

Immobilienmarkt Deutschland

2009 | 1

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP

März 2009

Weltwirtschaftskrise belastet Immobilienmärkte – Deutschland im europäischen Vergleich weniger stark betroffen



Inhalt

Vorwort	2
Immobilienmarkt Deutschland	3
Büro	5
Lage und Trends	
Ausblick	
Handel	14
Lage und Trends	
Ausblick	
Wohnen	22
Lage und Trends	
Ausblick	
Logistik	25
Lage und Trends	
Ausblick	
Impressum	28
Disclaimer	
Anschriften der DG HYP	29

Vorwort

In unserem aktuellen Marktbericht analysieren wir, wie sich die Weltwirtschaftskrise auf den Immobilienmärkten an unseren Standorten in Hamburg, Düsseldorf, Berlin, Frankfurt, Stuttgart und München auswirkt.

Grundsätzlich können wir feststellen, dass sich der deutsche Markt im internationalen Vergleich relativ stabil präsentiert. Wichtiger denn je ist eine sehr differenzierte Betrachtung von Branche und Region im nationalen und internationalen Vergleich. So weist etwa das Preisspektrum von Top- bis Randlagen bei Büro und Handelsimmobilien an den verschiedenen Standorten erhebliche Unterschiede auf.

Handelsimmobilien sind derzeit am stärksten vom konjunkturellen Abschwung betroffen. Etwas weniger stark sind die Auswirkungen bei Büroimmobilien, wenngleich hier mit einer starken Zunahme der Leerstände mit Auswirkung auf das Mietpreisniveau zu rechnen ist. Im Mietwohnungsbau verzeichnen wir eine Stagnation, hier wurde erst jetzt wieder das Niveau von 1993 erreicht.

Als gewerbliche Immobilienbank werden wir Sie mit unseren Marktberichten künftig regelmäßig über die Entwicklung der Immobilienmärkte in unseren Vertriebsregionen informieren. Für internationale Investoren können Sie eine englische Fassung des Marktberichtes bei uns anfordern. Der nächste Bericht zum „Immobilienmarkt Deutschland“ erscheint im Herbst 2009.

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

März 2009

Immobilienmarkt Deutschland

Büroimmobilien

- In diesem und dem nächsten Jahr dürften alle Bürohochburgen von Mietpreisrückgängen in Folge der gesunkenen Büronachfrage betroffen sein. Gleichzeitig rechnen wir an allen Standorten damit, dass die Leerstandsquoten steigen: Wie stark sich die Lage in den einzelnen Städten verschlechtert, hängt im Wesentlichen von der Ausweitung des Flächenangebots durch die Fertigstellung von Neubauten ab.
- 2009 erwarten wir im Durchschnitt einen Rückgang der Mieten für Büroflächen in Top-Lagen um vier Prozent. In Berlin und Düsseldorf dürfte es zu überdurchschnittlich starken Mietpreisrückgängen kommen, während wir in Frankfurt, Hamburg und München mit einem Rückgang um rund drei Prozent rechnen.

Handelsimmobilien

- Die Flächenproduktivität der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland dürfte in diesem Jahr ihren Abwärtstrend beschleunigt fortsetzen. In Berlin und Frankfurt sinkt die Produktivität dadurch auf ein neues Rekordtief, aber auch an den anderen Standorten dürften Werte nahe bisheriger Tiefstände erreicht werden.
- In Deutschland erwarten wir 2009 an allen Standorten sinkende Handelsmieten. Mit einem durchschnittlichen Rückgang um fünf Prozent wären die Handelsmieten damit von der aktuellen Rezession zumindest in diesem Jahr stärker betroffen als die Mieten für Büroflächen.

Wohnimmobilien

- In den großen Wirtschaftszentren ist die Zahl der privaten Haushalte in den letzten Jahren im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark gestiegen. Dementsprechend lagen auch die Mietpreissteigerungen über dem Landesdurchschnitt.
- Angesichts der schlechten gesamtwirtschaftlichen Aussichten für den Arbeitsmarkt sehen wir 2009 an keinem der betrachteten Standorte Spielraum für eine deutliche Erhöhung der Wohnungsmieten, mit Senkungen rechnen wir allerdings auch nicht.

Logistikimmobilien

- Das Güterverkehrsaufkommen ist durch die Rezession bereits deutlich gesunken, dies belastet 2009 besonders stark die Mieten für Immobilien in durchschnittlicher Lage. Immobilien in Flughafen- oder Seehafennähe drohen nur leichte Rückgänge.

Immobilienmarkt Deutschland

**Wirtschaftliche Dynamik
brach im Verlauf des
vergangenen Jahres ein**

**2009 dürfte die deutsche
Wirtschaft um 2,0 % schrumpfen**

Die Konjunktur in Deutschland hat sich zum Ende des vergangenen Jahres nochmals deutlich verschlechtert. Damit hat sich das Wachstum des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2008 auf 1,3 Prozent verlangsamt, nach einer Wachstumsrate von 2,5 Prozent im Vorjahr. Die Wachstumsimpulse kamen im vergangenen Jahr, anders als in den Vorjahren, ausschließlich aus dem Inland. Sowohl die Ausrüstungs- als auch die Bauinvestitionen legten deutlich zu. Dabei zeigten die Investitionen in Nicht-Wohnbauten ein überdurchschnittlich starkes Wachstum, während die Wohnungsbauinvestitionen kaum zulegen. In diesem Jahr rechnen wir in der ersten Jahreshälfte mit dem weiteren Rückgang des Bruttoinlandsproduktes, ab der Jahresmitte dürfte die wirtschaftliche Dynamik ganz allmählich anziehen. 2009 dürfte die deutsche Wirtschaft um 2,0 Prozent schrumpfen.

