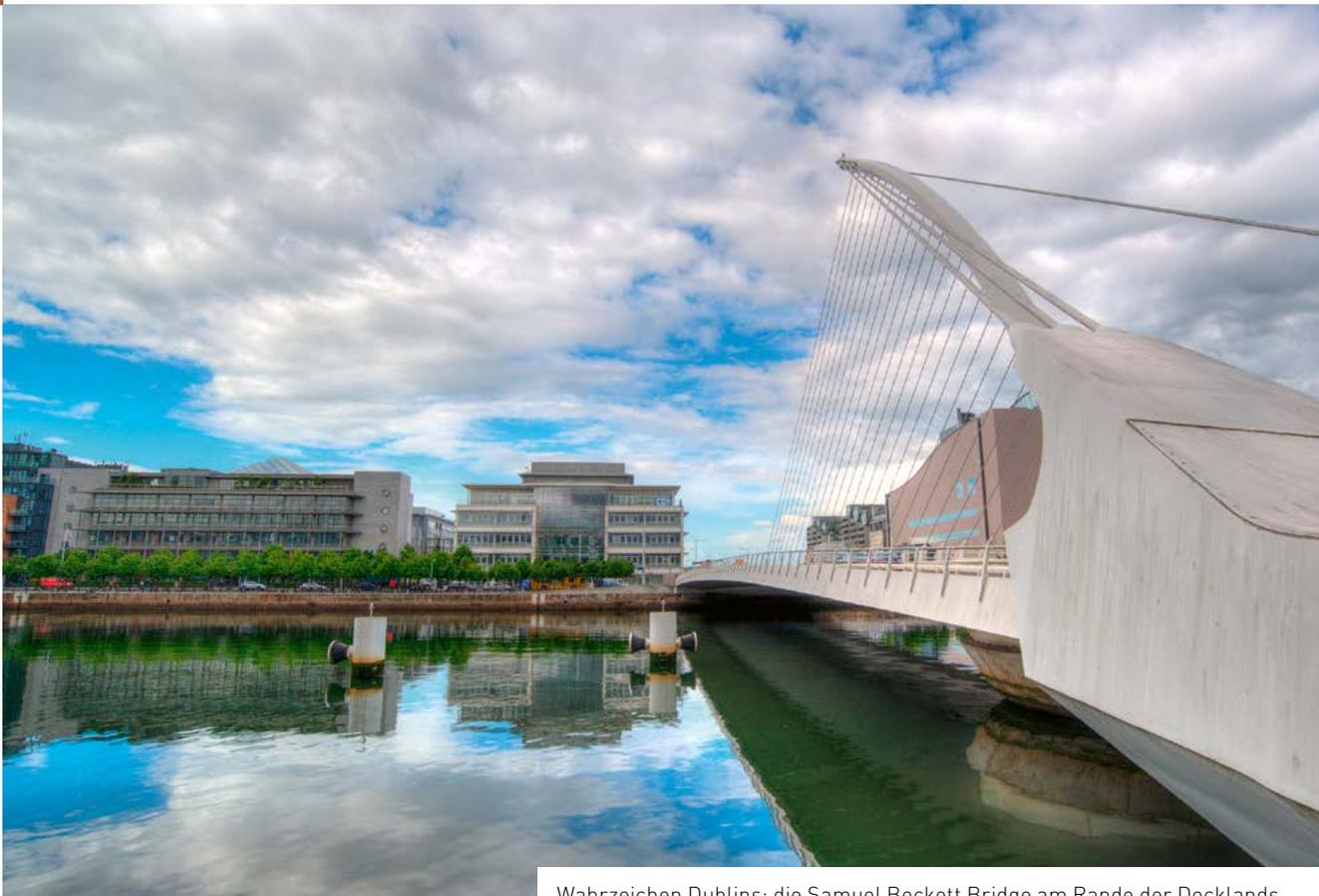


Zwischen Boom und Brexit

Irland – Dublin zählt zu den Städten, deren Büromarkt vom anstehenden EU-Austritt Grossbritanniens profitieren könnte. Auch Hotelentwickler und -investoren haben ein Auge auf die irische Hauptstadt geworfen.

