

INTERNATIONALES IMMOBILIENGESCHÄFT

FRÜHLINGSGEFÜHLE: DER BÜROIMMOBILIENMARKT IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH

Seit 2016 hing der harte Brexit wie ein Damoklesschwert über Großbritannien, im vergangenen Jahr kamen dann auch noch die Auswirkungen der Corona-Pandemie hinzu. Die damit einhergehende Unsicherheit machte seriöse Wirtschaftsprognosen lange Zeit nahezu unmöglich. In den vergangenen Monaten hat sich die Lage nun aber jeweils zum Positiven gewendet. So hat zum einen die Europäische Union (EU) Ende 2020 den Handelspakt mit United Kingdom (UK) gebilligt, und zum anderen ist die Impfquote auf der Insel so hoch wie in kaum einem anderen Land der Welt. Wie wirken sich diese erfreulichen Entwicklungen auf den dortigen Büroimmobilienmarkt aus? Dieser und weiteren Fragen widmet sich der Autor des vorliegenden Beitrags. Grundsätzlich sieht er viele Gründe, die dafür sprechen, dass der UK-Büroinvestmentmarkt nun wieder an Fahrt aufnehmen wird. Trotz aller positiven Signale dürfe dabei aber nicht vergessen werden, dass die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie langfristig noch deutlich spürbar sein werden.

Red.

Was im Juni 2016 mit der Brexit-Abstimmung begann, hat zum Jahreswechsel 2020/21 schließlich ein Ende gefunden. Über Jahre traute sich kaum jemand zu, belastbare Prognosen für die Wirtschaft und die Finanzbranche abzugeben. Das No-Deal-Szenario hing wie ein Schatten über London. Seit Januar 2021 ist das nun erledigt und es herrscht mehr Klarheit.

Corona: kurz vor der Herdenimmunität

Ähnlich verhält es sich mit der Corona-Pandemie. Das Vereinigte Königreich hat mit der Impfkampagne bald die sogenannte Herdenimmunität der Bevölkerung erreicht und die ersten wirtschaftlichen Öffnungsschritte der Regierung sind bereits erfolgt. Hier ist UK weltweit eine der Vorreiternationen.

Auf eine lange Phase der Tristesse und Unsicherheit folgt daher nun ein Frühling für Wirtschaft und Gesellschaft. Wie wirken sich diese Entwicklungen auf die Immobilienmärkte aus?

DER AUTOR

MATTHIAS BRODESSER

Head of Transaction Management International, Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg



Ein Blick nach London liefert einen guten Überblick. Die Stadt an der Themse hatte während der Hochphase der Pandemie eine niedrige Belegungsquote der Büros im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen.

Homeoffice war gestern

Die Angestellten sind aufgrund der geringen Abstände von Arbeitsplätzen im Großraumbüro und der langen Pendelzeiten zu Hause geblieben.

Nach den ersten Öffnungsschritten der britischen Regierung beginnend im März hat sich die Situation mittlerweile komplett gewandelt. Die Leute strömen geradezu zur Arbeit in die Innenstädte und genießen viele Monate lange versagten Pub-Besuch mit Kollegen und Geschäftspartnern nach Feierabend ausgiebig.

Ähnlich verlief das Geschehen auf dem Immobilienmarkt. Die Corona-Pandemie und das Brexit-Hickhack haben auf dem britischen Markt für Gewerbeimmobilien deutliche Spuren hinterlassen.

Deutliche Brems Spuren am Transaktionsmarkt

Laut Zahlen des Immobiliendienstleisters Costar schloss das Jahr 2020 mit dem geringsten Transaktionsvolumen der letzten acht Jahre ab und betrug einschließlich Wohnportfoliokäufen rund 46 Milliarden Euro. Das sind stattliche 21 Prozent weniger als im Zehnjahresdurchschnitt.

Interessant ist, dass in diesem Zeitraum deutsche Investoren rund 1,9 Milliarden GBP (Great Britain Pound) zum Transaktionsvolumen beisteuerten. Damit übertrafen die Käufer mit deutscher Provenienz den Zehnjahresdurchschnitt um 39 Prozent.

Das belegt die Attraktivität des Marktes auch in Krisenzeiten – zumindest aus deutscher Perspektive.

Renditevorteil gegenüber Paris und Berlin

2021 hat sich die Stimmung gedreht. Viele Akteure auf dem Immobilienmarkt werden wieder aktiv. Der Transaktionsmarkt nimmt Fahrt auf und es werden wieder mehr Objekte angeboten.

Der Büromarkt in London ist für Investoren aus aller Welt attraktiv, ob nun für asiatische oder deutsche Investoren.

Was sind die Gründe für den Stimmungswandel? Bislang sind keine negativen Auswirkungen des Brexits spürbar. Zu dem befürchteten Exodus der Arbeitsplätze – gerade in der Finanzbranche – ist es nicht gekommen.

