

Immobilienmärkte UK und USA

Eine Fachthemenreihe der DG HYP

Aktuelle Krise trifft Büro- und Handelsimmobilienmärkte in Großbritannien und den USA

Großbritannien

- Die Zahl der Bürobeschäftigten und damit die Nachfrage nach Büroflächen dürften in diesem Jahr kräftig sinken. Mit dem Einbruch der Nachfrage rechnen wir mit einem sichtbaren Anstieg der Leerstandsraten.
- Durch die stärkste Rezession seit 30 Jahren dürften die Mieten für Büroimmobilien im Landesdurchschnitt um rund zehn Prozent fallen. Der kräftige Rückgang im zweistelligen Bereich ist vor allem auf überdurchschnittlich stark sinkende Mieten in Inner London zurückzuführen. Aber auch für die Büromärkte in Glasgow, Outer London und Manchester fällt der Ausblick sehr düster aus
- Britische Handelsimmobilien in Top-Lagen erzielen im europäischen Vergleich Spitzenmieten. Die vorhandene Einzelhandelsfläche pro Einwohner ist dabei deutlich niedriger als beispielsweise in Deutschland. Da 2009 durch die gesamtwirtschaftliche Rezession die Arbeitslosigkeit weiter deutlich steigen dürfte, rechnen wir in diesem Jahr mit sinkenden Einzelhandelsumsätzen.
- Die Mieten für Handelsimmobilien dürften im Landesdurchschnitt 2009 in Großbritannien um fünf bis acht Prozent sinken. Mit Ausnahme von Inner London rechnen wir jedoch bei den hier betrachteten Wirtschaftszentren mit stärkeren Mietpreisrückgängen.

Vereinigte Staaten

- Die Mieten für Büroimmobilien dürften in diesem Jahr in den Vereinigten Staaten in Folge der gesamtwirtschaftlichen Rezession deutlich sinken, landesweit dürfte es zu einem Rückgang um fünf bis acht Prozent kommen.
- Am Weltfinanzplatz New York rechnen wir allerdings mit einem stärkeren Sinken der Mieten, da dort seit 2004 ein Anstieg um rund 60 Prozent verzeichnet wurde. Während der Büromarkt Chicago durch die Automobilindustrie belastet wird, dämpft in Houston besonders der Einbruch der interkontinentalen Handelstätigkeit.
- In den USA dürfte in diesem Jahr der Umsatz des Einzelhandels deutlich sinken, hiervon ist unmittelbar die Nachfrage nach Handelsimmobilien betroffen. 2009 rechnen wir in New York und Los Angeles mit Mietpreisrückgängen um rund zehn Prozent. Chicago dürfte es nicht ganz so stark treffen.

März 2009

Inhalt

Großbritannien	2
Büro	2
Inner London	
Outer London	
Manchester	
Glasgow	
Handel	8
Outer London	
Inner London	
Manchester	
Glasgow	
Vereinigte Staaten	13
Büro	13
New York	
Los Angeles	
Chicago	
Houston	
Handel	18
New York	
Los Angeles	
Chicago	
Houston	
Impressum	22

Großbritannien

Die Wirtschaft Großbritanniens befindet sich aktuell in einer Rezession. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im dritten Quartal 2008 bereits um 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal sank, fiel der Rückgang im Schlussquartal mit 1,5 Prozent überraschend hoch aus. Dies entspricht dem stärksten Rückgang der Wirtschaftsleistung seit 1980. Auf das Jahr betrachtet wurde dadurch nur ein Wirtschaftswachstum von 0,7 Prozent erreicht. Gründe für die schwache Entwicklung liegen im Rückgang des privaten Verbrauchs ab der Jahresmitte und dem starken Rückgang der Investitionen. Neben dem Dienstleistungssektor musste zum Jahresende auch der industrielle Sektor seine Fertigung deutlich drosseln.

Stärkster Rückgang des BIP seit 1980 im Schlussquartal

Trotz der beschlossenen Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur gehen wir von einem weiteren Rückgang der Wirtschaftsleistung aus, der mit 2,7 Prozent recht deutlich ausfallen dürfte. Seit einigen Monaten steigt bereits die Arbeitslosigkeit und kletterte zum Jahresende schon über die Marke von zwei Millionen – dies war die höchste Zahl an Arbeitslosen seit mehr als 10 Jahren. . Erst 2010 rechnen wir mit einer sehr zögerlichen konjunkturellen Erholung

2009 setzt sich die Rezession fort...

...Arbeitslosigkeit bereits deutlich gestiegen

Konjunkturprognose Großbritannien

<i>in Prozent gegen Vorjahr</i>	2007	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	3,0	0,7	-2,7	0,2
Privater Verbrauch	3,1	1,8	-1,9	-1,1
Staatsverbrauch	1,7	3,2	1,8	1,9
Investitionen	7,2	-4,2	-8,0	-0,6
Ausfuhren	-4,2	0,8	-2,6	2,8
Einfuhren	-1,6	1,3	-1,6	0,3
Inflationsrate (HVPI)	2,3	3,6	1,1	2,2
Arbeitslosenquote (ILO)	5,4	5,7	7,4	7,1
Leistungsbilanzsaldo <i>in Prozent vom BIP</i>	-2,8	-1,9	-2,1	-1,8

Quelle: DZ BANK Research

Büro

Der Büromarkt Großbritanniens ist vor allem durch London als Welt-Finanzzentrum für in- und ausländische Investoren interessant. Mit dem rund 30 Mio. qm umfassenden Londoner Büromarkt ist der britische Markt für Büroimmobilien nicht nur durch den größten, sondern auch durch den teuersten westeuropäischen Markt geprägt. Seit dem Jahr 2000 ist der Bestand an vorhandenen Büroflächen in Großbritannien um rund 12 Prozent gewachsen, damit wuchs der Angebotsbestand stärker als in Deutschland (rund 9%), aber weniger stark als in Frankreich (15 %).

London als Welt-Finanzzentrum prägt den britischen Markt

In dieser Studie werden die Regionen Inner und Outer London, sowie der Großraum Manchester und die schottische Großstadt Glasgow betrachtet. Diese vier Märkte decken zusammengenommen rund zwei Drittel des britischen Büroimmobilienbestandes ab und geben deshalb einen repräsentativen Überblick über den britischen Büromarkt. In London befinden sich allein rund 40 Prozent des britischen Bestandes an Büroimmobilien.

London, Manchester und Glasgow decken zwei Drittel des UK-Büromarktes ab

Lage und Umfeld

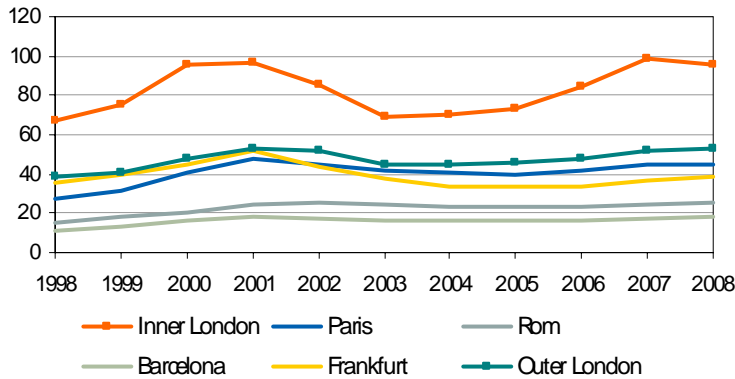
Der bürointensive Dienstleistungssektor trägt rund drei Viertel zum Bruttoinlandsprodukt der britischen Ökonomie bei. Der von uns für dieses Jahr prognostizierte Anstieg der Arbeitslosenquote auf 7,4 Prozent entspricht in etwa einer Zunahme der Arbeitslosigkeit um eine hal-

Zahl der Bürobeschäftigten dürfte deutlich sinken...

be Million auf rund 2,5 Millionen Arbeitslose. Diese sehr negative Entwicklung wird sich auch deutlich auf den britischem Büromarkt auswirken. Bereits im vergangenen Jahr ist die Wertschöpfung im Finanz- und Dienstleistungssektors deutlich gegenüber dem Vorjahr geschrumpft und wird auch in diesem Jahr weiter schrumpfen. Deshalb rechnen wir 2009 in den bürointensiven Branchen mit einem starken Stellenabbau und somit einem deutlichen Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen in Großbritannien.

...und damit die Büronachfrage

UK Büro: Mieten Top-Lagen an ausgewählten Standorten (in Euro pro qm)



Quelle: Feri

Mit dem Einbruch der Nachfrage nach Büroflächen dürfte ein sichtbarer Anstieg der Leerstandsrate einhergehen – zuletzt ist die Leerstandsrate nur noch in Inner London gesunken. Diese Entwicklung wird durch die Fertigstellung von zahlreichen Bauprojekten, die in der vergangenen konjunkturellen Aufschwungphase begonnen wurden, verschärft. Auch wenn die Mieten im Zentrum Londons am stärksten fallen werden, müssen doch auch die kleineren Märkte deutliche Mietrückgänge hinnehmen.

