

Insights



Dublin



Frank Gerhard Schmidt

Philipp Schmitz-Morkramer

5 Fragen

... an Frank Gerhard Schmidt und Philipp Schmitz-Morkramer,
Gründer und Vorstandsmitglieder von Quantum.

1. Was war der erste Eindruck von Dublin?

Pure Lebensfreude und Kultur von Temple Bar bis St. Patrick's Cathedral.

2. Und der zweite?

Internationaler Hotspot für Technologie, Finanzen, Pharma und innovationsgetriebene Dienstleistungen.

3. Warum ist Dublin als Investmentstandort interessant?

Als wirtschaftsstarke und weltoffene Metropole verbindet Dublin die Technologie- und Finanzwirtschaft mit irischer Kultur und Geschichte. Die hohe Lebensqualität zieht eine junge, internationale Bevölkerung an und lässt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich steigen. Das stellt den Wohnungsmarkt vor Herausforderungen und eröffnet zugleich attraktive Investmentchancen.

4. Welchen Standortvorteil bietet Dublin noch?

Als englischsprachiger EU-Standort bildet Dublin eine Brücke zwischen den USA und dem europäischen Markt. Die besondere Möglichkeit, die US-Einreisekontrolle bereits am Flughafen in Dublin vor Abflug zu durchlaufen, unterstreicht diese internationale Verbindung.

5. Was ist der nächste Schritt?

Quantum im Rahmen unserer Europastrategie zu einem etablierten Asset Manager in Dublin aufzubauen.

Über uns

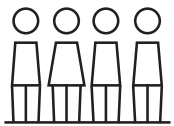
Mit Quantum stehen wir für zukunftsweisende Projektentwicklung und ganzheitliches Management von Immobilieninvestments. Seit der Gründung im Jahr 1999 haben wir unser Leistungsspektrum kontinuierlich erweitert und sind heute neben Deutschland auch in Österreich, den Niederlanden, Dänemark und Irland aktiv.

Unsere Projektentwicklung realisiert eigene Projekte sowie Service Developments. Dabei stehen die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Wohnen im Vordergrund. Ein besonderes Augenmerk liegt neben dem Neubau auf großen innerstädtischen Redvelopments. Die Assets under Development belaufen sich auf rund 2,2 Mrd. €.

Über unsere eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft bieten wir institutionellen Investoren und Family Offices maßgeschneiderte Investmentlösungen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie an. Mit einem Fokus auf Wohnimmobilien belaufen sich unsere Assets under Management auf rund 12,5 Mrd. €.

Dublin ist: Jung, stark wachsend und vielfältig ...

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM 2019–2024 IN PROZENT



1,6 Mio.

EINWOHNER IM COUNTY DUBLIN (2025)



115 km²

FLÄCHE

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2050

+18%

ANTEIL DER 20- BIS 34-JÄHRIGEN AN
DER GESAMTBEVÖLKERUNG (2024)

21,3%

QUELLE: EUROSTAT 2025



... BIP-Spitzenreiter im Euroraum ...

BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP) ZU MARKTPREISEN PRO KOPF (2023)

DATEN: EUROSTAT 2025



... und Tech-Hub.

BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG IN DER
TECH-BRANCHE 2015-2025

+67%

QUELLE: CSO 2025, NATIONAL SKILLS BULLETIN 2024

TECH-HEADQUARTERS

Google
Meta
Microsoft

„Dublin is our most strategic hub internationally.“

JAMES O'CONNOR, MICROSOFT IRELAND

QUELLE: THE IRISH TIMES

Einige europäische Metropolen positionieren sich im globalen Wettbewerb erfolgreicher als andere. Sie zeigen sich besonders anpassungsfähig und profitieren so von einem nachhaltigen Wachstum.

Was steht auf der Zukunftsagenda von Dublin?

Wie schafft es die irische Hauptstadt erfolgreich Investitionen anzuziehen, Humankapital zu gewinnen und eine hohe Lebensqualität zu bieten?



Europäische Top 15

1	London
2	Kopenhagen
3	Wien
4	Amsterdam
5	Warschau
6	Stockholm
7	Madrid
8	München
9	Zürich
10	Oslo
11	Hamburg
12	Düsseldorf
13	Berlin
14	Dublin
15	Frankfurt

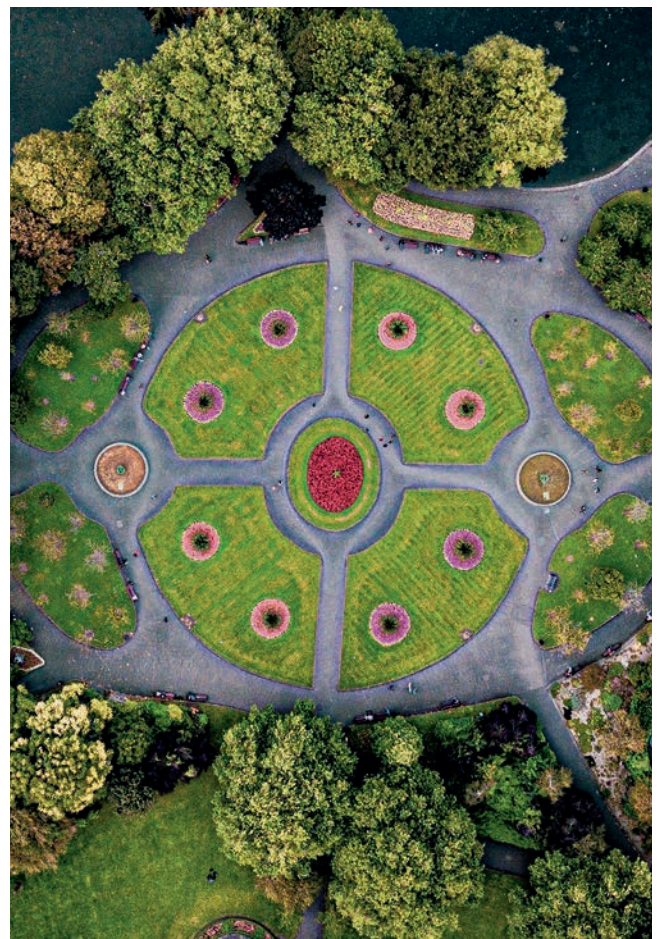
■ Europäische Metropolen, in denen Quantum aktiv ist

Darauf kommt es an: Technologie, Talente und Toleranz

Dem US-Ökonomen Richard Florida nach bestimmen drei Faktoren über den Erfolg von Städten und Metropolregionen: Technologie, Talente und Toleranz. Nur wenn diese drei „T“ in einem günstigen Verhältnis zusammenfallen, ist mit wirtschaftlichem Wachstum zu rechnen. Jedes der drei „T“ ist dabei bedeutsam, doch keines allein ausreichend. Die Immobilienwirtschaft leistet durch die Bereitstellung der erforderlichen Räume und Flächen einen entscheidenden Beitrag und profitiert gleichermaßen von dem Erfolg europäischer Metropolen.