Konjunkturprognose Deutschland

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

**Arbeitslosigkeit dürfte
2009 sichtbar steigen**

Durch den kräftigen Anstieg der Energiepreise bis zur Jahresmitte war die Inflationsrate mit 2,8 Prozent im vergangenen Jahr so hoch wie noch nie seit dem Bestehen der Europäischen Währungsunion. Die Entwicklung der Arbeitslosenquote war hingegen bis zum Jahresende abwärts gerichtet, so dass die Quote 2008 nur bei 7,2 Prozent lag. Im Verlauf dieses Jahres rechnen wir jedoch mit einem sichtbaren Anstieg der Zahl der Arbeitslosen.

Büro

Im Vergleich zu den großen westeuropäischen Büromärkten sind die deutschen Bürohochburgen auch nach dem letzten konjunkturellen Aufschwung immer noch günstig. Am teuersten deutschen Standort – in Frankfurt – sind Büroflächen in Top-Lagen immer noch etwas preiswerter als in Mailand, wie die folgende Grafik zeigt. Im Vergleich zum Zentrum von London kosten Büroräume in Frankfurt sogar nur ein Drittel.

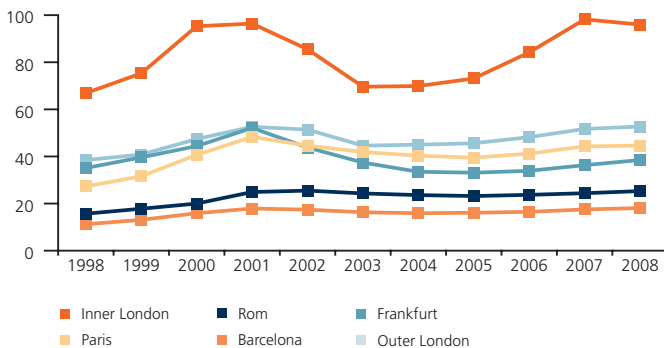
Bei der Leerstandsquote hingegen ist Frankfurt in Westeuropa weiterhin Spitzenreiter, während in Paris beispielsweise nur vier Prozent der vorhandenen Büroflächen leer stehen. Europaweit begannen die Mieten für Büroflächen im Verlauf des Jahres 2005 zu steigen und erreichten ihren Höhepunkt im dritten Quartal 2008: Dabei überstiegen auf vielen Auslandsmärkten die Büromieten sogar das Niveau des New-Economy-Booms Anfang des Jahrtausends. In Deutschland wurden die Niveaus aus dem Jahr 2001 jedoch nicht wieder erreicht. Wegen einer kräftigen Bautätigkeit profitierten europaweit die Leerstandsquoten nur wenig von dem letzten konjunkturellen Aufschwung.

Deutsche Büromieten im internationalen Vergleich immer noch günstig

Mieten im Ausland erreichten neue Rekordniveaus

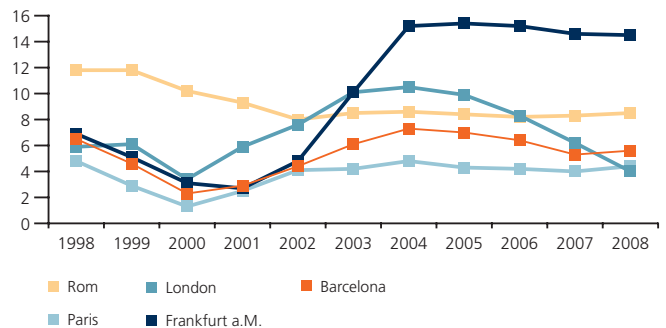
... nicht so in Deutschland

Miete an ausgewählten europäischen Bürostandorten



Quelle: Feri, Euro pro Quadratmeter, Büroflächen in Top-Lagen

Leerstandsquoten an europäischen Standorten in Prozent



Quelle: Feri

Lage und Trends

Im Landesdurchschnitt stiegen die Mieten für Büroräume in Top-Lagen in Deutschland seit ihrem letzten Tiefpunkt Mitte 2005 um rund 13 Prozent. Von den großen Bürostandorten verzeichneten dabei Frankfurt (+17 %) und Hamburg (+24 %) überdurchschnittliche Wachstumsraten. Deutlich schwächer verlief die Entwicklung in Stuttgart (+6 %) und Berlin (+9 %), während der Anstieg in München und Düsseldorf nur leicht unter dem Durchschnitt lag.

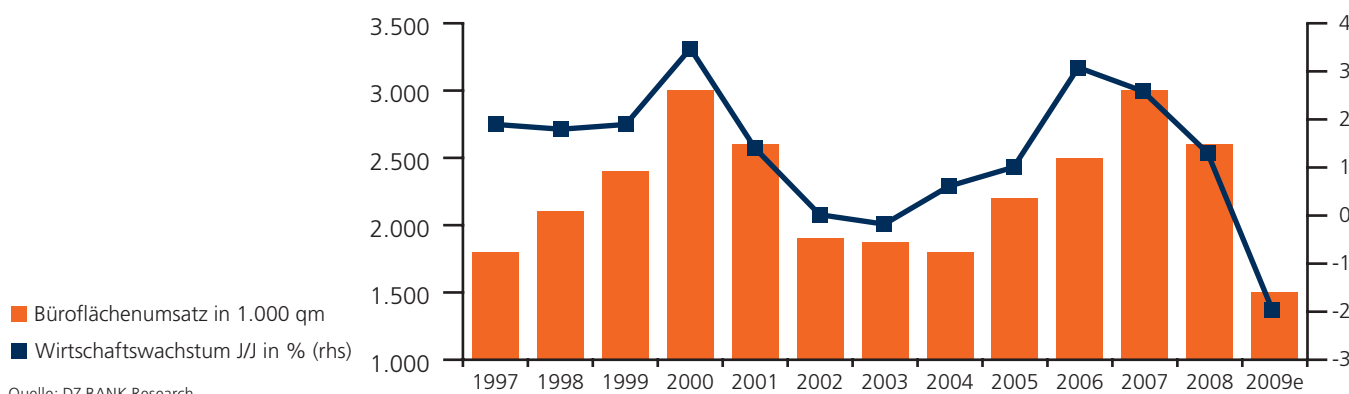
Zwischen dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum einer Volkswirtschaft und der Nachfrage nach Büroräumen besteht ein recht enger Zusammenhang, wie die folgende Grafik zeigt. Dementsprechend wurden in der zweiten Hälfte 2008 kaum

