

Dublin – Wohnungsmarkt mit viel Renditepotenzial!



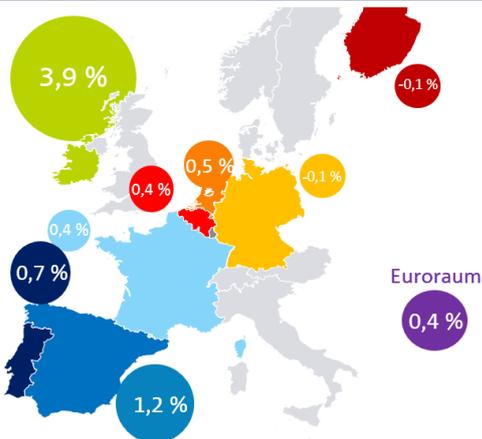
März 2023

Dublin ist nicht nur hip und eine der lebenswertesten Städte in Europa, sondern hat in den letzten zehn Jahren ein enormes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum verzeichnet. Das Wohnungsangebot konnte damit nicht Schritt halten, sodass die Wohnungsmieten deutlich angestiegen sind. Diese positive Entwicklung des Wohnungsmarktes hat sich im Investmentmarkt widergespiegelt, denn seit 2018 ist das Transaktionsvolumen in Irland deutlich angestiegen.

Fundamentaldaten sprechen für hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt

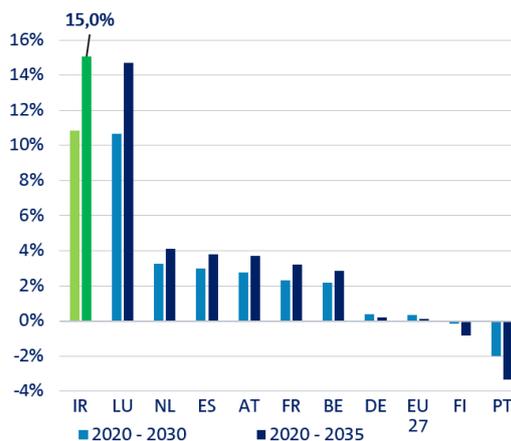
Irland verzeichnete in den vergangenen vier Jahren das stärkste BIP-Wachstum in der Eurozone. Auch für dieses Jahr wird ein Wirtschaftswachstum von 3,9 % erwartet, was deutlich über dem Durchschnitt des Euroraums von 0,4 % liegt (siehe Abbildung 1). So wurde in Dublin im letzten Jahr ein neuer Rekordwert bei den Beschäftigtenzahlen erreicht. Ebenso konnte Irland in den letzten zehn Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs (+10 %) verbuchen – im Euroraum konnte nur Luxemburg mit diesem Wachstum Schritt halten. Treiber war neben einer überdurchschnittlichen Geburtenrate eine hohe Migrationsrate. Der starke Zuzug von Fachkräften aus dem Ausland wurde besonders durch die Tech-Szene gefördert. Der Stellenabbau im Tech-Sektor hatte bisher nur einen geringen Einfluss auf den irischen Immobilienmarkt. Zum einen ist ein Großteil der Firmen bereits langjährig am Standort etabliert, zum anderen bleiben Standortfaktoren wie der Zugang zum EU-Markt und die englische Sprache auch zukünftig wichtige Nachfragetreiber. Auch perspektivisch soll die Nachfrage in Irland hoch bleiben. Bis 2035 wird ein weiterer Bevölkerungszuwachs von rd. 15 % erwartet (siehe Abbildung 2). Die Fundamentaldaten sind entscheidende Treiber der Wohnraumnachfrage, die nachfrageseitig damit hoch bleiben sollte.

Abbildung 1: BIP-Wachstumsaussichten für 2023 in ausgewählten Ländern im Euroraum



Quelle: Consensus Economics (Februar 2023), Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 2: Bevölkerungsprognose 10 Jahre und 15 Jahre (Veränderung Gesamtzeitraum)

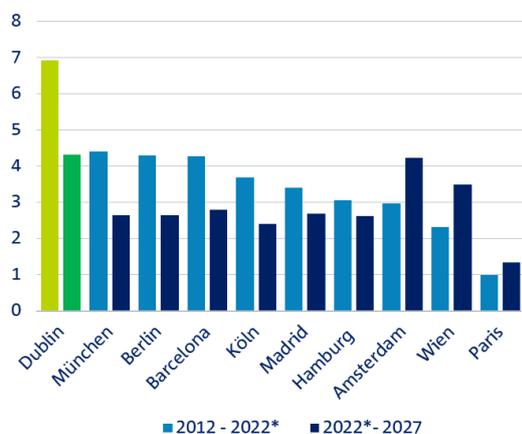


Quelle: Eurostat, Grafik: Real I.S. AG

Starkes Mietwachstum weiterhin erwartet – Teilmarkt Dublin 8 verspricht hohes Potenzial