„Geography of Creativity“ Ranking

Welche Metropolen die Anforderungen nach dem Konzept der drei „T“ erfüllen und damit zu den Regionen mit den besten Entwicklungsaussichten gehören, hat Richard Florida in einem Ranking zusammengefasst. In diesem globalen Ranking findet sich Dublin auf dem weltweiten Rang 31 wieder und ist die Top 14 der europäischen Metropolen.



II. TECHNOLOGIE

ANTEIL DER BESCHÄFTIGTEN IM
HOCHTECHNOLOGIESEKTOR

11,7%

Dublin (2023)

4,5%

Durchschnitt NUTS2-
Regionen Europa (2023)

DATEN: EUROSTAT 2024

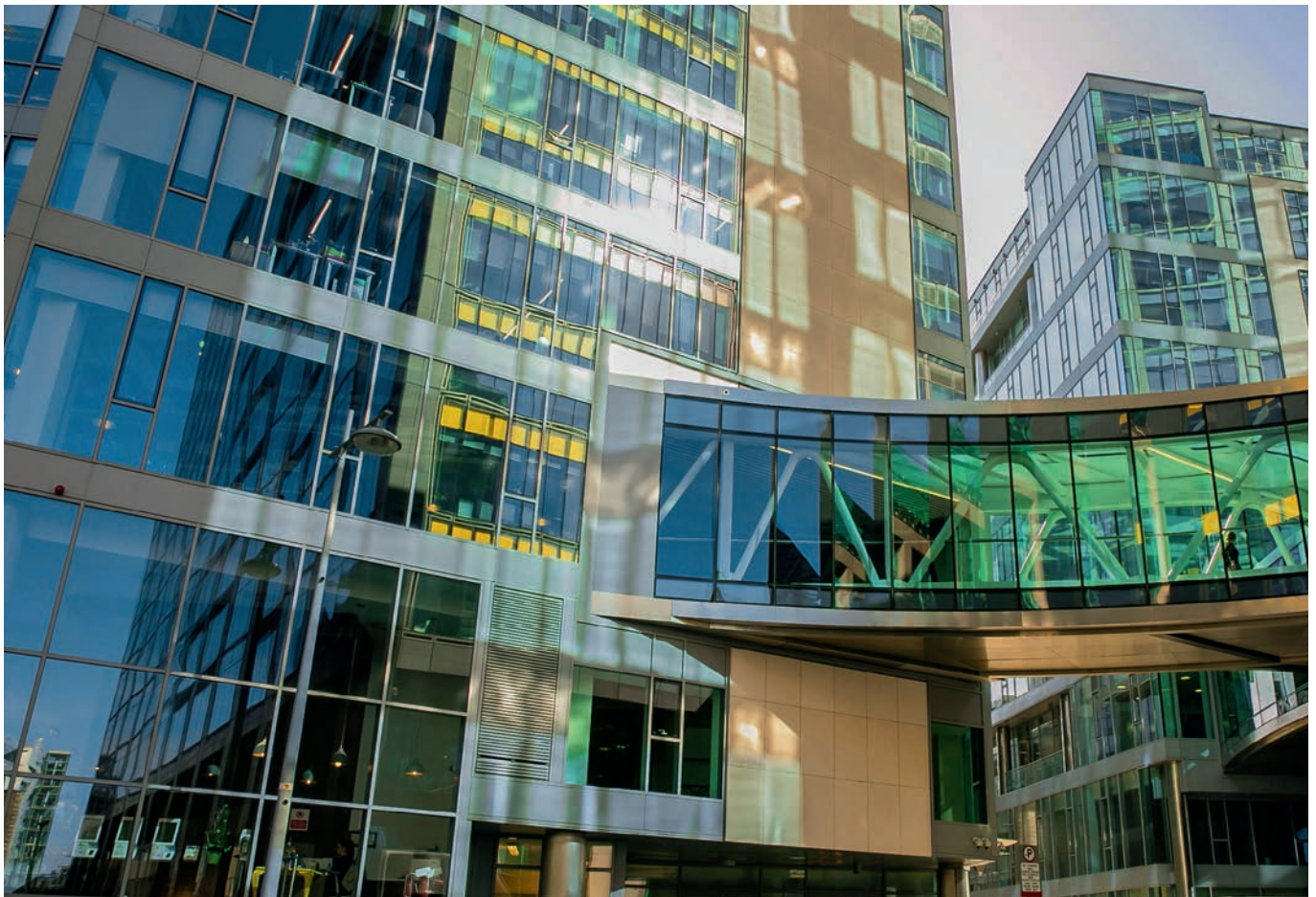
BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG
IN DUBLIN 2015-2025

+67%

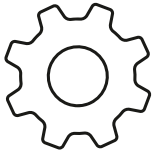
Tech-Branche

+36%

Insgesamt



Technologie

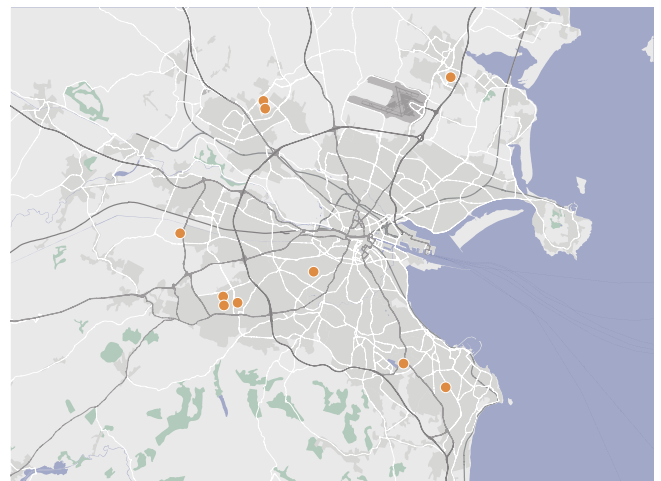


Innovative und zukunftsweisende Technologien sind entscheidend für das regionale Wachstum in einer wissensbasierten Welt. Dublin nutzt diese Entwicklung besonders erfolgreich: Als Tor zu Europa und internationales Hochtechnologiezentrum hat sich die Stadt zu einer der innovativsten und wohlhabendsten Metropolen Europas entwickelt.

