



Irland: Strukturelles Aufholpotential für Mikrowohnen

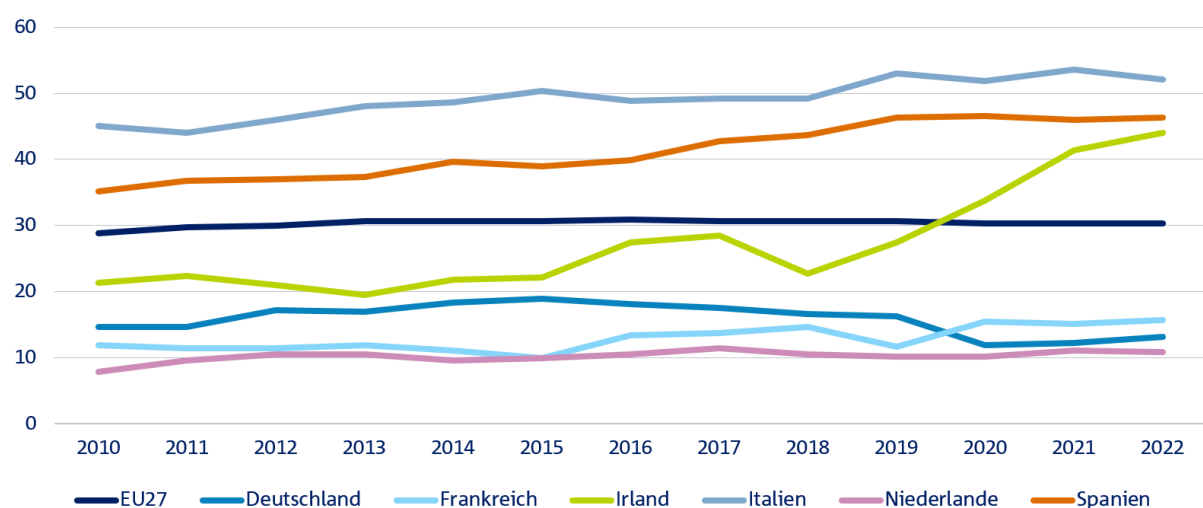
Angebotsmangel im irischen Wohnungsmarkt

Der irische Wohnungsmarkt kommt nicht aus den Schlagzeilen. Vor allem junge Iren finden keine erschwingliche oder gar keine Wohnung, um für ein Studium oder für den ersten Job in die Stadt zu ziehen. Aber auch bei Serviced Apartments für Berufstätige oder bei Seniorenwohnungen besteht ein Mangel. Die irische Staatsregierung versucht seit Jahren in Zusammenarbeit mit Projektentwicklern, Finanzinstituten und Investoren gegen diesen Mangel vorzugehen. Der strukturelle Angebotsmangel im Wohnungsmarkt wird aber vorerst bestehen bleiben.

Junge Iren leben oftmals noch bei den Eltern

Die geringe Verfügbarkeit von geeigneten Wohnungen zeigt sich vor allem bei jungen Iren. Daten von Eurostat zufolge leben über 40 % der Altersgruppe der 18- bis 34-jährigen bei den Eltern, deutlich mehr als im EU-Durchschnitt (30 %). Ähnlich hohe Quoten wie Irland weisen nur Italien (52 %) und Spanien (46 %) auf (siehe Abbildung 1).

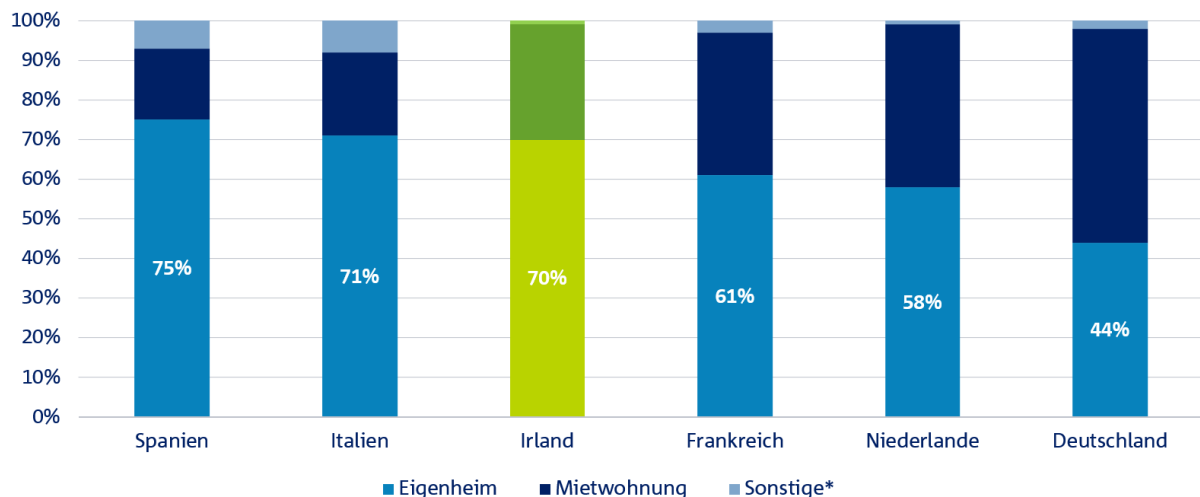
Abbildung 1: Anteil der 18- bis 34-jährigen, die bei ihren Eltern wohnen (ausgewählte europäische Länder), in %