Autor: Mathias Rinka – Bilder: Pixabay; Hines and Peterson



Wahrzeichen Dublins: die Samuel Beckett Bridge am Rande der Docklands

Wer die Harfe als irisches Wahrzeichen in der Hauptstadt Dublin finden will, muss nicht lange suchen. Die vom in der Schweiz lebenden spanischen Architekten Santiago Calatrava entworfene Samuel Beckett Bridge über den Fluss Liffey verbindet die Innenstadt mit den nördlichen Stadtvierteln und den Docklands. Die sogenannte Schrägseilbrücke ist 120 Meter lang, 48 Meter breit und von Calatrava als Harfe in der Horizontalen angelegt worden. Sie gilt seit der Einweihung im Dezember 2009 als eines der neuen Wahrzeichen der Stadt. Zugleich ist sie ein idealer Ausgangspunkt,

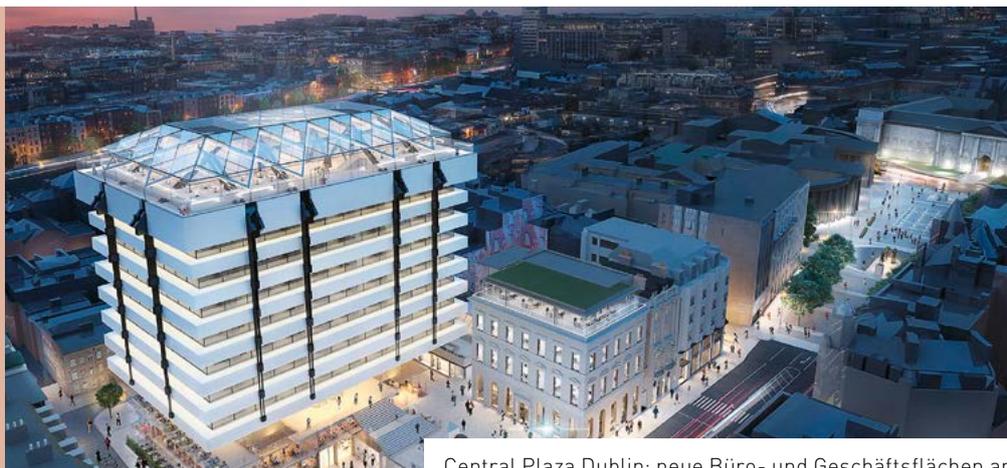
um sich den Wandel Dublins anzuschauen. Dort, wo früher Schiffsladungen gelöscht wurden und Passagierschiffe in See stachen, ist heute ein Kultur- und Dienstleistungsquartier entstanden, welches Platz bietet für ein Kongresszentrum, mehrere Hotels, Gastronomieangebote und neue Bürogebäude.

US-Banken kommen

Jüngst hat sich die US-Bank Morgan Stanley für diesen Standort entschieden. In den South Docklands am Sir John Rogerson's Quay wird das Unternehmen

seine Fondsmanagement-Aktivitäten innerhalb der EU konzentrieren. Hierzu wird die MiFID-Lizenz benötigt und ein Büro in einem Mitgliedland. Morgan Stanley baut damit seine bereits bestehende Niederlassung in Dublin aus. Ähnliches hat sie mit ihren Räumen in Frankfurt am Main vor, wo eine neue Handelsplattform für die EU-Geschäfte entstehen soll.

Auch die Bank of America Merrill Lynch und die Citigroup wollen weitere Arbeitsplätze in Irlands Hauptstadt ansiedeln. Goldman Sachs liess Ende Dezember verlauten, sein europäisches Asset Ma-



Central Plaza Dublin: neue Büro- und Geschäftsflächen am zentralen College Green

nagement Business an die irische Ostküste zu zügeln.