Mieten werden in London am stärksten sinken

Inner London

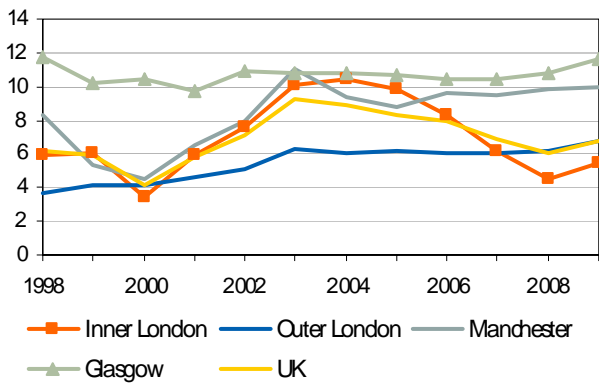
Inner London umfasst die unmittelbar am Stadtzentrum angrenzenden Bezirke, wobei die zu statistischen Zwecken verwendete Abgrenzung 14 Verwaltungsbezirke umfasst (siehe folgende Kartenübersicht). Mit einer Einwohnerzahl von etwas über drei Millionen und dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen der Europäischen Union ist Inner London die kaufkraftstärkste Wirtschaftsregion Großbritanniens. Als globales Finanzzentrum ist London Standort von über 200 ausländischen Banken und weist dadurch einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigungsanteil in allen bürointensiven Sektoren auf.

Inner London: Höchstes Pro Kopf Einkommen in der Europäischen Union

Blieb 2004 noch über ein Zehntel der Bürofläche im Zentrum von London unvermietet, so ist im vergangenen Jahr nur eine Leerstandsquote von 4,5 Prozent zu beobachten gewesen. Die Mieten für Räume in Top-Lagen überstiegen in den letzten Jahren sogar das Niveau von 2001 – dem Höhepunkt der New Economy Blase. Für Seitenlagen zogen die Mieten zwar ebenfalls sichtbar an, blieben aber hinter dem letzten Höhepunkt zurück.

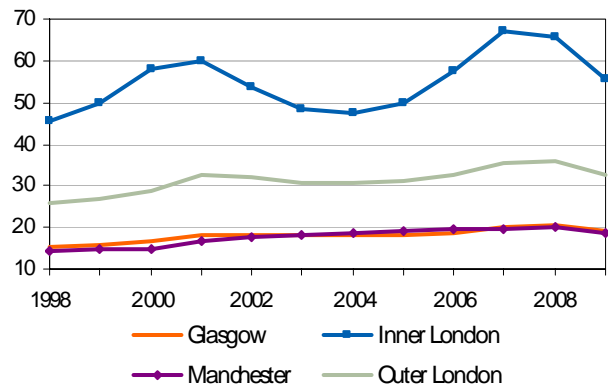
Mieten für Top-Lagen hatten schon wieder die Höhe von 2001 erreicht

UK Büro: Leerstandsquoten im nationalen Vergleich



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Büromieten für Top-Flächen in GBP pro qm



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Der hauptsächlich in Inner London ansässige Finanzsektor ist von der aktuellen Finanzmarkt-Krise besonders stark betroffen, wodurch auch der Büromarkt in dieser Region besonders heftig von dieser Krise in Mitleidenschaft gezogen wird. Schon 2008 ging die Nachfrage nach Bürofläche gegenüber dem Vorjahr zurück, während gleichzeitig zahlreiche in den Boomjahren geplante Büroflächen fertig gestellt wurden und auf den Markt kamen. Auch wenn bereits einige Hochhausprojekte auf Grund der angespannten Marktsituation annulliert oder verschoben wurden, so kann dies den Ausblick für 2009 nicht mehr aufhellen. Allerdings wird hierdurch eine Erholung des Marktes etwa im Jahr 2011 ermöglicht.

Schon 2008 ging die Nachfrage zurück

UK: Abgrenzung Inner und Outer London



Quelle: <http://apps.newham.gov.uk/aboutus/innerlonmap.jpg>

Auf Grund der starken Abwertung des britischen Pfunds wird der Büroimmobilienmarkt des Inselstaates von einigen ausländischen Investoren als sehr attraktiv angesehen. Wir halten jedoch wegen des recht hohen Niveaus der Büromieten in diesem Jahr einen Einbruch um bis zu 15 Prozent für möglich. Da wir auch 2010 noch mit keinem spürbaren Anziehen der Büronachfrage rechnen, dürfte dann die Talfahrt der Mieten noch weitergehen.

Outer London

Aktuell sind rund 42 Prozent aller Erwerbstätigen Londons in den äußeren Stadtbezirken beschäftigt. Hier ist ein Viertel aller Arbeitnehmer im Bereich Handel und Transport beschäftigt, auf den Bürosektor entfällt ebenfalls ein Viertel aller Beschäftigten. Dementsprechend fällt der Anteil, der an Finanzdienstleistungsunternehmen vermieteten Büroflächen deutlich geringer aus als im Zentrum von London.

Von den betrachteten Regionen weist Outer London die niedrigste Pro-Kopf-Bürofläche aus, sie entspricht ungefähr dem nationalen Durchschnitt (siehe Grafik im Abschnitt Manchester). Mit rund sechs Prozent liegt die Leerstandsquote zwar leicht über der Inner Londons, bleibt aber deutlich hinter den Raten von Manchester (10%) und Glasgow (12%) zurück. Auch im Vergleich zu den Leerstandsraten, die an deutschen Büromärkten verzeichnet werden, scheint die Lage in Outer London eigentlich recht gut zu sein.

Wir gehen jedoch davon aus, dass sich durch die räumliche Nähe der Markt Outer London nicht dem Abwärtssog der Büromieten im Zentrum von London entziehen kann: Auch hier rechnen wir mit fast zweistelligen Mietrückgängen. Outer London ist zwar weniger durch den Abbau der Beschäftigtenzahl im Finanzsektor belastet, aber auch im Verarbeitenden Gewerbe sinkt die Zahl der Arbeitsplätze.

Für 2009 Rückgang der Mieten um bis zu 15 Prozent erwartet

Outer London: Finanzdienstleister spielen eine geringere Rolle als im Zentrum

Niedrige Leerstandsquote ...

...trotzdem trifft auch hier ein Abwärtssog die Büromieten

UK Büro: Anteil der Beschäftigten je Sektor in 2008



Quelle: Feri, DZ Bank Research

Manchester

Der Ballungsraum Manchester, der auch als Greater Manchester bekannt ist, ist neben London die wirtschaftlich zweitgrößte Region in Großbritannien. Im Gegensatz zum Finanzzentrum London ist der Großteil der Erwerbstätigen im industriellen Sektor angestellt. Die Verarbeitende Industrie, zu der auch die in Manchester stark ausgeprägte Textilbranche zählt, beschäftigt in etwa die gleiche Anzahl an Erwerbstätigen wie der Finanzsektor.

Manchester: Sekundärer Sektor (noch) stark ausgeprägt

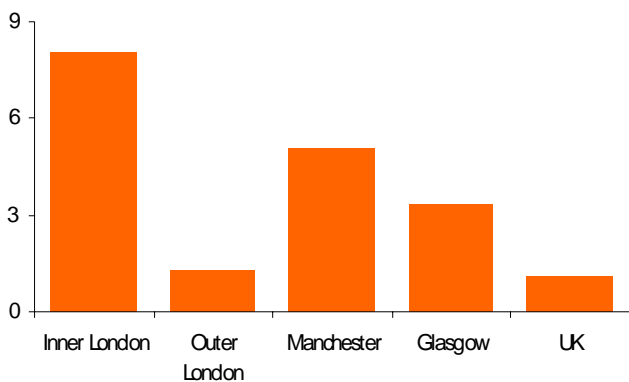
Trotz der relativ geringen wirtschaftlichen Bedeutung der büointensiven Dienstleistungssektoren weist die Stadt die zweithöchste Pro-Kopf-Bürofläche auf. Daher ist die nach Glasgow höchste Leerstandsquote, welche rund vier Prozent über dem nationalen Durchschnitt liegt, auch nicht verwunderlich. Zwar sank sie um die Jahrtausendwende auf fast vier Prozent, seit mehreren Jahren liegt die Leerstandsquote jedoch wieder verhältnismäßig konstant bei zehn Prozent. Die Mieten sind dadurch in den letzten Jahren nur mit Raten von zwei bis drei Prozent gestiegen.

Mieten trotz hohem Leerstand in den letzten Jahren gestiegen

Auf Grund des hohen Bestandes an freier Bürofläche kommt in Manchester aktuell nur geringfügig neue Fläche auf dem Markt. Hierdurch wird der Druck auf die Mieten, der durch den landesweiten Einbruch der Büronachfrage entstanden ist, abgemildert. Aber auch bei den Mieten in Manchester rechnen wir mit deutlichen Spuren durch die Rezession, selbst wenn der Rückgang um fünf bis acht Prozent deutlich hinter dem Rückgang in Inner London zurückbleiben dürfte.

