

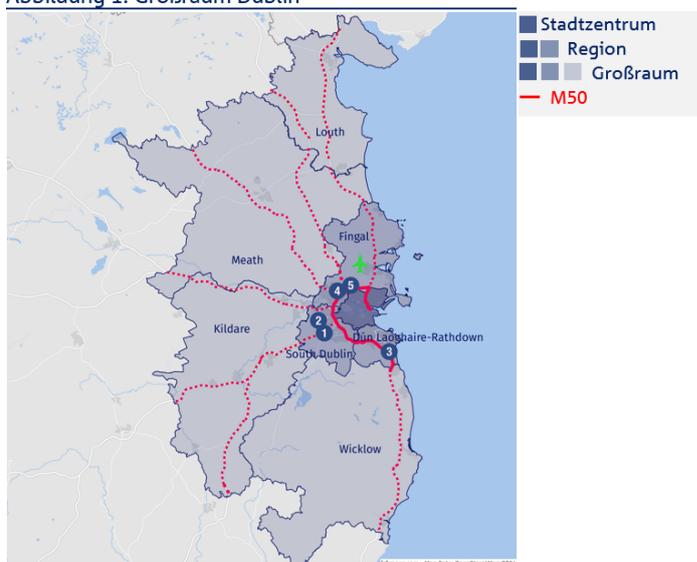


Mehr als nur Guinness und Paraden – Investmentchancen im Großraum Dublin

Der St. Patrick's Day zieht jedes Jahr Millionen von Touristen an und rückt Irlands Hauptstadt in das globale Rampenlicht. Dies belebt den Tourismus und die Wirtschaft und macht damit Dublin als Wohnstandort noch attraktiver – sowohl die Stadt selbst als auch den expandierenden Großraum.

Der Bedarf an Wohnungen in Irland war wohl noch nie so groß wie heute, dies soll auch bis über das Jahr 2050 hinaus so bleiben. Hohe Mieten und knapper Wohnraum ziehen Käufer und Mieter daher vermehrt in die Vororte und den Großraum Dublin. Insbesondere die Vororte Dun Laoghaire, South Dublin und Fingal, die unmittelbar an das Stadtzentrum Dublin angrenzen, sind aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage an der M50 begehrt (siehe Abbildung 1). Als Ringautobahn ist die M50 Dublin's wichtigste Verkehrsader, sie verbindet die Vororte mit dem Stadtzentrum und dem Flughafen. Entlang dieser haben sich zahlreiche Business Parks angesiedelt (siehe Abbildung 1/ Tabelle). Die meisten dieser Standorte entstanden in den 1990er und 2000er Jahren, doch die Expansion entlang der M50 setzt sich bis heute fort. Diese Entwicklung stärkt die regionale Wirtschaft und schafft zahlreiche Arbeitsplätze im Umland von Dublin.

Abbildung 1: Großraum Dublin



Quelle: © 2024 mapz.com – Map Data: OpenStreetMap, NTA; Eigene Darstellung Real I.S.

Tabelle: Top-5 Business Parks* im Großraum Dublin

Nr.	Business Parks	Unternehmen
1	Citywest Business Campus	SAP, Adobe, AOL, Pfizer, Sony, Unilever, Panasonic
2	Grange Castle Business Park	Google, Microsoft, Arysza, Takeda, Interxion, Pfizer
3	Cherrywood Business Park	Dell, Accenture, Elavon
4	Ballycoolin Business Park/ Blanchardstown Corporate Park	Guidewire, Emerson Global, Bristol-Myers Squibb
5	North City Business Park	Hilti, Cummins, Bio-Techne

Quelle: Website der jeweiligen Business Parks; Eigene Darstellung Real I.S. *an der M50

Die steigende Attraktivität des Dubliner Umlands spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Bis 2042 wird für die Counties Louth, Meath, Kildare und Wicklow (Mid-East Region) ein Bevölkerungswachstum¹ von 19,7 % prognostiziert. Diese bilden zusammen mit dem Dubliner Stadtzentrum sowie den Vororten den Großraum Dublin (siehe Abbildung 1). Im Vergleich dazu wird für das Stadtzentrum nur mit einem moderateren Anstieg von 8 % gerechnet. Während Dublin als wirtschaftliches Zentrum stark bleibt, wächst das Umland also schneller. Dies dürfte das Pendleraufkommen weiter steigen lassen.

Im Rahmen der *Greater Dublin Area Transport Strategy* ist daher ein umfassender Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im Großraum Dublin bis 2042 geplant. Besonders der öffentliche Nahverkehr soll durch die Erweiterung der DART (Dublin Area Rapid Transit) und des LUAS-Netzes (Straßenbahn) deutlich verbessert werden (siehe Abbildungen 2/3). Davon dürfte der Wohnimmobilienmarkt im Großraum Dublin profitieren, insbesondere die Regionen, die durch neue Verkehrsanbindungen besser erschlossen werden, wie Drogheda, Dundalk, Maynooth, M3 Parkway, Kildare, Hazelhatch, Adamstown, Bray, Lucan und Finglas. In diesen gut angebundenen Lagen könnten Wohnimmobilien entsprechend an Wert gewinnen.

