

Wohnimmobilien-Portfolio „Vita Student“, an sechs Standorten in Großbritannien

Ankauf August 2019

Die Fonds grundbesitz europa und grundbesitz global haben erstmals gemeinsam und zusammen mit zwei Spezialfonds der DWS ein Investment getätigt. Der Ankauf eines attraktiven Wohnimmobilien-Portfolios mit acht Objekten an sechs Standorten in Großbritannien erfolgt über eine Beteiligungsgesellschaft, an der grundbesitz europa mit 63,7% beteiligt ist, grundbesitz global mit 12,6% und die beiden Spezialfonds der DWS zusammen mit 23,7%.

Das Portfolio besteht aus acht hochwertigen Immobilien für studentisches Wohnen, die von einem führenden britischen Unternehmen für Studenten-Apartments erstellt und aktiv betrieben werden. Die rund 3.200 Betten befinden sich zentral in den traditionellen Universitätsstädten Edinburgh, Manchester, Birmingham, Glasgow, Leeds, und Newcastle. Die mit Studio-Zimmern im Premium-Segment ausgestatteten Gebäude verfügen über überdurchschnittliche Raumgrößen und –ausstattung für studentisches Wohnen

in Großbritannien und weisen zudem durch umfangreiche Sicherheits-, Dienstleistungs- und Serviceangebote des Betreibers einen außergewöhnlich hohen Standard auf. Zusätzlich überzeugen die Apartments durch ihre Innenstadtlage bzw. direkte Nähe und kurze Distanz zu den umliegenden Universitäten. Die Objekte in Birmingham und Manchester 9 Circle Street befinden sich noch in der Fertigstellung und nehmen voraussichtlich im September 2019 pünktlich zu Semesterbeginn den Betrieb auf.

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. Großbritannien genießt in der Bildung einen exzellenten Ruf, was sich in einer hohen und wachsenden Zahl internationaler Studenten, insbesondere aus dem nicht-europäischen Ausland (rund 70%) zeigt. Damit einher geht eine starke Nachfrage bei einem geringen Angebot, insbesondere nach studentischen Wohnangeboten im Spitzensegment.



Studentisches Wohnen „Vita Student“ – acht Wohnimmobilien in Großbritannien

Anzahl Zimmer/Betten insgesamt:	rd. 3.200 Betten
Baujahre:	zwischen 2014 und 2019
Erwerb:	August 2019
Ankaufspreis insgesamt:	rd. 648,0 Mio. EUR ¹⁾
- Anteil grundbesitz europa: 63,7%	rd. 413,0 Mio. EUR
- Anteil grundbesitz global: 12,6%	rd. 82,0 Mio. EUR

1) Wechselkurs zum 13. August: 1 EUR = 0,92581 GBP, die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt

Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

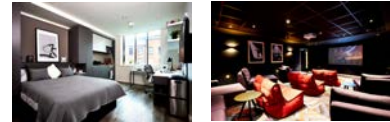
- Investment in moderne Studentenapartments an verschiedenen Top Universitätsstandorten Großbritanniens
- Erwartete attraktive Miet- und Wertentwicklung und damit positiver Einfluss auf die Entwicklung der Fonds
- Weitere Diversifizierung des Portfoliobestands durch die Erhöhung der Nutzungsart Wohnen

Wohnimmobilien für studentisches Wohnen „Vita Student“

Die acht hochwertigen und mehrgeschossigen Apartmentanlagen für studentisches Wohnen wurden in den Jahren 2014 bis 2019 gebaut und verfügen über rund 3.200 Betten, die überwiegend als 1-Bett-Zimmer/Studios ausgelegt sind. Die voll ausgestatteten Zimmer zählen in allen acht Objekten zum Premium-Segment mit einem kaum vergleichbaren Angebot vor Ort. Die Mieten gelten pro Bett und variieren je nach Zimmerbelegung, -größe und -klassifizierung. Aufgrund der bisherigen Vermietungsquoten für die bereits bestehenden Objekte wird für das gesamte Portfolio auch in Zukunft eine weitgehend Vollvermietung erwartet.