Manchester kann sich Krise nicht entziehen

UK: Pro Kopf Bürofläche in qm



Quelle: Feri, DZ Bank Research

UK: Veränderung der Bürofläche gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Feri, DZ Bank Research

Glasgow

Glasgow verfügt über einen Büroflächenbestand von 2,1 Mio. qm und stellt damit den kleinsten der hier betrachteten Märkte dar. Da Glasgow aber nur knapp 620.000 Einwohner hat, verfügt die Stadt mit 3,4 qm über eine Pro-Kopf-Bürofläche, die deutlich über dem britischen Durchschnitt liegt (siehe Grafik). Allerdings weist die drittgrößte Stadt Großbritanniens auch unter anderen Aspekten überdurchschnittliche Zahlen aus: So wurde in Glasgow in den vergangenen zehn Jahren eine sehr hohe Leerstandsquote verzeichnet, die durchgängig im zweistelligen Bereich lag.

Glasgow: Überdurchschnittlich hohe Pro-Kopf-Bürofläche

...dadurch auch dauerhaft hohe Leerstandsquote

Durch einen sehr starken Strukturwandel – weg vom Image der Arbeiterstadt – verfügt Glasgow inzwischen nach Inner London über den höchsten Anteil der Bürobeschäftigten (siehe Grafik im Abschnitt Outer London). Auch beim Anteil der Beschäftigten im öffentlichen Dienst hat Glasgow von den betrachteten Regionen eine Spitzenposition inne. Dieser Sachverhalt stabilisiert zwar in wirtschaftlich schwachen Zeiten die Büroraumnachfrage, kann aber den Glasgower Büromarkt 2009 nicht vor dem Sog der gesamtwirtschaftlichen Rezession bewahren. Bereits im vergangenen Jahr wuchs die Fläche an leer stehenden Büroräumen kräftig. 2009 dürfte sich dieser Prozess noch weiter fortsetzen, so dass wir mit einem Anstieg der Leerstandsquote auf 11,5 Prozent rechnen.

Hoher Anteil von Beschäftigten im öffentlichen Dienst

Die Zahl der Bürobeschäftigten dürfte trotz der hohen Bedeutung des öffentlichen Sektors in diesem Jahr weiter sinken, wodurch die Nachfrage nach Büroimmobilien deutlich sinkt. Wir rechnen deshalb ähnlich wie in Manchester, mit einem Mietpreistrückgang um rund fünf bis acht Prozent.

...dennoch sinken die Mieten 2009 deutlich

Ausblick

Durch die stärkste Rezession seit 30 Jahren dürften die Mieten für Büroimmobilien in Großbritannien im Landesdurchschnitt um rund zehn Prozent fallen. Der kräftige Rückgang ist vor allem auf dem überdurchschnittlich starken Rückgang von bis zu 15 Prozent in Inner London zurückzuführen. Aber auch für die Büromärkte in Glasgow, Outer London und Manchester fällt der Ausblick sehr düster aus. Da der Markt für Büroimmobilien um einige Monate verzögert auf die aktuelle konjunkturelle Situation reagiert, rechnen wir mit einer Erholung am britischen Büroimmobilienmarkt erst ab 2011.

Rückgang der Mieten um rund zehn Prozent im nationalen Durchschnitt

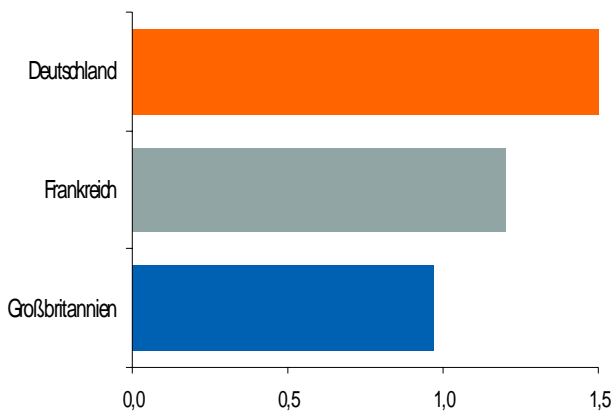
Handel

Der britische Markt für Handelsimmobilien ist gemessen an der Fläche des Immobilienbestandes innerhalb Europas – nach Deutschland und Frankreich – der dritt-größte Markt. Dabei besteht grundsätzlich Investitionspotenzial, und zwar nicht nur weil die vorhandene Verkaufsfläche noch nicht einmal halb so groß ist wie in Deutschland: Die bestehende Einzelhandelsfläche pro Kopf der Bevölkerung beträgt in Großbritannien nur 0,97 qm, während in Deutschland auf jeden Einwohner 1,5 qm entfallen. Darüber hinaus ist ein wichtiger Pluspunkt des britischen Marktes, dass im Landesdurchschnitt die Einzelhandelsfläche und der Einzelhandelsumsatz in den vergangenen zehn Jahren in etwa gleich stark gewachsen sind. Dadurch konnte die Flächenproduktivität in diesem Zeitraum in dem Inselstaat sogar leicht zulegen, während die Produktivität der Handelsflächen in Deutschland beispielsweise deutlich zurückging.

Niedrige Einzelhandelsfläche pro Einwohner

Flächenproduktivität legte seit 1998 landesweit sogar leicht zu

UK: Einzelhandelsfläche pro Kopf der Bevölkerung in qm



Quelle: Feri

Mieten für Handelsflächen in Europa in Euro pro qm



Quelle: Feri

Lage und Trends

Ähnlich wie im Büro-Segment erzielten in Großbritannien Handelsimmobilien in Top-Lagen im europäischen Vergleich Spitzenmieten. Während in den kontinentaleuropäischen Metropolen Mieten zwischen 100 und 200 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden müssen, liegen auf der britischen Insel die Mieten für Verkaufsflächen in hervorragenden Lagen bei 300 Euro, in Inner London sogar über 600 Euro. Aber auch bei der Flächenproduktivität – dem Verhältnis zwischen Umsätzen und Flächenbestand im Einzelhandel – belegen die britischen Städte Positionen im oberen Mittelfeld.

Spitzenmieten für britische Handelsimmobilien im europäischen Vergleich

Dank einer stabilen Arbeitsmarktentwicklung bis zur Mitte des letzten Jahres konnte der Umsatz der Einzelhändler 2008 gegenüber dem Vorjahr noch leicht zulegen. Zum Jahresende zeigte sich jedoch bereits eine deutliche Abkühlung, so dass im Dezember trotz der kurzfristigen Mehrwertsteuersenkung zum Weihnachtsgeschäft der geringste Zuwachs seit fast drei Jahren verzeichnet wurde. Dementsprechend gingen im Landesdurchschnitt die Mieten für Handelsimmobilien bereits leicht zurück: Bei den in dieser Studie betrachteten Wirtschaftszentren stagnierten bis auf die Region Outer London hingegen die Mieten. In diesem Jahr dürften alle Regionen von sichtbaren Mietpreistrückgängen betroffen sein, da die Rezession nun voll auf den Markt für Handelsimmobilien durchschlägt.

2009 dürften die Handelsmieten in allen Regionen sinken

UK: Bestand an Einzelhandelsfläche in 1.000 qm 2008



Quelle: Feri

Flächenproduktivität in Mio. Euro pro 1.000 qm 2008



Quelle: Feri, DZ Bank Research (pro 1000 qm in Mio. Euro)

Outer London

Das Gebiet der 19 äußeren Stadtbezirke Londons weist mit über sechs Millionen Quadratmetern den höchsten Einzelhandelsflächenbestand der betrachteten Regionen aus. In der Region Greater Manchester und in Inner London ist der Flächenbestand jeweils nur etwa halb so groß. Der aktuell hohe Bestand an Handelsfläche beruht dabei vor allem auf einer verhältnismäßig starken Fertigstellung von Neuflächen um die Jahrtausendwende. Zum Vergleich: Berlin als größter deutscher Standort verfügt über rund 5,6 Mio. qm Flächenangebot. Der „Gesamtmarkt London“ (Inner und Outer London) beinhaltet hingegen fast 10 Millionen Quadratmeter.

Mit einer Miete von 360 Euro pro Quadratmeter in einer Top-Lage gehören die Einzelhandelsflächen in Outer London im europäischen Vergleich mit zu den teuersten Flächen (siehe Grafik). Da in dieser Region auch die höchsten Einzelhandelsumsätze von den britischen Standorten erzielt werden, ist Outer London nationaler Spitzenreiter bezüglich der Flächenproduktivität der Handelsimmobilien – auch im europäischen Vergleich zählt Outer London zu den ertragreichsten Regionen für den Einzelhandel.

Dennoch sind bereits im vergangenen Jahr die Mieten durch die rapide gesamtwirtschaftliche Abkühlung leicht gesunken. Hierfür dürfte vor allem das vergleichsweise große Verkaufsflächenangebot in diesem Bezirk verantwortlich sein, das um potenzielle Mieter konkurriert: Auch in der Kategorie „Verkaufsflächenangebot pro Einwohner“ liegt Outer London mit 1,4 qm pro Einwohner an der Spitze (siehe folgende Grafik). Durch das große Flächenangebot war bereits in den letzten zehn Jahren der Anstieg der Mieten in Outer London mit jährlich 4,3 Prozent noch nicht einmal halb so hoch wie in Inner London und stagnierte nahezu seit dem Jahr 2006. Da die Flächenproduktivität schon im vergangenen Jahr gegenüber dem Vorjahr gesunken ist, rechnen wir für die Außenbezirke Londons in diesem Jahr mit deutlichen Rückgängen bei den Handelsmieten um sechs bis acht Prozent.