Seit Mitte 2005 stiegen die Büromieten in Deutschland um 13 Prozent

Gesamtwirtschaftliche Rezession lässt die Flächennachfrage einbrechen

noch Flächen vermietet oder verkauft. Vorerst dürfte die Flaute anhalten, zu düster ist der konjunkturelle Ausblick. Auch in den folgenden Quartalen rechnen wir nur mit einer sehr schwachen Nachfrage nach Büroflächen und demzufolge mit einem sehr geringen Büroflächenumsatz, sei es zur Miete oder zum Kauf. Insgesamt dürfte 2009 mit rund 1,5 Mio. qm Flächenumsatz die veräußerte und vermietete Fläche nur noch halb so groß sein wie im Jahr 2007.

Büroflächenumsatz in 1.000 qm (Vermietungen und Veräußerungen)



Quelle: DZ BANK Research

An allen Standorten dürften 2009 die Mieten sinken und der Leerstand steigen

So wie in der Vergangenheit die Mieten und Preise in allen Bürohochburgen vom konjunkturellen Aufschwung profitierten, so dürften auch in diesem und dem nächsten Jahr alle von Mietpreisrückgängen in Folge der gesunkenen Büronachfrage betroffen sein. Gleichzeitig dürften die Leerstandsquoten an allen Standorten steigen: Wie stark sich die Lage in den einzelnen Städten verschlechtert, hängt von zahlreichen Faktoren ab: Ein wesentlicher Faktor ist jedoch, in welchem Ausmaß neu gebaute Flächen 2009 das Flächenangebot erhöhen.

Kennzahlen und Prognose Büromärkte (Top-Lagen)

Miete	2007	2008	2009e	Leerstandsquote	2007	2008	2009e
Berlin	21,50	22,10	20,60		8,9	8,8	9,1
Hamburg	23,00	24,00	23,60		7,2	7,3	7,9
Frankfurt	36,30	38,50	37,50		14,6	14,4	15,5
München	30,30	31,40	30,50		9,2	9,2	10,3
Düsseldorf	22,00	22,80	20,70		10,2	10,1	10,9
Stuttgart	17,50	17,00	16,50		5,1	5,2	6,0

Miete in Euro monatlich pro qm, Leerstandsrate: Leerstand in Prozent des Bestands

Quelle: DZ BANK Research

Frankfurt

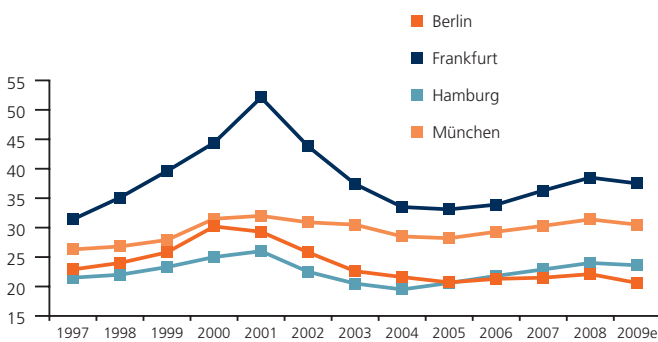
Der teuerste deutsche Bürostandort ist unverändert Frankfurt, auch wenn das aktuelle Mietniveau mit 38,50 Euro pro qm für Top-Lagen deutlich hinter dem Niveau des New-Economy-Booms zurückbleibt. Durch den großen Anteil der internationalen Mieterklientel legten in der ersten Hälfte des vergangenen Jahres – also vor der erneuten Zuspitzung der Finanzmarktkrise – die Mieten in der Bankenmetropole nochmals sichtbar zu, so dass sich im Jahresdurchschnitt ein Anstieg um 6,9 Prozent ergeben haben dürfte. Dadurch konnten die Frankfurter Mieten 2008 trotz der mit Abstand höchsten Leerstandsquote den stärksten Anstieg unter den deutschen Bürohochburgen verzeichnen.

Schwächer fiel die Entwicklung allerdings bei Büroräumen in Nebenlagen aus, dort stagnierten die Mieten im vergangenen Jahr. Auf diesem Marktsegment lastet die Hypothek des jahrelangen großen Leerstandes: Obwohl die Mieten 2007 leicht angezogen hatten, entspricht das aktuelle Mietniveau dem Niveau des Jahres 1994 und hat damit noch nicht einmal den Anstieg der Verbraucherpreise nachvollzogen.

