

Studentische Wohnimmobilie „Willow“ in Bristol/ Großbritannien

Ankauf November 2020 – Geplante Fertigstellung 3. Quartal 2021

Im November 2020 konnte für den Fonds grundbesitz Fokus Deutschland der Ankauf eines im Bau befindlichen Studentenwohnheims im englischen Bristol getätigt werden. Die Hafenstadt liegt im Südwesten Englands, ca. 170 km entfernt von London. Bristol ist mit mehr als einer halben Million Einwohner die fünftgrößte Stadt Großbritanniens und zählt mehr als 46.000 Studierende pro Jahr. Für das Ankaufsobjekt wurde bereits eine Vereinbarung zur Anmietung über 15 Jahre plus Verlängerungsoption mit der Universität von Bristol abgeschlossen. Der Ankaufspreis beträgt umgerechnet rund 62,8 Mio. Euro, die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach Baufortschritt. Der Rohbau des Objektes ist bereits fertiggestellt.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde das Investment einer zusätzlichen intensiven Prüfung unterzogen. Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Markt für Studentisches Wohnen in Großbritannien weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund der international hohen Nachfrage nach Studienplätzen im Land. So verfügt Großbritannien mit einigen der anerkanntesten und ältesten Universitäten der Welt über eine herausragende Hochschullandschaft mit multikultureller Atmosphäre. Das Land genießt im Bildungswesen einen exzellenten Ruf, was sich in einer hohen und wachsenden Zahl internationaler Studierenden, insbesondere aus dem nicht-europäischen Ausland zeigt. Nach Einschätzung der DWS dürfte auch der Brexit keinen oder nur einen geringen nachhaltigen Einfluss auf den Markt für Studentisches Wohnen haben. Des Weiteren geht die DWS davon aus, dass spätestens im Herbst 2021 die Studierenden für Präsenzvorlesungen wieder an die britischen Universitäten zurückkehren können und etablierte Einrichtungen, wie die in Bristol, wieder besucht werden können. Die beiden Universitäten der Stadt sind in den vergangenen Jahren in Bezug auf die Zahl der Studierenden überdurchschnittlich stark gewachsen und konnten insbesondere bei der Anzahl ausländischer Studierender zulegen.

Entsprechend der Fondsstrategie wird mit diesem Ankauf der Immobilienanteil außerhalb Deutschlands um ein weiteres Investment erweitert, diesmal im Bereich Studentisches Wohnen. Zudem wird mit der Immobilie erstmalig in Großbritannien investiert.



Studentisches Wohnen „Willow“, 21 St Thomas Street, Bristol/ GB

Nutzfläche gesamt:	rd. 8.575 m ²
davon Gemeinschaftsflächen	rd. 750 m ²
Anzahl der Studentenapartments	357
Erwerb	November 2020
Erwartete Fertigstellung	3. Quartal 2021
Ankaufspreis	rd. 62,8 Mio. EUR
Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Baufortschritt	

Argumente für den Ankauf der Immobilie:

- Weitere regionale Diversifizierung des Portfolios durch erstes Investment in Großbritannien
- Entsprechend der Fondsstrategie wird mit dem Ankauf der Anteil der Nutzungsart „Wohnen“ gesteigert
- Investment in einer wirtschaftsstarke und bei Studierenden stark nachgefragten Stadt mit positiv erwarteter Entwicklung

Wohnimmobilie

Das Ankaufsobjekt verfügt über insgesamt 357 modern ausgestattete und möblierte Studierendenapartments. Diese verteilen sich auf 322 kompakte Einbettzimmer mit gemeinschaftlich genutzten Küchen sowie 35 größere Studios mit integrierten Küchen. Die Gesamtnutzfläche des Objekts beträgt rund 8.575 m². Die Immobilie wird im Erdgeschoss einen großzügigen Empfangsbereich sowie neben einem großzügigen Fitness-Raum diverse Gemeinschaftsflächen für die Studierenden, wie z.B. TV-Bereich, Meeting und Lernräume, Games Area und Bibliothek bieten. Auf den 8 Stockwerken befinden sich darüber hinaus weitere großzügig bemessene Gemeinschaftsflächen mit vielen Annehmlichkeiten für die Mieter. Zu den Gemeinschaftsflächen zählen u.a. Studier- und Multimediaräume, sowie Loungebereiche und Gemeinschaftsküchen. Hinzu kommt ein attraktiv gestalteter Innenhof. Mit Fertigstellung des Objekts, voraussichtlich im dritten Quartal 2021 wird das Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Excellent“ erreicht.

Lage – St. Thomas Street 21, Bristol, Vereinigtes Königreich¹⁾

Bristol ist eine der wohlhabendsten Städte außerhalb Londons. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem sehr beliebten Wohnort entwickelt. Die Anbindung nach London hat sich zuletzt verbessert, wodurch die Hauptstadt nun mit dem Zug in 65 Minuten erreichbar ist. Bristol selbst besitzt einen hohen Anteil historischer Gebäude und gilt als kulturell attraktive Stadt am Fluss Avon im Südwesten Englands. Der Universitätscampus Clifton befindet sich in Bristols teuerstem Vorort am Rande des Stadtzentrums mit vielen historischen Bauten. Die Mikrolage der neu für grundbesitz Fokus Deutschland angekauften Immobilie ist nahe des Hauptcampus der University of Bristol in Clifton zu finden, der in 20 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Lage am Rande des Stadtzentrums ist auch aufgrund seiner Annehmlichkeiten für Studenten besonders attraktiv. Das Gelände grenzt an das große Mischnutzungsprojekt Redcliffe Quartier mit Neubauten von Büros, Wohnungen, Hotels sowie Einzelhandel und ist nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof Bristol Temple Meads entfernt.

Markt – Studentisches Wohnen, Bristol, Vereinigtes Königreich¹⁾

Der Markt für Studentisches Wohnen entwickelte sich im Vereinigten Königreich in den vergangenen Jahren äußerst positiv, besonders an Standorten von Universitäten der renommierten Russell-Gruppe. Die zugehörigen Universitäten profitierten in den letzten Jahren von einer steigenden Zahl von Studierenden, insbesondere aus dem Ausland. Die jüngste Änderung der Bestimmungen, die es internationalen Studierenden erlaubt, bis zu zwei Jahre im Vereinigten Königreich zu bleiben, um nach ihrem Abschluss eine Beschäftigung zu finden, zeigt das günstige politische Umfeld für internationale Studierende. Das Angebot an Studierendenunterkünften in Bristol wuchs zuletzt auch durch den Versuch einer Entlastung des privaten Mietsektors an. Perspektivisch könnten die britischen Studierendenwohnungen unter den wirtschaftlichen Verwerfungen und Reisebeschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie leiden. Wir erwarten jedoch aufgrund der langfristigen Trends um die Globalisierung von Bildung nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilie an der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Studierendenwohnheimen in der bedeutenden Universitätsstadt Bristol durch laufende Mieteinnahmen zu partizipieren. Die Immobilie entspricht dabei der Strategie des Fonds, die Nutzungsart Wohnen weiter auszubauen und trägt zur regionalen Diversifizierung durch ein erstes Investment in Großbritannien bei.

(1) Quellen: Oxford Economics, DWS 2020

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 Fokus Deutschland ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf dieser 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 Fokus Deutschland 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.