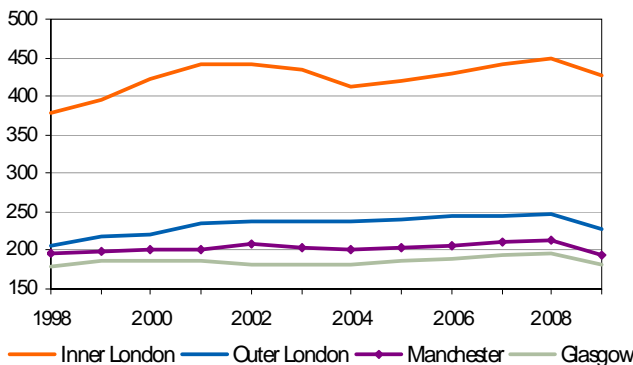
Outer London: Über 6 Millionen qm an Einzelhandelsfläche

Höchste Flächenproduktivität im nationalen Durchschnitt...

...diese ging 2008 jedoch bereits zurück

Deutlicher Rückgang der Mieten für 2009 erwartet

UK Handel: Mieten für Handelsflächen in Top-Lagen



Quelle: Miete in GBP pro qm, Feri, Prognose DZ BANK Research

Einzelhandelsfläche pro Einwohner in qm 2008



Quelle: DZ Bank Research

Inner London

Inner London verfügt mit rund drei Millionen Quadratmetern über den gleichen Bestand an Handelsfläche wie Manchester auf, pro Einwohner steht jedoch von den vier Regionen mit nur einem Quadratmeter die geringste Verkaufsfläche zur Verfügung. Dies ist umso bemerkenswerter, da durch einen enormen Bauboom um die Jahrtausendwende in Inner London die Fläche an vorhandenen Handelsimmobilien seit 1998 um fast 50 Prozent wuchs. Der Anstieg des Einzelhandelsumsatzes blieb in diesem Zeitraum jedoch hinter dem Wachstum der Einzelhandelsfläche zurück (siehe Grafik im Abschnitt Manchester). Dadurch lag die Flächenproduktivität im vergangenen Jahr – der Einzelhandelsumsatz im Verhältnis zur Handelsfläche – zwar unter der von Outer London, war aber rund 60 Prozent höher als in Manchester.

Anstieg des Flächenbestandes um 50 Prozent innerhalb der letzten zehn Jahre

Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Zuge der Finanzkrise in Inner London überdurchschnittlich stark erhöht, so dass aktuell bereits der letzte Höchststand vom Jahr 2002 überschritten wurde. Angesichts dieser Entwicklung kann sich auch das Zentrum der Finanzmetropole als Standort für Handelsimmobilien nicht dem Griff der gesamtwirtschaftlichen Rezession entziehen. Dennoch gehen wir davon aus, dass der Rückgang der Mieten unterdurchschnittlich ausfallen dürfte und 2009 bei drei bis fünf Prozent liegt. Unser Hauptargument für den etwas milderen Verlauf als in den Außenbezirken ist das deutlich niedrigere Verhältnis zwischen Verkaufsfläche und Einwohnerzahl.

Mieten dürften nur unterdurchschnittlich sinken

Manchester

Manchester liegt im Nordwesten von England und gilt nach London als die bedeutendste Shopping-Metropole Großbritanniens. Die Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso zahlreich wie vielfältig und reichen von Nobelkaufhäusern bis zu alternativen Szene-Läden. Der Bestand an Einzelhandelsflächen liegt mit rund 3 Millionen Quadratmetern nur knapp unter dem Bestand von Inner London. Da im Großraum Manchester mit 2,6 Millionen weniger Menschen leben als in Inner London, weist die Region Manchester mit 1,2 qm pro Einwohner eine etwas größere Verkaufsfläche als das Zentrum von London aus.

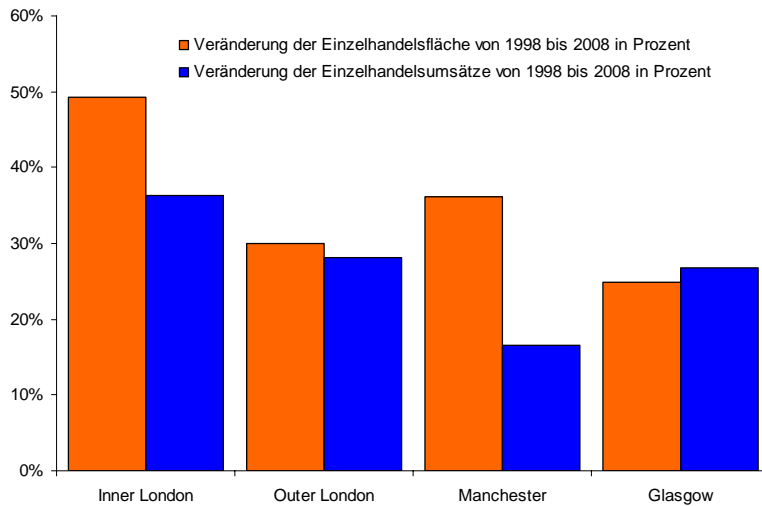
Bedeutendste Shopping-Metropole nach London

Dabei klappt in den letzten Jahren in Manchester zwischen der Veränderung der Einzelhandelsfläche und der Veränderung des Einzelhandelsumsatzes eine sichtbare Lücke: Wuchs seit 1998 der Flächenbestand um 36 Prozent, so wurde beim Einzelhandelsumsatz nur eine

Starker Anstieg der Bestandsfläche seit 1998

Zunahme von 16 Prozent erreicht (siehe folgende Grafik). Die wenig überraschende Konsequenz aus dieser Entwicklung ist, dass Manchester unter dem Aspekt der Flächenproduktivität nur knapp vor Glasgow auf Rang drei liegt.

Manchester: Starker Anstieg der Bestandsfläche seit 1998



Quelle: Feri, DZ Bank Research

Auch wenn in Manchester die Mieten für Handelsflächen in Top-Lagen mit rund 300 Euro noch nicht einmal halb so teuer sind wie in Inner London, so wird der teuerste deutsche Standort (München 210 Euro) immer noch deutlich übertroffen. Bereits im vergangenen Jahr konnten die Mieten in Manchester nur noch leicht um ein Prozent zulegen. Im Kapitel über die Büroimmobilien haben wir dargestellt, dass der Standort Manchester im Gegensatz zu London über einen recht weit gefächerten Branchen-Mix verfügt. Von der gegenwärtigen Rezession ist die britische Industrie jedoch ebenfalls stark betroffen, so dass die Zahl der Arbeitslosen im Nordwesten Englands in diesem Jahr sprunghaft steigen dürfte. Der Einzelhandelsumsatz dürfte deshalb ebenso wie das Mietniveau einbrechen.

Glasgow

Gemessen am Flächenbestand und an der Einwohnerzahl ist Glasgow mit Abstand der kleinste der hier untersuchten Märkte. Durch ein kräftiges Flächenwachstum in früheren Jahren ist die Verkaufsfläche pro Einwohner mit 1,3 qm nur leicht niedriger als in Outer London und belegt damit unter den betrachteten Standorten Rang 2. Trotz dieser guten Flächenversorgung liegt das Mietniveau für Toplagen nur knapp unter dem Niveau von Manchester und fällt damit recht hoch aus. Auch bei Mieten für Ladenflächen in Seitenlagen wird ein Niveau erreicht, das nur leicht unter dem von Manchester liegt.

Insgesamt haben sich in den letzten Jahren alle Marktdaten ähnlich wie in Manchester entwickelt. Da Glasgow über einen recht hohen Anteil an Einwohnern verfügt, die im öffentlichen Dienst beschäftigt sind, dürfte in diesem Jahr die Arbeitslosigkeit jedoch nicht ganz so stark zunehmen wie in Manchester. Mit einem sichtbaren Anstieg rechnen wir aber dennoch. Damit bleibt auch dem Einzelhandel in der schottischen Hauptstadt ein Umsatzeinbruch nicht erspart. Wegen des hohen Mietniveaus und der vergleichsweise guten Flächenversorgung dürft-

Trotz Branchen-Mix dürfte Arbeitslosigkeit deutlich steigen

Einzelhandelsumsätze und Mieten dürften 2009 einbrechen

Recht hohe Flächenversorgung

Mieten sinken ähnlich stark wie in Outer London

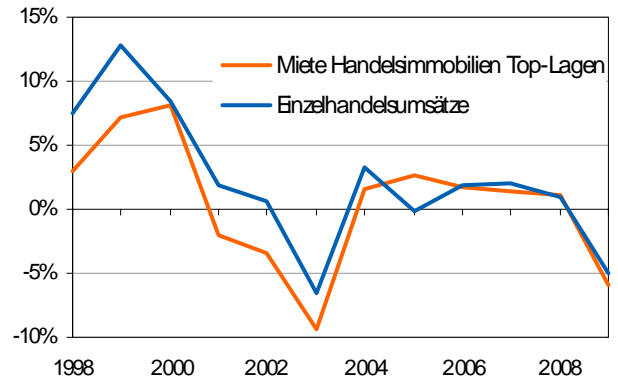
ten die Mieten für Handelsimmobilien um sechs bis acht Prozent und damit ähnlich stark wie in Outer London sinken.

