

PRESSEMITTEILUNG

Immobilien Assetmanagement

Paribus-Gruppe: Neues Konzept für wohnbauliche Nutzung führt zu erfolgreichem Verkauf von Büroimmobilie in Eindhoven

Die Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH meldet den erfolgreichen Verkauf der zum Immobilienfonds Eindhoven 2004 GmbH & Co. KG gehörigen Büroimmobilie. Die Paribus-Gruppe hatte 2016 das Assetmanagement für einen ehemaligen Banken-Fonds übernommen. Im Vorfeld des Verkaufs wurde ein Konzept für die wohnbauliche Nutzung der denkmalgeschützten Büroimmobilie entwickelt, wodurch in einem schwierigen Marktumfeld ein um 14 Prozent höheres Verkaufsergebnis erzielt wurde. Für die Fondsanleger ergeben sich aus dem Verkauf der Immobilie zusätzliche Mittelrückflüsse in Höhe von 30 Prozent.

Hamburg, 9. September 2021 – „Der Verkauf der ehemaligen Philips-Immobilie in Eindhoven stellt eindrucksvoll unter Beweis, mit welchem Verständnis die Paribus Immobilien Assetmanagement an ihre Projekte herangeht. Aus einer äußerst schwierigen Lage heraus haben wir durch Marktkenntnis, Know-how und Kreativität im Zusammenwirken mit Architekten, Behörden und Geschäftspartnern auf internationaler Ebene ein angemessenes Ergebnis für die Anleger erreicht“, stellt Thomas Böcher, Geschäftsführer der Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, der Meldung zum erfolgreichen Verkauf der Immobilie des Immobilienfonds Eindhoven 2004 GmbH & Co. KG voraus.

Die denkmalgeschützte Büroimmobilie am Boschdijk 525 in Eindhoven gehörte zu einem ehemaligen Immobilienfonds einer Privatbank, für den die Paribus-Gruppe 2016 das Assetmanagement übernommen hatte. Käufer der Immobilie ist ein Joint Venture aus dem niederländischen Immobilienentwickler Bekke & Partners und dem in Deutschland und in den Niederlanden aktiven Wohnimmobilien-Entwickler Ten Brinke. Über den Kaufpreis der Transaktion wurde zwischen den beteiligten Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart. Die Eigentumsübertragung erfolgte bereits zum 1. Juli 2021.

„Wir haben den Fonds bereits bei der Übernahme 2016 in einer sehr schwierigen Gesamtsituation vorgefunden. Unserem Assetmanagement und engagierten Anlegern ist es dennoch gelungen, die Gefahr weiterer Verluste für die Fondsanleger zu bannen und trotz zahlreicher negativer Einflussfaktoren, die aus der Immobilie selbst resultierten, ein unter den Umständen angemessenes Ergebnis zu erzielen. Davon war bei Übernahme des Assetmanagements nicht unbedingt auszugehen“, erklärt Böcher. Der Gesamtmittelrückfluss über die Fondslaufzeit vor Steuern liegt damit bei 80 Prozent.

Erster Schritt: Anschlussfinanzierung in schwieriger Ausgangslage

Bei Übernahme des Assetmanagements 2016 durch Paribus stand bereits fest, dass der damalige Mieter Philips das 1964 fertiggestellte und in den Jahren 2004/2005 vollständig umgebaute und sanierte Bürogebäude nicht mehr benötigen würde, da ein Umzug auf ein neues Gelände erfolgen sollte. Philips hatte das Gebäude Mitte der 60er Jahre selbst errichten lassen und 2002 verkauft, um es dann für seine Benelux-Zentrale wieder anzumieten.

„Für die Fondsgesellschaft als Eigentümer bedeutete diese Situation, dass eine Bürofläche von rund 27.000 Quadratmetern zur Neuvermietung anstand. An einem Mikrostandort ohne entsprechende Nachfrage, an dem durchschnittlich 5.600 Quadratmeter jährlich neu vermietet werden, ist das eine äußerst schwer zu realisierende Aufgabe“, erklärt Böcher. „Größere Einzelmietler von Büroflächen bevorzugen heute zumeist bestehende oder auch neu errichtete Gebäude in innerstädtischen Lagen. Ein Konzept zur Nachvermietung für die Fondsimmobilie hätte viel Zeit und erhebliche Investitionen bei gleichzeitig sinkenden Mieteinnahmen erfordert, was nicht im Interesse der Fondsanleger sein konnte.“ Hinzu kommt, dass sich das Mietniveau gegenüber dem letzten Vertragsabschluss von 2004 zwischenzeitlich auf fast die Hälfte reduziert hatte.