Pharmastandort Irland

Dank einer gezielten Wirtschaftspolitik und dem Vorteil, der einzige englischsprachige Standort innerhalb der EU zu sein, hat sich Dublin zum bevorzugten Standort US-amerikanischer Pharmaunternehmen im europäischen Binnenmarkt entwickelt. Diese Dynamik erfuhr durch den Brexit eine weitere Verstärkung. Mit dem Ausscheiden des Vereinigten Königreichs aus der EU gewann Dublin als Brückenkopf zwischen dem angelsächsischen Wirtschaftsraum und dem europäischen Markt zusätzlich an strategischer Bedeutung. In der Folge hat sich die irische Hauptstadt innerhalb von zwei Jahrzehnten von einer klassischen Verwaltungsmetropole zu einem der führenden Pharma- und Technologie-Hubs Europas transformiert.

Im Jahr 2024 exportierte Irland medizinische und pharmazeutische Produkte im Wert von rund 100 Milliarden Euro. Das entspricht etwa 45 Prozent der gesamten Wareneinfuhren des Landes. Mit einem Anteil von rund 29,5 Prozent an den pharmazeutischen Gesamtexporten der EU nimmt Irland damit eine herausragende Stellung im europäischen Pharmahandel ein. Der Sektor umfasst in Irland mehr als 150 Unternehmen und beschäftigt direkt über 30.000 Menschen.



● Pharmastandorte im Großraum Dublin

Nahezu alle weltweit führenden Pharmakonzerne – darunter Pfizer, Eli Lilly, MSD und Johnson & Johnson – unterhalten in Irland bedeutende Produktions- und Forschungskapazitäten.

Die US-Zollpolitik unter Donald Trump hat Fragen zur langfristigen Standortstabilität aufgeworfen, die bei näherer Betrachtung jedoch relativiert werden. Zwar gehen ca. 43 Prozent der irischen Warenexporte in die

USA, doch hat sich die Planbarkeit durch die jüngste Handelsverständigung verbessert und Pharmaprodukte bleiben teilweise ausgenommen bzw. geringer belastet. Auch ein rascher Rückzug der Pharmaindustrie aus Irland gilt als äußerst unwahrscheinlich. Die pharmazeutische Produktion ist hochreguliert, kapitalintensiv und schwer substituierbar. Produktionsanlagen, behördliche Zulassungen, spezialisierte Fachkräfte und komplexe Lieferketten werden über Jahre aufgebaut und lassen sich nicht kurzfristig verlagern. Mehr als 900 US-Unternehmen mit über 210.000 Beschäftigten sind tief in Irland verankert, was auch durch erhebliche steuerliche Wegzugshürden (u. a. Exit Tax von bis zu 33 Prozent auf IP-Vermögenswerte) verstärkt wird. All das spricht eher für interne Anpassungen statt Standortabzug.

Technologiesektor als zweite Wachstumssäule

Parallel zur Pharmaindustrie hat sich Dublin als erstklassiger Standort für globale Technologiekonzerne etabliert. Die Attraktivität des Standorts beruht auf dem Zugang zum europäischen Binnenmarkt, der im internationalen Vergleich niedrigen Körperschaftsteuer und einem unternehmensfreundlichen regulatorischen Umfeld. Auch die räumliche Nähe zu Forschungseinrichtungen, ein hochqualifizierter und wachsender Talentpool sowie attraktive steuerliche Rahmenbedingungen wirken als starke Standortmagneten. Die Beschäftigung im Technologiesektor Dublins ist in den vergangenen zehn Jahren entsprechend um 67 Prozent gestiegen, nahezu doppelt so schnell wie die Gesamtbeschäftigung. Der Tech-Sektor trug 2022 bereits rund 35 Prozent zum irischen BIP bei und ist maßgeblich dafür verantwortlich, dass Dublins Wirtschaft seit 2010 im Durchschnitt um 7,2 Prozent pro Jahr gewachsen ist.

Das Geschäftsmodell der in Dublin ansässigen Technologieunternehmen ist stark dienstleistungs- und wissensbasiert. Dieser Sektor steht typischerweise nicht im Zentrum klassischer Handelsschutzmaßnahmen. Gleichzeitig profitiert er von jahrzehntelang gewachsenen Wissensstrukturen, Clustereffekten und einem diversifizierten internationalen Talentpool. Die Präsenz von mehr als 200 internationalen Technologieunternehmen verstärkt diese Netzwerkeffekte zusätzlich. Forschungseinrichtungen, Hochschulen, spezialisierte Fachkräfte und globale Unternehmen bilden ein leistungsfähiges Ökosystem, das sich an anderen Standorten innerhalb der EU nur schwer replizieren lässt.

Die Silicon Docks als Symbol des Wandels

Sichtbarstes Symbol dieses Wandels ist das als „Silicon Docks“ bekannte Viertel rund um den Grand Canal Dock im Südosten der Innenstadt. Was einst als verfallenes Industriegebiet galt, wurde seit den späten 1990er-Jahren im Rahmen eines gezielten Stadtentwicklungsprogramms zu einem der sichtbarsten europäischen Cluster für internationale Technologieunternehmen transformiert. Den Anfang machte Google, das 2004 seinen europäischen Hauptsitz dort etablierte und damit eine Sogwirkung auslöste, der Meta, LinkedIn, Amazon, Stripe und zahlreiche weitere globale Konzerne folgten. Heute beherbergt das Viertel die EMEA-Zentralen einiger der wertvollsten Technologieunternehmen der Welt. Silicon Docks steht damit nicht nur für Dublins wirtschaftlichen Aufstieg, sondern symbolisiert den strukturellen Wandel der Stadt vom Industrie- zum Wissens- und Technologiestandort.