Wachstum des Pro-Kopf-Einzelhandelsumsatzes '98-2008



Quelle: Feri, DZ Bank Research

Glasgow: Einzelhandelsumsatz und Miete in % J/J



Quelle: Feri, DZ Bank Research

Ausblick

Die Mieten für Handelsimmobilien dürften im Landesdurchschnitt 2009 in Großbritannien um fünf bis acht Prozent sinken. Mit Ausnahme von Inner London rechnen wir jedoch bei den hier betrachteten Wirtschaftszentren mit stärkeren Mietpreistrückgängen. Auch im Bezirk Inner London rechnen wir zwar mit einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit und dementsprechend mit einem Einbruch der Einzelhandelsumsätze. Da aber Inner London mit nur einem Quadratmeter pro Einwohner über die niedrigste Dichte an Verkaufsflächen verfügt, dürften dort die Handelsmieten um weniger als fünf Prozent sinken. Mit einer leichten Markterholung rechnen wir frühestens Ende 2010.

2009 dürften Handelsmieten um fünf bis acht Prozent sinken

Bis auf Inner London sind die großen Zentren stärker betroffen

Vereinigte Staaten

Die wirtschaftliche Dynamik in den Vereinigten Staaten hat im Verlauf des vergangenen Jahres rapide nachgelassen, im dritten und vierten Quartal schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorquartal. Bis zur Jahresmitte dürfte das Bruttoinlandsprodukt weiter sinken, danach rechnen wir mit einer zögerlichen Erholung. Zum einen dürfte die Finanzkrise dann allmählich auslaufen, zum anderen dürften die zahlreichen fiskalpolitischen Stützungsmaßnahmen durch die neue US-Regierung dann eine erste Wirkung zeigen.

Wirtschaft schrumpfte im zweiten Halbjahr 2008

Erholung erst ab Mitte des Jahres

Arbeitslosigkeit steigt weiter

Der Stellenabbau wird sich dennoch im Jahresverlauf noch weiter fortsetzen, wir erwarten einen Anstieg der Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt auf 8,0 Prozent: Dies entspräche dem höchsten Stand seit Beginn der 80er Jahre. Die Inflationsrate dürfte in diesem Jahr auf -0,3 Prozent zurückgehen. Dieser negative Wert ist vor allem eine Folge kräftiger Basiseffekte, da 2008 durch den starken Ölpreisanstieg die Teuerungsrate zur Jahresmitte über die Marke von fünf Prozent geklettert war.

Konjunkturprognose Vereinigte Staaten

<i>in Prozent gegen Vorjahr</i>	2007	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	2,0	1,3	-1,3	1,5
Privater Verbrauch	2,8	0,2	-2,4	1,0
Staatsverbrauch	1,9	3,0	5,1	3,2
Investitionen	-2,1	-2,7	-5,0	2,0
Ausfuhren	8,4	7,9	1,1	2,6
Einfuhren	2,2	-2,7	-3,5	2,4
Inflationsrate	2,9	3,8	-0,3	2,7
Arbeitslosenquote	4,6	5,9	8,0	7,7
Leistungsbilanzsaldo <i>in Prozent des BIP</i>	-5,3	-4,7	-3,6	-3,5

Büro

Im Verlauf des letzten konjunkturellen Aufschwungs stiegen die Büromieten in den Vereinigten Staaten seit dem Jahr 2005 bis Anfang 2008 um rund 12 Prozent. Mit dem Nachlassen der gesamtwirtschaftlichen Dynamik und der Verschärfung der Finanzmarktkrise im Verlauf des letzten Jahres waren Mieterhöhungen nicht mehr durchsetzbar: Dadurch sanken 2008 die Büromieten leicht um ein Prozent. Schon seit Mai vergangenen Jahres sinkt in den USA die Beschäftigung, landesweit ist die Zahl der Arbeitslosen im vergangenen Jahr um 3 Millionen gestiegen. Die ersten Zahlen für dieses Jahr deuten darauf hin, dass sich der Prozess des Arbeitsplatzabbaus – insbesondere bei der Zahl der Bürobeschäftigten – in den kommenden Monaten noch weiter fortsetzen wird. Daher rechnen wir mit einem sichtbaren Rückgang der Nachfrage nach Büroräumen.

USA: Büromieten sind 2008 leicht gesunken

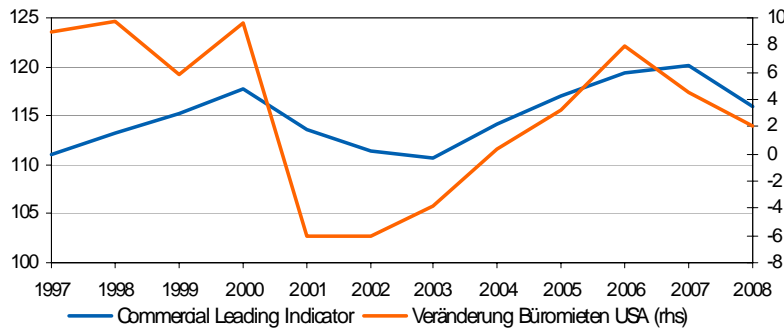
Durch Stellenabbau schwache Büronachfrage

Lage und Trends

Ein zuverlässiger Vorlaufindikator für die gewerblichen Immobilienmärkte in den Vereinigten Staaten ist der „Commercial Leading Indicator CLI“, der von der nationalen Maklervereinigung NAR veröffentlicht wird. Dieser Indikator berücksichtigt realwirtschaftliche und Finanzmarktdaten, die im Umfeld der Immobilienmärkte erhoben werden. Der quartalsweise veröffentlichte Index ist bereits seit dem Jahr 2007 abwärts gerichtet und hat sich seit Mitte letzten Jahres bescheunigt verschlechtert. Nicht nur aus diesem Grund rechnen wir 2009 mit einer sehr schwachen Bautätigkeit beim Gewerbebau, so dass der Bürobestand in der größten Volkswirtschaft der Welt nahezu unverändert bleiben dürfte.

Leading Indicator hat sich deutlich eingetrübt

USA: Frühindikator weist auf weitere Abkühlung der Märkte hin



Quelle: National Association of Realtors, Feri

Da Gewerbeimmobilienmärkte mit einer zeitlichen Verzögerung auf den Wirtschaftsabschwung reagieren, sind für 2009 die Aussichten recht trübe: Auf allen Büromärkten dürften die Leerstandsraten kräftig anziehen und die Mieten deutlich sinken. Bereits 2008 legte die nationale Leerstandsquote zu und notierte dadurch mit rund 14 Prozent leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Dabei bestehen zwischen den einzelnen Bürostandorten große Unterschiede: Während beispielsweise in New York und Los Angeles die Leerstandsquote nur bei 9 Prozent liegt, verzeichnen Dallas und Detroit eine Quote von über 20 Prozent.

New York

New York ist als Weltfinanzplatz und Sitz zahlreicher internationaler Organisationen nicht nur innerhalb der Vereinigten Staaten sondern weltweit einer der bedeutendsten Bürostandorte. Die überragende Bedeutung des Finanzsektors kommt darin zum Ausdruck, dass dort elf Prozent der Erwerbstätigen beschäftigt sind. Diese Faktoren führten dazu, dass New York einen sehr hohen Bestand an Bürofläche pro Einwohner ausweist (siehe Grafik im Abschnitt Los Angeles). Andererseits lag in den vergangenen Jahren die Leerstandsrate durchgängig um rund fünf Prozent unter dem landesweiten Durchschnitt.

Seit 2004 haben sich am New Yorker Büromarkt die Mieten um 60 Prozent erhöht – diese überhitzte Entwicklung nahm im vergangenen Jahr mit dem Einbruch der Nachfrage ein abruptes Ende. Dadurch erhöhte sich erstmals seit 2003 die Leerstandsquote. Da nicht nur unmittelbar an der Wall Street noch zahlreiche Stellenstreichungen für dieses Jahr erwartet werden, dürfte sich die Abkühlung des Marktes beschleunigt fortsetzen. Im vergangenen Jahr lag die gezahlte Miete für Büroräume um rund 30 Prozent über dem letzten Höchststand im Jahr 2001. Auch wenn durch eine recht schwache Bautätigkeit das Flächenangebot in diesem Jahr kaum ausgeweitet werden dürfte, könnten in New York in diesem Jahr die Büromieten um mehr als 10 Prozent sinken.

