

Britischer Immobilienmarkt: Weiteres Vorgehen nach dem Rekordjahr 2021

James Coke, Fondsmanager, Co-Head Institutional UK Real Estate

2021 war ein Spitzenjahr für den britischen Immobilienmarkt, der bis Ende Oktober annualisierte Gesamtrenditen von 14,7 % erbrachte, weil sich neben soliden Erträgen auch wieder Wertsteigerungen einstellten. Damit haben die annualisierten Gesamtrenditen den höchsten Stand seit der Vor-Brexit-Ära Mitte 2015 erreicht. Wir rechnen zwar 2022 nicht mehr mit so hohen Wertsteigerungen wie in diesem Jahr, aber wahrscheinlich wird die positive Angebots-Nachfrage-Dynamik unvermindert anhalten und dem Markt weiteren Schwung verleihen.

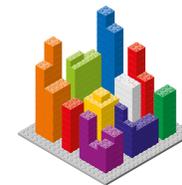
Wenn 2021 das Jahr der Erholung war, verspricht 2022, ein Jahr des Aufschwungs zu werden. Der Mietmarkt, der sich derzeit auf breiter Front erholt, ist zwar nicht gegen wirtschaftliche Probleme gefeit, hat sich aber unter schwierigen Umständen als bemerkenswert stabil erwiesen. Von einigen beachtlichen Ausnahmen abgesehen bleibt die Mieterstimmung positiv, und es gibt ermutigende erste Anzeichen dafür, dass sich geschäftliche Entscheidungen, die während der Pandemie verschoben wurden, nun in zunehmender Aktivität auf der

Mieterseite niederschlagen. An den Kapitalmärkten bleibt die Anlegerstimmung im Großen und Ganzen positiv. Dies beweist eine Erholung der Transaktionsvolumina, wobei angeblich eine Menge Kapital zum Einsatz auf einem Markt eingeworben wird, von dem man sich kurzfristig eine Outperformance gegenüber globalen Strategien erhofft.¹ Eine sektorübergreifende Nettoanfangsrendite von 4,7 %² bietet im Vergleich zu den britischen Leitzinsen und Staatsanleihen immer noch höchst attraktive Ertragsmöglichkeiten.

¹ Prognosen von Capital Economics für 2021-25, September 2021.

² Laut MSCI UK Property Monthly Index, annualisierte Gesamtrenditen bis Ende Oktober 2021.





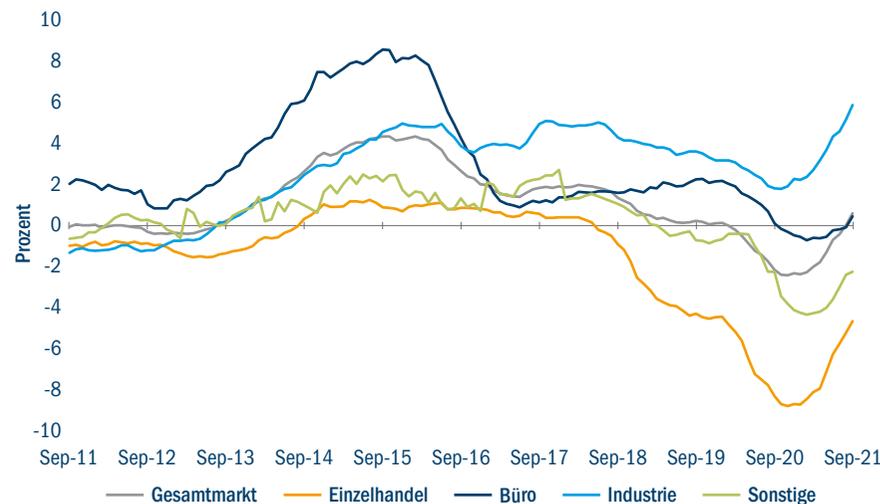
Die Mietdynamik unterscheidet sich von Sektor zu Sektor, und Fondsmanager müssen bei der Objektauswahl immer geschickter vorgehen, um eine Outperformance zu erzielen. Der Büro- und der Einzelhandelssektor sowie Alternativen wie beispielsweise der Hotel- und Freizeitbereich waren im Zuge der Pandemie von heftigen Stimmungsschwankungen betroffen. An vorderster Front haben wir jedoch positivere Erfahrungen gemacht, sodass wir mit einer weiteren Erholung dieser Sektoren rechnen, wenn auch in unterschiedlichem Maße und Tempo. So favorisieren wir beispielsweise seit einiger Zeit Fachmarktzentren mit niedrigen Mieten und Schwerpunkt auf Nahversorgung und Discountern. Ausdruck davon sind erhebliche Investitionen unsererseits in diesen Sektor im Jahr 2021. Die Renditen sind im Jahresverlauf stark geschrumpft, da sich der Sektor bei den Anlegern zunehmender Beliebtheit erfreute. Als Ertragsbringer erscheint er aber immer noch attraktiv.