SILICON DOCKS DUBLIN

● Europäischer Hauptsitz ● Standort

> 200

internationale Tech-Unternehmen in Dublin ansässig

+7,2%

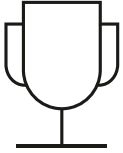
durchschnittliches Wachstum der Wirtschaft Dublins seit 2010

III. TALENTE

Die Basis für Innovation und Wettbewerbsfähigkeit sind hochqualifizierte Mitarbeitende. Nur dort, wo diese in großer Zahl zu finden (und zu halten) sind, können Unternehmen und Wirtschaftsstandorte wachsen. Eine erste Indikation für die Talentausstattung von Städten und Regionen liefert die Altersstruktur. 63 Prozent der Einwohner Dublins sind unter 45 Jahre alt, deutlich mehr als im europäischen Durchschnitt (50 Prozent). Anstelle einer typischen Konzentration der Bevölkerung in den Baby-Boomer-Jahrgängen (50- bis 60-Jährige) zeigen sich starke Ausbuchtungen bei den 30- bis 45-Jährigen.



Talente



Dublin gelingt es besonders gut, Studierende und Berufseinsteiger anzuziehen und langfristig zu halten. Die Grundlage dafür bilden Hochschulen und Universitäten, die nicht nur hochqualifizierte Talente formen, sondern auch Forschung und Entwicklung betreiben und Start-ups hervorbringen. Außerdem ziehen Universitäten Menschen aus der ganzen Welt an. Sie sind Talentmagnete und ausländische Studierende sind ein ideales Reservoir, um zukünftige Fachkräfte zu gewinnen. Dublin ist mit über 110.000 Studierenden (+18 Prozent seit 2018) ein etablierter Hochschulstandort. Vor allem das Trinity College genießt

internationale Anerkennung und belegt im QS World University Ranking 2026 Platz 75. Die Universität hat rund 22.000 Studierende, von denen etwa 35 Prozent aus dem Ausland kommen (aus über 125 verschiedenen Ländern). Damit belegt das Trinity College in der Kategorie zur internationalen Ausrichtung des Times Higher Education World University Rankings Platz 35. Weitere renommierte Universitäten in Dublin sind das University College mit 39.000 Studierenden (ca. 29 Prozent internationale Studierende) und die Technological University Dublin mit 29.000 Studierenden (ca. 10 Prozent internationale Studierende).

ALTERSPYRAMIDE DUBLIN

■ Männlich ■ Weiblich



ALTERSPYRAMIDE Ø EU

■ Männlich ■ Weiblich

75 Jahre

50 Jahre

25 Jahre

DATEN: EUROSTAT 2026

NETTOZUWACHS STUDIERENDE IN DUBLIN

100

15- bis 19-Jährige
(2020)

102

20- bis 24-Jährige
(2025)

DATEN: EUROSTAT 2025

NETTOZUWACHS STUDIERENDE UND BERUFSEINSTEIGER IN DUBLIN

100

15- bis 19-Jährige
(2020)

111

25- bis 29-Jährige
(2025)

Die renommierten Hochschulen und die hohe Dichte technologieaffiner Unternehmen begünstigen in Dublin die Entwicklung eines leistungsfähigen Innovations- und Beschäftigungsökosystems. Sie schaffen einen großen Pool hochqualifizierter Arbeitskräfte und stärken damit die Humankapitalausstattung des Standorts. Dies ist ein entscheidender Vorteil für Unternehmen, die Fachkräfte mit spezifischen Qualifikationen benötigen. Gleichzeitig verstärken sich Standort- und Zuwanderungseffekte gegenseitig. Fachkräfte bevorzugen Städte und Regionen, in denen sie ein breites Angebot an qualifikationsadäquaten Beschäftigungsmöglichkeiten vorfinden. Dublin zählt daher zu den attraktivsten europäischen Standorten für hochqualifizierte internationale Beschäftigte (Expats), insbesondere aus Nordamerika, Westeuropa und zunehmend auch aus Südasien. Dazu trägt die Präsenz zahlreicher globaler Technologie- und Finanzunternehmen bei, die ihre EMEA-Aktivitäten von Dublin aus steuern und international rekrutieren.

+18%

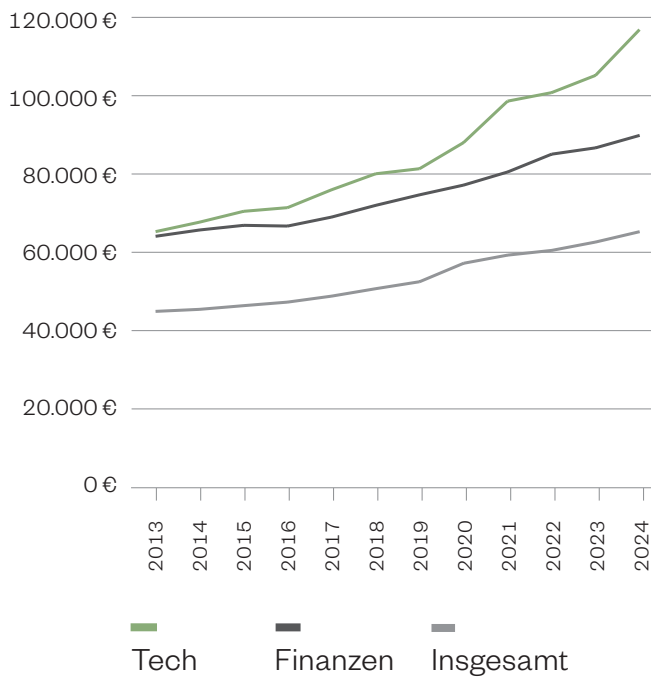
Anstieg der Studierenden-
zahl seit 2018

Dublin als BIP-Spitzenreiter

Dublin gehört im europäischen Vergleich mit durchschnittlich 66.000 Euro Bruttojahreseinkommen zu den einkommensstärkeren Arbeitsmärkten. Besonders stark ist die Position Dublins in den technologiebezogenen Branchen. Das durchschnittliche Bruttoeinkommen im Technologiesektor stieg von rund 65.000 Euro im Jahr 2013 auf rund 117.000 Euro im Jahr 2024. Auch der Finanzsektor verzeichnete eine deutliche Entwicklung und erreichte 2024 ein durchschnittliches Bruttoeinkommen von rund 90.000 Euro. Das allgemeine Einkommensniveau stieg im selben Zeitraum von rund 45.000 Euro auf rund 66.000 Euro.

