

Büroimmobilie „S9 International Quarter“, Stratford, London/Großbritannien

Ankauf Juli 2018 / Fertigstellung August 2019

Mit fristgerechter Baufertigstellung wurde die Projektentwicklung „S9 International Quarter“ im Großraum London erfolgreich abgeschlossen und das Bürogebäude im September 2019 in den Portfoliobestand übernommen.

Die qualitativ hochwertige Büroimmobilie wurde im Jahr 2018 zusammen mit einem ebenfalls von der DWS verwalteten Fonds als Projektentwicklung erworben. Sie befindet sich im neu etablierten Stadtteil „International Quarter London Süd“ in Stratford am Redman Place auf dem Gelände der Olympischen Spiele des Jahres 2012 und ist durch den fußläufig gelegenen Bahnhof sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Der noch recht junge Standort im Geschäftsviertel von Stratford erfreut sich zunehmender Beliebtheit bei Mietern und Kunden und wurde im Umfeld bereits gut angenommen. Das Gebäude entspricht sehr hohen Standards an Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit und wird voraussichtlich mit einem Nachhaltigkeitszertifikat der Bewertung „BREEAM Excellent“ ausgezeichnet.

Ankermieter mit langfristigen Mietverträgen und Nutzer von rund 77% der Büroflächen ist ein Unternehmen für Kultur- und Bildungschancen (British Council) und ein Forschungsunternehmen (Cancer Research UK). Die Mieteinnahmen der restlichen Flächen sind für einen Zeitraum von fünf Jahren durch eine Mietgarantie des Verkäufers abgesichert.



Büroimmobilie „S9 International Quarter“, Stratford

| | |
|---|----------------------------------|
| Nutzfläche | rd. 25.800 m ² |
| Grundstücksgröße | rd. 4.750 m ² |
| Baujahr/Fertigstellung | August 2019 |
| Erwerb | Juli 2018 |
| Ankaufspreis (Anteil des Fonds grundbesitz global 45%) | rd. 121,5 Mio. EUR ¹⁾ |

¹⁾ Gesamtkaufpreis rd. 270 Mio. EUR; Zahlungen erfolgten nach Baufortschritt. Wechselkurs zum 13.09.2019: 1 EUR = 0.89413 GBP

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Ausbau des Portfolios mit einer neu erstellten, qualitativ hochwertigen Immobilie
- Erwirtschaftung attraktiver und langfristiger Mieteinnahmen für den Fonds
- Hervorragende Anbindung an die Londoner Innenstadt und Umgebung mit dem ÖPNV und deren geplanter Erweiterung durch das Infrastrukturprojekt „Crossrail“ im Jahr 2020

Büroimmobilie

Das moderne aus Glas und Stahl konzipierte Bürogebäude mit großer Dachterrasse besteht aus zehn oberirdischen Geschossen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 25.800 m² inkl. einer Einzelhandelsfläche mit rd. 370 m² im Erdgeschoss. Das Objekt, das von dem renommierten Architekturbüro Rodger Stirk Harbour Partner entwickelt wurde, entspricht hohen ökologischen Anforderungen an Technik, Nutzung und Energieeffizienz. Mit Fertigstellung der Baumaßnahme wird eine Auszeichnung mit dem Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Excellent“ angestrebt. Ankermieter im Objekt sind ein Unternehmen für Kultur- und Bildungschancen (British Council) und ein Forschungsunternehmen (Cancer Research UK), die bereits zu Baubeginn jeweils einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre für rd. 77% der Bürofläche unterzeichneten. Die noch nicht vermieteten Flächen sind mit einer fünfjährigen Mietgarantie ab Fertigstellung des Gebäudes seitens des Verkäufers abgesichert.

Lage – International Quarter London, Stratford, Großbritannien¹⁾

Das noch recht junge internationale Geschäftsviertel Stratford, östlich der Innenstadt gelegen, verfügt infolge der Olympia-Austragung im Jahr 2012 über eine hervorragende Infrastruktur. Durch weitere infrastrukturelle Investments im Großraum London, wie etwa der Crossrail, die voraussichtlich ab Ende 2020 Essex und Kent im Osten und den Flughafen Heathrow im Westen verbindet, werden neue Entwicklungs- und Investmentmöglichkeiten zur Erweiterung des Großraums von London geschaffen. Hiervon wird auch das Viertel Stratford profitieren, das sich bereits jetzt zunehmender Beliebtheit erfreut. Die Stadtplanung sieht vor, rund 4 Mio. m² neue Flächen für Büros, Einzelhandel, Wohnungen, Hotels und Gastronomie sowie für öffentliche Einrichtungen wie Universitäten und Museen zu schaffen. Das Fondsobjekt befindet sich direkt im Olympiagelände und nahe dem Olympia Stadion. Der fußläufig entfernte Bahnhof ist zudem der einzige Londoner Verkehrsknotenpunkt, der U-Bahn, Zug, die Dockland Light Rail und (ab dem Jahr 2020) die Crossrail in einer Station miteinander verbindet.

Markt – London, Großbritannien¹⁾

London, die Hauptstadt Großbritanniens, ist die bevölkerungsreichste Stadt in Europa und der Großraum von London mit rund 14 Mio. Einwohnern die größte Metropolregion Europas. Die Stadt zählt zu einem der wichtigsten Kultur- und Handelszentren der Welt und gilt als einer der bedeutendsten globalen Finanzplätze. Aufgrund der Unsicherheiten um den Brexit könnte das Mietwachstum auf kurze Sicht moderat ausfallen, allerdings dürfte die Dynamik bei einem geordneten Brexit oder einem Verbleib in der EU wieder anziehen. Zudem ist dank nachlassender Fertigstellungsvolumen und einer wieder steigenden Investorennachfrage perspektivisch mit einer Trendwende an den Vermietungs- und Investmentmärkten zu rechnen. Büromieter in Stratford profitieren von der hervorragenden Anbindung, der relativen Erschwinglichkeit im Vergleich zur Londoner City sowie einem hochwertigen Gastronomie- und Freizeitangebot. Der aufstrebende Submarkt Stratford etabliert sich mehr und mehr, was auch durch einen diversifizierten Mietermix und wachsende Vermietungszahlen aus dem Privatsektor erkennbar ist.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem neu und gut etablierten Stadtviertel

Mit Übernahme des Gebäudes wird das Portfolio um eine hochwertige und moderne Büroimmobilie erweitert. Im Vordergrund des Erwerbs steht die Erzielung von langfristig stabilen Mieteinnahmen für den Fonds.

(1) Quellen: Oxford Economics, PMA, TfL, TIQ Stratford City, DWS, 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 global 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 global 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.