

Drei Wohnimmobilien in Berlin, Heidelberg und Leipzig – Fertigstellung Leipzig

Ankauf im Geschäftsjahr 2017/2018 / Fertigstellung Leipzig im September 2019

Mit Fertigstellung der Wohnimmobilie in Leipzig im September 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz Fokus Deutschland die erste von drei Projektentwicklungen eines Wohnportfolio-Ankaufs in den Immobilienbestand übernommen.

Die auf studentisches Wohnen ausgelegte hochwertige Immobilie mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 1.000 m² verfügt über 40 moderne voll ausgestattete 1- bzw. 2-Apartments in einer Größenordnung zwischen 22 m² und 33 m². Als Gemeinschaftsfläche steht ein Gemeinschaftsraum mit einer angrenzenden Dachterrasse zur Verfügung. Pünktlich zum Semesterbeginn beginnt die Vermietung der 40 Wohneinheiten.

Die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Universitätsgebäude und die Innenstadt von Leipzig sind in wenigen Minuten mittels Straßenbahn bzw. Fahrrad zu erreichen. Der Immobilienstandort befindet sich zudem in der Nähe des Hauptbahnhofs und bietet fußläufig verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die nachbarschaftliche Bebauung ist geprägt von weiteren Wohnimmobilien sowie dem Naherholungsgebiet Lene-Voigt-Park, das weiter ausgebaut wird. Im nahegelegenen Umfeld befinden sich Hotels, ein Fitnessstudio sowie diverse Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen.

Das Fondsmanagement von grundbesitz Fokus Deutschland hat im Geschäftsjahr 2017/2018 ein Wohnportfolio, bestehend aus drei Projektentwicklungen in Berlin, Heidelberg und Leipzig, in Höhe von insgesamt rd. 54 Mio. EUR für den Fonds erworben. Die Immobilien gehen mit Fertigstellung sukzessive in den Portfoliobestand des Fonds über. Verkäufer ist eine renommierte Wohnbaugesellschaft.



Studentisches Wohnen Täubchenweg, Leipzig

Nutzfläche:	rd. 1.000 m ²
Wohneinheiten:	40
Grundstücksgröße:	rd. 506 m ²
Pkw-Stellplätze	5
Fertigstellung:	September 2019
Erwerb:	Dezember 2017
Ankaufspreis:	5,1 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Investment in ein modernes Studierenden-Wohnhaus in einer der zehn einwohnerstärksten Städte Deutschlands
- Weitere Diversifizierung des Portfoliobestands durch die Erhöhung der Nutzungsart Wohnen
- Sehr guter Mikro-Standort in direkter Nähe zur Innenstadt und gefragter Universitätslage von Leipzig

Wohnimmobilie für studentisches Wohnen

Das im September 2019 neu errichtete barrierefreie Apartmenthaus für studentisches Wohnen verfügt über fünf Obergeschosse mit rund 1.000 m² Nutzfläche. Die qualitativ hochwertigen und voll ausgestatteten 40 Wohneinheiten mit Internetzugang bestehen aus 29 1-Zimmern-Apartments mit einer durchschnittlichen Raumgröße von 22 m² sowie elf 2-Zimmer-Apartments mit einer durchschnittlichen Größe von 33 m², die mittels Aufzug erreichbar sind. Alle Zimmer haben jeweils ein eigenes Badezimmer sowie eine voll ausgestattete Küchenzeile und verfügen größtenteils über einen Balkon. Den Studierenden steht darüber hinaus ein Gemeinschaftsraum für Freizeit und Studium sowie eine Dachterrasse zur Verfügung. Neben den rund 50 Fahrrad-Stellplätzen befinden sich fünf überdachte Pkw-Stellplätze zur Anmietung im Außenbereich.

Nach erfolgreicher Übernahme des Objekts in den Immobilienbestand beginnt nun pünktlich zu Semesterbeginn die Vermietung der Mieteinheiten.

Lage – Täubchenweg, Leipzig, Deutschland¹⁾

Die Stadt Leipzig, im nordwestlichen Teil Sachsens gelegen, zählt mit knapp 590.000 Einwohnern zu den zehn größten Städten Deutschlands, in Ostdeutschland belegt Leipzig nach Berlin sogar den zweiten Platz nach Einwohnerzahl. Dank einer positiven Geburtenrate, insbesondere aber aufgrund von nationaler und internationaler Zuwanderung entwickelte sich die Bevölkerungszahl der Stadt zuletzt sehr dynamisch. Hierbei spielt auch die stetig steigende Zahl von Studierenden eine gewichtige Rolle, die mittlerweile auf knapp 40.000 Studierenden angewachsen ist. Infrastrukturell ist Leipzig ebenfalls gut angebunden. Mit der A9 und A14 profitiert die Stadt von der Anbindung an das nationale Autobahnnetz. Zudem ist der internationale Flughafen Halle-Leipzig mit jährlich rund 2,5 Mio. Passagieren ein wichtiges Luftfahrt-Drehkreuz. Mit der Fertigstellung einer neuen Stadtbahn und dem Ausbau der U-Bahn-Linien Richtung Westen bis 2023/24 soll das Gebiets noch besser angeschlossen werden.

Markt – Wohnimmobilien Leipzig, Deutschland¹⁾

Der Leipziger Wohnungsmarkt entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv. Getragen von stetig ansteigenden Bevölkerungszahlen nahmen die vergleichsweise hohen Leerstände sukzessive ab. Heute haben sie ein ähnliches Niveau wie im Rest Deutschlands erreicht, ohne unter einer extremen Angebotsknappheit wie andere deutsche Großstädte zu leiden. Bau-genehmigungen und Fertigstellungszahlen ziehen in Leipzig zwar langsam an, lassen aber nicht zuletzt aufgrund von Kapazitätsengpässen im Baugewerbe keine Überversorgungstendenzen erkennen. Insgesamt dürfte Leipzig in den kommenden Jahren weiter an Attraktivität gewinnen. Der städtische Wohnungsmarkt dürfte sich künftig weiterhin positiv entwickeln.

Strategie – Langfristig vermietete Immobilie in sehr guter Lage

Mit dem Ankauf dieser Immobilie wird der Fondsstrategie entsprochen, qualitativ hochwertige Immobilien in guten bis sehr guten Lagen zu erwerben. Mit dem Erwerb dieser Wohnimmobilie, ausgelegt auf studentisches Wohnen, können langfristig stabile Mieteinnahmen für den Fonds erzielt und zudem die Nutzungsart Wohnen im Immobilien-Portfolio gemäß Fondsstrategie weiter erhöht werden.

(1) Quellen: Oxford Economics, RIWIS, empirica, Destatis, 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 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.