Datenquelle: Eurostat, EU-SILC (2023); Grafik: Real I.S.

Eine Ursache hierfür ist sicherlich der in diesen Ländern noch gering ausgeprägte Markt für Mietwohnungen. Der irische Wohnungs-/Häusermarkt ist traditionell ein Eigentümermarkt. In Irland liegt die Eigenheimquote, Daten der OECD zufolge, bei 70 % (siehe Abbildung 2). Ähnlich hohe Quoten weisen erneut nur Italien (71 %) und Spanien (75 %) auf.

Abbildung 2: Eigenheimquoten im europäischen Vergleich (ausgewählte Länder)



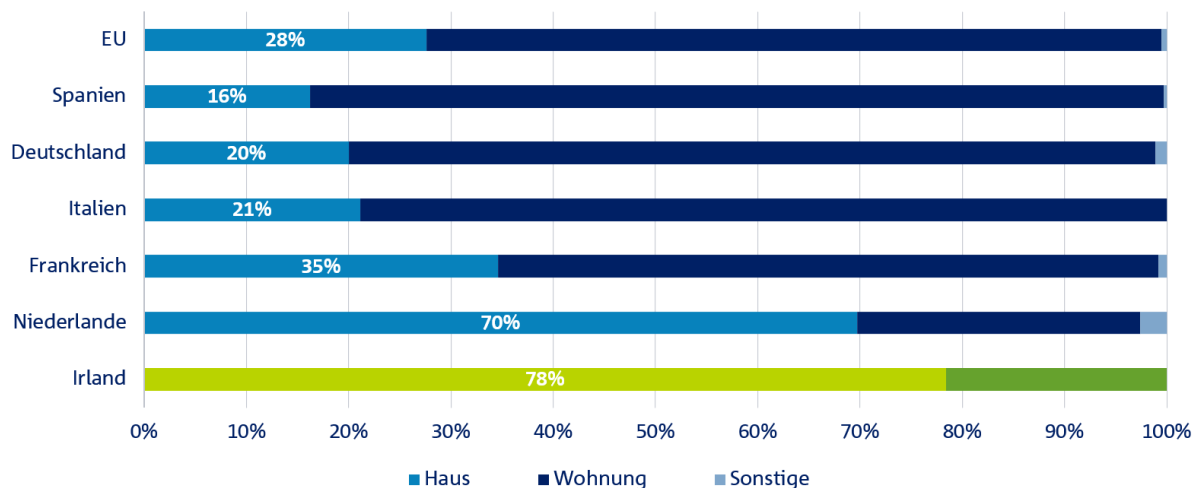
Datenquelle: OECD (2020); Grafik: Real I.S.

* unentgeltlich zur Verfügung gestellte Unterkünfte und andere, unbekannte Arten von Unterkünften

Wohnungsmangel in Irlands Städten im europäischen Vergleich stark ausgeprägt

Der strukturelle Angebotsmangel an (bezahlbaren) Mietwohnungen zeigt sich vor allem in den Städten. Daten von Eurostat belegen, dass Irland unter den europäischen Ländern den geringsten Anteil an Wohnungen in Städten aufweist. Das Stadtbild wird vielmehr größtenteils durch Häuser als Eigenheim geprägt. Den Daten zufolge besteht der Wohnimmobilienmarkt in Irlands Städten zu beinahe 80 % aus Häusern und nur zu gut 20 % aus Wohnungen (siehe Abbildung 3). Hier ist das Bild für die oben im Vergleich dargestellten Länder Italien und Spanien ein anderes. Sowohl Italien als auch Spanien weisen in den Städten Häuserquoten von rund 20 % und Wohnungsquoten von rund 80 % auf. Ein diametral anderes Bild als in Irland.

Abbildung 3: Wohnformen in Städten im europäischen Vergleich (ausgewählte Länder)



Datenquelle: Eurostat; Grafik: Real I.S.