Frankfurt: Mieten erreichten 2008 stärksten Anstieg von den deutschen Bürohochburgen

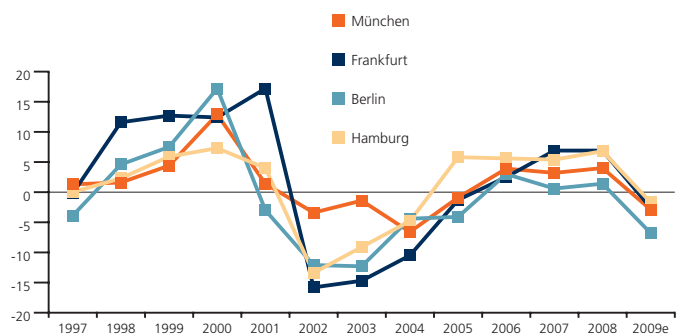
Mieten in Nebenlagen auf Niveau von 1994

Büromieten in Top-Lagen in Euro pro qm



Quelle: Feri

Veränderung der Büromieten in Top-Lagen in Prozent gg Vorjahr



Quelle: Feri

In diesem Jahr werden in Frankfurt in großem Umfang spekulativ erstellte Büroräume fertig gestellt werden. Gleichzeitig sinkt im dominierenden Finanzdienstleistungssektor in Folge der Finanzmarktkrise und von Bankenfusionen die Nachfrage nach Büroflächen, da die Zahl der Bürobeschäftigten sinkt. Dadurch dürften die Mieten für Top-Lagen unter Druck geraten und um rund drei Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgehen. Wir erwarten, dass die Leerstandsrate nach einem zweijährigen Intermezzo, in dem sie gesunken war, wieder deutlich auf 15,5 Prozent anzieht und damit dann höher wäre als nach dem Platzen der Dotcom-Blase im Jahr 2002.

2009 dürften die Mieten für Top-Lagen sinken

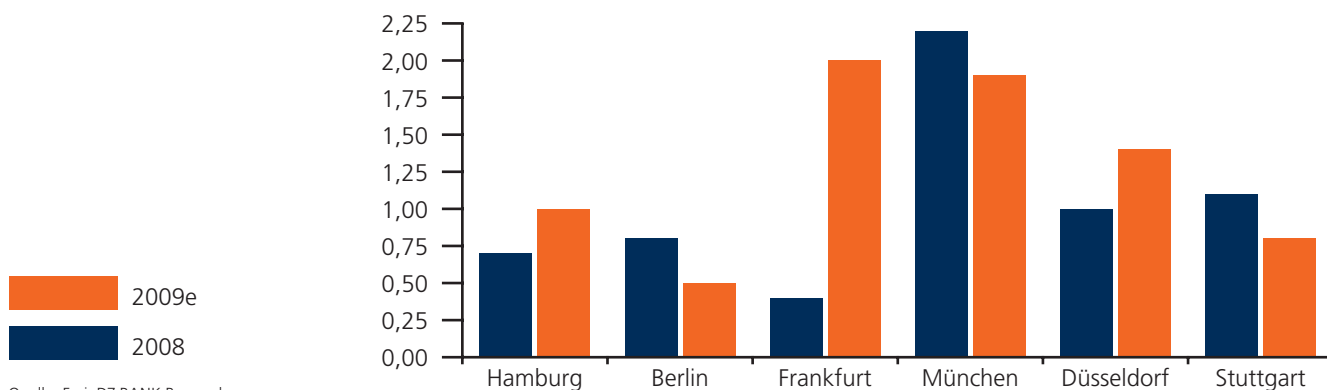
Leerstandsrate klettert auf Rekordniveau

München

München: Top-Mieten erreichten fast Niveau von 2001

Mit einem Mietpreis, der knapp über 30 Euro pro qm liegt, ist München der zweit-teuerste Bürostandort in Deutschland. 2008 zogen die Büromieten in Top-Lagen ähnlich stark wie in den beiden Vorjahren um vier Prozent an, so dass mit 31,40 Euro fast wieder das Niveau vom Jahr 2001 erreicht wurde. Damit hat auch der Münchener Büromarkt sichtbar vom jüngsten konjunkturellen Aufschwung profitiert. Allerdings ging trotz dieser positiven Entwicklung die Leerstandsrate nicht zurück, sie verharrte auf dem Niveau des Vorjahres (siehe Tabelle im Absatz Lage und Trends).

München: Starke Flächenexpansion in 2008 und 2009 in Prozent gegen Vorjahr



Leerstandsquote dürfte 2009 zweistellig werden

Verantwortlich für die unveränderte Leerstandsquote war eine deutliche Ausweitung des Flächenangebots, zahlreiche Bauvorhaben wurden im vergangenen Jahr fertig gestellt und kamen auf den Markt. Da mit dem Einbruch der Nachfrage zur Jahresmitte kaum noch Neuvermietungen in größerem Rahmen getätigt wurden, erhöhte dies unmittelbar den Leerstand. Auch in diesem Jahr werden zahlreiche Bauprojekte fertig, so dass die angebotene Bürofläche abermals wachsen wird. In Anbetracht der sehr schwachen gesamtwirtschaftlichen Situation rechnen wir deshalb damit, dass die Leerstandsquote in München in diesem Jahr in den zweistelligen Bereich klettern wird.

Büro-Mieten dürften 2009 um drei Prozent sinken

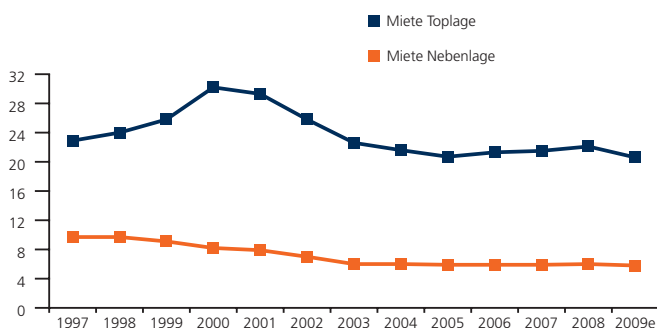
Die Mieten für Büroräume in Top-Lagen dürften 2009 durch die sehr starke Angebotsausweitung um drei Prozent sinken. Dieser auf den ersten Blick moderat erscheinende Rückgang dürfte sich jedoch bis weit in das Jahr 2010 weiter fortsetzen, da die Büronachfrage frühestens in der zweiten Hälfte des nächsten Jahres anziehen dürfte. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfte der Mietpreis pro Quadratmeter Bürofläche in Münchener Top-Lage unter die Marke von 30 Euro gefallen sein.

