

„Gute Aussichten auf Mietsteigerungen“

Große Märkte profitieren deutlich von Immobilientransaktionen. Anleger bevorzugen gut vermietete Objekte in Spitzenlagen

Fast unbeeindruckt von den Turbulenzen an den Finanzmärkten erweisen sich Europas Immobilienmärkte in diesem Jahr als robust. Die Umsätze bei Transaktionen lagen zuletzt deutlich im positiven Bereich. Was nach den spürbaren Rückgängen der beiden Vorjahre zu erwarten war. Kapitalstarke Investoren bestimmen vor allem den Markt. Sie konzentrieren sich auf risikoarme Anlagen, die sie zumeist in den Metropolen vermuten. Das hat die Nachfrage angeheizt. In den Zentren kam es bereits zu spürbaren Preisaufschlägen. Im Fokus liegen große und liquide Märkte wie etwa London und Paris. Die britische Metropole zählt mit ihrem Büroflächenbestand von etwa

20 Millionen Quadratmetern zu einem der größten Standorte weltweit. Konnten etwa die Spitzenmieten in Zentral-London in den abgelaufenen Quartalen zulegen, geht es in den Sekundärmärkten jedoch eher um Marktstabilität. Makler von Jones Lang LaSalle oder CB Richard Ellis rechnen vor allem bei Core-Immobilien mit deutlich steigenden Mieten. Sie halten eine Steigerung von 25 Prozent bis 2015 für denkbar. Der Leerstand in Londons City liegt übrigens bei 7,4 Prozent. Deutlich weniger als in der deutschen Finanzmetropole Frankfurt am Main. London konnte zuletzt in Europa beim Büroflächenumsatz am stärksten zulegen. Mit einem geschlossenen Im-

mobiliensfonds, der in eine „Trophy“-Immobilie im Banken- und Finanzviertel von London investiert hat, geht derzeit die Hannover Leasing aus Pullach bei München, an den Markt. Der Initiator zahlte für das 2009 fertig gestellte Gebäude („30 Crown Place“) nach eigenen Angaben etwas mehr als 156 Millionen britische Pfund (GBP). Die Immobilie liegt nahe der Bahnhofsstation Liverpool Street, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt mit Verbindungen zu den Flughäfen und regionalen wie überregionalen Reisezielen. Die zertifizierte Fondsimmobilie hat eine vermietbare Gesamtfläche von 17 844 Quadratmetern. Davon sind seit Januar 84 Prozent an die Rechtsanwalts-

kanzlei und Beratungsgesellschaft Pinsent Masons LLP, London, vermietet. Die verbleibenden 16 Prozent der Flächen nutzt für die nächsten fünf Jahre noch die Crown Place Financial Ltd. Danach will Pinsent Masons auch diesen Teil übernehmen. Damit wäre das gesamte Gebäude bis Ende 2030 komplett vermietet. Ein für Investoren sicher nicht unwichtiger Teilaspekt. „Zudem haben wir gute Aussichten auf mögliche Mietsteigerungen“, sagt Hubert Spechtenhauser, Geschäftsführer von Hannover Leasing. Ein unterhalb der aktuellen durchschnittlichen Marktmiete liegender Mietzins lässt diese Einschätzung nicht unrealistisch erscheinen. *ph*