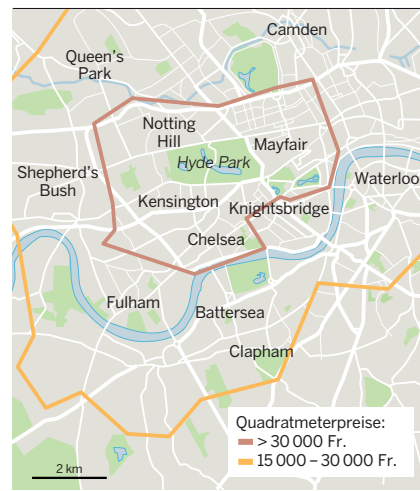




SIMON DAWSON / BLOOMBERG / GETTY

Begehrte City-Lagen

Quartiere rund um den Hyde Park



Wenn schon, dann mitten im Zentrum: Wohnstrasse Lennox Gardens in Knightsbridge. Für die künftigen Eigentümer lassen Firmen wie Aurium alte Liegenschaften aufwendig sanieren und luxuriös ausstatten. Manch ein Käufer übernimmt anschliessend die gesamte Einrichtung mit Möbeln und Kunst an den Wänden, im Bild die Innenräume des Aldford House.



Erste Adresse für Betuchte

Eine Finanzfirma mit Sitz an der Zürcher Bahnhofstrasse erwirbt Liegenschaften im Zentrum von London, um sie – frisch renoviert – an Millionäre aus aller Welt weiterzuverkaufen. *Von David Strohm*

Wer vom Salon des Aldford House an der Park Lane im noblen Mayfair-Quartier hinausschaut, sieht ins Grüne. Nur die Strasse trennt das Anwesen vom Hyde Park. «Für unsere Interessenten aus dem arabischen Raum ist die Nähe zum Park ein wichtiges Kriterium», sagt Alexandre de Vaivre.

Dass diese Kundschaft ihren (Zweit-)Wohnsitz ausschliesslich an derart prestigeträchtigen Adressen zu nehmen pflegt, muss der Fondsmanager nicht einmal erwähnen. Der Partner der Finanzboutique Aurium mit of-

fiziellem Domizil in Gibraltar lehnt sich in seinem Büro an Zürichs teuerster Adresse, der Bahnhofstrasse, zurück und schwärmt. Von den unglaublichen Wertsteigerungen, die sich mit der «Neupositionierung» von Wohnimmobilien im Herzen von London realisieren lassen. Von dem Geschäftsmodell, das de Vaivre und seine Mitstreiter bei Aurium verfolgen, von der guten Performance des «Aurium Ultra Prime Real Estate Fund». Und von dessen angestrebter Rendite: 30% auf Objektstufe, 15 bis 20% beim Reingewinn.

Die Makler des Unternehmens kaufen für das Investment-Gefäss, das nur professionellen Anlegern wie Family Offices oder Vermögensverwaltern offensteht, ältere Liegenschaften in den

Wem es nicht darauf ankommt, kann auch für die Studentenbude der Kinder ein paar Millionen anlegen.

Quartieren rund um den Hyde Park. Einige stammen aus dem Besitz des Duke of Westminster, Gerald Cavendish Grosvenor, dem ein erheblicher Teil der Häuser im Zentrum Londons gehört und der zu den reichsten Briten zählt. Er gibt sie in der Regel lediglich im Baurecht ab. Die Liegenschaften, manche sind ziemlich heruntergekommen, werden dann aufwendig renoviert, ehe sie an Gutbetuchte aus aller Welt wiederverkauft werden. Das Volumen des Fonds soll zunächst auf 150 Mio. £ beschränkt bleiben; ab 1 Mio. £ ist man dabei.

Alexandre de Vaivre listet die Kundschaft auf, die er und seine Partner für die edlen Objekte im Visier haben: Die erste und grösste Gruppe sind Wohlhabende, die in London einige Wochen im Jahr verweilen und dafür ein angemessenes Pied-à-terre suchen. Hierzu zählen Familien aus dem mittleren Osten, russische Neureiche oder indische Industrielle. Die zweite Gruppe will sich in der pulsierenden Metropole niederlassen, sucht also einen festen Wohnsitz. Auch bei dieser Gruppe spielt das Geld eine Nebenrolle. Für den Nachwuchs jener Reichen, der zur Ausbildung nach London geschickt wird, ist – drittens – eine adäquate Unterkunft nötig. Wem es nicht darauf ankommt, kann auch für eine Studentenbude ein paar Millionen anlegen.

