

Wohnimmobilie „Peckham Place/Idaline Court“, London, Großbritannien

Ankauf März 2021

Für grundbesitz europa wurde im März 2021 die Wohnimmobilie „Peckham Place/Idaline Court“ im Süden der britischen Hauptstadt London für rd. 64,2 Mio. Euro erworben. Dies ist die erste Akquisition einer Wohnimmobilie für den Fonds in Großbritannien. Sie folgt auf die jüngsten großen Wohninvestitionen in den Niederlanden, Spanien und Irland im Jahr 2020 sowie auf den Studentenwohnungssektor in Großbritannien. Die Immobilie ist Teil eines neu errichteten Ensembles (siehe Foto unten) in einem sich wandelnden Stadtteil.

Das kürzlich errichtete Anwesen Idaline Court ist Teil der breiteren Peckham Place-Entwicklung und besteht aus einem mehrstöckigen Apartmentkomplex mit 108 hochwertigen Mieteinheiten. Es wurde gemäß dem Kodex für nachhaltiges Wohnen erbaut und bietet unterschiedliche Grundrisse mit jeweils eigenem Balkon. Zu den Annehmlichkeiten zählen ein Gemeinschaftsgarten im Innenhof sowie ein Tiefgaragenparkplatz mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge und ein Fahrradkeller. Peckham Place bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung an das Zentrum von London, so ist die nächste U-Bahn-Station Queens Road Peckham zu Fuß in nur 5 Minuten erreichbar. Von dort aus sind insbesondere die Londoner City und das Westend gut angebunden.

Die Außenbezirke im Süden Londons sind nach Einschätzung der DWS gut für Wachstum positioniert, da die Nachfrage positiv ist und das Angebot an qualitativ hochwertigen, verwalteten Mietwohnungen in der Umgebung von Peckham eingeschränkt ist. Peckham ist eine erschwingliche Alternative zu anderen Standorten.

Verkäufer des Objektes ist eine britische Wohnbaugesellschaft.



Wohnimmobilie „Peckham Place/Idaline Court“, London / GB

Nutzfläche insg.	rd. 8.510 m ²
Anzahl Wohneinheiten	108
Parkplätze	43
Erwerb	März 2021
Ankaufspreis	rd. 64,2 Mio. Euro Wechselkurs zum 19.03.2021: 1 EUR = 0,85591 GBP

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Neu errichtete Wohnimmobilie in einem sich positiv entwickelnden Teilmarkt in Innenstadtnähe von London
- Hohe Nachfrage nach Wohnungen in dem Objekt erwartet angesichts der überdurchschnittlich großen Wohnflächen und der guten Anbindung an den Nahverkehr
- Ausbau des Anteils an Wohnobjekten im Fonds entsprechend der Anlagestrategie

Wohnimmobilie „Peckham Place/Idaline Court“

Das Objekt wurde in einer attraktiven Wohnlage in Peckham im Londoner Stadtbezirk Southwark errichtet. Die Nutzfläche der Fondsimmobilie mit insgesamt rund 8.510 m² teilt sich wie folgt auf: 38 Einzimmer-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 52 m²; 50 Zweizimmer-Wohnungen, ein Teil davon als Maisonette-Wohnungen, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 71 bis 87 m²; sowie 20 Dreizimmer-Wohnungen, davon mehr als die Hälfte Maisonette-Wohnungen, mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 111 m². Von den 108 Wohnungen werden 12 behindertengerecht ausgestattet sein.



Mit der hochwertigen Einrichtung der zum größten Teil möblierten Wohnungen, die alle über einen Balkon verfügen, und der professionellen Mieterbetreuung durch einen lokalem Dienstleister liegt die Zielgruppe der Mieter bei etwa 25- bis 35-jährigen Singles, Paaren und jungen Familien. Die Wohnungen werden selbstverständlich Anschluss an High Speed Internet haben und mit den überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen auch die Anforderungen von Mietern erfüllen, die zukünftig vermehrt von zu Hause aus arbeiten werden. Zudem bietet die Immobilie einen privaten Gemeinschaftsgarten und einen attraktiven Innenhof, sowie 43 Parkplätze. Das Objekt befindet sich in einer sich positiv entwickelnden Lage, die Mieten werden für Londoner Verhältnisse und Einkommen auf einem vergleichsweise moderaten Preisniveau liegen.

Lage – Peckham, London, Großbritannien¹⁾

Das Objekt befindet sich im Großraum London, einem der größten Ballungsräume Europas mit einer Bevölkerung von ca. 8,9 Mio. Menschen. Peckham ist ein multikultureller und sich positiv entwickelnder Teilmarkt im Süden der Stadt. Er grenzt an die wohlhabenden Stadtteile West Dulwich, Clapham und Herne Hill und entwickelt sich nach Einschätzung der DWS insbesondere bei jüngeren Berufstätigen zu einer immer stärker nachgefragten Wohnlage. Diverse lokale Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Dienstleistungen stehen unmittelbar zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich nur 4,5 km vom der Londoner City entfernt, die per U-Bahn in 15 Minuten zu erreichen ist. Auch die Anbindung nach Canary Wharf oder West End ist per U-Bahn gut.

Markt – Wohnen, Peckham, London, Großbritannien¹⁾

Der Wohnungsmietmarkt in Peckham sowie in ganz London entwickelte sich in den vergangenen Jahren durch die anhaltend hohe Zuwanderung sowie den anhaltenden Trend zum Mieten statt Kaufen positiv. Aufgrund der Covid-19-Krise und der damit verbundenen Abwanderung vieler ausländischer Bewohner knickten die Mieten in zentralen Londoner Wohnlagen in Zone 1 zwar im vergangenen Jahr ein. Dies gilt jedoch nicht für erschwinglichere Lagen in Zone 2 wie Peckham, in denen die Mieten vergleichsweise stabil geblieben sind. Perspektivisch dürfte sich der Nachfrageüberhang auch in den kommenden Jahren aufgrund eines starken Bevölkerungs- und Haushaltswachstum sowie geringer Projektentwicklungsvolumina fortsetzen. Angesichts des relativ erschwinglichen Mietniveaus in der Immobilie und den steigenden Haushaltseinkommen besteht künftig weiteres Mietwachstumspotenzial. In der Folge sinkender Unsicherheiten rund um den Brexit dürften zudem die im europäischen Vergleich relativ hohen Spitzenanfangsrenditen in den nächsten Jahren sinken. Mit Blick auf die anhaltende Covid-19-Pandemie erwartet die DWS im Wohnungsmarkt von Peckham nur begrenzte Effekte.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in nachgefragtem Wohnimmobilienmarkt

Mit dem Erwerb der neu errichteten Wohnimmobilie erhöht sich entsprechend der Fondsstrategie der Anteil der Nutzungsart Wohnen im Immobilienportfolio weiter. Das Fondsmanagement setzt auf die prognostizierte positive Entwicklung des Wohnstandorts im Süden von London und erwartet mit dem Objekt der Kategorie „Bezahlbares Wohnen“ langfristig stabile Mieteinnahmen für den Fonds zu erwirtschaften.

1) Quellen: Oxford Economics, PMA, DWS 2021

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.