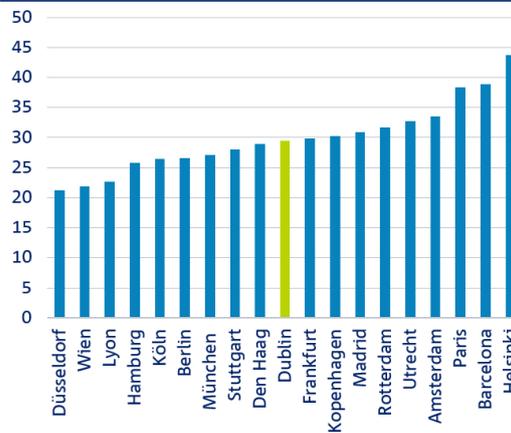
Die hohe Nachfrage gekoppelt mit einem geringen Neuflächenangebot hat zu einer Verknappung des Wohnraums geführt, wodurch die Wohnungsmieten in Dublin in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich stark um rd. 7 % p.a. angestiegen sind (siehe Abbildung 3). Dies war der höchste Mietzuwachs im Euroraum überhaupt. Trotzdem befinden sich die Mieten im Vergleich zum Einkommen noch auf einem vernünftigen Niveau. Abbildung 4 stellt die Auswertung der Mieten in % des Haushaltseinkommens dar. Dublin reiht sich dabei im Mittelfeld aller Städte ein. Dies zeigt, dass die Wohnungsmieten im europäischen Kontext noch erschwinglich und damit auch langfristig und nachhaltig erzielbar sind. Grund hierfür sind insbesondere die hohen Einkommenszuwächse der Beschäftigten aus der Tech- und Finanzbranche.

Abbildung 3: Mietentwicklung in den größten Wohnungsmärkten im Euroraum, Veränderung in % p.a.



Quelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG *Prognosestand: Oktober 2022

Abbildung 4: Mieten im Euroraum in % des Haushaltseinkommens in 2022



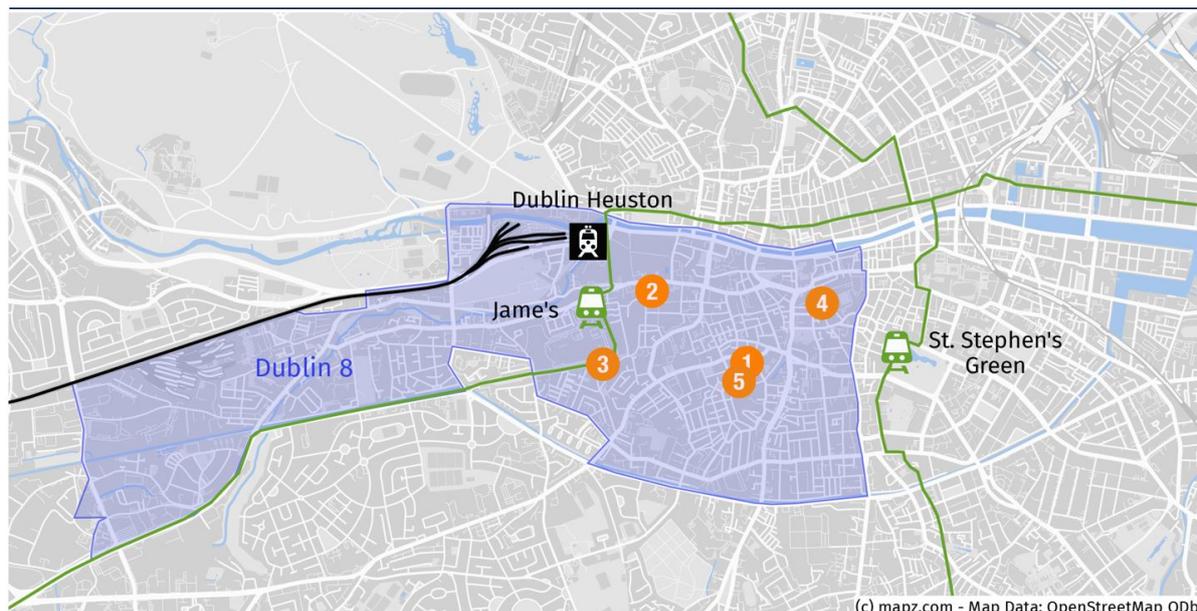
Quelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG

