

Londoner Büro- und Investmentmarkt und der Brexit

Die Kampagnen für das britische Referendum zum Verbleib in der EU laufen, und auf den ersten Blick sind die Ergebnisse für die Bürovermietungen und Investmentumsätze im Londoner West End und der City im ersten Quartal dieses Jahres eher enttäuschend. „Vor allem institutionelle Investoren aus Europa und Nordamerika halten sich momentan mit Käufen zurück“, kommentiert James Roberts, Chef-Volkswirt bei der internationalen Immobilienberatung Knight Frank. Doch könne man nicht sagen, dass das Referendum den Markt breit überschattet. Es gebe eine Menge anderer wichtiger Faktoren.

So hat der Währungsverlust des Pfunds im vergangenen Jahr für Aufmerksamkeit gesorgt. Insbesondere private Anleger aus dem Nahen und Fernen Osten haben sich viele kleinere Objekte in der britischen Hauptstadt gesichert. Die geringere Nachfrage nach Mietflächen seit Jahresbeginn führt Roberts auf mehrere Faktoren zurück. Neben dem Referendum wirkt sich hier die Berg-und-Tal-Fahrt an den Finanzmärkten aus, die gepaart mit Ängsten in Bezug auf die Stärke der globalen Wirtschaft bei niedrigen Rohstoffpreisen auf das Geschäftsvertrauen drücken. Angesichts des geringen Objektangebots in London findet es der Chef-Volkswirt erstaunlich, dass nicht mehr Projekte in Angriff genommen werden. „Entwickler denken hier allerdings weniger an einen möglichen Brexit, sondern sie klagen über die hohen Baukosten.“

Nach einem starken Jahresende war die Nachfrage nach Büroflächen im Londoner West End im ersten Quartal 2016 eher mäßig. Das Vermietungsvolumen summierte sich nach Angaben von Knight Frank auf 85 750 Quadratmeter – das ist das zweitniedrigste Quartalsergebnis seit 2012. Mieter haben insbesondere weniger Verträge für Neubauten und sanierte Flächen unterzeichnet. Im Laufe des ersten Quartals ist die Leerstandsrate im West End um 56 Prozent auf 455 000 Quadratmeter gestiegen. Das entspricht einer Quote von 5,6 Prozent. Dieser Wert liegt 20 Basispunkte unter dem langfristigen Durchschnitt. Das Volumen von Projekten im Bau ohne Vorvermietung ist im Quartalsvergleich um 6,2 Prozent zurückgegangen und 25 Prozent niedriger als ein Jahr zuvor.

Die Mieten für beste Flächen an erstklassigen Standorten sind seit fünf Quartalen in Folge in lokaler Währung stabil geblieben und betragen rund 130 Euro pro Quadratmeter und Monat – ein Rekordhoch. Der Investmentumsatz im West End ist im ersten Quartal 2016 auf 980 Millionen Pfund gesunken, nachdem er im vierten Quartal 2015 ein neues Hoch erzielt hatte. Damit lag das Ergebnis fünf Prozent unter dem Vorjahreswert und 16 Prozent über dem langfristigen Mittel. Die meisten Käufer stammen mit 77 Prozent aus dem Ausland.

In der City haben Mieter im ersten Quartal 2015 Verträge über insgesamt

167 000 Quadratmeter Büroflächen unterzeichnet. Auch wenn das 13 Prozent weniger ist als ein Quartal zuvor, ist das Resultat solide und liegt auf dem langfristigen Niveau. Auch in der City ist die Nachfrage nach neuen beziehungsweise sanierten Flächen gesunken.

Das Flächenangebot in der City ist im ersten Quartal 2016 laut Knight Frank um 10 Prozent auf 500 000 Quadratmeter respektive 4,6 Prozent gefallen. Damit liegt die Leerstandsquote 43 Prozent unter dem langfristigen Mittelwert. Nur knapp 200 000 Quadratmeter sind in Neubauten verfügbar. Zudem ist das Angebot an Großflächen sehr eingeschränkt. Von den 800 000 Quadratmetern im Bau ist fast die Hälfte vorvermietet. Die Spitzenmieten betragen das zweite Quartal in Folge rund 80 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im Jahresvergleich haben sie um 7,7 Prozent zugelegt.

Das Transaktionsvolumen in der City belief sich in den ersten drei Monaten dieses Jahres auf 1,2 Milliarden Pfund. Das ist das niedrigste Ergebnis seit zwei Jahren und 37 Prozent weniger als im Langfristvergleich. Insgesamt überwogen zwar Investoren aus dem Ausland (54 Prozent), doch Briten lagen bei den kleinvolumigen Deals an der Spitze (60 Prozent). Die Spitzenrenditen für Top-Bürohäuser in der City sind seit gut einem Jahr mit vier Prozent stabil geblieben.

dro