

# Doric Asset Finance informiert Mietmarkt London

## Mietmarkt London (2.Quartal 2007)

Wie in jedem Markt, so auch auf dem Büroimmobilienmarkt der City of London, werden die Preise bzw. Mieten von der Entwicklung von Angebot und Nachfrage bestimmt. In den letzten beiden Jahren ist die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in der City of London um insgesamt ca. 55% angestiegen. Im gleichen Zeitraum ist das Angebot an entsprechenden Flächen um etwa den gleichen Prozentsatz zurückgegangen.

Diese Kombination von steigender Nachfrage und sinkender Flächenverfügbarkeit hat bewirkt, dass die Leerstandsrate im Londoner Teilmarkt City deutlich, auf den niedrigsten Stand seit 2001, gesunken ist. Für „Class A“ Flächen beträgt diese nunmehr lediglich 2,7%. Die Folge war und ist ein deutlicher Anstieg der Marktmieten. So haben die Spitzenmieten in 2006 um insgesamt 20% zugenommen; im ersten Halbjahr 2007 noch einmal um weitere rund 8%. Führende Maklerhäuser<sup>1)</sup> gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen wird und haben dementsprechend ihre Prognosen der Mietpreisentwicklung in der City of London nach oben angepasst.

Diese positiven Aussichten auf steigende Mieten sind auch die Grundlage des unvermindert hohen Kaufinteresses von Investoren in der britischen Hauptstadt. War 2005 mit einem Transaktionsvolumen von GBP 15,4 Mrd. bereits ein Rekordjahr für den Immobilienstandort London, wurde dieses Ergebnis im Jahr 2006 mit ca. GBP 17 Mrd. sogar übertroffen. Auf die City of London entfielen von diesem Investitionsvolumen rund GBP 10 Mrd. (2005: GBP 8,4 Mrd.), was ihren Status als bedeutendster Teilmarkt Londons gemessen am jährlichen Transaktionsvolumen verdeutlicht.

Die ersten Indikatoren dieses Jahres weisen darauf hin, dass sich diese Entwicklung auch in 2007 fortsetzen wird. Im ersten Halbjahr 2007 wurden bereits Umsätze von etwa GBP 12 Mrd. mit Londoner Immobilien verzeichnet. Dementsprechend sind die Preise für hochwertige Immobilien, die auf dem Markt gehandelt werden, in den letzten beiden Jahren deutlich angestiegen. Ausgedrückt in Form von Verkaufsfaktoren liegen diese weiterhin bei über 23.

Für die kommenden Jahre wird laut aktuellen Prognosen von einer Fortsetzung dieser Entwicklung des Londoner Immobilienmarktes ausgegangen, da sich die Nachfrage im Markt unvermindert stark präsentiert.

Quelle: Jones Lang LaSalle

1) Colliers, Investment Property Databank (IPD), Jones Lang LaSalle