Gut gefüllte Projektpipeline

Gemäss der Wirtschaftsförderungsagentur IDA Ireland konnten bereits 15 bis 20 Vermarktungserfolge der jüngsten Zeit allein auf die Brexit-Thematik zurückgeführt werden. Weitere 30 Interessenten aus der Banken-, Finanz- und Beratungsbranche haben den Fuss in Irlands Tür und führen Gespräche für einen Umzug an die Ufer des Liffey. Die Umzugsabsichten kommen gelegen, um bestehende wie mittelfristig an den Markt kommende Büroflächen zu erschliessen. Laut IDA Ireland werden in den nächsten 18 bis 24 Monaten etwa 530.000 Quadratmeter neue Büroflächen allein in der Region Dublin auf den Markt kommen. Aktuell befinden sich rund 370.000 Quadratmeter hiervon im Bau. Darüber hinaus werden circa 160.000 Quadratmeter alter Büroflä-

chen in den kommenden zwei Jahren einem Refurbishment unterzogen. Die Mieten im City Centre von Dublin werden von CBRE mit 673 Euro pro Quadratmeter im Jahr angegeben. Deutlich günstiger ist moderner Büroraum in den südlichen Vororten mit 296 Euro, während in den nördlichen und westlichen Vororten gar nur 188 bzw. 178 Euro pro Quadratmeter und Jahr verlangt werden.

Zu den jüngsten Projektentwicklungen in der Innenstadt Dublins zählt beispielsweise das angekündigte Refurbishment Central Plaza (Adresse: No. 9, College Green). Hierbei handelt es sich um das frühere Gebäude der irischen Zentralbank, welches in den 1970er-Jahren vom Architekten Sam Stephenson entworfen wurde. Die zwölfgeschossige Liegenschaft wurde Anfang 2017 vom Entwickler Hines and Peterson erworben und soll in einen modernen Bürokomplex mit bis zu 1.000 Arbeitsplätzen umgewandelt werden. Im Erdgeschoss

und im Basement wird es Raum für Retailnutzungen sowie Restaurants und Cafés geben. Die Fertigstellung der Büroflächen, die von Knight Frank vermarktet werden, ist für das vierte Quartal 2018 angekündigt. BNP Paribas übernimmt die Vermietung der Handels- und Gastroflächen im Gebäude, das künftig über den LEED-Goldstandard verfügen soll.

Serviced Offices stark nachgefragt

Wie Michael Healy, Director Offices bei Savills Ireland, erklärt, ist die Nachfrage nach Büroflächen in Dublin seit dem Brexit-Votum stark angestiegen. Bemerkenswert seien dabei die Zahlen für sogenannte Serviced Offices. In den ersten neun Monaten 2017 wurden 5.400 Quadratmeter Geschäftsfläche von solchen Büroarbeitsplatzanbietern in Anspruch genommen, die für kürzere Zeit und zu flexiblen Konditionen Büroraum

ANZEIGE



ABAIMMO
by Abacus

Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

 **ABACUS**
Business Software

www.abacus.ch

NACHRICHT

Real I.S.

EKZ-Kauf in Cork

Die Real I.S. AG (München) hat für den Fonds Real I.S. BGV VI das zentral gelegene Einkaufszentrum Merchants Quay Shopping Centre in Cork, im Südwesten Irlands, erworben. Verkäufer der rund 6.900 Quadratmeter grossen Einzelhandelsimmobilie an der Saint Patrick's Street ist Kennedy Wilson.

«Das Objekt zeichnet sich neben seiner sehr guten Lage im Zentrum von Cork durch Marks & Spencer (Irland), einen bonitätsstarken Mieter, und einen Mietvertrag mit langer Vertragslaufzeit aus», sagt Jochen Schenk, Vorstand der Real I.S. AG. Der Mieter sei zudem durch die Ausgestaltung des Mietvertrags für die gesamte Instandhaltung des Gebäudes verantwortlich, ergänzt Schenk. «Mit dem Ankauf des Einkaufszentrums haben wir in Irland unseren Einzelhandelsanteil deutlich ausgebaut.» Der Mieter der Single-Tenant-Immobilie nutzt sowohl das Erd- als auch das erste Obergeschoss als Einzelhandelsflächen; während die Büro- und Sozialräume im zweiten Obergeschoss untergebracht sind.