Die Entwicklung zeigt, dass insbesondere die in Dublin stark vertretenen Branchen Technologie und Finanzdienstleistungen das Einkommensniveau des Standortes dynamisiert haben. Das hohe Lohnniveau erhöht die Kaufkraft der ansässigen Haushalte und stärkt zugleich die internationale Anziehungskraft des Arbeitsmarktes. Zusammen mit dem englischsprachigen Umfeld und der Präsenz globaler Unternehmen macht das hohe Einkommensniveau Dublin für Fachkräfte aus aller Welt attraktiv. Rund 40 Prozent der Beschäftigten im Technologiesektor sind keine Iren, was auf eine international stark vernetzte, wissensintensive Branche hindeutet. In der Berufsgruppe Programmierer und Softwareentwickler lag der Anteil ausländischer Beschäftigter sogar bei 47 Prozent. Ein erheblicher Teil des Tech-Personalzuwachses in Dublin kommt dabei aus Indien und nicht über die EU-Binnenmigration. Diese Kombination aus hoher Kaufkraft, internationaler Arbeitskräftenachfrage und anhaltendem Zuzug ist ein wesentlicher Treiber des Dubliner Wohnungsmarktes. Sie stärkt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in gut angebundenen, attraktiven und international geprägten Stadtteilen.

JÄHRLICHES DURCHSCHNITTSEINKOMMEN NACH BRANCHEN IN DUBLIN 2024



117.000 €

Informations- und
Kommunikationstechnik

90.000 €

Finanzen, Versicherungen,
Immobilien

66.000 €

Insgesamt

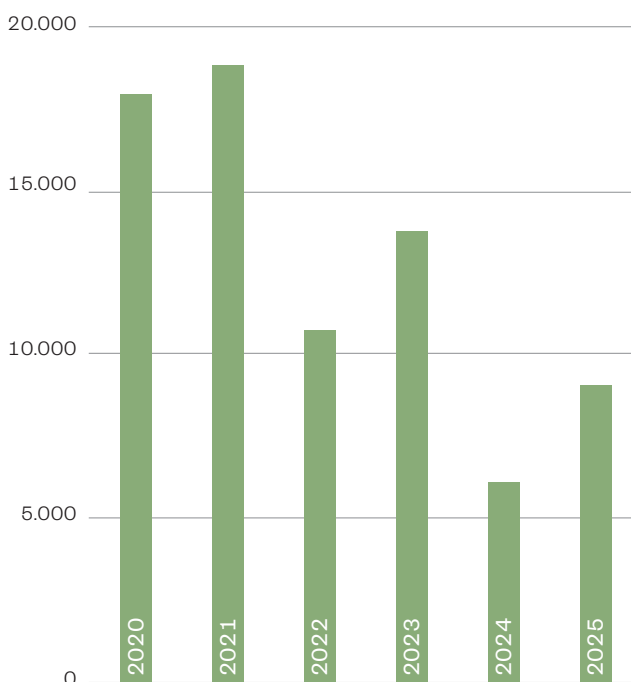
DATEN: CSO 2025, NATIONAL SKILLS BULLETIN 2024



Wohnungsmarkt Dublin

Der Dubliner Wohnungsmarkt steht unter anhaltend starkem Nachfragedruck. Die Kombination aus einem dynamischen Bevölkerungswachstum, dem starken Zuzug junger Fachkräfte sowie der überdurchschnittlich hohen Einkommensentwicklung prägt den Markt deutlich. Neben klassischen kleinen, zentral gelegenen Mietwohnungen sind bei den Expats, Projektmitarbeitenden und Studierenden zunehmend auch temporäre Wohnlösungen wie Mikroapartments, Serviced Apartments und studentisches Wohnen gefragt. Der Trend zu flexiblen Lebensentwürfen, Jobmobilität und projektbezogenen Aufenthalten treibt diesen Bedarf weiter an. Bereits heute werden über 80 Prozent der Mietwohnungen möbliert angeboten, oft inkl. Einbauküche, kompletten Wohn- und Schlafmöbeln sowie Geräten wie Waschmaschine, Geschirrspüler und Mikrowelle – ein Ausdruck der Nachfrage nach sofort nutzbarem Wohnraum. Moderne Neubauten und Anlagen des Private Rented Sector (PRS) bieten darüber hinaus oft gehobene Ausstattung mit Designer-Möbeln, WLAN, Smart-Home-Technik und Services wie Fitnessraum oder Concierge.

BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNUNGEN IN NEUEN GEBÄUDEN



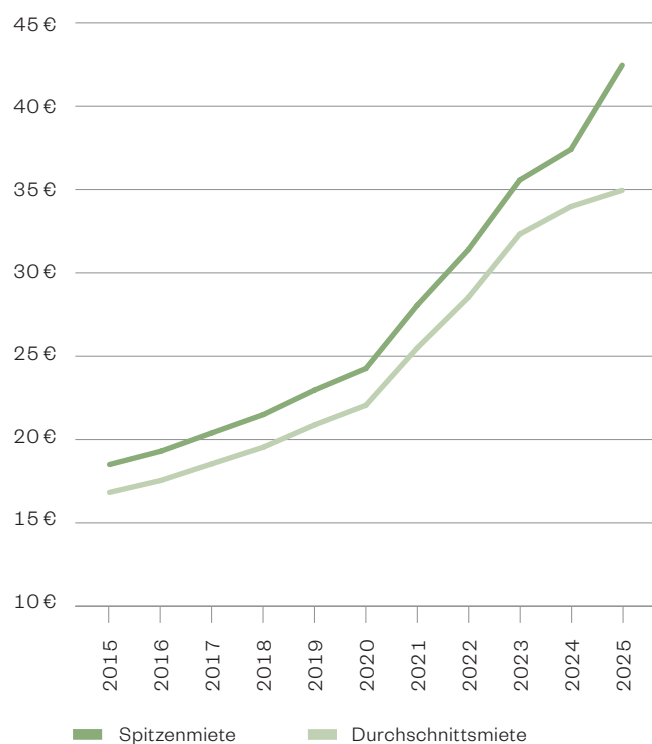
Seit 2016 ist die Zahl an Miethaushalten sukzessive auf rund 36 Prozent gestiegen. Gleichzeitig ist das Angebot an Mietwohnungen stark rückläufig. So werden infolge der gestiegenen Zinsen und Baukosten 2025 voraussichtlich 40 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als 2023. Auch 2026/27 bleibt das Angebot weit unter dem Bedarf.