Trübe Aussichten für 2009

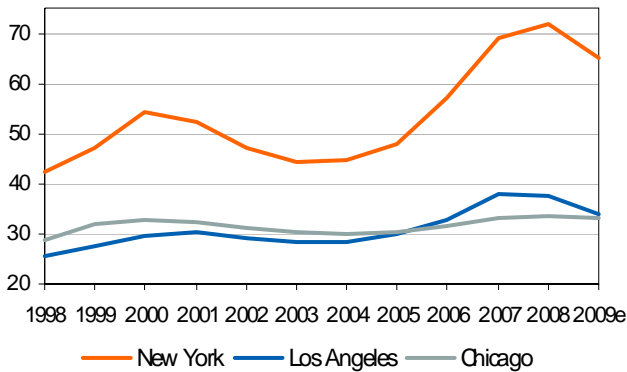
Große Unterschiede zwischen den Standorten

New York: Bürostandort mit weltweiter Bedeutung

...daher Spitzenposition bei Pro Kopf Bürofläche

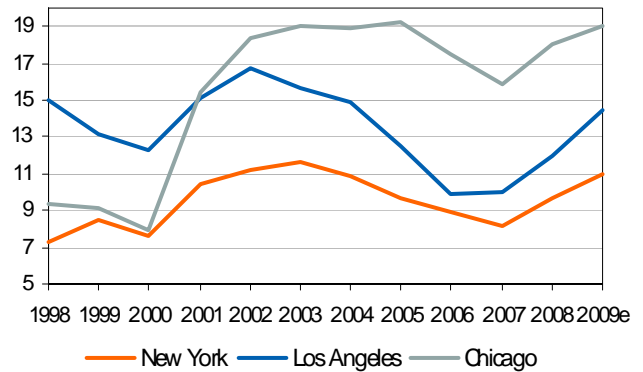
New Yorker Büromarkt besonders stark von aktueller Krise betroffen

New York: Büromieten für Toplagen in USD pro sf



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leerstandsquote Büroflächen in Top-Lagen



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Los Angeles

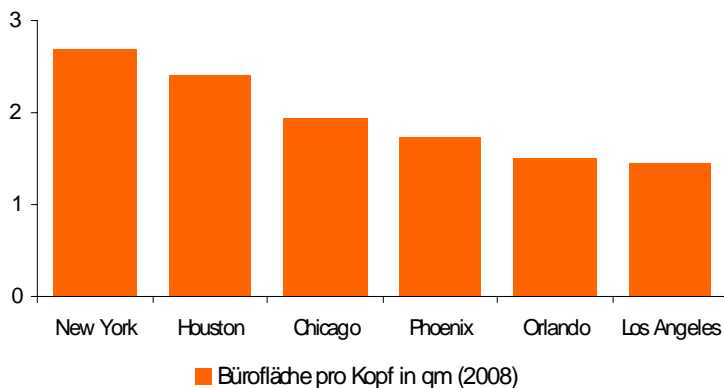
In der zweitgrößten Stadt der Vereinigten Staaten ist die Bürofläche pro Einwohner mit 1,4 qm in etwa halb so groß wie in New York. Auch das Mietniveau beläuft sich mit rund 37 USD ungefähr auf die Hälfte von New Yorker Büros. In Los Angeles sind zwar die Büromieten seit dem Jahr 2004 deutlich um rund 30 Prozent gestiegen, blieben aber damit hinter dem rasanten Anstieg im „Big Apple“ (60%) sichtbar zurück. Der Büroflächenbestand ist in den letzten zehn Jahren mit einem jährlichen Anstieg um 1,2 Prozent eher verhalten gewachsen, wenn auch stärker als in New York.

Los Angeles: Büromieten stiegen seit 2004 um 30%

Auch die kalifornische Wirtschaft ist von der aktuellen Krise hart getroffen worden: So stieg die Arbeitslosigkeit im Dezember auf ein 12-Jahres Hoch von 9,3 Prozent, in den kommenden Monaten dürfte sich der Anstieg noch weiter fortsetzen. Eine von den Bürgermeistern der amerikanischen Großstädte veröffentlichte Studie weist darauf hin, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Los Angeles in diesem Jahr deutlich sinken dürfte. Dennoch gehen wir wegen der geringeren Bedeutung des Finanzsektors für die Stadt und wegen des schwächeren Mietanstiegs als in New York, davon aus, dass der Rückgang der Mieten für Büroräume

2009 erwarten wir stärksten Mietrückgang seit 15 Jahren

Los Angeles: Bürofläche in Quadratmeter pro Einwohner (2008)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

in guter Lage weniger stark als in New York ausfallen dürfte. Nichtsdestotrotz erwarten wir mit -5 bis -8 Prozent die schwächste Entwicklung seit fünfzehn Jahren.

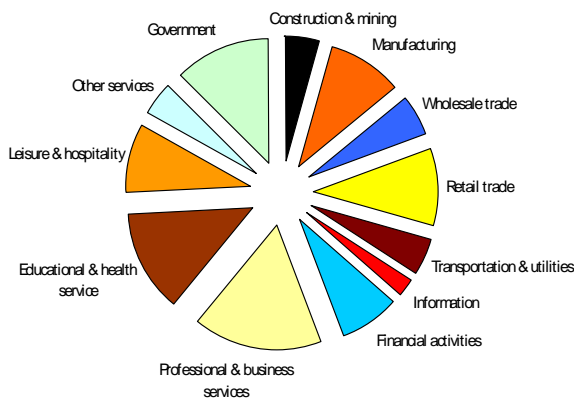
Chicago

Auf Grund des hohen Diversifikationsgrades gilt Chicago als eine der wirtschaftlich ausgewogensten Städte in den Vereinigten Staaten (siehe folgende Grafik). Die Mieten für Büroräume in Top-Lagen sind nur leicht niedriger als in Los Angeles. „Top“ im Vergleich zu anderen amerikanischen Großstädten ist hingegen der Leerstand, die Leerstandsquote kletterte im vergangenen Jahr auf 19 Prozent. Verantwortlich für diesen großen Flächenüberschuss ist die starke Bautätigkeit um die Jahrtausendwende, in den letzten Jahren entstanden hingegen kaum neue Flächen. Ein Teil des Leerstands dürfte deshalb aufgrund des Alters der Gebäude inzwischen nicht mehr marktfähig sein.

Chicago: Sehr hoher Leerstand...

...teilweise ist dieser aber nicht mehr marktfähig

Chicago: Beschäftigungsanteile der einzelnen Sektoren



Quelle: Feri

Durch den hohen Leerstand stiegen in Chicago die Mieten nur in den Jahren 2006 und 2007 leicht an. Da nach dem Platzen der New Economy Blase Chicago von einem Verfall der Mieten verschont blieb, wird zurzeit wieder das Niveau von 2001 erreicht. Die Büronachfrage dürfte durch die Bankenkrise weniger stark gedämpft werden als an anderen Standorten, dem gegenüber steht jedoch die Krise der Automobilbranche, die in Chicago eine nicht unerhebliche Rolle spielt. Deshalb erwarten wir, dass die Mieten für Büroräume 2009 ähnlich wie in Los Angeles um fünf bis acht Prozent sinken.

Mieten sinken 2009 deutlich

Houston

Houston ist das größte Wirtschaftszentrum der US-Golfküste und verfügt über den größten Seehafen der Vereinigten Staaten. Darüber hinaus prägt die Öl- und die Flugtechnikindustrie das Wirtschaftsleben in der Stadt. In den letzten Jahren konnte die sechstgrößte US-Metropole von den hier betrachteten Regionen den stärksten Beschäftigungsanstieg verzeichnen. Da das Angebot an Büroflächen hingegen nur sehr schwach ausgeweitet wurde, ging die Leerstandsquote deutlich von 17,5 Prozent im Jahr 2003 auf 11,7 Prozent im Jahr 2007 zurück. Gleichzeitig kletterten die Mieten auf rund 25 US-Dollar und erreichten damit ein neues Rekordniveau (siehe Grafik).

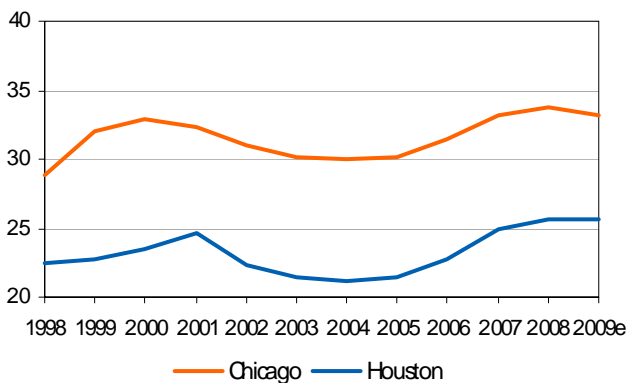
Houston: Starker Beschäftigungsanstieg seit 2003...

Neben der Krise der US-Wirtschaft ist Houston als Handelstor für den Welthandel auch deutlich von der weltwirtschaftlichen Krise betroffen. Wir rechnen deshalb 2009 mit einer sehr schwachen Büronachfrage, so dass auch hier die Büromieten sinken dürften. Wegen des

...aber Rezession der Weltwirtschaft belastet die Hafenstadt

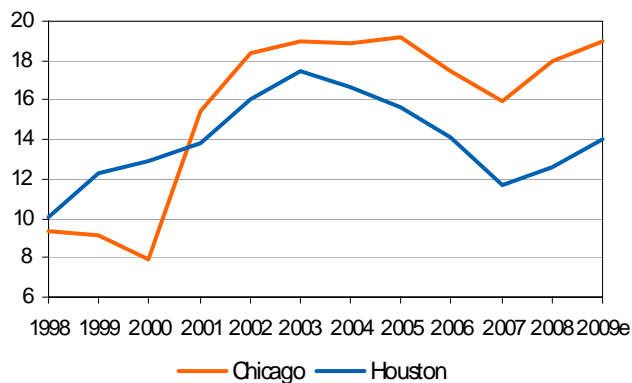
vergleichsweise günstigen Mietniveaus rechnen wir jedoch nicht damit, dass der Rückgang stärker als in Los Angeles oder Chicago ausfallen wird.

