

Zwei Wohnimmobilien „The Point Campus“ – Tolka und Liffey, Dublin/Irland

Ankauf Dezember 2019

Mit dem Erwerb eines neuwertigen Gebäudekomplexes für Studentisches Wohnen im Dezember 2019 hat das Fondsmanagement von grundbesitz europa sein erstes Investment in Irland getätigt und zwei Immobilien in zentraler Lage am aufstrebenden Standort „Docklands“ in der Hauptstadt Dublin erworben.

Die beiden unter Berücksichtigung der Mietgarantie voll vermieteten Wohngebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 35.770 m² wurden 2018 bzw. 2019 fertiggestellt und im gleichen Jahr in Betrieb genommen. Sie verfügen insgesamt über Platz für 966 Studierende. Der moderne Komplex in urbaner Lage weist hohe Gebäude- und Ausstattungsstandards und viele Annehmlichkeiten für die Studierenden auf, wie bspw. verschiedene Freizeit- und Aufenthaltsräume, einen zentralen Innenhof sowie eine große Dachterrasse mit direktem Blick auf den Fluss und die Innenstadt von Dublin.

„The Point Campus“ befindet sich innerhalb von Point Village im Teilmarkt „North Docklands“ nahe der Innenstadt von Dublin. Das zentral gelegene und gemischt genutzte Entwicklungsgebiet, das voraussichtlich bis zum Jahr 2024 komplett erschlossen sein wird, ist geprägt von Hotels, Büro- und Wohnimmobilien und bietet viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, ein pulsierendes Nachtleben und eine Veranstaltungsarena für bis zu 14.500 Gäste. Infrastrukturell gut angeschlossen, ermöglicht der Standort durch Straßenbahn und Bus einen schnellen Zugang zur Innenstadt. Die Universitäten sind in rund 20 Geh- bzw. Fahrminuten erreichbar. Voraussichtlich ab dem Jahr 2024 wird in fußläufiger Nähe der zweite Campus des großen „Trinity College Dublin“ eröffnet, was sich zusätzlich positiv auf die Nachfrage nach Unterkünften für Studierende auswirken könnte.



„The Point Campus“ – Tolka und Liffey

Nutzfläche gesamt:	rd. 35.770 m ²
Anzahl Betten gesamt:	966
Grundstücksgrößen gesamt:	rd. 8.100 m ²
Baujahr(e)	2018 und 2019
Erwerb	Dezember 2019
Ankaufspreis gesamt	rd. 168,1 Mio. EUR ¹⁾
- Ankaufspreis Tolka	rd. 99,7 Mio. EUR
- Ankaufspreis Liffey	rd. 68,4 Mio. EUR

¹⁾ Unter Berücksichtigung der Mietgarantie

Argumente für den Ankauf dieser Immobilie:

- Moderne Immobilien in sehr guter Lage der North Docklands nahe der Universitäten
- Erwartete perspektivisch positive Entwicklung des Standorts durch einen neuen Technologiecampus
- Hohe Attraktivität für Studierende hinsichtlich des Standorts und der Gebäudeausstattung

Zwei Immobilien für Studentisches Wohnen „The Point Campus“ – Tolka und Liffey

„The Point Campus“ besteht aus zwei hochwertigen Immobilien – Tolka und Liffey - mit jeweils vier Obergeschossen, die auf Studentisches Wohnen ausgelegt sind. Das erste Gebäude „Tolka“ wurde 2018 fertiggestellt, verfügt über 367 von insgesamt 966 Betten im Komplex und war bereits für das Studienjahr 2018/2019 in Betrieb. Das zweite Gebäude „Liffey“ mit 599 Betten wurde Ende 2019 fertiggestellt und zu Beginn des Studienjahres 2019/2020 von den ersten Studierenden bezogen. Es bestehen 136 Wohneinheiten mit jeweils vier bis acht Zimmern und eigenem Wohn-, Koch- und Aufenthaltsbereich. Die Betten befinden sich vornehmlich in Einzelzimmern mit einem En-Suite Bad.

Die Immobilien mit hohen Gebäude- und Ausstattungsstandards bieten zudem Annehmlichkeiten wie bspw. Aufenthalts- und Spielzimmer, Fitnessraum, zwei Kinos, einen zentralen Innenhof mit Grünflächen sowie eine Dachterrasse für bis zu 100 Personen mit direktem Blick auf den Fluss und die Innenstadt von Dublin. Ergänzt wird die Attraktivität durch Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Die Gebäude sind voll vermietet. Für die Gebäude wird das Nachhaltigkeitszertifikat „BREEAM Very Good“ angestrebt.

Lage – Point Village, Mayor Street Upper, Dublin, Irland¹⁾

Das über 550.000 Einwohner zählende Dublin ist die Hauptstadt Irlands und gleichzeitig die größte Stadt des Landes. Dublin liegt an der Ostküste des Landes an der Mündung des Liffey, wo sich auch der Hafen der Stadt befindet, der Dublin 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. Insgesamt ist das gesamte Verkehrssystem Irlands auf Dublin ausgerichtet. Als Finanzzentrum des Landes haben viele europäische Banken hier ihren Sitz, in zunehmendem Maße entwickelt sich Dublin jedoch zu einem Schwerpunkt der IT-Industrie. Mit Google, Microsoft, Facebook, Yahoo u.a. haben viele global agierende IT-Firmen ihren Europa-Sitz in der Stadt. Zudem ist Dublin Sitz mehrerer Hochschulen und wissenschaftlicher Einrichtungen. Das Fondsobjekt selbst befindet sich in Dublins North Docklands, einem aufstrebenden innerstädtischen Entwicklungsgebiet am Nordufer des Liffey.

Markt – Immobilienmarkt, Dublin, Irland¹⁾

Der Markt für Studentisches Wohnen in Dublin entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv. So sind die Studentenzahlen seit 2010 pro Jahr um rund 3% gestiegen und dürften im Jahr 2020 die 100.000-Marke erreichen. Gleichzeitig besteht eine anhaltende Unterversorgung mit Wohnheimplätzen, die seitens der Stadt auf rund 40.000 Einheiten bis zum Jahr 2024 geschätzt wird und die nur bedingt durch den privaten Wohnungsmarkt aufgefangen werden kann. Zudem stammen rund 20% aller Studenten aus dem Ausland, entsprechend hoch ist die Nachfrage nach standardisierten Angeboten am Markt für Studentisches Wohnen.

Strategie – Weitere

Das Fondsmanagement beabsichtigt, an der prognostiziert positiven Entwicklung des Marktes für Studentisches Wohnen in Dublin zu partizipieren. So wird für die kommenden Jahre eine stark steigende Anzahl ausländischer Studenten in Dublin erwartet. Insbesondere Wohnungen wie in „The Point Campus“ mit hohen Gebäude- und Ausstattungsstandards sowie vergleichsweise großen Gemeinschaftsflächen sollten dann stärker nachgefragt sein werden.

Mit dem Ankauf wird zudem die Diversifikation des Immobilienportfolios durch den Anteil der Nutzungsart Wohnen erhöht und mit Irland das elfte Investitionsland im Fonds aufgenommen.

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