Zu den exklusiven Ausstattungsmerkmalen gehören u.a.:

- Zimmergrößen zwischen rund 20 m² und rund 30 m² (durchschnittlich 20 bis 21 m²)
- Kingsize Betten
- Smart TV in jedem Zimmer
- 24/7 Rezeption/Concierge
- Kostenfreie Fahrräder
- Große Gemeinschaftsfläche mit Spielgerätekonsolen, Billardtisch, Kinosaal und Fitnessraum
- En-suite Badezimmer
- Schnelles Wifi
- Hauswirtschaft
- Private Küche/Esszimmer



Die Immobilien, mit gutem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, befinden sich in guten bis sehr guten meist innerstädtisch Lagen in großen britischen Universitätsstädten. Erstklassige und weltweit anerkannte Universitäten wie der Russell-Gruppe, die zu den 200 Besten der Welt gehört, befinden sich in direkter Nähe. Die Gebäude werden von einem führenden Betreiber für studentisches Wohnen verwaltet, der den Bewohnern neben hohen Qualitätsanforderungen und Sicherheitsmaßnahmen auch einen außergewöhnlichen Service mit Fokussierung auf die Gemeinschaft bietet. Zu den außergewöhnlichen Annehmlichkeiten gehören u.a. täglich kostenlose Veranstaltungen (meist vor Ort) wie internationale Essensabende, Kochkurse, Shopping/Modenschauen von hochwertigen Marken, Partys und Veranstaltungen, Vorträge von Wirtschaftsführern u.ä.

Immobilien-Kurzüberblick:



Birmingham, Pebble Mill: Bj. 2019 (noch im Bau), 360 Betten / Studio-Zimmer in vier Klassifizierungen
Die Immobilie, im wohlhabenden Vorort Edgbaston gelegen, ist umgeben von verschiedenen Parkanlagen und fünf Universitäten. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befindet sich die Hauptuniversität und ein neues rd. 90.000 m² großes Forschungszentrum. Mit rd. 67.800 Studierenden hat Birmingham die zweitgrößte Studentenpopulation in Großbritannien nach London.
Mit Fertigstellung des Gebäudes wird das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Very Good angestrebt.



Edinburgh, Fountainbridge: Bj. 2018, 237 Betten / Studio-Zimmer in fünf Klassifizierungen
Aufgrund seiner beeindruckenden Ausstattung und sehr guten Lage zählt das Gebäude als eines der hochwertigsten Premium-Objekte für studentisches Wohnen. Die exklusive Immobilie ist umgeben von elf Universitäten, Parkanlagen und Golfclubs. Die Hauptuniversität von Edinburgh belegt qualitativ im Ranking weltweit den 11. Platz. Rund 10% der Bevölkerung sind Studierende. Aufgrund der signifikant hohen Nachfrage bei geringem Angebot (Verhältnis 2,5 Studenten:1 Bett) besteht nahezu eine 100%ige Bettenauslastung.



Glasgow, Beith Street: Bj. 2017/18, 501 Betten / 396 Studio-Zimmer in drei Klassifizierungen
Im Umfeld befinden sich diverse Schulen und fünf Universitäten, ebenso das West End of the City, einem beliebten Ort für Studenten. In den letzten fünf Jahren hat sich die Anzahl der Studierenden in Glasgow überdurchschnittlich entwickelt und ist im Vergleich zum nationalen Durchschnitt auf das Doppelte angestiegen, insbesondere durch Studierende aus nicht-EU-Ländern. Die rund 60.000 Studierenden decken über 10% der Bevölkerung Glasgows ab. Rund 2,3 Studierende bewerben sich auf einen Platz.



Leeds, St. Alban's Place: Bj. 2019, 376 Betten / Studios in vier Klassifizierungen
Das Objekt befindet sich in exzellenter Innenstadtlage, südöstlich der Hauptuniversitäten. Die in der Nähe gelegene University of Leeds belegt in Großbritannien im qualitativen Ranking den 11. Platz. Sie gehört mit +14% zu den am schnellsten wachsenden Universitäten Großbritanniens in den letzten fünf Jahren und hat mit 8,3 Bewerbungen pro Platz die höchste Zahl an Anmeldungen. Die Zahl der Studierenden aus dem Ausland ist in den letzten fünf Jahren um rund 58% gestiegen. Die Zimmerangebote im Premium-Segment liegen derzeit bei nur rund 3%, verfügen über eine schlechtere Ausstattung und liegen außerhalb des Innenstadtbereichs. Es wird das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Very Good angestrebt.



Newcastle, Strawberry Place: Bj. 2016, 332 Betten / 266 Studio-Zimmer in fünf Klassifizierungen

Das Gebäude befindet sich in der Mitte umliegender Universitäten; die Hauptuniversität von Leeds, die in den letzten fünf Jahren ein Wachstum von rund 27% verzeichnete sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Angebot an Premium-Unterkünften in Newcastle ist begrenzt. Aufgrund der hohen Belegung von Kursen an der Uni und verschiedener Festivals in den Sommermonaten erhöht sich die Nachfrage nach kurzzeitig sehr guten Unterkünften, sodass das Objekt nicht nur von Studierenden, sondern auch Besuchern/Touristen gemietet wird. Die Betten sind derzeit zu 100% vermietet und bereits für das kommende Studienjahr zu 85% vorbelegt.