Entsprechend sind die Spitzenmieten in Dublin seit 2015 um über 135 Prozent gestiegen. Bei vollmöblierten Zwei-Zimmer-Wohnungen werden mittlerweile All-in-Mieten von rund 40 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Die höchsten Mieten werden dabei in den zentralen Stadtteillagen wie den Docklands (PLZ 1), das City Centre South (PLZ 2) oder Ballsbridge & Donnybrook (PLZ 4) erzielt. Starke Mietpreisdynamiken zeigen v. a. das aufgewertete Szeneviertel Ranelagh & Rathmines (PLZ 6) mit lebendiger Gastronomie und das ehemalige Arbeiterviertel The Liberties & Portobello (PLZ 8). Die Docklands, die sich vom Finanzdistrikt IFSC bis in die östliche Innenstadt erstrecken, sind besonders für internationale Fachkräfte im Technologiesektor ein überaus attraktives Quartier. Eine Entwicklung, die sich auch in der rasanten Dynamik der dortigen Mietpreise widerspiegelt.

Damit rückte das Wohnsegment der irischen Hauptstadt in den vergangenen Jahren zunehmend in den Fokus institutioneller Investoren. Das Investitionsvolumen konzentrierte sich im Jahr 2025 insbesondere auf Purpose Built Student Accommodation (PBSA) sowie langfristig vermietete Wohnanlagen im Private Rented Sector. Die Spitzenrenditen im PRS haben sich zuletzt auf einem stabilen Niveau eingependelt und liegen weiterhin rund 125 Basispunkte über denen der deutschen Top-7-Städte. In Verbindung mit der hohen Mietdynamik und den positiven langfristigen Fundamentaldaten bietet der Dubliner Wohninvestmentmarkt somit ein ausgesprochen attraktives Risiko-Rendite-Profil und zählt derzeit zu den interessantesten Wohninvestmentmärkten Europas.

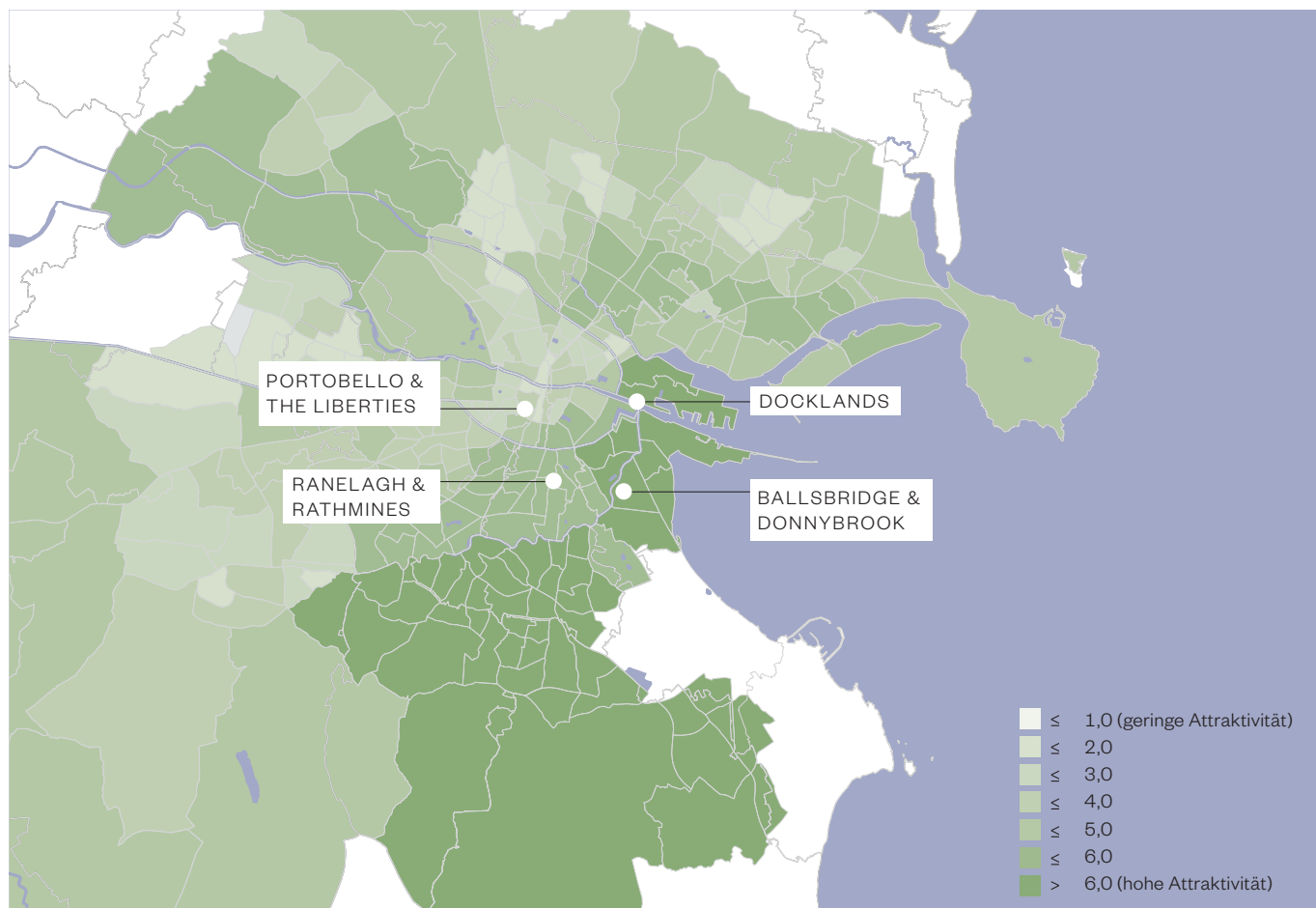
Ein investorenfreundliches Signal sendet die irische Regierung mit der im Juni 2025 vorgestellten Reform der Mietregulierung: Mieten neu errichteter Apartments sind künftig von der bisherigen Kappungsgrenze ausgenommen und dürfen sich an der allgemeinen Preisentwicklung orientieren. Ab 2026 sind zudem marktgerechte Anpassungen in regelmäßigen Abständen möglich, was die regulatorische Planbarkeit für Investoren deutlich verbessert. Zusätzlich führt die Umstellung des Referenzindex auf den in der Regel höher liegenden Consumer Price Index tendenziell zu größeren zulässigen Mieterhöhungen. Im Spitzensegment liegen die erzielbaren Mieten bereits deutlich oberhalb der 40-Euro-Marke pro Quadratmeter.

