

„Alles noch Kaffeesudleserei“

Brexit. Der Ausstieg Großbritanniens aus der EU zeigt bereits erste Auswirkungen auf dem britischen Immobilienmarkt. Ob und wie er sich in Kontinentaleuropa bemerkbar macht, ist jedoch noch ungewiss.

VON URSULA RISCHANEK

Fix ist vorläufig nur eines: 2019 wird die Mitgliedschaft Großbritanniens bei der EU Geschichte sein. Wie der Brexit über die Bühne gehen wird, weiß aber derzeit noch keiner. „Es gibt dabei eine Reihe von offenen Fragen“, sagt Magan-Holding-Chef Alexander Neuhuber. Vor allem jene, ob es zu einem sanften oder harten Brexit kommen werde. Erst wenn das geklärt sei, könne man die Auswirkungen des britischen Ausstiegs aus der EU auf britische und internationale Immobilienmärkte abschätzen.

Profiteur Deutschland

„Eines hat sich bereits jetzt gezeigt: Die Preise für Häuser haben schon nachgegeben“, berichtet Neuhuber. Doch auch auf dem Büroimmobiliensektor gibt es Preisrückgänge, und zwar wesentlich deutlichere. Lagen die Spitzenmieten pro Quadratmeter und Monat im ersten Halbjahr 2015 noch bei 149 Euro, so waren es nach Angaben von CB Richard Ellis in den ersten sechs Monaten des heurigen Jahres nur noch 107 Euro. Gleiches gilt für Kaufpreise: Mussten für einen Quadratmeter Bürofläche im ersten Halbjahr 2015 noch 50.978 Euro auf den Tisch gelegt werden, hatten Käufer heuer dafür nur noch 34.320 Euro zu berappen. Eine Untersuchung der Unternehmensberatung Deloitte zeigt außerdem, dass zwar neue Büroimmobilien weiterhin gefragt sind, äl-



Der Himmel über London könnte sich durch den EU-Austritt verdüstern – oder auch nicht.

[imago]

tere Gebäude aber immer schwieriger vermietet werden können.

Auswirkungen zeigte der Brexit auch auf dem Investmentmarkt: Deutschland hat Großbritannien in diesem Segment bereits im Vorjahr den Rang abgelassen. Nach Angaben des Maklerunternehmens Knight Frank war Deutschland mit einem Transaktionsvolumen von 59 Milliarden Euro im Vorjahr erstmals Europas größter Immobilien-Investmentmarkt.

Großbritannien hingegen fand sich mit 57 Milliarden Euro nur noch auf Rang zwei. „Mittlerweile kaufen Investoren aber wieder, weil das Pfund so günstig ist“, sagt Andreas Ridder, Geschäftsführer von CBRE Österreich. Dass sie das tun, ist Ridder zufolge auch auf die langen Mietverträge, etwa bei Büros, zurückzuführen. „Oft sind die

für 15 Jahre abgeschlossen, und viele Investoren denken, dass dann schon alles verdaut ist.“

Der deutsche Immobilienmarkt scheint nicht nur bei Investments zu profitieren: Man rechnet sich auch gute Chancen aus, die eine oder andere Bürofläche und in der Folge auch Wohnungen und Häuser an Brexit-Flüchtlinge vermieten zu können. Vor allem der Finanzplatz Frankfurt könnte zu den Profiteuren gehören. „Es gibt Abwanderungstendenzen bei Banken“, bestätigt Ridder. An die 40 Banken sollen Insidern zufolge bereits Interesse an einem Standort in der Mainmetropole bekundet haben – mehr als erste Erkundigungen gibt es jedoch noch nicht vorzuweisen. Darüber hinaus will der deutsche Bundesfinanzminister, Wolfgang Schäuble, die Euro-

päische Bankenaufsicht von London nach Frankfurt locken. Sollten die Institute jedoch Nägel mit Köpfen machen, gehen Experten von einer deutlichen Preissteigerung in der größten Stadt Hessens aus – sowohl bei Büros als auch bei Wohnimmobilien. Aber auch andere europäische Finanzzentren wie Paris, Amsterdam und Dublin rittern um britische Banken und können sich durchaus Chancen ausrechnen.

