

Wohnimmobilien-Portfolio „Prestige“, Objekt „Brookwood“, Dublin/ Irland

+++ Fertigstellung der letzten von insgesamt drei Projektentwicklungen im Oktober 2022 +++
79 neu errichtete Apartments und vier Häuser in attraktiver Lage +++ Anteiliger Ankaufspreis
im Juli 2020 rund 38,5 Mio. Euro +++



“

Mit „Brookwood“ konnten wir nun planmäßig den letzten Teil des Wohnimmobilienportfolios in Dublin in den Bestand übernehmen und damit den Anteil der Nutzungsart Wohnen im Fondsportfolio weiter ausbauen.

Die im Oktober 2022 fertiggestellten Wohneinheiten sind möbliert und dürften bald vollvermietet sein. Was ich persönlich am tollsten finde, ist die Lage der Immobilien mit guter Anbindung an die Innenstadt von Dublin.

”

Christian Bäcker,
Fondsmanager
grundbesitz global



Das Fondsmanagement von grundbesitz global hatte bereits im Juli 2020 einen Kaufvertrag über den Erwerb eines diversifizierten Wohnimmobilien-Portfolios im Nordosten der irländischen Hauptstadt Dublin geschlossen. Das „Prestige“-Portfolio setzt sich aus einer Bestandsimmobilie und drei Projektentwicklungen mit einem Gesamtkaufpreis von rund 146,8 Mio. Euro zusammen. Von dem Wohnimmobilien-Portfolio ist die Bestandsimmobilie „Cedar Place“ bereits im Jahr 2020 in das Portfolio von grundbesitz global übergegangen, nach Fertigstellung der jeweiligen Projektentwicklungen folgten im Mai 2021 „Strand View“ und im März 2022 „Verville“. Die Bestandsobjekte des „Prestige“ Portfolios sind im Wesentlichen voll vermietet. Alle „Prestige“-Objekte konnten seit Übergang ins Immobilienvermögen Verkehrswertsteigerungen erzielen und werden auch bei Nachvermietungen zu den aktuellen Marktmieten, die sich wiederum an den Inflationsraten orientieren, stark nachgefragt.

Im Oktober 2022 konnte nun die letzte Projektentwicklung des Portfolios, „Brookwood“ für einen anteiligen Kaufpreis von rund 38,5 Mio. Euro in den Immobilienbestand übernommen werden. Die Wohneinheiten wurden unter ökologischen Standards errichtet und liegen im nachgefragten Vorort Killester nordöstlich von Dublin. Die Innenstadt ist von dort aus nur etwa 6 km entfernt, der Flughafen von Dublin rund 8 km. In fußläufiger Entfernung des Objekts gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bars und Restaurants sowie Bushaltestellen und in nur 7 Minuten Fußweg einen Bahnhof der S-Bahn von Dublin (DART).

„Brookwood“ bietet 79 neu errichtete Wohnungen mit Flächen von größtenteils rund 50 m² und 80 m² sowie vier Häuser mit je 124 m² Wohnfläche. Den Mietern stehen insgesamt 90 unterirdische Parkplätze sowie größere Grünflächen zur Verfügung. Die Wohnanlage zeichnet sich auch durch die gelungene Integration der historischen Bausubstanz aus.

Nach Einschätzung der DWS¹ wird die Nachfrage nach modernen Mietwohnungen im Großraum Dublin weiterhin hoch bleiben, da die steigenden Zinsen den Erwerb von Wohnungen weiter verteuern werden. Das Angebot an Mietobjekten ist aktuell außergewöhnlich knapp und die Anzahl der zur Miete verfügbaren Wohnungen erreichte im Spätsommer 2022 ein neues Allzeittief. Zudem wurden viele ursprünglich geplante Projektentwicklungen noch nicht in Angriff genommen und erhöhte Baukosten sowie Finanzierungskosten könnten diese Projekte weiter verzögern. Insgesamt geht die DWS¹ davon aus, dass der Nachfrageüberhang kurz- bis mittelfristig weiter bestehen wird. Zuletzt sind die Mieten in Dublin sechs Quartale in Folge gestiegen, im 2. Quartal 2022 lagen sie nach Angaben von daft.ie beispielsweise rund 12% höher als im Vorjahreszeitraum.

Durch die Fertigstellung und den Übergang von „Brookwood“ wurde der Anteil der Nutzungsart Wohnen im Portfolio weiter ausgebaut. Gemessen an den Mieterträgen des Immobilienportfolios liegt der Anteil dieser Nutzungsart nun nach Büro und Handel an dritter Stelle mit mehr als 16%. Wohnimmobilien bleiben nach Einschätzung der DWS¹ in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit als defensive Anlageklasse gefragt, zumal sich das Neubauangebot durch die aktuelle Marktsituation weiter verknapfen könnte.

¹ Quellen: DWS Alternatives Global Limited, DWS Alternatives GmbH, 2022



Wohnimmobilie „Brookwood“, Dublin/ Irland

Grundstücksgröße	rd. 9.250 m ²
Anzahl Wohneinheiten gesamt	83
Nutzfläche Wohneinheiten	rd. 6.575 m ²
Anzahl Parkplätze	90
Erwerb	2020
Baujahr	2022
Ankaufspreis	rd. 38,5 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 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=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: 08.11.2022