

# Wohnimmobilien-Portfolio „Prestige“ im Großraum Dublin/Irland

## Kaufvertragsunterzeichnung im Juli 2020 – Übergang der ersten Immobilie im Oktober 2020

Das Fondsmanagement von grundbesitz global hat im Juli 2020 einen Kaufvertrag über den Erwerb eines diversifizierten Wohnimmobilien-Portfolios im Nordosten der irländischen Hauptstadt Dublin abgeschlossen. Das Portfolio besteht aus einer Bestandsimmobilie und drei Projektentwicklungen. Der vorläufige Gesamtkaufpreis beträgt 155,6 Mio. EUR.

Die vier mehrgeschossigen Wohnanlagen mit einer Gesamtmietfläche von rund 24.400 m<sup>2</sup> verfügen über rund 300 voll ausgestattete 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen und über insgesamt rund 400 Parkplätze. Sie liegen in gut etablierten Vororten nur wenige Kilometer von Dublin entfernt und sind infrastrukturell gut angeschlossen. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten.

Die Wohnanlage „Cedar Place“ in Swords ist im Oktober 2020 bereits in das Portfolio des Fonds übergegangen. Das aus drei Bauteilen bestehende Gebäude wurde in den Jahren 2013 und 2016 erstellt und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 6.372 m<sup>2</sup> mit 86 voll ausgestatteten 2-Zimmer-Apartments, die nahezu vollständig vermietet sind.

Für die drei Projektentwicklungen „Strand View“ in Raheny (geplante Fertigstellung Q4/2020), „Verville“ in Clontarf (geplante Fertigstellung Q3/2021) und „Brookwood Court“ in Killester (geplante Fertigstellung Q4/2021) hat sich die Stadt Dublin ein Vorkaufsrecht über 10 % der Wohnungen gesichert. Welche Objekte und Flächen dies betreffen wird, entscheidet sich voraussichtlich frühestens im November 2020. In Abhängigkeit der Ausübung dieser Option wird der Kaufpreis für den Fonds entsprechend angepasst.

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



Wohnimmobilie „Cedar Place“ in Swords, Dublin, Irland (Bild s.links oben)

Wohn-/Nutzfläche gesamt	rd. 6.372 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	86
Grundstücksgröße	rd. 6.005 m <sup>2</sup>
Parkplätze	155
Baujahr	2013 / 2016
Erwerb	Juli 2020
Ankaufspreis	rd. 32,9 Mio. EUR
Gesamtkaufpreis, vorläufig <sup>1)</sup>	ca. 155,6 Mio. EUR

<sup>1)</sup> Bestandsimmobilie „Cedar Place“ und drei Projektentwicklungen

### Projektentwicklungen:



### Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio in etablierten Lagen nahe der irischen Hauptstadt Dublin
- Hoher Bedarf an Wohnraum im Großraum Dublin
- Weitere Diversifizierung des Portfolios durch Steigerung des Anteils der Nutzungsart „Wohnen“

## Wohnimmobilien – Cedar Place / Portfolio

Das Wohnportfolio besteht aus einem Bestandsgebäude und drei Projektentwicklungen und setzt sich aus vier mehrgeschossigen Wohnanlagen mit insgesamt 295 Wohneinheiten zusammen. Mit dem Bestandsgebäude „Cedar Place“ in Swords und den drei Projektentwicklungen „Strand View“ in Raheny, „Brookwood Court“ in Killester und „Verville“ in Clontarf besteht ein attraktiver Wohnraummix aus 1- 3-Zimmern mit Flächen zwischen rund 52 m<sup>2</sup> und 124 m<sup>2</sup>, die sich sowohl für Single, Paare als auch junge Familien eignen. Die Wohneinheiten sind voll ausgestattet mit Küche, Bad und Interieur und verfügen größtenteils über einen Balkon/Terrasse. Ausreichend Pkw- und Fahrradstellplätze befinden sich in Tiefgaragen bzw. auf Außenstellflächen.