Auch über den Prognosezeitraum der nächsten fünf Jahre sollen laut PMA die Wohnungsmieten in Dublin jährlich um weitere rd. 4 % zunehmen, nur für Amsterdam wird ein höheres Mietwachstum erwartet (siehe Abbildung 3). Treiber der Mieten sind vor allem das prognostizierte hohe Bevölkerungswachstum und das geringe Wohnungsangebot.

Ein Teilmarkt, der beispielhaft in den nächsten Jahren insbesondere von weiter steigenden Mieten profitieren dürfte, ist Dublin 8. Laut Knight Frank wird für die nächsten fünf Jahre ein Mietwachstum von 20 % erwartet. Der Teilmarkt befindet sich momentan in der Transformation von einem historischen Arbeiterviertel in ein hippestadtviertel. Ehemalige Industrieanlagen und leerstehende Grundstücke weichen neuen gewerblichen Nutzungen, Wohngebieten,

Studentenwohnanlagen, Hotels und Besucherattraktionen. Zahlreiche Entwicklungen im Teilmarkt tragen aktuell zur Aufwertung und Attraktivität bei und sind in Abbildung 5/Tabelle 1 dargestellt.

Abbildung 5: Entwicklungen in Dublin 8



Quelle: CMB, Ballymore, BAM, EIB, Rhatigan, Grafik: Real I.S. AG

Tabelle 1: Entwicklungen in Dublin 8

Objekt	Projekt	Inhalt	Fertigstellung
1	St James Gate (Guinness Viertel)	Transformation der St. James Brauerei in den erste CO2-freien Distrikt von Dublin und damit zu einem der dynamischsten Stadtviertel Europas. Dies inkludiert die Entwicklung von Wohn-, -Gewerbe- und Freizeitflächen sowie des Guinness Storehouse.	2027
2	Newmarket Square Projekt	Auf dem Gelände des ehemaligen Standortes von IDA Irland (irische Wirtschaftsförderungsagentur) entsteht eine Mischnutzung aus Wohn-Gewerbe- und Büroflächen sowie ein Hotel.	2023
3	Nationale Kinderklinik	Bau eines neuen landesweiten Kinderkrankenhauses mit rd. 3700 Beschäftigten in unmittelbarer Nähe zum St. James Krankenhaus.	2023
4	Le Pole Square	Mischung aus Gewerbe- und Büroflächen. Standort des neuen Büros „Le Pole Square“ und des Royal Convention Center - Dublins neuester Tagungs- und Veranstaltungsort.	2022
5	Mill Street Distrikt	Neues Aparthotel und Studentenwohnheim.	2017/2018

Quelle: CMB, Ballymore, BAM, EIB, Rhatigan, Grafik: Real I.S. AG

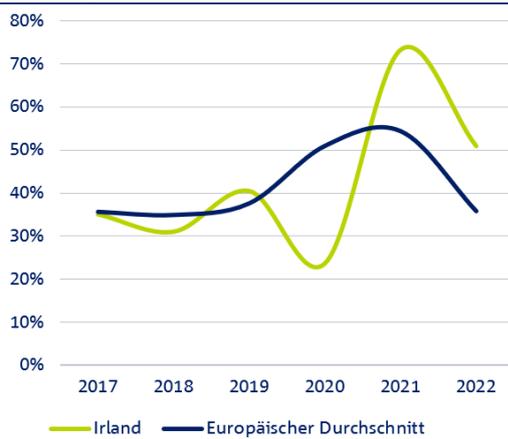
Dublin 8 zeichnet sich besonders durch seine attraktive Lage in fußläufiger Distanz zu den Geschäftsvierteln der Stadt sowie der Nähe zu der begehrten LUAS Green Line am St. Stephen's Green aus. Des Weiteren befindet sich im Stadtteil der Hauptsitz der weltbekannten Guinness-Brauerei, ein populärer Comedy-Club, die Christ Church, St. Patrick's Cathedral sowie die Whiskybrennerei Teeling Distillery. Die attraktiven Standortgegebenheiten in Dublin 8 bieten für Investoren damit zukünftiges Potenzial für weitere Mietsteigerung und Investitionsmöglichkeiten.