Manchester

Manchester ist nach London und Birmingham mit 65.000 Studierenden die drittgrößte Universitätsstadt Großbritanniens. Die drei erworbenen Objekte befinden sich in ausgezeichneten innerstädtischen Lagen des Circle Squares und der First Street, in unmittelbarer Nähe zu den zwei Hauptuniversitäten. Die Studentenzahl inkl. der Anwärter aus dem nicht europäischen Ausland ist gegenüber der Unterkunftszahl in Manchester überproportional gestiegen, was neben einer Wohnknappheit zu einem hohen Mietwachstum führt und weit über dem britischen Durchschnitt liegt. Geplante Neubauten werden in größerer Entfernung zu den Universitäten entstehen und einfacherer Qualität sein. Aufgrund eines mangelnden Angebots an hochwertigen Apartmentanlagen in Manchester (rund 10 %), sind die erworbenen Wohnimmobilien gut ausgelastet.



Manchester, First Street: Bj. 2014/15, 279 Betten / Studio-Zimmer in drei Klassifizierungen

Das älteste Objekt im Immobilienportfolio ist auf dem Markt gut etabliert und verfügt derzeit über eine 100%ige Bettenauslastung.



Manchester, 9 Circle Street: Bj. 2019 (noch im Bau), 384 Betten / Studio-Zimmer in zwei Klassifizierungen

Mit Fertigstellung des Gebäudes wird das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Very Good angestrebt.



Manchester, 10/11 Circle Street: Bj. 2017/18, 716 Betten / Studio-Zimmer in sieben Klassifizierungen

Lagen – Birmingham, Edinburgh, Glasgow, Leeds, Manchester, Newcastle, Großbritannien

Das Immobilien-Portfolio besteht aus acht Objekten in innerstädtischen Lagen an sechs verschiedenen Standorten: Birmingham, Edinburgh, Glasgow, Leeds, Manchester und Newcastle. Mit Ausnahme von Newcastle zählen alle Standorte zu den zehn größten Städten Großbritanniens, Birmingham und Glasgow stehen nach London sogar auf den Plätzen 2 und 3. Insgesamt leben in den sechs Städten über 2,5 Mio. Einwohner, in den Metropolregionen sogar mehr als 11 Mio. Menschen, was mehr als 15% der Gesamtbevölkerung Großbritanniens ausmacht. Neben den schottischen Städten Glasgow und Edinburgh im Norden liegen die übrigen vier Standorte in England, Birmingham in den West Midlands, Leeds in Yorkshire sowie Newcastle und Glasgow in Nord Ost- bzw. Nord West-England. Entsprechend ihrer landesweiten Bedeutung verfügen die Standorte über eine gute infrastrukturelle Anbindung. Darüber hinaus sind alle sechs Städte Standorte von Russell-Group-Universitäten, einem Zusammenschluss von 24 führenden britischen Hochschulen mit Exzellenz-Charakter.

Markt – Studentisches Wohnen, Großbritannien

Die Studentenzahlen in Großbritannien haben in den letzten Jahren weiter angezogen und dürften dank einer positiven demografischen Entwicklung und steigender Nachfrage aus dem nicht-europäischen Ausland perspektivisch weiter wachsen. Damit einher geht eine starke Nachfrage nach (hochwertigen) studentischen Wohnangeboten, die momentan das Angebot übersteigt und zu hohen Belegungsraten und auch einer positiven Mietentwicklung führt. Tendenziell sind die Gesamtkosten eines Studiums in Großbritannien günstiger gegenüber anderen englischsprachigen Ländern wie bspw. in den USA, Kanada und Australien. Im Spitzensegment für studentisches Wohnen ist zudem die Auslandsnachfrage, insbesondere aus China (rund 59%) ein wesentlicher Nachfrage-treiber. Dank einer wachsenden Mittelschicht und einem signifikant steigenden Einkommen in den Ländern, aus denen viele Studierende kommen, sind hier kontinuierliche Zuwächse zu erwarten. Trotz anhaltender Brexit-Unsicherheiten ist das studentische Wohnsegment defensiv aufgestellt und könnte sogar von einer schwachen Währungsentwicklung profitieren, da sich Studiengebühren und Lebenshaltungskosten für ausländische Studenten voraussichtlich weiterhin verbilligen werden.

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

Mit Erwerb dieser Objekte erfolgt eine weitere Diversifizierung des Immobilien-Portfolios mit der Nutzungsart Wohnen gemäß der Fondsstrategie. Nicht zuletzt die Attraktivität der Universitäten und der Studienorte in Großbritannien sollte die Erzielung der erwarteten Mieteinnahmen und Wertentwicklungen unterstützen.

Quellen: Oxford Economics, PMA, CBRE, 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. Die Fonds grundbesitz europa und grundbesitz global sind von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegte und von ihr verwaltete Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die vorstehende Kurzinformation über den Ankauf von Fondsimmobilen 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 bzw. 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.