Unsere positive Haltung gegenüber Fachmarktzentren beruht auf Erkenntnissen unserer Kollegen in der Vermögensverwaltung, die auf einen regen Mietmarkt hindeuten, wo die Mieter von gesunkener Konkurrenz und einem stabilen Online-Geschäft profitieren, mit dem in vielen Fällen Synergien (beispielsweise in Form von „Click & Collect“) bestehen. Wir ergänzen diese äußerst positive Haltung durch eine eingehende Sorgfaltsprüfung auf der Objektebene, um sicherzustellen, dass wir in die richtigen Konzepte an den richtigen Standorten mit Mietern investieren, die bekanntermaßen gut im Geschäft sind.

Der Industriesektor profitiert immer noch von anhaltenden strukturellen Ungleichgewichten zugunsten der Vermieter. Dies hat in den letzten zwölf Monaten zu Mietsteigerungen auf Rekordniveau geführt (laut dem MSCI UK Property Monthly Index bis Ende Oktober 2021 6,6 %). Die Nachfrage steigt weiter, da sich die Einzelhandelsumsätze ins Internet verlagern und andere, neue Mietertypen auf den Markt drängen. Zu nennen sind hier unter anderem sogenannte „Dark Kitchens“. Dabei handelt es sich um gemeinsam genutzte Räumlichkeiten, in denen sich kleine Firmen niederlassen können,

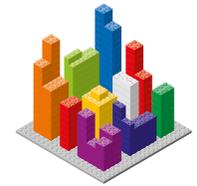
um Gerichte ausschließlich zur Abholung und Lieferung zuzubereiten. Wie nicht anders zu erwarten, bleibt der Sektor bei Anlegern sehr gefragt, wodurch die Renditen sowohl im Logistiksektor als auch für Objekte mit Teilmietstruktur im gesamten Vereinigten Königreich stark geschrumpft sind. Da der Anteil des Industriesektors am Index mehr als 40 % beträgt, hat dies einen überproportionalen positiven Effekt auf den Gesamtmarkt.

Abb. 1: Mietwertsteigerung britischer Gewerbeimmobilien in den letzten 10 Jahren (annualisiert)



Quelle: MSCI UK Monthly Index, Stand: September 2021.





Ökologische, soziale und die Unternehmensführung betreffende Faktoren (Environment, Social and Governance – ESG) werden zu Recht auch künftig die Anlageentscheidungen beeinflussen. Dabei lassen sich grob zwei Anlageansätze unterscheiden: Die einen kaufen passiv die besten Objekte der jeweiligen Kategorie, während die anderen bereit sind, ihre Bestände aktiv zu bewirtschaften, um bauliche Verbesserungen vorzunehmen. Die herrschende Preisstruktur wird wahrscheinlich Letztere mehr belohnen als Erstere, während das Mittelfeld zunehmend unter Druck gerät und zu scheitern droht. Wir haben uns verpflichtet, die CO₂-Emissionen unserer Gebäudebestände bis spätestens 2050 netto auf null zu senken, und setzen laufend Projekte zur Quantifizierung der Arbeiten in Gang, die erforderlich sind, um dieses Vorhaben schneller voranzutreiben. Dies betrifft die Durchführung von Sanierungs- und Renovierungsarbeiten im nachhaltigen Maßstab und die Kommunikation der Ergebnisse gegenüber unseren Kunden.

Alles in allem zeichnen sich britische Immobilien weiterhin durch eine attraktive Werthaltigkeit auf der Ertragsebene aus und bieten zwar nur mäßiges, aber dauerhaftes Wachstumspotenzial.



Weitere Informationen finden Sie auf
columbiathreadneedle.com



Wichtige Informationen:

Nur für professionelle Kunden und/oder entsprechende Investorentypen in Ihrem Rechtsgebiet (nicht für Privatkunden zu verwenden oder an diese weiterzugeben). Dies ist ein Werbedokument.