Attraktiver Investmentmarkt und hohes Renditepotenzial

Laut einer Umfrage von PMA unter europäischen institutionellen Investoren verzeichnet der irische Wohnungsmarkt seit 2021 ein sehr positives Stimmungsbild, welches deutlich über dem europäischen Durchschnitt liegt (Abbildung 6). Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung des Investmentvolumens wider. Institutionelle Investoren sind erst seit 2018 in größerem Stil im Markt aktiv, hier wurde erstmals die 1 Mrd. Euro Marke durchbrochen. Während im Jahr 2016 nur rd. 6 % des gesamten Immobilien-Investmentvolumens in Irland auf das Wohnsegment entfielen, lag der

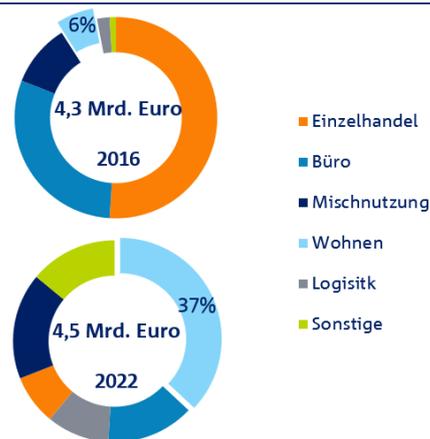
Anteil im letzten Jahr bei 37 %, mit einem investierten Kapital von rd. 1,8 Mrd. Euro (Abbildung 7). Damit war der Wohnsektor 2022 die am stärksten investierte Assetklasse im irischen Immobilienmarkt (Quelle: Cushman & Wakefield). Über die Hälfte der Transaktionen wurden im Mehrfamilienhaus-Segment getätigt, rd. 15 % im sozial geförderten Bereich und 10 % entfielen auf studentisches Wohnen (Quelle: Knight Frank). Ein Großteil der Investmentaktivität am Wohnungsmarkt Irland (zwischen 40-80 % seit 2018) ist durch Forward Deals getrieben. Grund dafür ist der Mangel an investierbarem Wohnbestand. Geringe Fertigstellungen und eine relative hohe Wohneigentumsquote (rd. 70 %) haben dies begünstigt. Allerdings werden die deutlich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten 2023 erwartungsgemäß zu weniger Fertigstellungen und damit Forward Deals führen, gleichzeitig dürfte der Druck auf die Mieten dadurch weiter zunehmen.

Abbildung 6: Stimmungslage im europäischen Wohnungsmarkt



Quelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG

Abbildung 7: Transaktionsvolumen nach Sektoren in Irland, in %



Quelle: C&W, Grafik: Real I.S. AG

Steigende Zinsen, ein hohes Inflationsniveau und die konjunkturellen Sorgen haben sich 2022 auf die Dynamik der europäischen Immobilienmärkte ausgewirkt und zu sinkenden Preisen und damit steigenden Spitzenrenditen geführt. In den größten Bestandswohnungsmärkten weist Dublin weiterhin eine der höchsten Durchschnitts-Nettorenditen im Euroraum auf und bietet damit ideale Chancen für langfristige Investitionen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Vergleich durchschnittlicher Nettorenditen für Wohnimmobilien im Euroraum, in %



Quelle: PMA, Grafik: Real I.S. AG *2022 Q3

Fazit: Für Investoren bietet der irische Wohnungsmarkt attraktive Renditechancen

Eine hohe Nachfrage gekoppelt mit einem knappen Angebot hat in den letzten zehn Jahren in Irland zu einem starken Anstieg der Mietpreise geführt. Das hohe prognostizierte Bevölkerungswachstum führt auch über die nächsten fünf Jahre zu weiter steigenden Wohnungsmieten, sodass Dublin das Mietwachstumsranking im Euroraum anführt. Weiterhin bietet Irland einen liquiden Investmentmarkt mit im europäischen Vergleich hohen Anfangsrenditen. Der keltische Tiger, wie Irland seit einigen Jahren wegen seiner Wachstumsstärke genannt wird, bietet damit für Investoren eine attraktive Portfolioerweiterung bei gleichzeitig hoher Sicherheit.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihre Ansprechpartnerin

Luca Gudewill

Real I.S. AG

Research und Investitionsstrategie

luca.gudewill@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.