Das aus drei Bauteilen in den Jahren 2013 und 2016 erstellte Fondsobjekt „Cedar Place“ in Swords verfügt über eine Gesamtmietfläche von 6.372 m<sup>2</sup> und 155 Pkw-Stellplätze. Die 86 mit Küche, Bad und Interieur ausgestatteten 2-Zimmer-Apartments mit Balkonen und Blick auf Grünflächen haben durchschnittliche Wohnraumgröße von rund 74 m<sup>2</sup>. Die nahezu voll vermietete Immobilie ist im Oktober 2020 in das Portfolio des Fonds übergegangen.

Die Projektentwicklung „Strand View“ wird voraussichtlich noch im 4. Quartal 2020 abgeschlossen, „Verville“ ist für das 3. Quartal 2021 geplant. Bei der Projektentwicklung „Brookwood“ wurde neben einer dreiteiligen Wohnanlage auch ein historisches Klostergebäude miterworben, das restauriert und ebenfalls mit Wohnungen ausgestattet wird. Die Gesamtfertigstellung soll im 4. Quartal 2021 erfolgen.

## Lage – Raheny, Clontarf, Killester und Swords, Metropolregion Dublin, Irland<sup>1)</sup>

Das über 550.000 Einwohner zählende Dublin ist die Hauptstadt von Irland und liegt an der Ostküste an der Mündung des Liffey, wo sich auch der Hafen der Stadt befindet, der Dublin als größte Stadt des Landes mit Liverpool und anderen wichtigen Häfen Europas verbindet. Für eine gute Anbindung nach Europa sorgt zudem der internationale Flughafen im Norden der Stadt, über den jedes Jahr rund 30 Mio. Passagiere abgefertigt werden. Als Finanzzentrum des Landes haben hier viele europäische Banken ihren Sitz, in zunehmendem Maße entwickelt sich Dublin jedoch zu einem Schwerpunkt der IT-Industrie und beheimatet den Europasitz einer Vielzahl der weltweit größten Technologieunternehmen wie z.B. Google, Microsoft, Facebook, Yahoo. Zudem ist Dublin Sitz mehrerer Hochschulen und wissenschaftlicher Einrichtungen.

Die Fondsobjekte befinden sich jeweils nordöstlich von Dublin in den Vororten Raheny, Clontarf, Killester und Swords. Die Standorte verfügen über eine gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an die Stadt. Die Objektstandorte Raheny, Killester und Clontarf profitieren zudem von der Nahverkehrszugstrecke DART, die direkt entlang der Küste in kurzer Zeit zur Innenstadt und in die Umgebung führt.

## Markt – Wohnimmobilie, Dublin, Irland<sup>1)</sup>

Der Wohnungsmarkt in Dublin entwickelte sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv. Die hohe Flächennachfrage konnte durch die anhaltend geringen Projektentwicklungen seit der Finanzkrise nicht gedeckt werden, was sich in einem Mietwachstum von etwa 8% p. a. Jahr in den letzten fünf Jahren sowie äußerst niedrigen Leerstandsraten 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, wengleich Auswirkungen in der Regel nur indirekt und gedämpft und zudem mit Zeitverzug auftreten dürften. Insbesondere im Wohnungsmarkt erwarten wir aufgrund der starren Nachfrage und niedrigen Leerstände nur begrenzte Effekte.

## Strategie – Erwirtschaftung stabiler Mieteinnahmen in einem sich positiv entwickelnden Wachstumsmarkt

Das Fondsmanagement beabsichtigt mit dem Erwerb dieser Immobilien an der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnflächen in Dublin durch laufende Mieteinnahmen zu partizipieren. Das Wohnimmobilien-Portfolio entspricht der Fondsstrategie, die Nutzungsart Wohnen weiter auszubauen und trägt zur regionalen Diversifizierung durch ein weiteres Investment in Irland bei.

(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 global ist ein von der DWS Grundbesitz 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 DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) oder unter [realestate.dws.com](http://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.