Berlin

Auf dem größten deutschen Büromarkt – in der Metropole Berlin – sind die Mieten während des letzten Aufschwungs nur unterdurchschnittlich gestiegen: Während sich die Büromieten für Top-Lagen in den deutschen Bürohochburgen seit 2005 um 13 Prozent erhöhten, wurde in Berlin nur ein Anstieg um 8,7 Prozent verzeichnet. Eine schwächere Entwicklung ergab sich nur noch für Stuttgart mit einem Anstieg um 6,1 Prozent. In Frankfurt beispielsweise zogen in diesem Zeitraum die Mieten um 16,7 Prozent an.

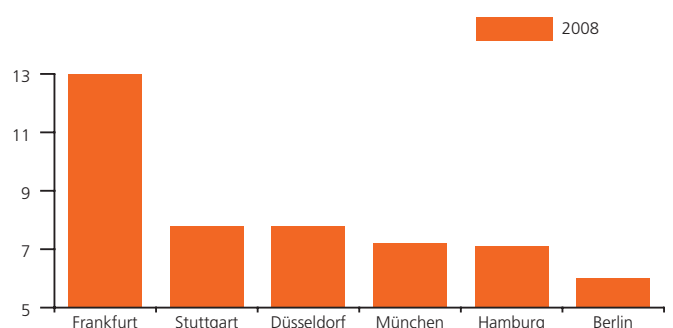
Berlin: Mieten legten im letzten Aufschwung nur unterdurchschnittlich zu

Berlin: Miete Bürofläche in Euro pro qm



Quelle: Feri, DZ BANK Research

Miete für Büroflächen in Seitenlagen in Euro pro qm



Quelle: Feri, DZ BANK Research

Bei den Mieten für Räume in den Spitzenlagen liegt der Berliner Büromarkt mit einem Wert von rund 22 Euro mit Düsseldorf gleichauf und nur knapp hinter Hamburg (24 Euro). Anders sieht es bei Büroflächen in Seitenlagen aus, dort fällt Berlin deutlich hinter die anderen großen Standorte zurück: Mit sechs Euro ist ein Quadratmeter Bürofläche in Berlin noch nicht einmal halb so teuer wie in Frankfurt (13 Euro). Die Talfahrt in diesem Marktsegment ist nach unserer Einschätzung in den letzten drei Jahren nur vorübergehend gestoppt worden und dürfte sich in den kommenden Monaten fortsetzen. Die große Bedeutung des öffentlichen Sektors prägt das eher provinzielle Mietniveau in der Metropole.

Bei den Mieten für Top-Lagen rechnen wir damit, dass Berlin 2009 sichtbare Einbußen hinnehmen muss. Bereits im Schlussquartal des vergangenen Jahres gingen die Mieten leicht zurück, in diesem Jahr rechnen wir mit einem Rückgang um rund sieben Prozent. Die internationale Klientel zieht sich zurzeit entweder ganz aus Berlin zurück oder wechselt in die wesentlich günstigeren und trotzdem meist sehr modernen Büroräume in Seitenlagen.

Mieten in einfacher Lage vergleichsweise billig

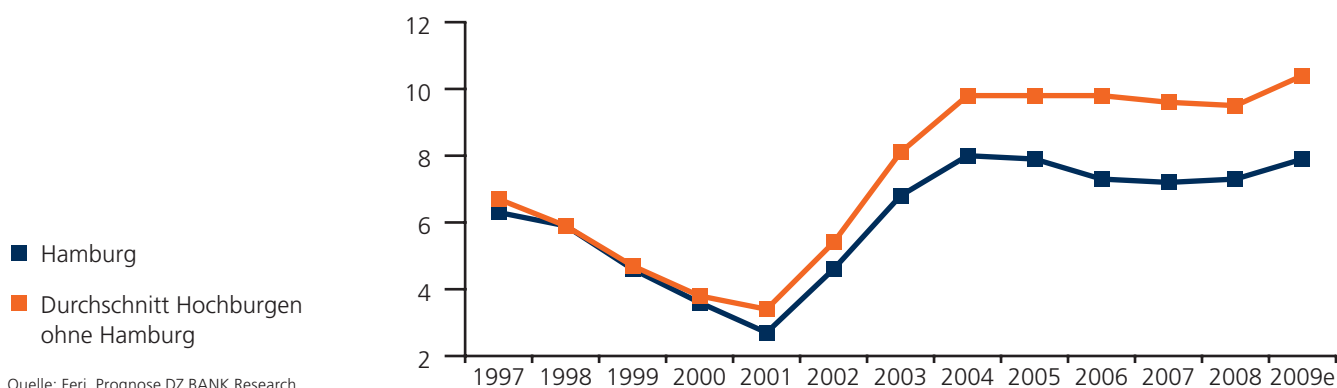
Berlin: Top-Mieten dürften kräftig sinken

Hamburg

Hamburg: Büromieten legten seit 2005 um ein Viertel zu

Der Büromarkt vom „Hoch“ im Norden war der Gewinner des letzten wirtschaftlichen Aufschwungs: Seit Mitte 2005 legten die Büromieten um fast ein Viertel zu. Im vergangenen Jahr konnte mit +6,8 Prozent ein ähnlich starker Anstieg der Mieten in Top-Lagen verzeichnet werden wie in Frankfurt. Gleichzeitig ging bis 2008 die Leerstandsrate sichtbar zurück, so dass auch diese Entwicklung überdurchschnittlich gut verlief (siehe folgende Grafik). Mit 24 Euro pro Quadratmeter war Hamburg nach Frankfurt und München, wie auch schon 2007, im vergangenen Jahr der dritt-teuerste Standort in Deutschland.