Houston: Büromieten für Toplagen in USD pro sf



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Leerstandsquote Büroflächen in Top-Lagen



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Ausblick

Die Mieten für Büroimmobilien dürften in diesem Jahr in den Vereinigten Staaten in Folge der gesamtwirtschaftlichen Rezession deutlich sinken, landesweit dürfte es zu einem Rückgang um fünf bis acht Prozent kommen. Am Weltfinanzplatz New York rechnen wir allerdings mit einem stärkeren Sinken der Mieten, da dort seit 2004 ein Anstieg um rund 60 Prozent verzeichnet wurde. Während der Büromarkt Chicago durch die Schwäche der Automobilindustrie belastet wird, dämpft in Houston besonders der Einbruch der interkontinentalen Handelstätigkeit die Nachfrage nach Büroräumen.

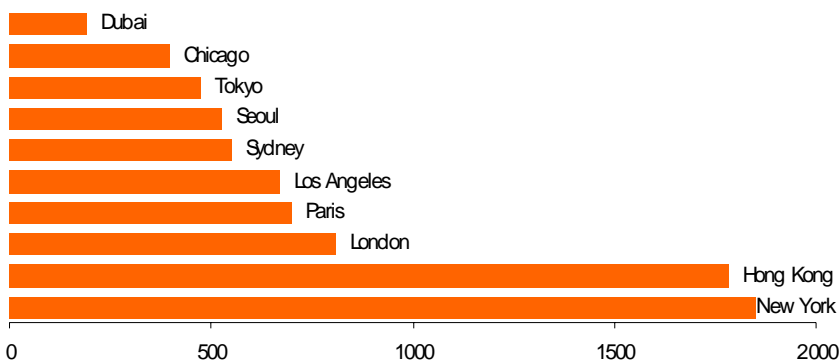
USA: Büromieten sinken 2009 um fünf bis acht Prozent

Handel

Während die Mieten für Büroimmobilien in den Vereinigten Staaten im weltweiten Mittelfeld rangieren, belegt die USA mit New York den Spitzenplatz im internationalen Vergleich der Einzelhandelsmieten. Auf der 5th Avenue sind jährlich rund 1850 US-Dollar pro Quadratfuß an Miete zu zahlen. Auch der Rodeo Drive in Los Angeles (670 USD/ sq.ft) und die North Michigan Avenue in Chicago (500 USD/ sq.ft.) zählen weltweit mit zu den teuersten Standorten für Handelsimmobilien. Im Rekordjahr 2007 summierten sich die Investitionen im US-Einzelhandelsmarkt nach Real Capital Analytics auf 75,7 Milliarden US-Dollar, ein Wachstum von fast 40 Prozent gegenüber 2006.

New York internationaler Spitzenreiter bei den Einzelhandelsmieten

Einzelhandelsmieten der Spitzenstandorte im internationalen Vergleich



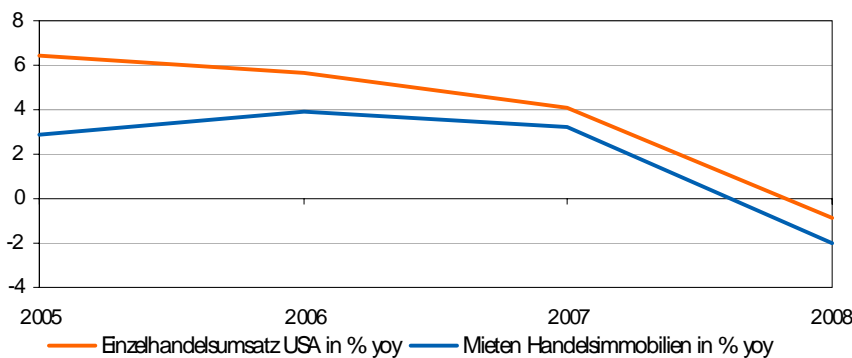
Quelle: Cushman & Wakefield (USD/ sq.ft./yr)

Lage und Trends

Konnten 2007 die Mieten für Handelsflächen nach Angaben der Maklervereinigung National Association of Realtors (NAR) noch um 3,2 Prozent zulegen, so gingen bereits im vergangenen Jahr die Mieten leicht zurück. Der private Verbrauch und damit der Umsatz der US-amerikanischen Einzelhändler ist in der zweiten Jahreshälfte 2008 erstmals seit siebzehn Jahren gesunken. Verantwortlich hierfür waren die zunehmende Arbeitslosigkeit und die Verunsicherung der privaten Haushalte durch die angespannte wirtschaftliche Lage.

2008 bereits deutliche Abkühlung

USA: Einzelhandelsumsatz prägt Mieten für Handelsimmobilien



Quelle: National Association of Realtors, Prognose DZ BANK Research

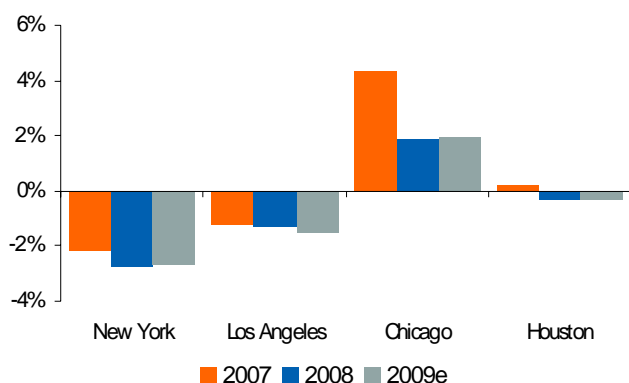
Durch den Rückgang der Einzelhandelsumsätze wurden landesweit zahlreiche Filialbetriebe geschlossen, aber auch inhabergeführte Geschäfte gaben auf. In diesem Jahr dürfte sich die Lage beim Einzelhandel noch weiter verschärfen, wir rechnen mit einem deutlichen Umsatzrückgang. Da hiervon unmittelbar der Markt für Handelsimmobilien betroffen ist, rechnen wir mit einer weiteren Verschärfung der Lage (siehe vorstehende Grafik). Im landesweiten Durchschnitt dürften die Mieten um bis zu zehn Prozent sinken.

In diesem Jahr dürfte sich die Lage weiter verschärfen

Die vorhandene Fläche an Handelsimmobilien hat sich in den USA in den vergangenen Jahren in den einzelnen Regionen recht unterschiedlich entwickelt. Während der Flächenbestand in New York und Los Angeles seit zehn Jahren rückläufig ist, kamen in Chicago rund 1,5 Prozent jährlich neu hinzu. In Houston blieb hingegen der Bestand in der Vergangenheit nahezu unverändert (siehe Grafik). Dementsprechend liegt in New York und Los Angeles die Leerstandsquote unterhalb des nationalen Durchschnitts.

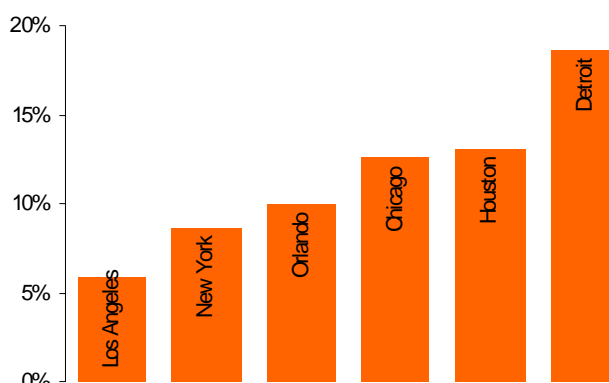
Heterogene Flächenentwicklung in den Städten

USA: Entwicklung der Handelsfläche in % (J/J)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

USA: Leerstandsquoten Handelsimmobilien in %



Quelle: National Association of Realtors, DZ BANK Research

New York

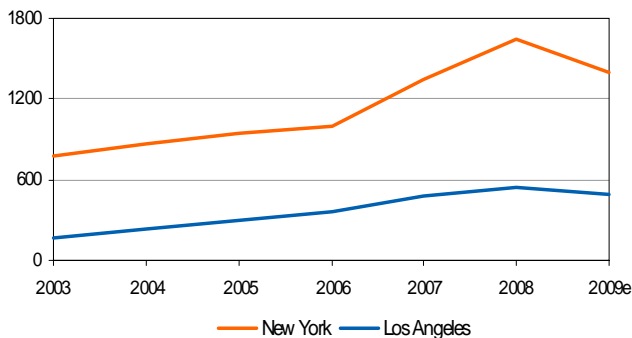
Der New Yorker Handelsimmobilienmarkt ist ein Markt der Extreme. So sind hier nicht nur die höchsten weltweiten Mieten zu verzeichnen, sondern auch die stärksten Unterschiede in den Mietpreisen. Während die teuersten Flächen auf der 5th Avenue zu finden sind, betragen die Mieten in ebenfalls bekannten Einkaufsregionen wie der South of Houston Street (SoHo) oder der Upper West Side noch nicht einmal ein Sechstel. Im nationalen Vergleich liegt die Leerstandsquote in New York mit 8,6 Prozent leicht unter dem landesweiten Durchschnitt. Dies liegt zum einen daran, dass sich die Wirtschaft und somit auch die Kaufkraft der Bevölkerung in New York in der Vergangenheit sehr positiv entwickelt haben. Zum anderen ist der Bestand an Handelsflächen in den letzten zehn Jahren stets rückläufig gewesen.

