

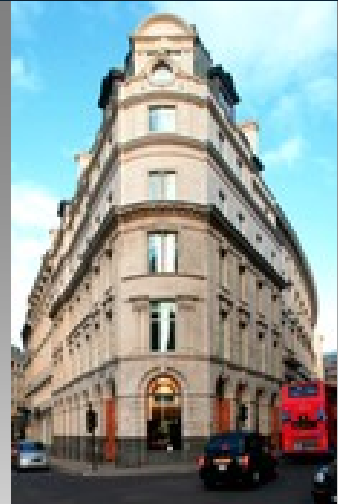
# Doric Asset Finance informiert GENO EuropaFonds 2, London

## Mietmarkt London (4. Quartal 2006)

Die Attraktivität des Londoner Büroimmobilienmarktes, welche insbesondere in einer anhaltend hohen Nachfrage nationaler und internationaler Investoren nach Immobilieninvestitionen an diesem Standort zum Ausdruck kommt, hat sich auch im Jahr 2006 weiter bestätigt. Nachdem das Transaktionsvolumen bereits im Jahr 2005 mit GBP 15,4 Mrd. einen historischen Höchststand erreicht hatte, wurde dieser Rekordwert im zurückliegenden Jahr noch einmal übertroffen. Insgesamt wurden in den letzten 12 Monaten auf dem Londoner Büroimmobilienmarkt Transaktionen im Gesamtwert von annähernd GBP 17 Mrd. abgeschlossen, was im Vergleich zu dem bereits signifikanten Anstieg des Vorjahres (+ 41%) einer nochmaligen Steigerung von mehr als 10% entspricht. Von diesem enormen Investitionsvolumen entfallen rund GBP 10 Mrd. allein auf die City of London (2005: GBP 8,4 Mrd.). Damit hat die City of London bezogen auf das Transaktionsvolumen einmal mehr ihren Status als bedeutendster Teilmarkt Londons unterstrichen.

Entsprechend der Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in der City of London hat sich auch die Nachfrage der Mieter nach Büroflächen im Jahr 2006 weiterhin positiv entwickelt. Die Leerstandsrate für die gesamten Büroflächen in der City of London ist auf 7,5% gefallen, die Leerstandsrate bezogen auf Flächen in „Grade A“ Büroimmobilien sogar auf 3,8%, nach 5,1% Mitte des Jahres 2006 und 5,5% Ende 2005. Bedingt durch die weiterhin hohe Nachfrage nach Büroflächen bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit sind die Spitzenmieten in der City auf GBP 60 gestiegen, was gegenüber dem Jahresende 2005 einem Anstieg von 20% entspricht. Rund 10% Mietsteigerung war allein im letzten Quartal des Jahres 2006 zu verzeichnen. Damit wurde die in der Prognoserechnung des Verkaufsprospektes unterstellte Marktmietsteigerung von 6,7% für das Gesamtjahr 2006 deutlich übertroffen. Nach Einschätzung führender Maklerhäuser sind Spitzenmieten von deutlich über GBP 60 in der City of London aufgrund der weiterhin positiven Gesammarktlage bereits absehbar.

Die hohe Investitionsnachfrage verbunden mit der Erwartung weiter steigender Marktmieten hat in den zurückliegenden Monaten zudem zu einem signifikanten Rückgang der Einkaufsrenditen für Büroimmobilien, insbesondere von „Grade A“ Gebäuden, geführt. Die „Cap Rate“ für Büroimmobilien dieser höchsten Kategorie ist zum Jahresende 2006 in der City of London auf ein Rekordtief von 4,25% gesunken, was im Umkehrschluss durch gestiegene Verkaufspreisfaktoren einen signifikanten Wertzuwachs entsprechender Immobilien zur Folge hat. Auf Basis des aktuellen Marktniveaus sind somit Verkaufspreisfaktoren in Höhe des 23-fachen der Mieteinnahmen eines Jahres erzielbar.



# Doric Asset Finance informiert GENO EuropaFonds 2, London

## Zur Info:

Der Gebäudekomplex „Lion Plaza“ wurde im Jahr 2005 zu einem Einkaufspreisfaktor von 17,06 erworben. Ebenso basiert die Prognose hinsichtlich eines durch den Verkauf des Gebäudekomplexes „Lion Plaza“ erzielbaren Veräußerungserlöses auf einem Verkaufspreisfaktor von 17,06.

Aufgrund der langfristigen Vermietung mit i.d.R. 5-jährigen Mietanpassungen an die Marktmiete (nur nach oben) profitiert „Lion Plaza“ künftig von einem steigenden Mietniveau.