Hamburg: Leerstandsrate sichtbar unter dem Landesdurchschnitt



Drehscheibe im Handel mit China

Einen Teil der Mietpreisdynamik verdankt Hamburg sicher dem jüngsten Globalisierungsschub, der für zahlreiche Neumieter aus dem Ausland gesorgt hat. Der internationale Seehafenstandort profitierte als Handelszentrum sichtbar von seinen historischen Kontakten nach Asien. So ist Hamburg im Containerumschlag mit China der wichtigste europäische Hafen. Über 400 chinesische Unternehmen sind in Hamburg vertreten und nutzen die Metropole als europäische Drehscheibe für ihre Dienstleistungen und den Export ihrer Waren nach ganz Europa.

Mieten dürften 2009 um drei Prozent sinken

Dennoch werden auch in Hamburg die Büromieten durch die Rezession in Europa und den Wachstumseinbruch in Asien sinken: 2009 rechnen wir in den Top-Lagen mit einem Rückgang um rund drei Prozent. Da 2010 in größerem Maße neue Büroflächen in der HafenCity fertig gestellt werden und gleichzeitig die konjunkturelle Dynamik eher verhalten sein dürfte, rechnen wir dann mit einem noch stärkeren Rückgang bei den Mietpreisen. Langfristig bleibt der Ausblick für Hamburg jedoch positiv, da im interkontinentalen Handel der Status „Tor zur Welt“ weiterhin für die Millionenstadt ein gewinnbringender Faktor ist.

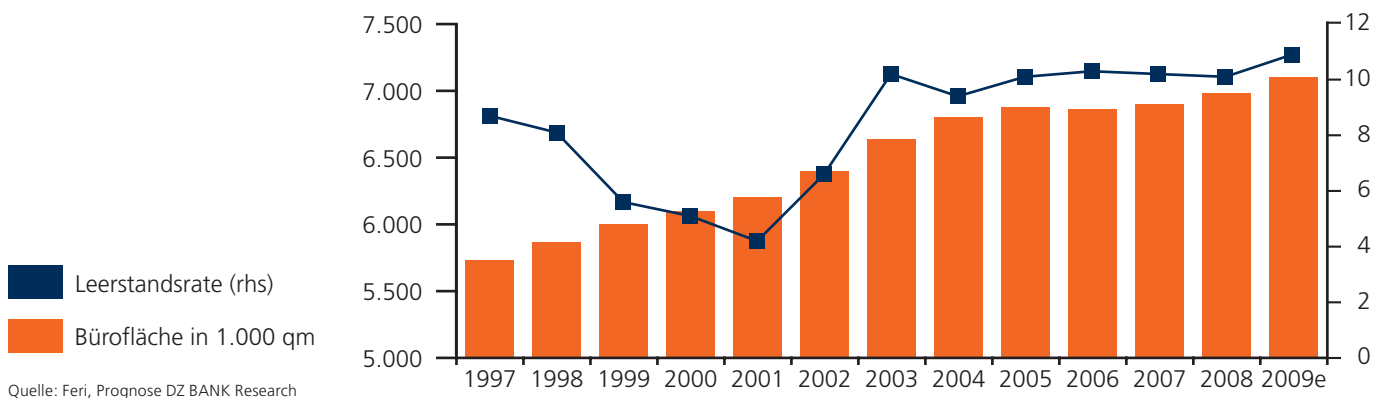
Düsseldorf

Die Miete von Düsseldorfer Top-Immobilien konnte 2008 kaum noch zulegen, zu sehr lastete der vorhandene hohe Leerstand auf dem Preisgeschehen. Ein Anstieg der Büromiete um 1,3 Prozent reichte für Düsseldorf jedoch aus, um weiterhin in diesem Segment etwas teurer zu sein als die Bundeshauptstadt Berlin. Da durch die Fertigstellung zahlreicher Neubauten die angebotene Bürofläche um knapp zwei Prozent ausgeweitet wurde, blieb die Leerstandsrate mit 10,1 Prozent nahezu unverändert hoch. Ähnlich wie Frankfurt und München hat sich Düsseldorf bezüglich der in großem Maße leer stehenden Büroflächen noch immer nicht vom Platzen der Dotcom-Blase erholt. Der Anteil der veralteten und damit unvermietbaren Flächen am Leerstand dürfte in Düsseldorf vergleichsweise gering sein, so dass es sich insgesamt um ein tatsächliches Überangebot handelt.

Düsseldorf: Top-Miete ist immer noch teurer als in Berlin

... aber hoher Leerstand belastet das Marktgeschehen

Düsseldorf: Leerstandsrate schon länger zweistellig



Wir rechnen damit, dass die Zahl der Bürobeschäftigten in der Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen in diesem Jahr erstmals seit 1995 sinken wird. Da auch hier durch die Fertigstellung einiger Bauprojekte das Flächenangebot erneut sichtbar ausgeweitet wird, rechnen wir mit einem Anstieg der Leerstandsquote auf fast elf Prozent. Für die Mieten von Top-Lagen fällt der Ausblick für 2009 recht düster aus: Da sich der Mietpreis immer noch fast auf dem Niveau von 2001 befindet und einige in Düsseldorf ansässige Firmen von der derzeitigen Finanzkrise überdurchschnittlich stark betroffen sind, rechnen wir im Jahresdurchschnitt mit einem Rückgang der Mieten um neun Prozent. Auch 2010 dürfte sich die Talfahrt zunächst fortsetzen.

