

## grundbesitz europa verkauft Büroimmobilie „In Situ“ im Großraum Paris/ Frankreich

+++ Verkauf im April 2024 +++ Abbau der Nutzungsart Büro und Reduzierung von zukünftigen Risiken im Immobilienportfolio des Fonds +++ Verkaufspreis rund 84 Mio. Euro +++



“ Nach erfolgreicher Umsetzung des Businessplans beim Ankauf wurde das Objekt im April 2024 veräußert. Der Verkauf entspricht der Strategie des Fonds, sich von Büroimmobilien in Sekundärlagen zu trennen und steigert zugleich die Liquiditätsposition von grundbesitz europa. ”

**Anke Weinreich,**  
Fondsmanagerin  
grundbesitz europa



grundbesitz europa hat die Ende 2013 im Rahmen einer Projektentwicklung erworbene und 2015 fertiggestellte Büroimmobilie „In Situ“ für einen Preis von rund 84 Mio. Euro veräußert. Das aktuell an neun Unternehmen vermietete Objekt liegt im Gebiet „Rives de Seine“ westlich der Innenstadt von Paris.

Die Immobilie ist derzeit voll vermietet und konnte auch angesichts der relativ langen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mieteinnahmen von rund sieben Jahren sowie den hohen Nachhaltigkeitszertifikaten zu einem Preis nahe des zuletzt ermittelten gutachterlichen Verkehrswertes veräußert werden. Über die Haltedauer von rund 10 Jahren konnten regelmäßige indexgekoppelte Mieteinnahmen vereinnahmt werden, womit hat das Objekt insgesamt ein attraktives Gesamtergebnis zum Fonds beigetragen hat.

Mit dem Verkauf werden zukünftige Risiken für den Fonds vermieden, da im Teilmarkt westlich von Paris viele Büroimmobilien neu errichtet und auf den Markt kommen werden und es dort bereits jetzt einen erhöhten Leerstand gibt. Viele Unternehmen mieten derzeit Objekte bevorzugt in Innenstadtlagen von Paris an und meiden Teilmärkte außerhalb des Autobahnringes „Péripherique“. Dieser nach Einschätzung der DWS weiter anhaltende Trend könnte auch mögliche zukünftige Mietsteigerungen im Objekt limitieren. Zudem ist die Anbindung von „In Situ“ an den öffentlichen Nahverkehr trotz der 2025 geplanten Eröffnung einer neuen Bahnstation im Rahmen des „Grand Paris“-Projektes nicht optimal.

Auf Ebene des Fonds reduziert sich durch den Verkauf der Anteil der Nutzungsart Büro im Immobilienportfolio entsprechend der Investmentstrategie um knapp einen Prozentpunkt (bezogen auf den Jahressollmieteertrag). Der Verkaufserlös wird die Liquiditätsposition von grundbesitz europa weiter stärken. Dies sowohl vor dem Hintergrund der derzeit unsicheren Märkte als auch vor dem Aspekt, dass die Liquiditätsanlagen wieder deutlich positive Erträge generieren.



---

**Büroimmobilie „In Situ“,  
Boulogne-Billancourt bei Paris/ Frankreich**

---

Grundstücksgröße	ca. 3.490 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Nutzfläche	ca. 13.690 m <sup>2</sup>
Erwerb	2013
Baujahr	2015
Verkaufspreis	rd. 84 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 des Basisinformationsblattes 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 <https://realassets.dws.com/>. Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter <https://realassets.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://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Document\\_DE0009807008\\_DE\\_01-01-2023.pdf&asset-Guid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&source=DWS](https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?filename=SFDR%20Document_DE0009807008_DE_01-01-2023.pdf&asset-Guid=36dc1ae6-fc65-4393-9092-2f77e2185d4c&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.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 17.04.2024