

# Londons Büromarkt sendet Krisensignale

Banken und Behörden entlassen Mitarbeiter, die Nachfrage nach Mietflächen ist deutlich zurückgegangen. Die Mieten geraten unter Druck.

Richard Haimann  
Hamburg

**R**unter, rauf - und nun wieder runter: Kaum ein anderer Büroimmobilienmarkt in der Welt unterliegt derart großen Schwankungen wie der Londoner. Das hat vor allem einen Grund: Der Finanzsektor dominiert die Wirtschaft und damit auch den Immobilienmarkt in der britischen Hauptstadt. So sorgen Banken nach einer Erhebung des Immobilienberaters Cushman & Wakefield Healey & Baker für stattliche 15 Prozent der Nachfrage nach Büroflächen. Etwa ebenso groß ist der Anteil der Investmentgesellschaften und Versicherungen. Geht es der Finanzwirtschaft gut, schrumpfen auf dem Büromarkt die Leerstandsquoten auf dem insgesamt 19,9 Millionen Quadratmeter messenden Markt, während spiegelbildlich die Mieten in die Höhe schießen. Kriselt es in der Finanzszene, machen Immobilieninvestoren lange Gesichter.

## Banken kündigen an, Tausende von Stellen zu streichen

Jetzt sieht es einmal mehr nach Abschwung aus. Die Gewinne der Banken schrumpfen in der Krise. Die Institute feuern wieder reihenweise Mitarbeiter und wollen Büroflächen abstoßen. HSBC will 30 000 Beschäftigten kündigen, Lloyds Banking Group plant, 15 000 Angestellte zu entlassen. Weitere Tausende Stellen bauen Barclays und die Royal Bank of Scotland ab.

Was dem Markt nun bevorsteht, kündigte sich bereits im zweiten Quartal dieses Jahres an: „Das Vermietungsgeschäft ist um 37 Prozent eingebrochen“, sagt die Researchchefin für Europa beim internationalen Beratungshaus DTZ, Magali Marton. Wurden in den ersten drei Monaten des Jahres noch 120 000 Quadratmeter in der City neu vermietet, waren es in den folgenden drei Monaten nur noch 75 400 Quadratmeter. 7,2 Prozent der Büroflächen waren Ende Juni unvermietet, bald dürfte diese Leerstandsquote deutlich höher liegen.

Viele Investoren erwischt der Abschwung auf dem falschen Fuß. Von den 21,6 Milliarden Euro, die nach Berechnungen von Immobilienberater Jones Lang Lasalle (JLL)

im zweiten Quartal europaweit in Büroimmobilien angelegt wurden, strömten 30 Prozent - 6,48 Milliarden Euro - nach London. Die Käufer hofften auf einen neuen Boom am Markt. Dabei stiegen zu dieser Zeit die Mieten in der City bereits nicht mehr.

Weiteres Ungemach droht durch die öffentliche Hand: Um den durch die Bankenrettung im Jahr 2009 überschuldeten Haushalt zu

sanieren, wollen die britische Regierung und Regionalbehörden in großem Stil Beschäftigte entlassen und angemietete Büroflächen abstoßen. Zehn Prozent der Büroflächen sind derzeit nach JLL-Berechnungen in der Hauptstadt von Regierungsbehörden angemietet. In anderen britischen Städten, wo die Märkte noch schwer mit den Folgen der Krise von 2009 kämpfen, dominiert die öffentliche Hand die

Märkte noch weit stärker: In Nottingham sind fast 40 Prozent aller Büroflächen an Behörden vermietet, in Liverpool gar mehr als 50 Prozent. „Die Umstrukturierung der öffentlichen Hand wird sich als Achillesferse für die Erholung der regionalen Immobilienmärkte erweisen“, sagt Stefan Wundrak, Researchchef beim Londoner Investmenthaus Henderson Global Investors.

Viele britische Investoren scheuen vor neuen Engagements im eigenen Land zurück und blicken stattdessen nach Deutschland. „Im Gegensatz zu London bieten Core-Immobilien von Hamburg, Köln und München noch erhebliches Wertsteigerungspotenzial“, sagt Geza Toth Feher, Geschäftsführer von CB Equity Partners, der Anleger auf der Insel bei Investments in Deutschland berät.

McCann Erickson