New York: Weltweit teuerste Handelsflächen

2009 rechnen wir jedoch mit einem zweistelligen Rückgang bei den Einzelhandelsmieten. Gründe hierfür sind der zum Teil übermäßige Anstieg der Mieten in den letzten Jahren: So hat sich Maklerberichten zufolge seit dem Jahr 2004 die Miete für Handelsflächen in Top-Lagen in etwa verdoppelt. Neben der Rückbildung der überhitzten Marktlage dürfte der Einzelhandel auch unter dem Rückgang des nationalen und internationalen Tourismus leiden, das globale Ausmaß der Krise und der wieder erstarkte US-Dollar belasten die Reisetätigkeit. Daneben schlägt die Entlassungswelle des Finanzsektors überdurchschnittlich stark auf den New Yorker Arbeitsmarkt durch.

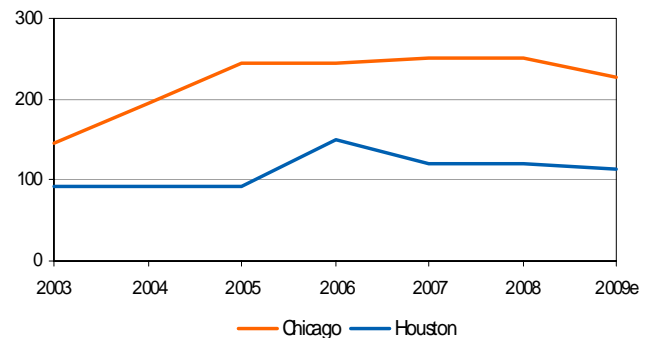
Mieten dürften 2009 zweistellig sinken

USA: Mieten Handelsimmobilien in Top-Lagen (USD pro sf pro Jahr)



Quelle: Feri, DZ BANK Research (in USD pro sf pro Jahr)

Mieten Handelsimmobilien in Top-Lagen



Quelle: Feri, DZ BANK Research

Los Angeles

Los Angeles weist im Vergleich der vier Metropolen mit 5,8 Prozent die niedrigste Leerstandsquote auf. Aber auch hier hat sich in den letzten vier Jahren die Miete für Einzelhandelsflächen mehr als verdoppelt, sie kletterte von 235 USD pro sf auf 540 USD (siehe Grafik oben). Nach unserer Einschätzung dürfte deshalb in diesem Jahr der Einbruch der Mieten nur wenig hinter dem der New Yorker Mieten zurückbleiben und ebenfalls überdurchschnittlich stark ausfallen.

Auch in Los Angeles dürften die Mieten überdurchschnittlich stark sinken

USA: Einzelhandelsflächenbestand pro Kopf 2008



Quelle: Feri, DZ BANK Research (in Quadratmetern)

Chicago

Chicago weist von den betrachteten Standorten den niedrigsten Bestand an Verkaufsflächen pro Einwohner auf. Dennoch lag die Leerstandsquote von fast 13 Prozent im vergangenen Jahr sichtbar über dem landesweiten Durchschnitt von 9,7 Prozent. Bereits seit 2006 stagnieren die Mieten für Handelsimmobilien in der bedeutenden Messestadt. Der derzeitige kräftige konjunkturelle Abschwung mit steigenden Arbeitslosenzahlen und weniger Messebesuchern dürfte auch in Chicago 2009 den Einzelhandel deutlich treffen. Wegen der verhaltenen Entwicklung in den letzten Jahren und dem deutlich niedrigeren Niveau dürfte der Rückgang der

Mieten stagnieren schon seit mehreren Jahren

Mieten zwar nicht ganz so stark wie in New York und Los Angeles ausfallen, aber auch mit einem Rückgang um fünf bis acht Prozent eine sichtbare Größenordnung annehmen.

Houston

In Houston sind die Handelsmieten seit dem Jahr 2006 um fast ein Viertel gesunken. Angesichts einer sehr guten Arbeitsmarktentwicklung in den vergangenen Jahren ist dies eine überraschend negative Entwicklung. Durch eine sehr starke Bautätigkeit zur Jahrtausendwende lastet jedoch ein recht hoher Bestand an leer stehenden Flächen auf dem Immobilienmarkt von Houston – darüber hinaus verfügt Houston von den betrachteten Standorten mit 2,2 qm über die größte Verkaufsfläche pro Einwohner. Trotz des recht niedrigen Niveaus der Mieten von nur rund 120 USD pro sf rechnen wir deshalb auch in Houston mit einem Mietrückgang um bis zu zehn Prozent. Wie bereits im Abschnitt zu Büroimmobilien geschildert, belastet der schwache Welthandel in diesem Jahr deutlich die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Ausblick

Landesweit dürfte in den Vereinigten Staaten in diesem Jahr der Umsatz des Einzelhandels deutlich sinken, hiervon ist unmittelbar die Nachfrage nach Handelsimmobilien betroffen. 2009 rechnen wir in New York und Los Angeles nach Jahren mit kräftigen Steigerungen der Mieten für Handelsflächen mit Mietpreistrückgängen um rund zehn Prozent. Chicago dürfte es nicht ganz so stark treffen, da zum einen die Verkaufsfläche pro Einwohner vergleichsweise gering ist und es zum anderen in den letzten Jahren nicht zu übertriebenen Mietsteigerungen gekommen ist.

Houston: Mieten seit 2006 um fast ein Viertel gesunken

Wegen kräftigem Rückgang der Einzelhandelsumsätze in 2009

...deutlicher Rückgang der Handelsmieten

Impressum

Herausgeber: DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Rosenstraße 2, 20095 Hamburg
Vorstand: Hans-Theo Macke (Vorsitzender), Dr. Georg Reutter, Manfred Salber

Autoren:

Verantwortlich: Klaus Holschuh, Leiter Research und Volkswirtschaft
Dr. Hans Jäckel, Leiter Volkswirtschaft und Content Management

Verfasser: Dr. Christine Schäfer, Senior Economist
Alle DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main 2009

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DG HYP

Zuständige Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt am Main, Germany

Disclaimer

Herausgeber dieses Dokuments ist die DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg

Dieses Dokument ist durch die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank („DZ BANK“) erstellt und zur Verteilung in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt. Dieses Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz und/oder Niederlassungen im Ausland, vor allem in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Großbritannien oder Japan. Diese Broschüre darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

Dieses Dokument stellt kein öffentliches Angebot von Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittentin bzw. Wertpapiere durch die DZ BANK dar. Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Die DZ BANK übernimmt keine Haftung für Verluste, die durch die Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments verursacht und/oder mit der Verteilung/Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

Eine Investitionsentscheidung bezüglich irgendwelcher Wertpapiere oder sonstiger Finanzinstrumente sollte auf der Grundlage eines Beratungsgesprächs sowie Prospekts oder Informationsmemorandums erfolgen und auf keinen Fall auf der Grundlage dieses Dokuments.

Die Empfehlungen können je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Da Trading-Empfehlungen stark auf kurzfristigen technischen Aspekten basieren, können sie auch im Widerspruch zu anderen Aussagen mit Empfehlungscharakter der DZ BANK stehen. Die Empfehlungen und Meinungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Sie können aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass das Dokument geändert wurde.

Anschriften der DG HYP**Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG**

20095 Hamburg
Rosenstraße 2
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-0
Telefax (0 40) 33 34-11 11
Internet: www.dghyp.de

Immobilienzentren für gewerbliche Investoren**DG HYP Immobilienzentrum Berlin**

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (0 30) 3 19 93-51 01
Telefax (0 30) 3 19 93-50 36

DG HYP Immobilienzentrum Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-37 78
Telefax (0 40) 33 34-11 02

DG HYP Immobilienzentrum Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Telefon (02 11) 22 04 99-10
Telefax (02 11) 22 04 99-40

DG HYP Immobilienzentrum München

Türkenstraße 16
80333 München
Telefon (0 89) 51 26 76-10
Telefax (0 89) 51 26 76-30

DG HYP Immobilienzentrum Frankfurt

CITY HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Telefon (0 69) 75 06 76-21
Telefax (0 69) 75 06 76-99

DG HYP Immobilienzentrum Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Telefon (07 11) 12 09 38-0
Telefax (07 11) 12 09 38-30

Repräsentanzen**DG HYP London Representative Office**

10 Aldersgate Street
London EC1A 4HJ
United Kingdom
Telefon +44 20 77 76 76-13
Telefax +44 20 77 76 76-19

DG HYP New York Representative Office

609 Fifth Avenue, 6th Floor
New York NY 10017
USA
Telefon +1 212 796 43-00
Telefax +1 212 796 43-13

Länderdesks**Frankreich**

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-20 41

Osteuropa und Neue Märkte

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-33 58

Skandinavien

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-27 01