Abbildung 2: DART-Netzwerk

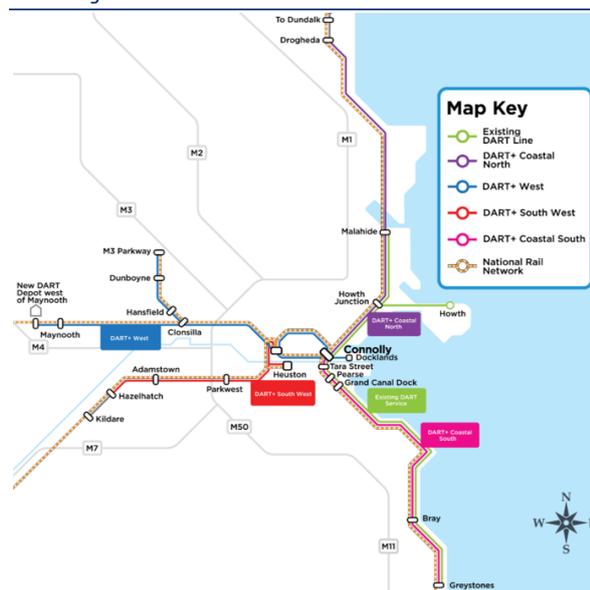


Abbildung 3: LUAS-Netzwerk



Quelle: Dartplus, NTA; Eigene Darstellung Real I.S.

Der Großraum bietet eine attraktive Ergänzung zur Innenstadt

Die wachsende Beliebtheit des Großraums Dublin zeigt sich deutlich in der Mietpreisentwicklung. Innerhalb der letzten zehn Jahre haben sich die durchschnittlichen Mieten verdoppelt (siehe Abbildung 4). Auch im Stadtzentrum von Dublin sind die Mieten seit 2014 deutlich gestiegen, wenn auch weniger stark als im Umland. Dort erhöhte sich die durchschnittliche Miete von 1.104 € im ersten Quartal 2014 auf 2.114 € im dritten Quartal 2024 (siehe Abbildung 4). Trotz dieses Anstiegs liegen die Mieten im Großraum Dublin weiterhin rund 20 % unter denen der Innenstadt und bieten damit eine günstigere Alternative zum teuren Stadtzentrum.

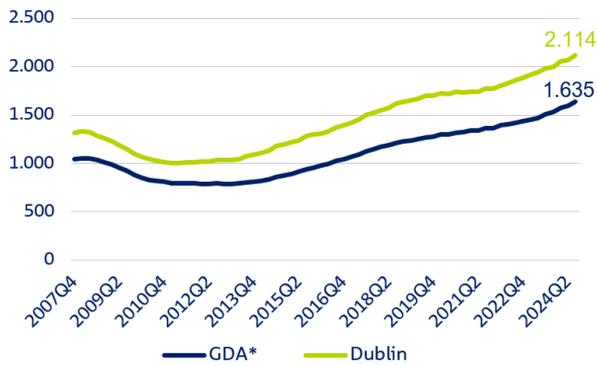
Parallel dazu ist seit 2014 auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen gestiegen (siehe Abbildung 5). Dennoch bleibt das Angebot deutlich hinter der hohen Nachfrage zurück. Besonders die Mid-East Region und der Großraum Dublin verzeichnen höhere Fertigstellungsraten als die Innenstadt, was unter anderem auf die begrenzte Verfügbarkeit von Bauflächen im Zentrum zurückzuführen ist.

Entsprechend ist das Angebot an neuen Wohninvestments im Großraum höher als in der Innenstadt, sodass auch im letzten Jahr mehrere Investmenttransaktionen im Großraum Dublin realisiert wurden. Beispiel hierfür sind der Verkauf des Shackleton Parks (Lucan) in South Dublin für 42 Mio.

¹ (Low net migration scenario, M3)

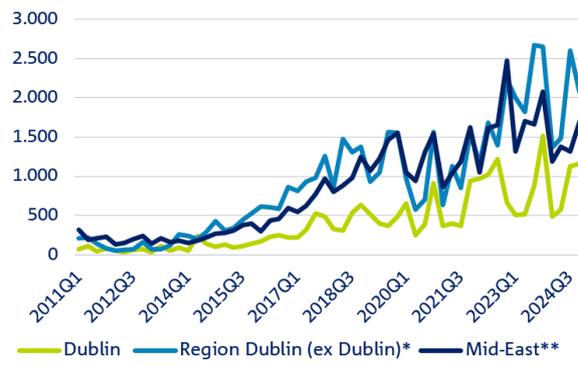
€, der Erwerb des Jameson Orchard Wohnkomplexes (Malahide) in Fingal für 65,6 Mio. € sowie der Kauf der Southgate Apartments (Drogheda) in Louth für 9,2 Mio. €.

Abbildung 4: Mieten in Wohnungen/Häusern im Durchschnitt (€)



Datenquelle: CSO; Grafik: Real I.S. * Greater Dublin Area

Abbildung 5: Fertigstellungen neuer Wohnungen



Datenquelle: CSO; Grafik: Real I.S. * Dún Laoghaire Rathdown, Fingal, South Dublin ** Louth, Meath, Kildare und Wicklow

Fazit: Dublins Großraum – so begehrt wie ein frisch gezapftes Guinness

Wenn Dublin zum St. Patrick's Day überläuft, weicht man ins Umland aus – nicht nur für ein Pint, sondern auch zum Wohnen, denn die Vororte entlang der M50 sowie der Großraum Dublin stellen eine attraktive Alternative zum Stadtzentrum dar. Dank vergleichsweise moderater Mieten, einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot und einer hohen Neubautätigkeit sind diese Gebiete sowohl für Käufer als auch für Mieter besonders interessant. Durch den Ausbau des Verkehrsnetzes soll die Anbindung im Großraum Dublin weiter verbessert werden, was die Nachfrage nach Wohnimmobilien in gut vernetzten Lagen steigern und deren Wertentwicklung positiv beeinflussen dürfte. Investmenttransaktionen im Großraum Dublin unterstreichen die zunehmende Attraktivität der Vororte als Wohn- und Investitionsstandorte.

„Sláinte! To a happy St. Patrick's Day!“

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.