Der irische Staat geht gegen Wohnungsmangel vor

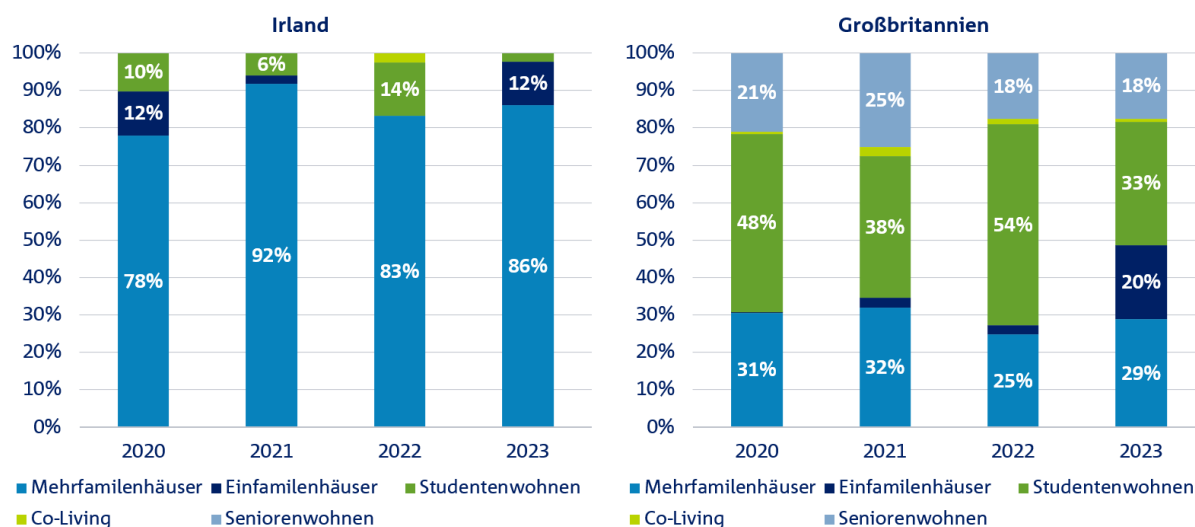
Der Staat ist im irischen Wohnungsmarkt inzwischen einer der Hauptakteure und versucht mit hohem Mittelaufkommen gegen den Angebotsmangel vorzugehen. Im Jahr 2023 wurden 34.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Weniger als benötigt, aber trotz allem ein hohes Niveau an Fertigstellungen. Schätzungen vom Maklerhaus CBRE zufolge sind 40 % bis 50 % dieser Wohneinheiten direkt oder indirekt vom Staat gefördert, sei es durch Investitionen, Beteiligungen

oder Finanzierungen. Der irische Staat achtet dabei insbesondere auch auf ein ausreichendes Angebot im sozialen Wohnungsbau.

Mangel zeigt sich auch im Investmentmarkt

Nichtsdestotrotz wird der strukturelle Mangel an Apartments und Mietwohnungen fortbestehen. Dies gilt insbesondere auch für die möblierten Mikrowohnformen Studentenwohnen, Co-Living und Seniorenwohnen. Die Marktliquidität im Investmentmarkt für Wohnimmobilien ist hierfür noch gering. Es besteht ein strukturelles Aufholpotential. Daten von Knight Frank für den Zeitraum 2020 bis 2023 zeigen, dass es nahezu keine Investmenttransaktionen für die Segmente Co-Living und Seniorenwohnen gab, und auch Studentenwohnen nur einen Anteil zwischen 2 % und 14 % am gesamten Transaktionsvolumen aufwies (siehe Abbildung 4). Zum Vergleich: In Großbritannien lag der Anteil dieser Wohnsegmente bei etwa 50 % bis 70 % am gesamten Transaktionsvolumen (siehe Abbildung 5).

Abbildungen 4 und 5: Anteil der Wohnsegmente am Transaktionsvolumen



Datenquelle: Knight Frank; Grafik: Real I.S.

Fazit: Enormes Aufholpotential zeigt Marktattraktivität

Der Angebotsmangel im irischen Wohnimmobilienmarkt wird trotz der staatlichen Gegenmaßnahmen weiter fortbestehen. Dies trifft insbesondere auf die irischen Städte und hier im speziellen auf den Mietwohnungsmarkt zu. Das niedrige Angebot trifft hingegen auf eine hohe Nachfrage. Junge Iren suchen nach Wohnungen für Studium oder den ersten Job in der Stadt und auch ausländische Studenten und Berufstätige suchen möblierte Apartments in Innenstadtlagen. Der Markt zeigt damit ein strukturelles Aufholpotential und bietet folglich für Investoren eine dauerhaft hohe Marktattraktivität.

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

Ihr Ansprechpartner

Marco Kramer

Real I.S. AG

Research und Investitionsstrategie

marco.kramer@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.