Büromieten dürften 2009 spürbar sinken

Stuttgart

Stuttgart: Mieten gingen bereits 2008 leicht zurück

Der Stuttgarter Büromarkt ist schon früher als die anderen Standorte von dem gesamtwirtschaftlichen Abschwung erfasst worden. Dadurch ist die Miete für Spitzenlagen bereits 2008 leicht um 0,3 Prozent gesunken. Dabei spielte nicht nur ein abrupter Einbruch der Nachfrage, sondern auch die Fertigstellung von fast 80.000 qm neuen Büroflächen eine Rolle. Dies war die stärkste Angebotsausweitung seit dem Jahr 2003. Die Leerstandsrate stagnierte dementsprechend auf dem Vorjahresniveau von 5,2 Prozent.

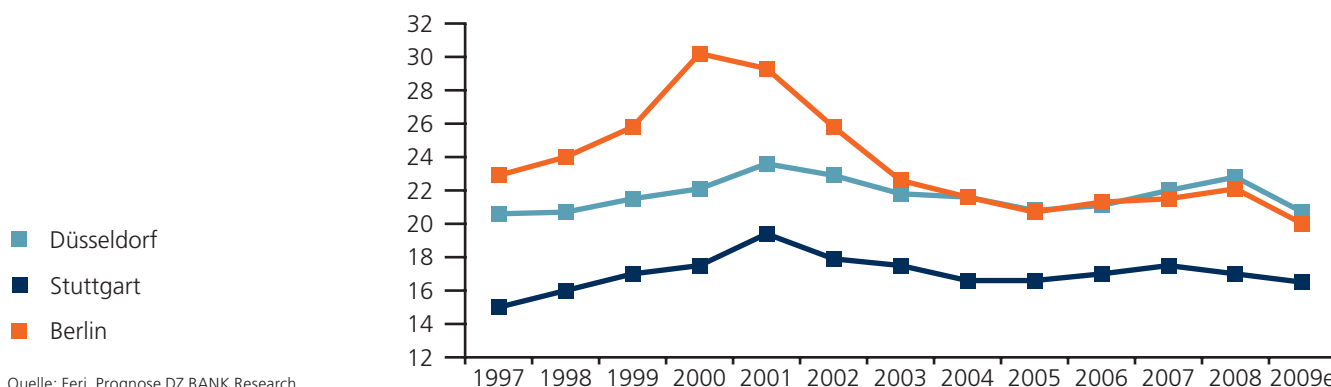
Niedrige Top-Miete, aber Seitenlagen so teuer wie in Düsseldorf

Bei dem Niveau der Top-Mieten fällt Stuttgart mit nur 17,00 Euro pro qm deutlich hinter die anderen Bürohochburgen zurück. Ein anderes Bild ergibt sich aber bei den Mieten für Büroräume in Seitenlagen: Mit 7,80 Euro liegt es gleichauf mit Düsseldorf auf dem zweiten Rang, hinter Frankfurt.

Top-Mieten sinken 2009 um rund drei Prozent

Von dem letzten Aufschwung bei den Mietpreisen in Deutschland hat Stuttgart nur unterdurchschnittlich profitiert: Mit +6 Prozent fiel der Anstieg seit 2005 in der schwäbischen Großstadt nur halb so stark aus wie im Durchschnitt der anderen „Großen 5“. Durch einen sichtbaren weiteren Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen rechnen wir in diesem Jahr mit einem Anstieg der immer noch vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote. Die Top-Mieten in Stuttgart dürften deshalb in diesem Jahr um rund drei Prozent sinken.

Stuttgart: Büromieten in Top-Lagen in Euro pro qm



Ausblick

Deutschland befindet sich seit Mitte des vergangenen Jahres in einer gesamtwirtschaftlichen Rezession. Die Büromieten reagieren in der Regel mit einer zeitlichen Verzögerung von zwei bis drei Quartalen auf solche wirtschaftlichen Schwächephasen. 2009 erwarten wir deshalb im Durchschnitt einen Rückgang der Mieten für Büroflächen in Top-Lagen um vier Prozent. Mit einem stärkeren Sinken rechnen wir nicht, da die Mieten während des letzten Aufschwungs eher verhalten zugelegt hatten und noch weit von ihren Höchstständen während des Dotcom-Booms entfernt waren.

Mit Mietpreisrückgängen um 7 und 9 Prozent dürfte es dabei Berlin und Düsseldorf am stärksten treffen. An beiden Standorten rechnen wir wegen des hohen Leerstands recht kurzfristig mit Mietpreiszugeständnissen. Durch die vergleichsweise flache Entwicklung der Büromieten in Stuttgart und das ohnehin sehr niedrige Niveau dürfte dort der Rückgang moderater ausfallen. In Frankfurt, Hamburg und München erwarten wir im Jahresdurchschnitt nur einen Rückgang um rund drei Prozent, da an diesen Standorten auf eine sinkende Nachfrage nur sehr, sehr zögerlich mit sinkenden Mieten reagiert wird. 2010 dürfte die Schwächephase an den deutschen Büromärkten aber noch nicht vorbei sein.

