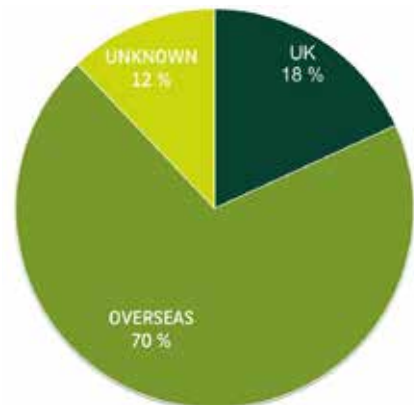


AUSLÄNDISCHE INVESTOREN DOMINIEREN WEITERHIN BRITISCHEN IMMOBILIENMARKT

London ist der führende gewerbliche Immobilienmarkt in Europa. Seit vielen Jahren ist hier das Investitionsvolumen am größten. 2016 erreichten Deutschland und UK mit jeweils 53 Mrd. Euro Transaktionsvolumen erstmals einen gleich hohen Wert. Die Metropole liegt auch bei Mieten und Preisen noch immer vorn. 2015 erreichte der britische Investmentmarkt seinen Höhepunkt und verzeichnete bereits vor dem Brexit-Votum eine deutliche Abkühlung mit steigendem Renditedruck und verlangsamter Mietpreisentwicklung. Experten gingen jedoch davon aus, dass sich der Markt bei einem Verbleib Großbritanniens in der EU schnell erholen würde. Dieser Aufschwung blieb nach dem EU-Austritt der Briten aber aus, was sich negativ auf das Investmentvolumen, den Capital Value und die Mietpreisentwicklung auswirkte – wenn auch nicht so drastisch wie befürchtet. Direkt nach dem Votum sanken die Capital Values im Juli 2016 um ca. 3,3 Prozent, wobei Büroimmobilien im Teilmarkt City am deutlichsten verloren (-6,1 Prozent). Seitdem haben sich die Capital Values über alle Sektoren hinweg stabilisiert, und der MSCI-Monatsindex verzeichnete von Oktober bis Januar sogar ein stetiges Kapitalwachstum in sämtlichen Immobilienbereichen. Dies deutet darauf hin, dass die Talsohle durchschritten ist und sich der Markt vorerst stabilisiert hat. London ist nach wie vor und trotz Brexit aus Sicht der Investoren sehr attraktiv. Im vierten Quartal 2016 (vor allem im Dezember) verzeichneten wir eine deutliche Belebung des Investmentgeschehens: Der Londoner Büromarkt generierte im Monatsvergleich ein Plus von 184 Prozent, und die Investitionstätigkeit insgesamt nahm um 83 Prozent zu. Allein in den letzten vier

Eine aktuelle Analyse zur Einschätzung zukünftiger Marktzyklen auf dem britischen Immobilienmarkt bietet BNP Paribas Real Estate UK mit der „Cycology“-Studie. Eines der zentralen Ergebnisse: Die britische Immobilienbranche ist aufgrund der Folgen der weltweiten Finanzkrise heute wesentlich besser gegen kommende politische und wirtschaftliche Schocks gerüstet als noch 2007. Die Studie kombiniert Analysen vergangener Marktzyklen, klassische Prognosen und Ipsos MORI-Daten zur Stimmung unter britischen Branchenführern und soll ein besseres Verständnis der relevanten Themen für die Entwicklung des Immobilienmarkts in den kommenden Jahren ermöglichen. Sie basiert auf Interviews mit 29 führenden Investoren, Mietern und Marktforschern aus dem Immobiliensektor, die im Herbst 2016 geführt wurden.



Weiterhin hoher Anteil ausländischer Anleger am Londoner Investmentmarkt nach dem Brexit-Votum (7/2016 – 1/2017)

Wochen des vergangenen Jahres belief sich das Transaktionsvolumen auf knapp 7 Mrd. Euro. Damit war der Dezember auch 2016 der stärkste Monat in Bezug auf die Investitionsaktivität – wie in jedem Jahr seit der Finanzkrise 2008.

Eine der interessantesten Entwicklungen infolge der Brexit-Entscheidung ist, dass immer mehr britische institutionelle Anleger London den Rücken kehren und internationale Investoren an ihre Stelle treten. Diese profitieren aufgrund der Abwertung des britischen Pfunds im Vergleich zum Vorjahr (-10 bis 15 Prozent) von den günstigeren Immobilienpreisen und werden daher immer aktiver. Im 4. Quartal 2016 investierten sie rund 3,73 Mrd. Euro allein in Zentral-London. Standard Life, TH Real Estate, Columbia Threadneedle, Aberdeen Asset Management und Derwent veräußerten nach dem 23. Juni 54 Objekte in der britischen Hauptstadt – viele der „Trophy Assets“ gingen an internationale Investoren.

Diese Entwicklung setzt sich auch 2017 weiter fort: Sieben der zehn wichtigsten Investoren in UK kamen bisher aus dem Ausland. Wir gehen nicht davon aus, dass sich daran im weiteren Jahresverlauf etwas ändern wird. Britische institutionelle Investoren werden von der Liquidität und den günstigen Preisen in London profitieren, während internationale Anleger ihre Vorteile durch die geringen Kapitalanpassungen und das günstige Währungsumfeld nutzen werden. Investoren werden ihren Fokus verstärkt auf Logistikobjekte, regionale Büroobjekte und alternative Immobilienarten (privater Mietmarkt, Studentenunterkünfte und Rechenzentren) richten, insbesondere, wenn diese langfristige Erträge bieten.

**Die Währungsumrechnung von £ in € erfolgte zum 31.12.2016 gültigen Kurs.*

Andreas Völker

Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate Deutschland

andreas.voelker@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**