„Vor diesem Hintergrund war es ein erster großer Schritt, dass wir eine Umfinanzierung des auslaufenden Darlehens mit einem privaten Investor erreichen konnten. Dadurch haben wir die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft entscheidend stabilisiert, um weitere notwendige Maßnahmen einzuleiten“, so Böcher.

Strategische Entscheidung: Nutzungsänderung statt Nachvermietungskonzept

„Intensive Gespräche und Verhandlungen mit Projektentwicklern hatten ergeben, dass wir bei einer wohnbaulichen Nutzungsmöglichkeit der Immobilie einen deutlich höheren Verkaufspreis erzielen können“, so Böcher. „Wir haben daher gemeinsam mit unserem Architekten-Team und der Gemeinde Eindhoven ein Umnutzungskonzept für die wohnbauliche Nutzung erarbeitet und auch realisiert. Das hat letztendlich zu einem um rund 14 Prozent höheren Verkaufspreis gegenüber einem Verkauf als Büroimmobilie im vorgefundenen Zustand geführt“, stellt Böcher heraus.

„Diese besondere Leistung unseres Immobilien Assetmanagements ist umso mehr zu würdigen, als dass bei der Entwicklung des neuen Nutzungskonzeptes weitere erschwerende Faktoren wie der Denkmalschutz des Gebäudes, technische Mängel durch zum Beispiel Grundwassereintritt im Gebäude, eine umfangreiche Korrosion der Stahlkonstruktion sowie Besonderheiten hinsichtlich der Zuwegung überwunden werden mussten“, so Böcher.

Hintergrund: Immobilie von besonderer architektonischer und nationaler Bedeutung

Bei der nun verkauften Fondsimmobilie handelt es sich um den ehemaligen Hauptsitz des niederländischen Weltunternehmens Philips im einstigen Büropark Vredeoord in Eindhoven. Das 66 Meter hohe Gebäude besteht aus einem 13-stöckigen Hochhausteil und einem zweistöckigen Eingangsteil mit Flachdach. Es steht auf einem 21.120 Quadratmeter großem Grundstück und verfügte über Büroflächen im Umfang von rund 27.000 Quadratmeter.

Das markante Gebäude wurde 1964 nach einem Entwurf des damaligen Firmenarchitekten Dirk Roosenburg errichtet. Es erhebt sich auf einer Anhöhe über der Stadt Eindhoven und war vormals Teil eines Komplexes aus mehreren Philips-Gebäuden. Die spezielle Konstruktion mit einem Betonkern, an dem die Decken und Fassadenteile mit Stahlschienen aufgehängt sind, ist von besonderem architektonischem Wert. Das Gebäude symbolisiert zudem das Wachstum von Philips in der Nachkriegszeit. Ein Beschluss der niederländischen Behörden weist das Gebäude als nationales Denkmal in der Kategorie Wiederaufbau (1959-1965) aus, wodurch dieses unter Denkmalschutz gestellt ist.

Nordwestlich der Innenstadt von Eindhoven liegt das Gebäude verkehrsgünstig an der Verkehrsachse Boschdijk. Im direkten Umfeld befinden sich ein Wohngebiet und angrenzende Waldflächen, was einer wohnbaulichen Nutzung entgegenkommt.

Über die Paribus-Gruppe

Die Paribus-Gruppe initiiert, konzipiert und realisiert Investments für private und institutionelle Anleger in den Assetklassen Immobilien, Eisenbahnlogistik und Private Equity. Das Gesamtinvestitionsvolumen laufender und bereits abgeschlossener Investments unter Paribus-Management beläuft sich auf rund 2,7 Milliarden Euro. Der Sitz der Unternehmensgruppe ist Hamburg. Im Ausland ist die Paribus-Gruppe mit einer Tochtergesellschaft in den Niederlanden vertreten.

Weitere Informationen unter: www.paribus.de

Presseanfragen:

Produkt- und Unternehmensinformationen:

Thomas Böcher, Geschäftsführer

Paribus Immobilien Assetmanagement GmbH, König Kontor| Königstraße 28, 22767 Hamburg.

Telefon: +49 40 8888 00 6-112. Telefax: +49 40 8888 00 6-199.

E-Mail: thomas.boecher@paribus.de

Imke Wiener, Leiterin Marketing und Kommunikation

Paribus Holding GmbH & Co. KG, König Kontor| Königstraße 28, 22767 Hamburg.

Telefon: +49 40 8888 00 6-131. Telefax: +49 40 8888 00 6-199.

E-Mail: imke.wiener@paribus.de

PR-Agentur:

Jörg Brans, Senior Consultant

public imaging Finanz PR & Vertriebs GmbH, Goldbekplatz 3, 22303 Hamburg.

Telefon: +49 40 40 19 99-31. Telefax: +49 40 40 19 99-10.

E-Mail: joerg.brans@publicimaging.de