Skeptisch sind Ridder und Neuhuber, dass sich Österreichs Immobilienmarkt ebenfalls ein Scheibchen vom Brexit abschneiden kann. „Das einzig Konkrete ist ja bisher die Europäische Arzneimittelagentur EMA“, sagt Ridder. Diese hat ihren Sitz derzeit noch in London, soll aber, sofern es nach dem Willen Wiens geht, in der Bundeshaupt-

stadt ihre Zelte aufschlagen. Die Konkurrenz ist allerdings groß, haben sich doch bisher 23 Städte um die Institution beworben.

Investoren gelassen

Während die einen den Zusammenbruch des Londoner Immobilienmarkts befürchten, sehen andere diese Gefahr bei Weitem nicht. Sie argumentieren unter anderem, dass der Kapitalfluss aus nicht europäischen Staaten stabil genug sei, um drastische Auswirkungen bei Preisen oder Transaktionen abzufedern. Darüber hinaus seien verschiedene internationale Technologie- und Medienfirmen in der britischen Hauptstadt auf der Suche nach Büros. Nicht zuletzt sei Großbritannien die einzige große englischsprachige Volkswirtschaft des Kontinents, die ihre wirtschaftlichen Beziehungen zu den USA, Kanada, Australien und Neuseeland nach dem Brexit wieder stärken werde. „De facto ist jetzt alles noch Kaffeesudleserei“, sagt Neuhuber.

AUF EINEN BLICK

Vor allem **der Bürosektor** nimmt den EU-Austritt voraus: Die Spitzenmieten sind im Jahresvergleich von 149 auf 107 Euro/m² gefallen, bei den Kaufpreisen wurde ein Minus von 23 Prozent registriert. Die Leerstände sind von 3,8 auf 5,8 Prozent gestiegen. Auf dem **Investmentmarkt** hat Deutschland mit einem Transaktionsvolumen von 59 Mrd. Euro im Vorjahr Großbritannien erstmals überholt.

*** DER ORBI TOWER**
DIE NEUE ARBEITSWELT
ERWARTET SIE!

JETZT EINZIEHEN!
Für maximale Flexibilität
und Office-Effizienz.

Starten Sie in die Zukunft der modernen Bürowelt.
Ihr ORBI Office erwartet Sie! Mit State-of-the-Art Technologie
und Ausstattung, höchster Flächeneffizienz und individueller
Gestaltung. Für alle Formen voll vernetzter Zusammenarbeit.

21.600 M² BÜROFLÄCHE
DIREKT IN 1030 WIEN, TOWNTOWN –
JETZT FLÄCHEN MIETEN!

*** RUFEN SIE UNS AN!**
ORAG +43 1 534 73-249
WWW.ORBI-TOWER.AT

35
Jahre Expertise für
Hotel- und Büro-Investments
in CEE und Russland

Crowne Plaza
AIRPORTCITY
St. Petersburg,
Russland

Ogrodowa Office Łódź, Polen

44
Hotels und Bürogebäude hat Warimpex seit 1982
entwickelt – zu den Highlights zählen u. a. Hotels der
Marken InterContinental, Crowne Plaza und Kempinski,
das revitalisierte Le Palais Office in Warschau
sowie die AIRPORTCITY St. Petersburg.

warimpex

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ist ein Immobilienentwickler
und Investor mit Sitz in Wien und notiert an den Börsen
Wien und Warschau. Kerngeschäft ist die Errichtung und der
Betrieb von Hotels und Büros in Zentral- und Osteuropa.
Durch diese Kombination aus Immobilienentwicklung und Asset
Management versteht sich Warimpex als eine „hybride“ Immobilien-
gesellschaft: Warimpex betreibt die Projekte so lange, bis durch einen
Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann.

www.warimpex.com