Ein weiterer Grund: Die Spitzenrenditen von Büros sind in London mit bis zu 4,50 Prozent höher als in Paris (bis zu 3,25 Prozent) oder Berlin (bis zu 2,75 Prozent). Die Renditevorteile werden allerdings durch höhere Finanzierungskosten sowohl bei Einständen als auch den Margen sowie durch das Währungsrisiko ein Stück weit nach unten ausgeglichen.

Die Büromieter begleichen ihre Verpflichtungen in Pfund. Investoren aus dem Ausland können dieses Risiko – je nach individueller Risikoneigung – absichern. Für das Hedging muss ein Investor zirka 60 bis 70 Basispunkte einkalkulieren. Dennoch bleibt die Rendite unterm Strich weiterhin höher.

Auf der Ausgabenseite hilft den Businessplänen, dass im Vereinten Königreich alle Betriebskosten und auch sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen auf die Mieter

umgelegt werden können. Ein weiterer positiver Aspekt ist, dass Büromietverträge im Vergleich zu Kontinentaleuropa längere Laufzeiten haben, im Schnitt rund zehn Jahre.

Die Zeichen stehen auf kräftigem Mietwachstum

Bei Single-Tenant-Gebäuden sehen wir in der Spitze auch heute noch Mietvertragslaufzeiten von bis zu 25 Jahren. Anstatt von Indexierungsklauseln gibt es sogenannte „open-market-rent-reviews“: Die Vertragsparteien setzen sich in der Regel alle fünf Jahre zusammen und ein Bewerter legt fest, wie hoch die Marktmiete für diese Fläche ist. Das kann folgend zu signifikanten Mietsteigerungen führen –

zumal wenn die aktuell prognostizierten Mietentwicklungen für die kommenden fünf Jahre eintreten.

Bis 2025 erwartet das britische Beratungsunternehmen PMA nämlich eine jährliche Mietsteigerung von rund 3,2 Prozent für die City of London.

Das sind die höchsten Zuwächse im Vergleich zu den anderen europäischen Büroimmobilien-Hotspots.

Als Fazit lässt sich festhalten: Es gibt viele Gründe, die dafür sprechen, dass der Büroinvestmentmarkt in UK nun wieder an Fahrt aufnimmt.

Dabei darf trotz aller positiven Signale nicht vergessen werden, dass die wirt-

schaftlichen Folgen der Pandemie langfristig noch deutlich spürbar sein werden.

Auch im Vereinigten Königreich ist – wie überall in der westlichen Welt – die Staatsverschuldung deutlich angestiegen. Unter dem Strich sind wir optimistisch für Investitionen in den britischen Büromarkt.

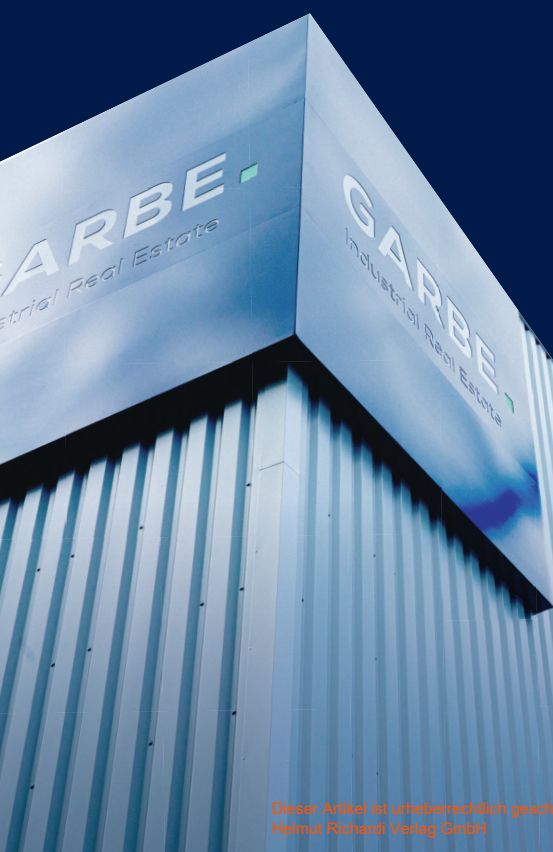
Investoren sollten sich beeilen

Wer dort anlegen möchte, sollte sich beeilen, denn wir erwarten signifikante Preissteigerungen in den kommenden zwölf Monaten – insbesondere, wenn die interkontinentalen Reisebeschränkungen wieder aufgehoben werden und sich die internationalen Investoren wieder in London tummeln. ■

AUF UNS KÖNNEN SIE ZÄHLEN.

7.031.226.452

Assets Under Management in €



Mit über 7 Milliarden Euro Assets Under Management sind wir in den Anlageklassen Logistik- und Unternehmensimmobilien europaweit tätig. Damit sind wir Ihr erster Ansprechpartner bei der Suche nach ausgezeichneten Investmentperspektiven.
garbe-industrial.de

GARBE.
Industrial Real Estate