

Wohnimmobilie „Kelaty House“, London/Großbritannien

Ankauf März 2019

grundbesitz europa hat erstmals in eine studentische Wohnanlage investiert. Im März 2019 wurde der Kaufvertrag mit einem Volumen von umgerechnet rund 112 Mio. Euro zur Erstellung einer Studentenwohnanlage mit 599 Betten unterzeichnet, die bis zum Herbst 2021 im aufstrebenden Londoner Stadtteil Wembley – unweit des Stadions - entstehen wird. Der Standort ist Teil eines der größten Revitalisierungsprojekte eines Stadtgebiets in Europa. Hier werden in den nächsten Jahren neben Wohnungen auch zahlreiche Bürogebäude und Hotels erbaut werden. Die Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist bereits sehr gut.

Großbritannien zählt zu den führenden Wissenschafts- und Forschungsnationen und verfügt mit einigen der anerkanntesten und ältesten Universitäten der Welt über eine herausragende Hochschullandschaft mit multikultureller Atmosphäre. Die Stadt London genießt nicht nur unter Studenten einen exzellenten Ruf, was sich in einer hohen Zahl internationaler Studenten niederschlägt. Nach Einschätzung unserer Marktexperten wird dementsprechend dieses Marktsegment auch bei einem möglichen Brexit eher weniger beeinflusst werden.

Verkäufer ist ein Projektentwicklungsunternehmen, das sich auf die Erstellung von Immobilien für studentisches Wohnen spezialisiert hat.



Studentenwohnanlage „Kelaty House“

Nutzfläche insgesamt:	rd. 23.576 m ²
- Wohnen	rd. 22.883 m ²
- Einzelhandel	rd. 693 m ²
Anzahl Zimmer/Betten	599
Grundstücksgröße	rd. 7.636 m ²
Fertigstellung (voraussichtlich)	September 2021
Erwerb	März 2019
Ankaufspreis	rd. 111,9 Mio. EUR ¹⁾

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Investment in moderne Studenten-Apartments in einer der gefragtesten Universitätsstädte Europas
- Erwartete positive wirtschaftliche Entwicklung des Stadtteils Wembley
- Weitere Diversifikation des Portfoliobestands durch Erhöhung der Nutzungsart Wohnen

(1) Wechselkurs zum 31. März 2019: 1 EUR = 0,85570 GBP, die Zahlung erfolgt nach Baufortschritt

Wohnimmobilie „Kelaty House“ für studentisches Wohnen

Die moderne und hochwertige Apartmentanlage für studentisches Wohnen, deren Fertigstellung für September 2021 geplant ist, wird aus vier Gebäudeteilen mit jeweils fünf bis zehn Geschossen und insgesamt 599 Betten bestehen. Neben 68 Wohnstudios mit eigenem Bad sowie Küchenzeile und Wohngrößen zwischen 20 m² und 24 m² entstehen 531 Ein-Bett-Apartments in Größenordnungen zwischen 13 m² und 17 m² mit eigenem Bad und einer Gemeinschaftsküche für in der Regel 4 bis 8 Apartments. Alle Zimmer sind voll möbliert. Die Mieten gelten pro Bett und variieren je nach Zimmerart bzw. -größe. Die Immobilie verfügt darüber hinaus über Gemeinschaftsflächen und diverse Serviceeinrichtungen wie beispielsweise Fitnessbereich, Lounge- und Arbeitsplätze sowie eine Vorort-Wäscherei. Im Erdgeschoss entstehen rund 700 m² Einzelhandelsfläche, die Platz für Geschäfte des täglichen Bedarfs bieten. Aufgrund der hohen Gebäudestandards an Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit wird die Zertifizierung „BREEAM Very Good“ angestrebt.

Lage – Kelaty House, Fifth Way, Wembley, London/Großbritannien¹⁾

Mit rund 9 Mio. Einwohnern ist London eine der größten Städte Europas und verzeichnet trotz anhaltender Brexit-Unsicherheiten deutliche Bevölkerungszuwächse. So legte die Einwohnerzahl der Stadt in der letzten Dekade um fast eine Million Menschen zu und auch perspektivisch wird mit ähnlich starken Wachstumsraten von 0,8% p.a. gerechnet. Das im nordwestlichen Londoner Stadtteil Wembley gelegene Kelaty House dürfte von der positiven Bevölkerungsentwicklung profitieren. Am Rande des Wembley Park-/Quintain Masterplan-Areals gelegen ist Kelaty House Teil eines der größten Regenerations-Projekte Europas. Im Zuge der Umwandlung und Aufwertung des Areals rund um das geschichtsträchtige Wembley-Stadion werden neben Büro- und Gewerbeflächen perspektivisch auch rund 5.000 Mietwohnungen entstehen. Dank der guten Verkehrsanbindung zu zahlreichen Universitäten und in die Londoner Innenstadt, der vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und nicht zuletzt aufgrund der etablierten Studentengemeinschaft vor Ort, dürfte sich der Standort weiter positiv entwickeln.

Markt – Studentisches Wohnen, London/Großbritannien¹⁾

Nach dem kurzzeitigen Rückgang der Studentenzahlen im Studienjahr 2012/13 infolge einer Erhöhung der Studiengebühren haben sich die Studentenzahlen landesweit kontinuierlich auf deutlich über 1,5 Mio. erhöht. Lediglich bei einem kleinen Anteil handelt es sich dabei um Studierende aus der EU, die unter den möglichen Folgen eines unregelmäßigen Brexit leiden könnten. Auf London entfallen dabei insgesamt über 300.000 Studenten, womit der Stadt die Rolle als wichtigster Studienort des Landes zufällt. Die Zahl von lediglich 90.000 Plätzen in privaten und universitätseigenen Studentenwohnheimen in einem insgesamt angespannten Wohnungsmarktumfeld verdeutlicht den aktuellen Nachfrageüberhang, der sich positiv auf die Mietentwicklung auswirken sollte.

Strategie – Diversifizierung des Immobilien-Portfolios in einem sich positiv entwickelnden Markt

Mit Erwerb dieser Wohnanlage erfolgt eine weitere Diversifizierung des Immobilien-Portfolios mit der Nutzungsart Wohnen gemäß der Fondsstrategie. Das Fondsmanagement beabsichtigt an der prognostizierten positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes Wembley zu partizipieren. Nicht zuletzt die Attraktivität des Studienortes sollte zu einer relativ hohen Vermietungsquote im Objekt beitragen und damit entsprechende Mieteinnahmen ermöglichen.

(1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS, www.quintain.co.uk, 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 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 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.