

Wohnimmobilie “Cheevers & Haliday“ Großraum Dublin/Irland

Kaufvertragsunterzeichnung Juli 2020

Im Juli 2020 wurde für den Fonds grundbesitz europa ein Kaufvertrag mit einem Volumen von rund 195,0 Mio. EUR für die Projektentwicklung eines Wohngebäude-Komplexes unterzeichnet, die sich rund elf Kilometer südlich der irischen Hauptstadt Dublin befindet.

Die moderne, mehrgeschossige Projektentwicklung mit einer Gesamtmietfläche von 31.512 m² besteht aus zwei wirtschaftlich unabhängigen Wohngebäuden und befindet sich auf einem ehemaligen Golfplatzgelände im Teilmarkt Dun Laoghaire, einem wohlhabenden Vorort von Dublin. Der in ca. 1,5 km Entfernung liegende Yachthafen sowie die umliegenden Städte Dun Laoghaire, Dalkey, Monkstown und Blackrock sind mittels Pkw und Öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die qualitativ hochwertigen und voll ausgestatteten 368 Wohneinheiten bestehen aus einem Mix von 2-4-Raum-Wohnungen und haben eine Durchschnittsgröße von rund 86 m². Sie sind mittels Aufzug erreichbar und verfügen neben einem Balkon/Terrasse über weitere zahlreiche Annehmlichkeiten. Die Fertigstellung der Wohnblöcke erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Der Übergang der ersten Immobilie mit Besitz, Nutzen und Lasten (BNL) ist für April 2021 geplant, die Gesamtfertigstellung für Anfang 2022.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde das Investment einer intensiven Prüfung unterzogen. Das Fondsmanagement schätzt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Irland weiterhin positiv ein, insbesondere aufgrund der stabilen Nachfrage nach Wohnungen und des vorhandenen Nachfrageüberhangs.



Wohnimmobilie „Cheevers & Haliday“

Wohn-/Nutzfläche	31.512 m ²
Grundstücksgröße	ca. 12.890 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	368
Pkw-Stellplätze	418
Baujahre bzw. geplante Fertigstellungen	April 2021 bis Januar 2022
Kaufvertragsunterzeichnung	Juli 2020
Ankaufspreis	rd. 195,0 Mio. EUR ¹⁾

¹⁾ Zahlungen erfolgen nach Fertigstellung der Bauabschnitte mit Übergang von BNL

Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Gute Lage und Infrastruktur mit direkter Anbindung an die Hauptstadt Dublin und daher sehr attraktiv für Pendler
- Nachfrageüberhang für moderne Mietwohnungen in Dublin
- Energiesparender Neubau mit modernen Wohnstandards
- Diversifizierung des Portfolios durch das Investment in Irland und der Nutzungsart Wohnen

Wohnimmobilie

Die mit Flachdach konstruierte Immobilie „Cheevers & Haliday“ besteht aus zwei wirtschaftlich eigenständigen Gebäuden mit mehreren Bauteilen und mit bis zu sieben Obergeschossen. Es stehen insgesamt 418 Tiefgaragen- und Außenstellplätze für Pkws zur Verfügung, teils mit Vorrichtungen für Elektromobile sowie über 700 Fahrradstellplätze.

Auf eine Gesamtmietfläche von 31.512 m² entstehen 368 qualitativ hochwertige 2-, 3- bzw. 4-Raum-Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 86 m². Die mittels Aufzug erreichbaren Wohneinheiten sind alle voll ausgestattet mit einer Küche und Bad/Ensuite-Bad und verfügen über einem Balkon/Terrasse mit teils direktem Blick auf die Berge oder den in rund 1,5 km Entfernung liegenden Yachthafen. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören u. a. ein Concierge, Reinigungsservice, Fitness-Studio, Spielplätze und Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Lage – Dun Laoghaire, Dublin, Irland¹⁾

Dublin ist die Hauptstadt Irlands und mit über 550.000 Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt des Landes. Sie liegt an der Ostküste Irlands an der Mündung des Flusses Liffey, an der sich auch der Stadthafen befindet, der eine Verbindung mit Liverpool und anderen wichtigen Häfen Europas herstellt. Für eine gute Anbindung nach Europa sorgt zudem der internationale Flughafen im Norden der Stadt, über den jedes Jahr bislang rund 30 Millionen Passagiere abgefertigt werden. Als Finanzzentrum des Landes haben in Dublin viele europäische Banken ihren Sitz, in zunehmendem Maße entwickelt sich die Stadt jedoch zu einem Schwerpunkt der IT-Industrie und beheimatet den Europasitz von Technologieunternehmen wie Google, Microsoft, Facebook, Yahoo u. a.; zudem ist Dublin Sitz mehrerer Hochschulen und wissenschaftlicher Einrichtungen. Der Gebäudekomplex befindet sich in „Dun Laoghaire“, einem wohlhabenden Vorort rund elf Kilometer südlich vom Stadtzentrum Dublins. Der in kurzer Entfernung liegende Yachthafen sowie die Städte Dun Laoghaire, Monkstown, Blackrock und Dalkey sind mittels Pkw, Bus oder Transitbahn in kurzer Zeit zu erreichen und bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Markt – Wohnen, Dun Laoghaire, Dublin, Irland¹⁾

Der Wohnungsmarkt in Dublin entwickelte sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv. Die hohe Flächennachfrage konnte durch die anhaltend geringen Projektentwicklungsvolumina seit der Finanzkrise nicht gedeckt werden, was sich in einem Mietwachstum von etwa 8% p.a. in den letzten fünf Jahren sowie äußerst niedrigen Leerstandsdaten von etwa 1% niederschlug. Während die Fertigstellungen derzeit einen leichten Anstieg verzeichnen, liegt der Bedarf weiterhin auf einem höheren Niveau. Perspektivisch könnten allerdings auch die irischen Immobilienmärkte unter den wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Covid-19-Pandemie leiden, wenngleich Auswirkungen in der Regel nur indirekt und gedämpft und zudem mit Zeitverzug auftreten dürften. Insbesondere im Wohnungsmarkt erwarten wir aufgrund der Nachfrage und der niedrigen Leerstandsdaten nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

Strategie – Langfristige und stabile Mieteinnahmen für den Fonds

Mit dem Ankauf dieser Immobilie wird der Fondsstrategie entsprochen, qualitativ hochwertige Immobilien in guten bis sehr guten Lagen zu erwerben. Des Weiteren wird durch das Investment die Allokation im europäischen Ausland und die Nutzungsart Wohnen weiter ausgebaut.

(1) Quellen: Oxford Economics, Dublin City Council, 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 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 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 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.