

Wohnimmobilie “Cedarview“ in Santry/Irland

Ankauf April 2020

Mit der Kaufvertragsunterzeichnung für eine Wohn-Projektentwicklung in Irland hat das Fondsmanagement von grundbesitz Fokus Deutschland erstmals im Ausland investiert. Die geplante Ausweitung auf Investitionsstandorte in Europa – auch außerhalb Deutschlands - sowie die weitere Stärkung der Nutzungsart Wohnen wurden damit erfolgreich begonnen. Das erworbene Portfolio besteht aus 58 Reihenhäusern in Santry, einem nördlich gelegenen Vorort der irischen Hauptstadt Dublin.

Die komplett ausgestatteten 3-, 4- bzw. 5-Zimmer-Reihenhäuser mit einer Nutzfläche zwischen 142 m² und 206 m² liegen in einem jungen Wohngebiet. Neben zwei Pkw-Stellplätzen und einem kleinen Gartenanteil je Haus verfügen die Objekte über moderne und hochwertige Ausstattungsmerkmale, wobei auch Energie- und Umweltaspekte verstärkt beachtet wurden. Darunter fallen u. a. Photovoltaik-Anlagen, ein Frischluftsystem, eine elektronische Haussteuerung für Türen, Fenster und Rollläden, hochwertige Bodenbeläge, vollständig eingerichtete Bäder und Küchen sowie die komplette Inneneinrichtung der Reihenhäuser.

Die Häuser befinden sich in einem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet, umgeben von Parkanlagen und Einkaufsmöglichkeiten. Santry verfügt über eine gute Anbindung an den Cityring, den Flughafen über die Autobahn M50 sowie dem sechs Kilometer südlich gelegenen Stadtzentrum von Dublin.

Die Fertigstellung der Einfamilienhäuser erfolgt in mehreren Abschnitten. Die ersten 14 voll ausgestatteten Wohneinheiten wurden im April 2020 in den Portfoliobestand übernommen und zur Vermietung vorbereitet.



Wohnportfolio „Cedarview“ mit 58 Reihenhäusern

Nutzfläche:	rd. 9.340 m ²
Anzahl der Wohneinheiten:	58
Pkw-Stellplätze:	116
Fertigstellung aller Wohneinheiten:	geplant Juli 2020
Erwerb:	April 2020
Ankaufspreis:	rd. 30,5 Mio. EUR

Argumente für den Ankauf dieser Immobilien:

- Gute Lage und Infrastruktur mit direkter Anbindung an den Großraum und das Stadtzentrum Dublins
- Investment in neu erbaute, energiesparende Wohnimmobilien mit modernen Standards
- Regionale Diversifizierung durch ein Investment im europäischen Ausland in der Nähe der Hauptstadt von Irland

Wohnportfolio mit 58 Reihenhäusern

Die in einem Karree angelegten 58 energieeffizienten Reihenhäuser liegen in einer neuen Wohnanlage in einem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet, umgeben von Grünflächen. Die mit Photovoltaik-Anlage und Frischluftsystem voll ausgestatteten 3-, 4- bzw. 5-Zimmer-Reihenhäuser verfügen über Nutzflächen zwischen 142 m² und 206 m². Große Fenster sorgen für viel Licht in den Innenräumen. Zu jedem Haus gehören ein kleiner Garten sowie zwei Pkw-Stellplätze mit Vorinstallationen für die Nutzung von Elektromobilen. Zur umfangreichen Ausstattung zählen u. a. eine elektronische Haussteuerung für Türen, Fenster und Rollläden, hochwertige Bodenbeläge, vollständig eingerichtete Bäder und Küchen sowie das komplette Innenmobiliar.

Lage – Cedarview, Dublin, Irland¹⁾

Dublin ist die Hauptstadt Irlands und mit über 550.000 Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt des Landes. Sie liegt an der Ostküste Irlands an der Mündung des Flusses Liffey, an der sich auch der Stadthafen befindet, der eine Verbindung mit Liverpool und anderen wichtigen Häfen Europas herstellt. Für eine gute Anbindung nach Europa sorgt zudem der internationale Flughafen im Norden der Stadt, über den jedes Jahr bislang rund 30 Millionen Passagiere abgefertigt werden. Als Finanzzentrum des Landes haben in Dublin viele europäische Banken ihren Sitz, in zunehmendem Maße entwickelt sich die Stadt jedoch zu einem Schwerpunkt der IT-Industrie und beheimatet den Europasitz von Technologieunternehmen wie Google, Microsoft, Facebook, Yahoo u. a. Zudem ist Dublin Sitz mehrerer Hochschulen und wissenschaftlicher Einrichtungen. Das Fondsobjekt befindet sich in „Northwood, Santry Demesne“, rund 20 Autominuten nördlich vom Stadtzentrum Dublins entfernt, unweit des Flughafens und ist von einer guten Infrastruktur und diversen Freizeitmöglichkeiten umgeben.

Markt – Wohnen, Dublin, Irland¹⁾

Der Wohnungsmarkt in Dublin entwickelte sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv. Die hohe Flächennachfrage konnte durch die anhaltend geringen Projektentwicklungsvolumina seit der Finanzkrise nicht gedeckt werden, was sich in einem Mietwachstum von etwa 8% p.a. in den letzten fünf Jahren sowie äußerst niedrigen Leerstandsrate 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 unelastischen Nachfrage und niedrigen Leerstände allerdings nur begrenzte mittel- bis langfristige Effekte.

Strategie – Langfristige Vermietung von Einfamilienhäusern in guter Lage

Mit dem Ankauf dieser Immobilie wird der Fondsstrategie entsprochen, qualitativ hochwertige Immobilien in guten bis sehr guten Lagen zu erwerben. Des Weiteren entspricht das Investment der Fondsstrategie, auch im europäischen Ausland zu investieren und die Nutzungsart Wohnen weiter auszubauen.

(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 Fokus Deutschland 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 Fondsimmoblie 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 Fokus Deutschland 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 realstate.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.