MIETENTWICKLUNG IM WOHNSEGMENT



ATTRAKTIVITÄT DER MIKROLAGEN

Kaufkraft und Mietpreishöhe nach Wahlbezirken





09/2026, Markteintritt Irland: Quantum erwarb das Quayside Quarter für einen Club berufständiger Versorgungswerke aus Berlin.

„Das erworbene Quayside Quarter ist eine erstklassige Immobilie in prominenter Lage in den North Docks und bietet einen außergewöhnlichen Blick über den Fluss Liffey.“

IV. LOKALE EXPERTISE: INTERVIEW MIT SHANE CAHIR, CBRE DUBLIN

Wie würden Sie die aktuelle Lage am Wohnimmobilienmarkt in Dublin beschreiben?

Grundsätzlich besteht in Dublin weiterhin ein strukturelles Angebotsdefizit an Wohnungen. Parallel stützen das anhaltende Bevölkerungswachstum, die Nettozuwanderung und die Konzentration von Arbeitsplätzen die hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Obwohl 2025 rund 36.000 Wohnungen fertiggestellt wurden (+20,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr), kann der Bedarf nicht gedeckt werden. Die Regierung hat sich daher zum Ziel gesetzt, bis 2030 jährlich rund 50.500 Wohnungen zu bauen. Gleichzeitig bestehen bei der Entwicklung neuer Wohnprojekte erhebliche Herausforderungen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit. Trotz der im vergangenen Jahr eingeführten staatlichen Fördermaßnahmen bleibt die Zahl neu gestarteter Bauvorhaben bislang auf einem niedrigen Niveau. Dies wird kurz- bis mittelfristig weiterhin zu steigenden Mieten führen.

Was sind die wichtigsten Faktoren, die die Nachfrage nach Wohnungen in Dublin antreiben?

Dublin ist das Herzstück der irischen Wirtschaft, die sich weiterhin sehr stark entwickelt. Die irische Zentralbank prognostiziert für 2026 ein Wirtschaftswachstum von drei Prozent. Internationale Unternehmen betrachten Dublin nach wie vor als „Gateway to Europe“, während Fachkräfte von attraktiven Karrieremöglichkeiten angezogen werden. Darüber hinaus machen Dublins kulturelle Vielfalt sowie die Nähe zur Küste und zu den Bergen die Stadt zu einem äußerst attraktiven Standort zum Leben und Arbeiten.

Wo sehen Sie die größten Chancen für Investoren auf Dublins Wohnungsmarkt?

Die im März 2026 eingeführten Mietrechtsreformen haben den Mietwohnungsmarkt spürbar verändert. Bestandsmieter genießen nun einen stärkeren Schutz, da Mieterhöhungen an die Inflation gekoppelt und auf zwei Prozent begrenzt sind. Von besonderer Bedeutung ist, dass Vermieter die Miete bei einem Mieterwechsel wieder auf das Marktniveau anheben können.

Erste Marktdaten deuten darauf hin, dass Vermieter dieses Mietsteigerungspotenzial zunehmend realisieren: Bei Neuvermietungen werden Mietsteigerungen von rund zehn bis 20 Prozent erzielt, in einzelnen Fällen auch höher. Vor diesem Hintergrund nimmt das Interesse institutioneller Investoren am privaten Mietwohnungsmarkt in Dublin weiter zu. Ab Q4 2026 wird daher mit dem Start weiterer Verkaufsprozesse gerechnet.

Welche Bedeutung haben der Erwerb des Quayside Quarter und der Markteintritt von Quantum für den irischen Wohnimmobilienmarkt?

In den letzten Jahren haben wir bei CBRE das Wachstum von Quantum in Europa verfolgt. Der Markteintritt in den irischen Wohnimmobilienmarkt bestätigt erneut die Attraktivität Irlands für internationales Kapital. Der Einstieg von Quantum wird das Vertrauen in den Wohnimmobilienmarkt stärken und neue Dynamik in den Markt bringen.

Das erworbene Quayside Quarter ist eine erstklassige Immobilie in prominenter Lage in den North Docks und bietet einen außergewöhnlichen Blick über den Fluss Liffey. Als eine der größten Wohnimmobilientransaktionen des Jahres 2026 wird der Kauf einen wichtigen Referenzpunkt für die Preisbildung im „Private Rental Sector“ (PRS) in Dublin darstellen.



Shane Cahir, Senior Director bei CBRE Dublin

V. TOLERANZ

ANTEIL IM AUSLAND GEBORENER

20% 25%

Irland (2024)

Dublin (2024)

DATEN: CSO 2024

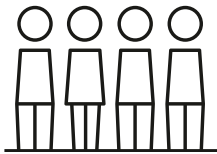
ANTEIL DER AUSLÄNDISCHEN
BESCHÄFTIGTEN IM TECH-SEKTOR

40%

DATEN: CSO 2026



Toleranz



Ein offenes, internationales und tolerantes Umfeld ist ein bedeutender Standortfaktor für Kreativität und wirtschaftliche Dynamik. Dublin nutzt diese Offenheit besonders erfolgreich: Als international geprägte und lebendige Metropole mit hohem Bildungsniveau unter den im Ausland geborenen Einwohnern zeichnet sich die Stadt durch ein besonders förderliches Umfeld für Innovation aus.

LGBTQ-INDEX



DATEN: HOLIDU LGBTQ-INDEX 2022

Kreativität und Innovation werden durch ein internationales und vielfältiges Umfeld begünstigt. Im County Dublin waren im April 2022 rund 25 Prozent der Bevölkerung außerhalb Irlands geboren. Fast zwei Drittel der erwerbsfähigen, im Ausland geborenen Einwohner verfügen über einen tertiären Bildungsabschluss, verglichen mit 42 Prozent der in Irland Geborenen. Das liegt v. a. an der Tech-Branche, die internationale Fachkräfte anzieht. Nach aktuellen Schätzungen waren rund 41 Prozent der Beschäftigten im digitalen Technologiesektor ausländische Staatsangehörige. Neben der hohen Internationalität ist auch ein offenes, tolerantes und lebendiges Umfeld förderlich für die wirtschaftliche Entwicklung und damit ein wichtiger Standortfaktor für unternehmerische Entscheidungen. Dazu gehören ein diskriminierungsfreies Zusammenleben, Akzeptanz gegenüber unterschiedlichen sexuellen Orientierungen und Lebensstilen sowie ein entspannter Umgang mit vielfältigen Arbeitsweisen. Städte wie London, Amsterdam, Berlin und Dublin gelten als international geprägte und LGBTQ-freundliche Metropolen.