Zur vierten Gruppe schliesslich zählen Käufer, die den Erwerb von Wohneigentum als reine Finanzanlage betrachten. Das Vermögen ist so gut versorgt. Rentieren müssen solche Investments nicht unbedingt. Davon zeugen die zahlreichen, zum Teil seit Jahren leer stehenden Häuser in den Nobel-Quartieren der britischen Hauptstadt.

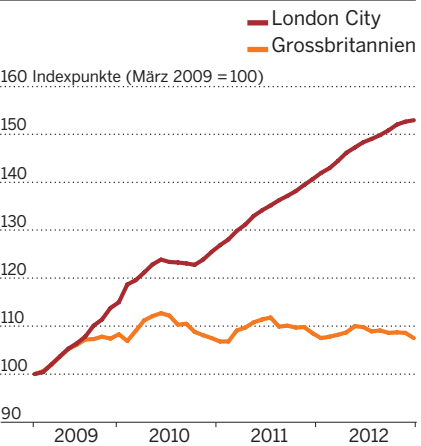
In den von Aurium akquirierten Objekten herrscht dagegen zu Beginn ein reges Kommen und Gehen. Handwerker geben sich grösste Mühe, aus den oft 100 Jahre alten Häusern die Patina zu vertreiben. Die anvisierte Kundschaft hat hohe Ansprüche. Käufer aus dem Orient etwa meiden das Treppensteigen, weshalb der Einbau eines Lifts nötig wird, und sie brauchen genügend Garagenplatz für ihre Fahrzeuge.

Dass die jüngsten Steuerpläne von Premierminister David Cameron (siehe Kasten) die Nachfrage aus dem Ausland ausbremsen könnte, glaubt de Vaivre nicht. Anderer Ansicht sind indes die Analysten von Jones Lang LaSalle (JLL): «Bei Objekten ab zwei Millionen Pfund warten viele potenzielle Käufer erst einmal ab, bis die Beratungen der Regierung abgeschlossen sind.» Erwogen wird unter anderem eine zusätzliche Grundsteuer von 140 000 £, auf Immobilien, die mehr als 20 Mio. £ wert und im Besitz einer Gesellschaft mit Sitz im Ausland sind. Der globale Geldelite dürfte selbst das nicht sonderlich weh tun. Grösseren Einfluss dürfte dagegen der aktuelle Beschluss der EU haben, die Boni für Kader aus der Finanzbranche zu deckeln.

Liam Bailey, Research-Leiter beim Maklerunternehmen Knight Frank, ist überzeugt, dass in der City «die Nachfrage aus Übersee weiter zunehmen wird». Das Interesse internationaler Investoren und privater Käufer trage dazu bei, dass die Preise an den «Prime Locations» weiter steigen. Diese Aussicht treibt Firmen wie Aurium und die «New Rich», die lieber heute als morgen in Chelsea, Knightsbridge oder Notting Hill kaufen wollen.

Abgekoppelt

Preise für Wohnimmobilien London und Grossbritannien



Quelle: Knight Frank, Residential Research, Spring 2013

London

Teures Pflaster für private Käufer

Anders als in Städten wie Liverpool oder Manchester und in der Provinz steigen die Preise für Wohneigentum in der Hauptstadt Grossbritanniens weiter an. In den letzten vier Jahren sind die Preise im Zentrum Londons durchschnittlich um 53% gestiegen, wie es in der soeben von der Maklerfirma Knight Frank publizierten Studie «London Residential Review – Spring 2013» heisst. Getrieben wurde die Nachfrage vor allem von Käufern aus dem Ausland. Das Preisniveau liege damit um 17% höher als vor Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008.

Ob die Hausse so weitergeht, ist nicht klar. Laut einer Analyse von Jones Lang LaSalle sind für 2013 erstmals seit län-

gerem bei Liegenschaften in der City, namentlich in den teuren Quartieren Knightsbridge, Chelsea und Mayfair, keine Wertsteigerungen mehr zu erwarten. Grund dafür sind die Pläne der britischen Regierung, die Steuer auf Immobilientransaktionen ab 2 Mio. £ zu erhöhen und weitere Abgaben einzuführen.

Für ganz London ist im laufenden Jahr mit einer Wertsteigerung von rund 2% zu rechnen; das ist mehr als in jeder anderen Gegend des Königreichs. Landesweit dürften die Immobilienpreise angesichts der schwachen Wirtschaftsaussichten und der immer zurückhaltenderen Kreditvergabe der Banken eher weiter fallen. (dst.)