Marks & Spencer ist bereits seit 1987 Mieter in diesem Objekt und die vertragliche Restlaufzeit beläuft sich auf knapp 70 Jahre. Das Merchants Quay Shopping Centre befindet sich direkt an der Haupteinkaufsstrasse in Cork. Die St. Patrick's Street mit ihren mit national und international bekannten Kaufhäusern und Geschäften ist die am meisten frequentierte Einzelhandels- und Geschäftsstrasse der Stadt und ist sehr gut erreichbar: Der Hauptbahnhof liegt circa zwei Kilometer vom Objekt entfernt, der Flughafen von Cork etwa acht Kilometer; darüberhinaus verfügt das Einkaufszentrum über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Real I.S. wurde bei der Transaktion vom Maklerhaus HWBC sowie von der Kanzlei Eversheds (beide Dublin) beraten. (mr)



Verkauf in Dublin: The Gibson Hotel in den Docklands North

untervermieten. Dies bedeutete nahezu eine Verdoppelung der Nachfrage in diesem Segment gegenüber dem Vorjahr und eine Steigerung von 300 Prozent im Vergleich zu 2015.

Allein der US-Gigant WeWork nahm für zwei neue Standorte (Iveagh Court und 1 Grand Canal Quay) gut 10.000 Quadratmeter Fläche ab. Weitere Serviced-Office-Räume kamen mit Iconic, Huckletree sowie Pembroke Hall (zusammen etwa 6.300 Quadratmeter) hinzu.

Laut Healy ist im Städterennen allfälliger Brexit-Profiteure entscheidend, wie die endgültige Trennungsvereinbarung zwischen Grossbritannien und der EU aussieht. Erst dann könne es zu Büroumzügen in noch grösserem Ausmass nach Dublin kommen. «Vorerst neigen sie eher dazu, eine kleinere Basis zu errichten und diese bei Bedarf später als Erweiterungsplattform zu nutzen», so Healy. «Je grösser jedoch die Klarheit ist, desto wahrscheinlicher wird es, dass einige der Nutzer, die sich derzeit in Serviced Offices befinden, in dauerhaftere Mietverträge migrieren werden.»

Grosser Bedarf im Wohn- und Hotelsegment

Unterdessen bereitet der örtliche Wohnungsmarkt Schwierigkeiten, wie Marktexperten berichten, und dies längst nicht nur für Zuzüger. Das Angebot ist knapp und die Preise – sowohl für Mieten als auch für den Eigentumserwerb – befinden sich auf einem hohen Niveau. Und sie werden voraussichtlich auch im laufenden Jahr weiter steigen. Des einen Leid, des andern Freud: Die

grosse Nachfrage nach Wohnraum und die hohen Preise machen den Markt der irischen Hauptstadt für Entwickler und Baufirmen höchst interessant.

Ähnliches gibt es vom Hotelmarkt Dublin zu berichten und auch hier haben Projektentwickler bereits reagiert: Eine aktuelle Studie von Savills stellt fest, dass in den kommenden Jahren mehr als 3.000 Hotelzimmer geplant sind. Allein dieses Jahr wird es mindestens fünf Hotelöffnungen geben: das Iveagh Hotel an der Harcourt Street, das Aloft in Blackpitts, das Clayton Hotel in Charlemont, das Maldron Hotel an der Kevin Street und das The Devlin in Ranelagh.

«Weitere interessante Investitionsmöglichkeiten»

Gemäss Savills wechselten seit dem Jahr 2012 Hotelimmobilien im Wert von mehr als drei Milliarden Euro den Besitzer (2017: 600 Mio. Euro). Zu den neuwertigen Verkäufen im vergangenen Jahr zählte das Gibson Hotel in Dublin. Käuferin war die deutsche Dekabank, die über 87 Millionen Euro für die Liegenschaft hinlegte.

Tom Barrett, Director Hotels & Leisure bei Savills Ireland, erwartet auch 2018 einen weiterhin aktiven Hotelmarkt: «Dublin bleibt in Bezug auf die Belegung eine der leistungsfähigsten Städte in Europa, die weiterhin Aufmerksamkeit sowohl von Hotelbetreibern als auch von Investoren auf sich ziehen wird.» Das Entstehen neuer Hotels werde auch «interessante Investitionsmöglichkeiten schaffen», ist Barrett überzeugt. ▲