

Wohnimmobilien „Cheevers & Haliday“, Großraum Dublin / Irland – Fertigstellung

+++ Fertigstellung der zwei bereits im Sommer 2020 kaufvertraglich gesicherten Wohnimmobilien im März 2022 +++ Ankaufspreis rund 207 Mio. Euro +++ Bereits nahezu vollvermietet +++ Gute Wohnlage im Südosten Dublins, nahe der malerische Dublin Bay +++



“

Die zwei qualitativ hochwertig errichteten Wohnimmobilien im Großraum Dublin sind im Rahmen unseres Zeitplans fertiggestellt worden. Die Vermietung gestaltet sich sehr erfolgreich – so haben wir eine schnellere Vollvermietung und höheren Mieten als ursprünglich geplant erzielt.

Mit dem Ankauf wird die Allokation des Fonds im attraktiven Markt Irland sowie der Anteil der Nutzungsart Wohnen entsprechend der Fondsstrategie weiter ausgebaut werden.

”



Anke Weinreich,
Fondsmanagerin
grundbesitz europa

Das Fondsmanagement von grundbesitz europa hat sich bereits im Juli 2020 die Projektentwicklung eines Wohninvestments, bestehend aus zwei Gebäudekomplexen im Großraum Dublin, mit einem Volumen von rund 207 Mio. Euro kaufvertraglich gesichert. Der letzte Gebäudeteil wurde nun im März 2022 wie geplant fertiggestellt und ist in den Bestand des Fonds übergegangen.



Die zwei wirtschaftlich unabhängigen Wohngebäude („Cheevers“ und „Holiday“) bieten eine Gesamtmietfläche von rund 31.500 m². Seit Baubeginn im vorletzten Jahr entstanden 368 qualitativ hochwertige Zwei-, Drei- bzw. Vier-Raumwohnungen mit einer Durchschnittsgröße von rund 86 m². Der Neubau wurde energiesparend und nach modernen Wohnstandards errichtet.

Die mit Aufzügen erreichbaren Wohneinheiten sind alle voll ausgestattet mit einer Küche und Bad/Ensuite-Bad und verfügen über Balkon/Terrasse mit teils direktem Blick auf die Berge oder den in rund 1,5 km Entfernung liegenden Yachthafen. Zu den weiteren Annehmlichkeiten (Foto oben: Eingangsbereich) gehören u.a. ein Concierge-Dienst, Reinigungsservice, Fitness-Studio, Spielplätze und Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung. Den Mietern stehen insgesamt 418 Tiefgaragen- und Außenstellplätze für Pkws zur Verfügung, teils mit Vorrichtungen für Elektromobile. Hinzu kommen mehr als 700 Fahrradstellplätze.

Beim Bau der Immobilien wurden ökologische Aspekte berücksichtigt und es wird im Rahmen der Gebäudeenergiebewertung ein hohes A2/A3 „Building Energy Rating“ (auf einer Skala von A bis G) angestrebt. So werden die Wohnungen von einem zentralen Niedrigenergie-Fernwärmesystem versorgt und die Immobilie verfügt über einen Wärmepumpeneinsatz für die Nutzung erneuerbarer Energien.



Die Immobilien wurden auf einem ehemaligen Golfplatzgelände im Teilmarkt Dun Laoghaire erreicht, 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 mit dem Öffentlichen Nahverkehr und dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Auch die Innenstadt von Dublin ist direkt erreichbar, was die Wohnungen sehr attraktiv für Pendler macht.

Trotz der geopolitischen Ereignisse der letzten Wochen bleibt die positive Einschätzung der DWS¹ zum Wohnimmobilienmarkt Dublin unverändert, nicht zuletzt da der Sektor einen überdurchschnittlich defensiven Charakter aufweist und die wirtschaftlichen Aussichten weiterhin 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 „Cheevers & Holiday“ sind somit nach Einschätzung der DWS gut aufgestellt, um von der allgemein positiv erwarteten Marktentwicklung zu profitieren.

(1) Quellen: Oxford Economics, DWS 2022



Wohnimmobilien „Cheevers & Haliday“, Dublin/ Irland

Wohn-/Nutzfläche	rd. 31.500 m ²
Grundstücksgröße	rd. 12.890 m ²
Anzahl Wohneinheiten	368
Pkw-Stellplätze	418
Baujahre	2021-2022
Ankaufspreis	rd. 207,0 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 europa ist ein von der DWS Grundbesitz GmbH aufgelegtes und von ihr verwaltetes Sondervermögen i.S. des Kapitalanlagegesetzbuches (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.

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/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=7a92b4dc-3f73-4b20-bbc7-4bcbbd7b7bbf&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: 07.04.2022