

# Wohnimmobilienportfolio „Prestige“, Objekt „Verville“, Dublin / Irland

+++ Teil eines Wohnimmobilien-Portfolioankaufs im Jahr 2020 in Dublin +++ Fertigstellung einer weiteren Projektentwicklung im März 2022 +++ 63 neu errichtete Wohnungen in sehr attraktiver Lage +++ Ankaufspreis 34,5 Mio. Euro +++



„Verville“ ist ein weiterer Teil des Wohnimmobilienportfolios in Dublin, das wir uns bereits vor zwei Jahren kaufvertraglich gesichert haben. Die nun fertiggestellten Wohnungen liegen in einem stark nachgefragten Vorort der irischen Hauptstadt und führen mit ihren erwarteten Mieteinnahmen zu einer weiteren Diversifizierung des Portfolios. Was ich persönlich am tollsten finde, ist die Lage von „Verville“ unweit der malerischen Dublin Bay.

**Christian Bäcker,**  
Fondsmanager  
grundbesitz global



Bereits im Juli 2020 hatte sich das Fondsmanagement von grundbesitz global ein diversifiziertes Wohnimmobilienportfolio - eine Bestandsimmobilie und drei Projektentwicklungen - im Großraum Dublin zu einem vorläufigen Kaufpreis von rund 155,6 Mio. Euro gesichert. Nachdem im Mai 2021 die erste Projektentwicklung „Strandview“ fertiggestellt werden konnte, ging nun im März 2022 die zweite Projektentwicklung in das Immobilienvermögen über. Der Übergang des verbleibenden Objekts ist für das zweite Quartal dieses Jahres geplant.

Die nun in den Bestand übergangene Wohnimmobilie, die unter ökologischen Standards errichtet wurde, liegt im wohlhabenden und nachgefragten Vorort Clontarf nordöstlich der Innenstadt von Dublin. In fußläufiger Entfernung des Objekts gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bars und Restaurants sowie Bushaltestellen und ein S-Bahn-Halt. Das nur rund 6 km entfernte Zentrum der irischen Hauptstadt Dublin kann von dort aus in zehn Minuten erreicht werden. Auch die Dublin Bay liegt im näheren Umfeld. Das Gesamtobjekt bietet insgesamt 63 neu errichtete Wohnungen mit Flächen zwischen rund 60 und 100 m<sup>2</sup> sowie 66 Parkplätze. „Verville“ wurde für rund 34,5 Mio. Euro erworben und zeichnet sich auch durch die gelungene Integration historischer Bausubstanz aus (siehe auch Bild oben, links). Die Vermietung der Wohnungen läuft bereits, wird aber bis zur erwarteten Vollvermietung die für den Fonds ausgewiesene Vermietungsquote kurzfristig leicht reduzieren.

Trotz der geopolitischen Ereignisse der letzten Wochen bleibt die positive Einschätzung der DWS<sup>1</sup> zum Wohnimmobilienmarkt Dublin unverändert, nicht zuletzt da der Sektor einen überdurchschnittlich defensiven Charakter aufweist und die wirtschaftlichen Aussichten weiterhin sehr gut sind. Der starke Arbeitsmarkt in Dublin gründet auf seiner hohen Standortattraktivität mit einer wachsenden jungen Bevölkerung, gut ausgebildeten Arbeitskräften mit überdurchschnittlich hohen Einkommen im Vergleich zu den meisten europäischen Metropolen sowie positiven Strukturveränderungen. Die Arbeitslosigkeit dürfte mit der Aufhebung der COVID-Beschränkungen weiter zurückgehen und die starke wirtschaftliche Entwicklung unterstützen. Eine Kombination aus Migration, Urbanisierung, natürlicher Bevölkerungsentwicklung und sinkender Haushaltsgröße dürfte nach den DWS-Prognosen die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Region Dublin antreiben, so dass der Nachfrageüberhang bestehen bleibt. Neu errichtete Objekte in einer attraktiven Lage, wie „Verville“ sind somit nach Einschätzung der DWS gut aufgestellt, um von der allgemeinen Marktentwicklung zu profitieren.

(1) Quellen: Oxford Economics, DWS 2022



### Wohnimmobilie „Verville“ in Dublin, Irland

Grundstücksgröße	rd. 5.200 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche gesamt	rd. 5.030 m <sup>2</sup>
Anzahl der Einheiten	63 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Größe von 80 m <sup>2</sup>
Parkplätze	66
Baujahr	2022
Ankaufspreis	rd. 34,5 Mio. Euro

#### Wichtige Hinweise:

DWS ist der Markenname, unter dem die DWS Group GmbH & 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 i.S. des Kapitalanlagegesetzesbuches (KAGB).

Die vorstehende Kurzinformation stellt keine Anlageberatung dar, sondern dient lediglich der auszugsweisen Produktbeschreibung. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Wesentlichen Anlegerinformationen und des Verkaufsprospekts, ergänzt durch den jeweiligen letzten geprüften Jahresbericht und zusätzlich durch den jeweiligen Halbjahresbericht, falls ein solcher jüngeren Datums als der letzte Jahresbericht vorliegt, getroffen werden. Diese Unterlagen stellen die allein verbindliche Grundlage des Kaufs dar. Die Unterlagen erhalten Sie in deutscher Sprache in gedruckter Form kostenlos bei Ihrem Finanzberater, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG und der DWS Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main (letztere erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen) sowie in elektronischer Form unter [realestate.dws.com](https://realestate.dws.com).

Der Verkaufsprospekt enthält ausführliche Risikohinweise.

Eine zusammenfassende Darstellung der Anlegerrechte für Anleger ist in deutscher Sprache in elektronischer Form unter [realestate.dws.com](https://realestate.dws.com) – <https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/> verfügbar. Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb jederzeit zu widerrufen.

Dieser Fonds nimmt entsprechend der gesetzlichen Regelungen (Artikel 8 der EU- Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) eine Offenlegung im Hinblick auf ökologische Merkmale, die er berücksichtigt, vor. Eine Offenlegung nach Artikel 10 der EU Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 finden Sie unter

<https://realestate.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?assetGuid=14d1cab5-a6c0-42dc-936d-361bbd597c75&source=DWS>

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS Grundbesitz GmbH wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Soweit die hier enthaltenen Angaben zukunftsbezogene Aussagen (Prognosen) beinhalten, geben sie Erwartungen wieder, für deren tatsächliches späteres Eintreffen keine Gewähr übernommen werden kann. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Sie unterliegen naturgemäß dem Risiko, dass sich die Annahmen und Erwartungen, nach denen sie erstellt wurden, ändern oder neue Entwicklungen eintreten, die bei der Erstellung der Prognose nicht berücksichtigt werden konnten. Dementsprechend können die tatsächlichen Ergebnisse von den hierin ausgedrückten Erwartungen deutlich abweichen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Ausführungen in diesem Dokument gehen von der Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage durch die DWS Grundbesitz GmbH aus. Diese Beurteilung kann sich jederzeit kurzfristig und ggf. rückwirkend ändern.

Die ausgegebenen Anteile dieses Fonds dürfen nur in solchen Rechtsordnungen zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. So sind die Anteile dieses Fonds insbesondere nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (Securities Act) von 1933 in seiner aktuellen Fassung zugelassen und dürfen daher weder innerhalb der USA noch US-Bürgern oder in den USA ansässigen Personen zum Kauf angeboten oder verkauft werden. Außerdem sind die Anteile der Fonds nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

© DWS Grundbesitz GmbH. Stand: 05.04.2022