Zunehmend stärkt auch die Ausgehkultur die Attraktivität eines Standorts und gewinnt im Wettbewerb um junge Menschen in der Bildungs- und Berufseinstiegsphase an Bedeutung. Die junge, kreative Klasse sucht – und schafft – ein offenes, dynamisches urbanes Umfeld mit Cafés, Restaurants, Streetfood, kulturellen Angeboten und einem lebendigen Nachtleben. Dublin erfüllt diese Voraussetzungen in besonderem Maße. Dabei verfügt Dublin über eine außergewöhnlich ausgeprägte Pub-Kultur. Mit rund 760 lizenzierten Pubs zählt Dublin County in Europa zu den Ballungsräumen mit der höchsten absoluten Pub-Zahl.

Die Pubs sind dabei weit mehr als gastronomische Betriebe. Sie fungieren als soziale Treffpunkte, touristische Anziehungspunkte und identitätsstiftende Elemente des Stadtbilds. Die ausgeprägte Pub-Landschaft ist damit ein sichtbarer Bestandteil der urbanen Nutzungsmischung und unterstützt insbesondere in zentralen Lagen die Aufenthaltsqualität, Frequenz und touristische Attraktivität. So trägt die Ausgehkultur insgesamt zur Offenheit, Vitalität und kreativen Dynamik der Stadt bei.



rd. 760

lizenzierte Pubs in Dublin
County





PUB-DICHTE IN DUBLIN

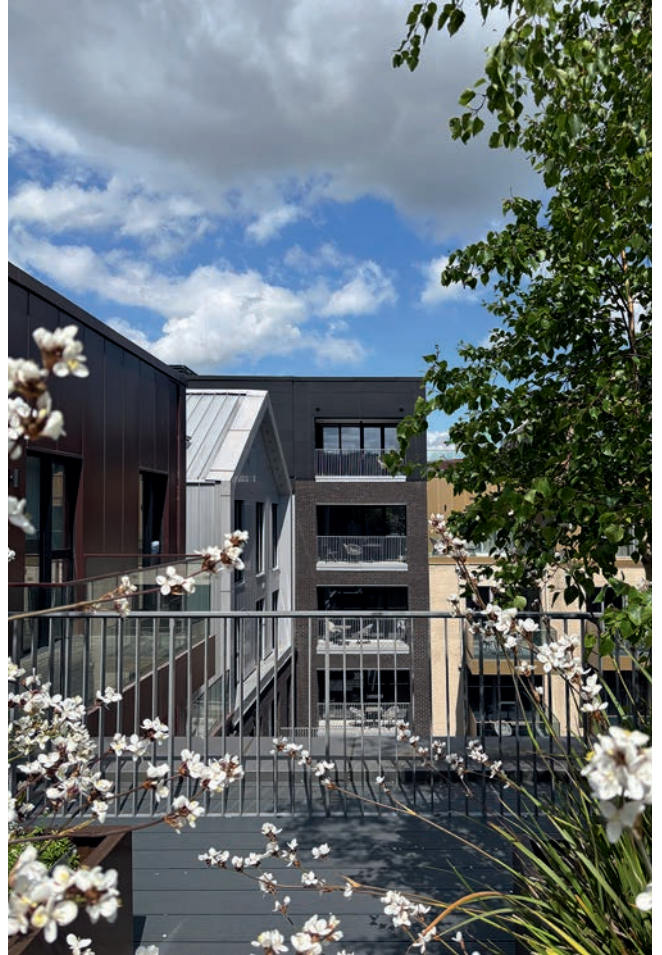
„Der Pub ist ein Ort, an dem Geschichten erzählt werden. Zugleich erfüllte er die Funktion eines sozialen Zentrums – ähnlich wie das ländliche Postamt oder die örtliche Polizeistation.“

DIARMAID FERRITER, PROFESSOR FÜR MODERNE IRISCHE GESCHICHTE AM UNIVERSITY COLLEGE DUBLIN
QUELLE: RTÉ (ÜBERSETZUNG AUS DEM ENGLISCHEN), 06.09.2023

Kurz & knapp

Warum Dublin und warum jetzt?

Dublin verbindet eine außergewöhnlich dynamische Wirtschaft mit internationaler Strahlkraft. Als europäischer Hub für Technologie, Pharma und Finanzen zieht die Stadt Unternehmen, Fachkräfte und eine junge Bevölkerung an. Gleichzeitig wächst die Nachfrage nach Wohnraum deutlich schneller als das Angebot. Genau diese Kombination aus wirtschaftlichem Wachstum, steigender Bevölkerung und struktureller Wohnraumknappheit macht Dublin zu einem besonders attraktiven Wohninvestmentstandort.



„Dublin zieht Unternehmen und Talente aus aller Welt an. Wo Wirtschaftswachstum auf eine anhaltende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum trifft, eröffnen sich attraktive Investmentchancen – die es genau jetzt zu ergreifen gilt.“

CELIA-ISABEL VIETMEYER, VORSTANDSMITGLIED VON QUANTUM

Disclaimer

Für die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen wird trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Auswahl und Recherche keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit, Aktualität oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Wertentwicklungen aus der Vergangenheit stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Soweit Aussagen in dieser Darstellung keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Der Newsletter dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Investitionsstrategien zu verstehen.

Ihre Ansprechpartner

Dr. André Scharmanski
Leiter Research
as@quantum.ag

Maja Brieger
Team Research
mbr@quantum.ag

Vincent Tabuena
Team Research
vt@quantum.ag

Quantum Immobilien AG
Dornbusch 4
20095 Hamburg

Fotos:

Pexels/Luciann Photography, Peter Hönnemann,
Unsplash/Jason Dent, Adobe Stock/Vitaliy,
Adobe Stock/Delphine Poggianti,
Adobe Stock/Yulia Plekhanova, Billy Bolton,
Unsplash/Carlos Torres, Unsplash/Jonathan Borba,
Adobe Stock/Mikael Uhtio