voraussichtlich bis ins Jahr 2024 grundlegend saniert.

Lage – Rue Pastourelle im 3. Pariser Arrondissement „Le Marais“

Die viergeschossige Büroimmobilie befindet sich in einer sehr guten Lage im 3. Pariser Arrondissement nördlich der Seine. Der Stadtteil Le Marais ist ein aufstrebender Büroteilmarkt von Paris, der vor allem von Start-Ups sowie von Technologie-, Mode- und Luxus-Unternehmen nachgefragt ist. Die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist nahezu optimal, so sind in wenigen Minuten Fußweg vom Gebäude aus zehn

Métro- und drei RER-Linien (vergleichbar zu deutschen Regionalbahnen) und damit das Stadtzentrum sowie Vororte und das Pariser Umland schnell erreichbar.

Umfassende Sanierung unter Nachhaltigkeitsaspekten

Die neue Fondsimmoblie wird bis voraussichtlich 2024 im Auftrag der DWS entkernt und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten umfassend saniert. So werden bei der Modernisierung der Fassade, des Eingangsbereichs, der Dachterrasse und der Büroflächen u.a. die Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik sowie die Belüftungssysteme erneuert. Zudem werden neben einem neuen Abfallwirtschaftssystem automatisierte und intelligente Messsystemen (sog. Smart Meter) eingebaut, um Strom- und Gasverbräuche in Echtzeit zu erfassen. Außerdem werden Fahrradstellplätze, auch für E-Bikes, neu errichtet. Der Eingangsbereich von „29-35 Rue Pastourelle“ wird ebenfalls vollständig modernisiert.

Die Sanierung wird das Objekt zukünftig hochattraktiv für Mieter machen und die Büroimmobilie im Teilmarkt gut positionieren. Mit Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen werden die Nachhaltigkeitszertifikate „BREEAM Very Good“ oder sogar „Excellent“ sowie „WiredScore Gold“ oder „Platinum“ angestrebt. BREEAM ist ein britisches Bewertungssystem für ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden, die WiredScore-Zertifizierung ist ein weltweit anerkannter Standard zur Bewertung der digitalen Konnektivität von Immobilien.

Attraktive Lage in aufstrebendem Büro-Teilmarkt von Paris

Das Gebäude zeichnet sich durch eine gute Sichtbarkeit und leicht nach hinten versetzte Lage an der Pariser Rue Pastourelle aus. Die neue Steinfassade wird im Stile von Bauten des frühen 20. Jahrhunderts errichtet. Die offenen Büroflächen im Gebäude werden eine hohe Flexibilität für die Mieter ermöglichen und die bodentiefen Glasfassaden eine größtmögliche natürliche Belichtung bieten.

Als so genanntes „Next Generation Office“ – Gebäude wird die neue Fondsimmoblie aufgrund der zentralen Lage und sehr guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, der nach Abschluss der Sanierungsarbeiten hohen Gebäudequalität sowie attraktiven Ausstattungen und den guten Lichtverhältnissen nach Einschätzung der DWS langfristig attraktiv sein für innovative und wachstumsstarke Mieter.

Strategie – Ankauf einer herausragende Immobilie

Nach einer aktuellen Einschätzung der DWS¹ dürfte – trotz der Unsicherheiten rund um die Folgen der Corona-Pandemie, der geopolitischen Entwicklungen und den höheren Zins- und Inflationserwartungen – sowohl das prognostizierte Wirtschafts- als auch das Beschäftigungswachstum in Paris mittelfristig über dem französischen und europäischen Durchschnitt liegen. Dies dürfte die Nachfrage nach Büroflächen weiter antreiben.

Der Büroteilmarkt Le Marais weist derzeit einen vergleichsweise niedrigen Leerstand aus. Zudem gibt es kaum vergleichbar gut renovierte Flächen in der Umgebung und in dem dicht bebauten Teil von Paris können keine neuen Immobilien errichtet werden.

Angesichts des geringen Angebotsrisikos durch wenig Neubauten und des Mangels an modernen Bürogebäuden dürfte der Leerstand insbesondere für diese Art sanierter Immobilien in guter Lage – wie „29-35 Rue Pastourelle“ – auch zukünftig weiterhin niedrig ausfallen. Damit dürften nach den Prognosen der DWS¹ nach Abschluss der umfangreichen Sanierung des neuen Fondsobjekts langfristige Mieteinnahmen und Wertsteigerungen möglich sein.

¹ Quellen: DWS, Oxford Economics, PMA, 2022



**Büroimmobilie „29-35 Rue Pastourelle“,
Paris/ Frankreich**

Nutzfläche	rd. 3.380 m ²
Grundstücksgröße	rd. 800 m ²
Erwerb	Oktober 2022
Fertigstellung der Komplettsanierung	geplant 2024
Ankaufspreis	rd. 63,1 Mio. Euro

Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & 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 i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter realestate.dws.com.

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter realestate.dws.com – <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter

<https://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?assetGuid=7a92b4dc-3f73-4b20-bbc7-4bcbbd7b7bbf&source=DWS>

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern.

Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.