

grundbesitz global

Einzelhandelsimmobilie „Westend Retail Park“, Blanchardstown, Dublin/Irland Ankauf – Juni 2018

Mit dem Erwerb des „Westend Retail Park“ im Juni 2018 hat das Fondsmanagement von grundbesitz global erstmalig ein Investment in Irland getätigt. „Westend Retail Park“ ist gemeinsam mit dem zweitgrößten Einkaufszentrums Irlands und weiteren Retail Parks Teil eines Einzelhandelsstandorts im Großraum von Dublin, im Zentrum des Stadtteils Blanchardstown gelegen. Das Zentrum profitiert stark von den im Nordosten gelegenen Business Parks mit rund 25.000 Beschäftigten und einem nur eingeschränkten Einzelhandels- und Gastronomieangebot. Der Standort verfügt zudem über ein gutes Straßennetz, das den Nordwesten Irlands sowie das Stadtzentrum und den nahegelegenen Flughafen von Dublin miteinander verbindet.

Der erworbene „Westend Retail Park“ besteht aus drei zusammenliegenden Bereichen – dem eigentlichen „Westend Retail Park“ mit Einzelhandelsflächen inkl. einem Supermarkt, dem „Westend Village“ mit gemischt genutzten Flächen aus Einzelhandel, Büro und Gastronomie und dem „Westend Commercial“, bestehend aus zwei Bürogebäuden. Die Flächen sind vollständig vermietet.

Blanchardstown mit rund 120.000 Einwohner ist das dichtbesiedelste Gebiet im Großraum von Dublin und ist u.a. gekennzeichnet durch steigende Bevölkerungszahlen und Wohnungsneubau.



Einzelhandelsimmobilie „Westend Retail Park“

Nutzflächen inkl. Büroanteil gesamt	rd. 30.000 m ²
Grundstücksgröße gesamt	rd. 69.200 m ²
Kfz-Stellplätze gesamt	rd. 1.100
Baujahr	2000
Erwerb	2018
Ankaufspreis	rd. 147,7 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Starke Marktposition des Centers durch Nahversorgerfunktion in Blanchardstown im Großraum von Dublin
- Vollständig vermietete Immobilie mit der Erwartung vergleichsweise stabiler Mieteinnahmen für den Fonds
- Weitere sektorale und regionale Diversifizierung des Portfolios in einem Land der Euro-Zone, ohne Kosten für die Währungsabsicherung

grundbesitz global

Ankauf – Juni 2018

Einzelhandelsimmobilie/Einkaufszentrum

Der etablierte „Westend Retail Park“ wurde im Jahr 2000 erstellt und verfügt mit den angrenzenden und ebenfalls für das Portfolio erworbenen zwei Bürogebäuden und Gastronomiebereichen über rund 30.000 m² vermietbare Fläche und rund 1.100 Parkplätze, die sich auf insgesamt 35 Mieter verteilen. Der Schwerpunkt im Warenangebot liegt nachfragebedingt im Bereich Mode und Kleinmöbel im Niedrigpreissegment und ergänzt das Angebot der benachbarten Center von Blanchardstown. Mieter sind u.a. die Next Group, der irische Textilanbieter New Look, Nike und Lidl. Die Büroflächen werden u.a. von irischen Verwaltungseinheiten genutzt. Die durchschnittliche Vermietungsquote seit Bestehen der Gebäude liegt, auch während der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise, bei über 95%. Die Flächen sind aktuell voll vermietet.

Lage – Snugborough Rd, Blanchardstown, Dublin 15, Irland¹⁾

Der West End Retail Park ist in Blanchardstown, einem 120.000 Einwohner zählenden Stadtteil von Dublin, gelegen und verfügt über eine der höchsten Bevölkerungsdichten außerhalb der Dubliner Innenstadt. Mit einer Entfernung von rund 10 km zum südöstlich gelegenen Stadtzentrum zählt Blanchardstown zu den etablierten Pendler-Vororten im Großraum Dublin und ist zudem einer von lediglich acht als „Metropolitan Consolidation Towns“ eingestuften Stadtteilen mit besonderem stadtplanerischem Fokus. Durch die Nähe zu den Autobahnen M3 und M50, die sowohl die Dubliner Innenstadt, als auch den Flughafen und die nördlich gelegenen Landesteile verbinden, ist der West End Retail Park sehr gut in das lokale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Darüber hinaus profitiert der Standort von den umliegenden Büro- und Geschäftszentren, die insgesamt rund 25.000 Beschäftigte zählen und nur in begrenztem Maße über eigene Einkaufsmöglichkeiten verfügen.

Markt – Blanchardstown, Dublin 15, Irland¹⁾

Die irische Wirtschaft, insbesondere Dublin, entwickelte sich in den vergangenen Jahren deutlich positiver als der europäische Durchschnitt. Alle wichtigen demografischen und sozioökonomischen Indikatoren deuten auch weiterhin auf eine positive Entwicklung der Einzelhandelsumsätze hin. So liegt das Verbrauchervertrauen seit dem Jahr 2013 deutlich über dem langjährigen Durchschnittswert, verfügbare Einkommen ziehen weiter an. Davon profitiert der stationäre Einzelhandel, der sinkende Leerstandsdaten auf niedrigem Niveau von lediglich rund 1% und gleichzeitig steigende Mieten verzeichnet. Hiervon profitiert auch der West End Retail Park, der sich gut mit dem benachbarten Blanchardstown Shopping Center ergänzt und den Einzelhandelsstandort mit rund 2 Mio. Einwohnern im Einzugsgebiet komplettiert.

Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen

Neben der sektoralen Diversifizierung durch den Ausbau des Einzelhandelsanteils im Portfolio beabsichtigt das Fondsmanagement mit dem Erwerb dieser Immobilie an der prognostizierten positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Großraum von Dublin im Gebiet Blanchardstown zu partizipieren und vergleichsweise stabile Mieteinnahmen für den Fonds zu erwirtschaften.

¹⁾ Quellen: Quellen: Eastern and Midland Regional Assembly, Oxford Economics, PMA, IPD, DWS 2018

Wichtige Hinweise:

DWS, vormals Deutsche Asset Management bzw. Deutsche AM, 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 RREEF Investment 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 Deutsche Asset Management Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter realestate.dws.com erhältlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der RREEF Investment GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.