

Pressemitteilung

Real I.S. Research: Büroimmobilienmarkt London wieder attraktiver Zielmarkt

- **Zeitfenster für Londoner Büromarkt öffnet sich**
- **Erholung der Flächennachfrage und anziehende Mieten**
- **Veränderte Anforderungen: Zentral gelegene und moderne Objekte**
- **Investmentmarkt noch schwach - asiatische Investoren aktiv**

München, 6. Juni 2024 – Am Londoner Markt für Büroimmobilien entwickelt sich die Flächennachfrage gerade dynamischer als erwartet und die Mieten steigen. Dies trotz belastender Faktoren wie einer schwachen Konjunktur, Abwanderungen von Unternehmen im Finanzsektor und dem Trend zur Home-Office-Tätigkeit. Durch den kräftigen Renditeanstieg ergeben sich aktuell attraktive Opportunitäten am Investmentmarkt. „London bietet im Top-Segment vergleichsweise resiliente Vermietungsmärkte für Büroimmobilien und gleichzeitig historisch hohe Anfangsrenditen im Investmentmarkt. Die Metropole an der Themse ist damit im Jahr 2024 definitiv wieder auf der Liste der Zielmärkte für Investoren angekommen“, sagt Marco Kramer, Leiter Research und Investitionsstrategie bei der Real I.S. AG.

Hohe Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen im Stadtzentrum

Die Nachfrage nach höherwertigen Büroflächen, die modernen Standards entsprechen, ist inzwischen sichtbar angestiegen. Entsprechend werden die Gebäude an die sich verändernden Anforderungen der Mieter in hohem Tempo angepasst. Zudem verlagern Mieter zum Teil ihre Standorte. So ziehen namhafte Unternehmen, wie HSBC, aus dem peripheren Standort Docklands in die City zurück. Neben der Nähe zu Cafés, Bars und Restaurants ist auch eine optimale ÖPNV-Anbindung ein wichtiges Kriterium für Standortverlagerungen. Zwar gehen die Umzüge in die City in der Regel mit einer Flächenreduzierung und höheren Mieten einher. Unternehmen steigern so aber auch strategisch die Standortattraktivität für ihre Mitarbeiter, mit dem Ziel, die Mitarbeiterpräsenz im Büro zu erhöhen.

Steigende Spitzenmieten für moderne Bürogebäude

Der Londoner Büromarkt weist, ähnlich wie die Großstädte auf dem europäischen Festland, ein wachsendes „Quality Gap“ zwischen modernen und nicht modernen Flächen auf, was sich beim Flächenumsatz, beim Leerstand und bei den Mieten manifestiert. Die Spitzenmieten sind für die Londoner City und den Teilmarkt West End / Midtown seit Ende 2019 um 15 bzw. 24 Prozent angestiegen und damit deutlich dynamischer als die Durchschnittsmieten in den

Londoner Zentrumsanlagen.

Investmentmarkt mit attraktiven Opportunitäten in 2024

Abgesehen von asiatischen Käufern, die in größerem Maße aktiv sind, ist der Investmentmarkt für Büroimmobilien in London aktuell nach wie vor schwach. Bislang gab es aber auch nur wenige Verkäufe am Markt. Einige Faktoren sprechen jedoch für eine höhere Aktivität im Jahr 2024. Für das aktuelle Jahr steht ein rekordhohes Volumen an Anschlussfinanzierungen für Büroimmobiliendarlehen an. Die Kapitalmarktzinsen als Basis für die Berechnung der Darlehenszinsen sind in den letzten Jahren enorm angestiegen, gleichzeitig hat sich der Immobilienwert durch die Preiskorrektur im Markt reduziert. Objekte, die angesichts der Neubewertungen und hohen Zinskosten keinen ausreichenden Ertrag mehr liefern, könnten dann als Notverkäufe auf den Markt kommen.

Hinzu kommen attraktive Objektrenditen: Top-Büroimmobilien werden in der City aktuell mit Anfangsrenditen von 5 bis 6 Prozent angeboten, im Teilmarkt West End / Midtown zwischen 4 und 5 Prozent. „Damit liegen die Renditen auf dem höchsten Stand seit 2010 und folglich sehen viele Investoren im Londoner Büromarkt in den kommenden Monaten Einstiegsmöglichkeiten“, sagt Marco Kramer.

Den ausführlichen Marktbericht zum Londoner Büroimmobilienmarkt finden Sie [hier](#).

Über die Real I.S. Gruppe

Die Real I.S. Gruppe ist seit über 30 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Asset-Managern am deutschen Markt. Neben alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF und geschlossene Publikums-AIF) und einem offenen Immobilien-Publikumsfonds umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club-Deals, Joint Ventures sowie Asset-Management-Mandate für institutionelle Kunden. Mehr als 75 Prozent des Gesamtportfolios sind klassifiziert nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. Die Real I.S. Property Management GmbH rundet das Leistungsspektrum ab. Die Real I.S. Gruppe hat rund 13 Milliarden Euro Assets under Management und verfügt über zwei lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) nach KAGB sowie Standorte in Frankreich, Luxemburg, Spanien, den Niederlanden, Irland und Australien. Weitere Informationen unter www.realisag.de bzw. www.realis-australia.com.au

Ansprechpartner:

Real I.S. AG
Innere Wiener Str. 17
81667 München

Dirk Böckenhoff

Tel.: 089 489082 – 283

Fax: 089 489082 – 295

E-Mail: dirk.boeckenhoff@realisag.de

Birgit Lehmann-Schraut

Tel.: 089 489082 - 226

Fax: 089 489082 - 295

E-Mail: birgit.lehmann-schraut@realisag.de