

of buying and selling property; it is often possible to trade units with other investors on a matched bargain basis, thereby reducing the usual transactions charges.

The largest property unit trust investing in the UK is The Hercules Unit Trust which, although it is a closed ended fund with a fixed life, has demonstrated liquidity with over £440 million being traded on a matched bargain basis since March 2002. It has gross assets of £2.6 billion through the ownership of 25 out-of-town shopping parks (at December 2004)³.

Balanced funds and fund of funds products provide investors with a more diversified market exposure. For instance, the Schroder Indirect Real Estate Fund, a fund of funds product, provides access to nearly £7 billion³ of prime real estate through the convenience of a single holding.

Investors have become excited at the prospect of the launch of a listed and tax neutral property fund in the UK since the announcement by the UK government in March 2003. Such vehicles already exist in several markets such as the United States and Australia and have been recently launched in Japan (J-REIT), France (SIIC) and Hong Kong. The UK launch has been delayed, but it seems increasingly likely that property investment funds (PIFs) – as the UK government has named them – will be available next year. This will provide yet another means for investors to access the UK commercial property market and will underpin the existing strong demand for the asset class.

Even without PIFs, the UK property industry has met investor demand by providing innovative solutions to access real estate. Recent performance has been strong and the outlook for the UK property market remains healthy. The decision of how to enter the market remains with the investor, but an increasing number understand the attractions offered by the wide range of property funds available. ■

Sources

¹ *Investment Property Databank (IPD)*

² *Property Investors Bulletin*

³ *Schroders*

Investieren im britischen Immobilienmarkt

In den fünf Jahren von 2000 bis Ende 2004 erzielten Investitionen in kommerziellen Immobilien in Grossbritannien einen durchschnittlichen jährlichen Gesamtertrag von über 11% – weitaus mehr als Aktien oder Obligationen. Während gewisse Experten davon ausgehen, dass der Markt für selbstgenutztes Wohneigentum seinen Zenit überschritten hat, ist man bezüglich kommerzieller Liegenschaften weitaus optimistischer. So erwartet man für dieses Immobiliensegment über die nächsten drei Jahre Durchschnittserträge um die 8% – oder mehr. Aber nicht nur dank seiner Performance, sondern auch dank seiner Transparenz und der breiten Palette an Investitionsmöglichkeiten bietet der britische Immobilienmarkt internationalen Investoren zahlreiche attraktive Anlagemöglichkeiten.

Ende 2004 betrug der Gesamtwert der Anlageliegenschaften in Grossbritannien £ 121 Milliarden. Davon entfielen rund 53% auf Detailhandelsflächen, 28% auf Bürogebäude und 16% auf Industrieareale. Die restlichen 3% waren Wohnliegenschaften, die für Investitionszwecke oder für Freizeitaktivitäten benutzt wurden. Vom gesamten britischen Investment-Immobilienbestand liegen, alles in allem, rund 45% in ausländischen Händen.

Lange Tradition kommerzieller Immobilieninvestitionen

Die Tatsache, dass es in Grossbritannien verlässliche Immobilienmarktdaten gibt, die über 30 Jahre zurückreichen, ist, verglichen mit anderen europäischen Ländern, aussergewöhnlich. Dies ist nicht zuletzt auf eine unterschiedliche Einstellung von Briten und Kontinentaleuropäern gegenüber Investitionen in kommerziellen Liegenschaften zurückzuführen. So gibt es in Grossbritannien eine weitaus längere Tradition für den Besitz von Renditeliegenschaften. Das bedeutet auch, dass Immobilien in Grossbritannien häufiger gekauft und verkauft und intensiver bewirtschaftet werden. Dies wiederum hat dazu geführt, dass die Immobilien häufiger neu bewertet werden müssen und man sich deshalb auf einen gründlichen und verlässlichen Bewertungsprozess verlassen kann. Generell geht man davon aus, dass Grossbritannien Kontinentaleuropa in Sachen Immobilientransparenz und -liquidität 10 bis 15 Jahre voraus ist.

Breite Palette herkömmlicher und innovativer Fonds

Welche Möglichkeiten hat ein internationaler Investor, um von den Chancen des britischen Immobilienmarkts zu profitieren? Grundsätzlich kann er direkt oder indirekt in Liegenschaften investieren. Für die meisten Anleger sind Direktinvestitionen jedoch aus verschiedenen Gründen ungeeignet – ungenügende Diversifikation, Zeitmangel, mangelnde Marktkenntnisse. Die beste Möglichkeit bieten daher die zahlreichen spezialisierten Fonds. So gibt es einerseits Fonds, die breitgefächert im Immobilienmarkt investieren; andererseits gibt es aber auch immer mehr Spezialprodukte, die sich auf ganz spezielle Segmente konzentrieren, beispielsweise auf Einkaufszentren auf der grünen Wiese, Büros in Zentral-London, Industriegebäude oder Wohnliegenschaften. Diese Fonds sind für die Anleger nicht nur bequem, sie bieten ihnen auch professionelles Management und hohe Liquidität.

Die Entscheidung, wie man sich im britischen Immobilienmarkt engagieren will, bleibt jedem Anleger selbst überlassen. Die Aussichten sind jedenfalls ungetrübt, und traditionelle und innovative Anlagevehikel stehen ausreichend zur Verfügung.