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken und sollte nicht als für eine bestimmte Anlage repräsentativ eingestuft werden. Es stellt kein Angebot und auch keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten dar, noch gilt es als Anlageberatung oder sonstige Leistung. **Anlagen sind mit Risiken verbunden, darunter auch das Risiko des Verlusts des eingesetzten Kapitals. Ihr Kapital ist nicht geschützt.** Das Marktrisiko kann einen einzelnen Emittenten, einen Wirtschaftssektor, einen Industriezweig oder den gesamten Markt betreffen. Der Wert der Anlagen ist nicht garantiert. Deshalb erhält ein Anleger unter Umständen den ursprünglich angelegten Betrag nicht zurück. **Internationale Anlagen** bergen bestimmte Risiken und können aufgrund möglicher Veränderungen der politischen oder wirtschaftlichen Verhältnisse oder wegen Währungsschwankungen sowie unterschiedlicher Finanz- und Bilanzierungsstandards volatil sein. **Die hierin aufgeführten Wertpapiere dienen nur zur Veranschaulichung, können sich ändern und sollten nicht als Kauf- oder Verkaufsempfehlung verstanden werden. Die genannten Wertpapiere können sich als rentabel oder unrentabel erweisen.** Die Meinungsäußerungen entsprechen dem Stand am genannten Datum, können sich bei einer Veränderung der Markt- oder sonstigen Bedingungen ändern und können von den Meinungsäußerungen anderer verbundener Unternehmen oder Tochtergesellschaften von Columbia Threadneedle Investments (Columbia Threadneedle) abweichen. Die tatsächlichen Anlagen oder Anlageentscheidungen von Columbia Threadneedle und seinen Tochtergesellschaften, ob sie nun für die eigene Anlageverwaltungstätigkeit oder im Namen von Kunden getätigt werden, spiegeln die hierin ausgedrückten Meinungsäußerungen nicht notwendigerweise wider. Diese Informationen stellen keine Anlageberatung dar und berücksichtigen die persönlichen Umstände eines Anlegers nicht. Anlageentscheidungen sollten immer auf Grundlage der konkreten finanziellen Bedürfnisse, der Ziele, des zeitlichen Horizonts und der Risikobereitschaft eines Anlegers getroffen werden. Die beschriebenen Anlageklassen eignen sich möglicherweise nicht für alle Anleger. **Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse und keine Prognose sollte als Garantie angesehen werden.** Informationen und Einschätzungen, die von Dritten bezogen wurden, werden zwar als glaubwürdig angesehen, für ihren Wahrheitsgehalt und ihre Vollständigkeit kann jedoch keine Garantie übernommen werden. Dieses Dokument und sein Inhalt wurden von keiner Aufsichtsbehörde überprüft.

Für Australien gilt: Herausgegeben von Threadneedle Investments Singapore (Pte.) Limited [„TIS“], ARBN 600 027 414. TIS ist von der Auflage befreit, eine australische Finanzdienstleisterlizenz gemäß dem Corporations Act zu besitzen, und stützt sich bei der Vermarktung und Erbringung von Finanzdienstleistungen für australische Wholesale-Kunden im Sinne von Section 761G des Corporations Act 2001 auf Class Order 03/1102. TIS wird in Singapur (Registernummer: 201101559W) von der Monetary Authority of Singapore gemäß dem Securities and Futures Act (Chapter 289) reguliert, der von australischem Recht abweicht.

Für Singapur gilt: Herausgegeben von Threadneedle Investments Singapore (Pte.) Limited, 3 Killiney Road, #07-07, Winsland House 1, Singapore 239519, die in Singapur der Aufsicht der Monetary Authority of Singapore gemäß dem Securities and Futures Act (Chapter 289) untersteht. Registernummer: 201101559W. Dieses Dokument wurde nicht von der Monetary Authority of Singapore geprüft.

Für Hongkong gilt: Herausgegeben von Threadneedle Portfolio Services Hong Kong Limited 天利投資管理香港有限公司. Unit 3004, Two Exchange Square, 8 Connaught Place, Hongkong, die von der Securities and Futures Commission („SFC“) zur Durchführung regulierter Aktivitäten (Typ 1) zugelassen ist (CE:AQA779). Eingetragen in Hongkong gemäß der Companies Ordinance (Chapter 622), Nr. 1173058.

Für das Vereinigte Königreich gilt: Herausgegeben von Threadneedle Asset Management Limited, eingetragen in England und Wales unter der Registernummer 573204. Eingetragener Firmensitz: Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AG, GB. Im Vereinigten Königreich zugelassen und reguliert von der Financial Conduct Authority.

Für den EWR gilt: Herausgegeben von Threadneedle Management Luxembourg S.A. Eingetragen im Registre de Commerce et des Sociétés (Luxembourg) unter der Registernummer B 110242. Eingetragener Firmensitz: 44, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Für den Nahen Osten gilt: Dieses Dokument wird von Columbia Threadneedle Investments (ME) Limited verbreitet, die der Aufsicht der Dubai Financial Services Authority (DFSA) untersteht. Dieses Dokument dient dazu, Vertriebsstellen Informationen über die Produkte und Dienstleistungen der Gruppe bereitzustellen, und ist nicht zur Weitergabe bestimmt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Finanzberatung dar und sind ausschließlich für Personen mit entsprechenden Anlagekenntnissen bestimmt, welche die aufsichtsrechtlichen Kriterien für professionelle Anleger oder Marktkontrahenten erfüllen; andere Personen sollten nicht auf Grundlage dieser Informationen handeln.

Für die Schweiz gilt: Threadneedle Asset Management Limited, eingetragen in England und Wales unter der Registernummer 573204. Eingetragener Firmensitz: Cannon Place, 78 Cannon Street, London EC4N 6AG, GB. Im Vereinigten Königreich zugelassen und reguliert von der Financial Conduct Authority. Herausgegeben von Threadneedle Portfolio Services AG, eingetragener Firmensitz: Claridenstrasse 41, 8002 Zürich, Schweiz.

Columbia Threadneedle Investments ist der globale Markenname der Columbia- und Threadneedle-Unternehmensgruppe. columbiathreadneedle.com

Herausgegeben im Dezember 2021 | Gültig bis Juni 2022 | J32025 | 3950238