Büromieten sinken 2009 im Durchschnitt um vier Prozent

Berlin und Düsseldorf trifft es am stärksten

Handel

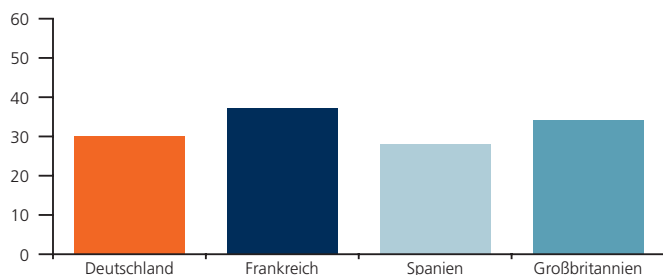
Keine deutsche Stadt fällt unter die Top 10 der teuersten Standorte in Europa

Die Investitionen in kontinentaleuropäische Handelsimmobilien waren 2008 durch den konjunkturellen Einbruch noch nicht einmal halb so hoch wie im Vorjahr. Von diesem Einbruch war auch der deutsche Markt betroffen. Mit einem Anteil von fast einem Fünftel konnte Deutschland seine Position als führender Markt auf dem europäischen Festland allerdings weiter behaupten. Bezüglich des Niveaus der Top-Mieten zählt jedoch keine deutsche Stadt zu den zehn teuersten Standorten in Europa. Spitzenreiter bei den Handelsimmobilien ist Paris, gefolgt von Mailand und Rom, während als teuerste deutsche Stadt München auf Rang 12 liegt.

Zuwachs Einzelhandelsfläche in ausgewählten Ländern seit 1998

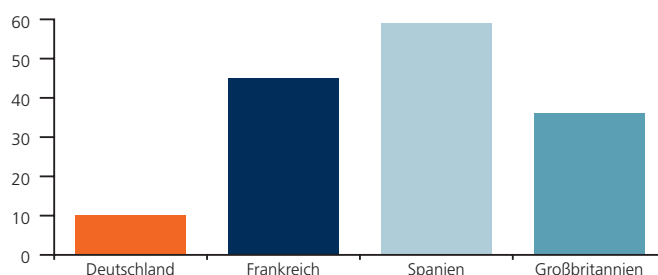
Veränderung des Einzelhandelsumsatzes von 1998 bis 2008

in Prozent



Quelle: Feri

in Prozent



Quelle: Feri

Flächenproduktivität in Deutschland ist gesunken

Lage und Trends

Die vorhandene Fläche an Handelsimmobilien hat sich in Deutschland in den vergangenen zehn Jahren ähnlich stark wie in den anderen großen europäischen Volkswirtschaften um fast ein Drittel erhöht. Während in demselben Zeitraum in Frankreich, Spanien und Großbritannien der Umsatz des Einzelhandels ein noch stärkeres Wachstum zeigte, verzeichnete der deutsche Einzelhandel nur eine Zunahme von zehn Prozent (siehe Grafik). Wegen dieser schwachen Entwicklung ist die Produktivität von Einzelhandelsflächen in Deutschland sichtbar gesunken, im europäischen Ausland hat sie hingegen meist zugelegt.

Mieten legten 2008 noch sichtbar zu

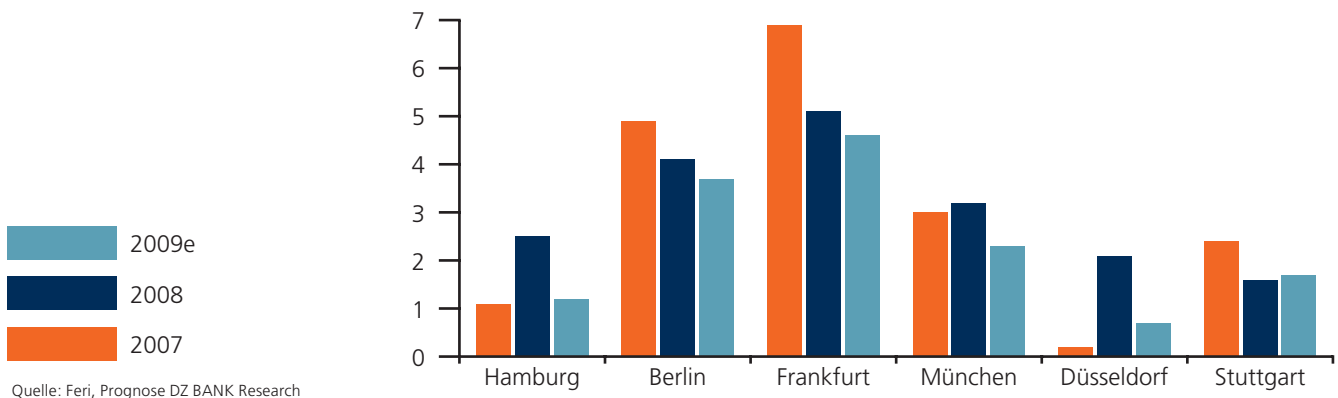
2008 legten die Mieten für Handelsimmobilien an Top-Standorten in Berlin, Frankfurt und Düsseldorf noch sichtbar um fünf bis sechs Prozent zu. In München wurde hingegen nur noch ein Anstieg um knapp vier Prozent und in Stuttgart und Hamburg von nur einem und drei Prozent verzeichnet. Insgesamt ergibt sich für die deutschen Handelshochburgen ein durchschnittlicher Anstieg der Miete um fünf Prozent. Bereits in der zweiten Jahreshälfte ließ die Nachfrage nach Handelsimmobilien aber spürbar nach, so dass wir bereits in diesem Jahr mit deutlich niedrigeren Mietniveaus an allen Standorten rechnen. Für den Einzelhandelsumsatz in Deutschland erwarten wir 2009 bestenfalls Stagnation, dies dürfte die Nachfrage nach Handelsimmobilien ebenfalls belasten.

Frankfurt

Frankfurt ist der zweitteuerste Standort für Handelsimmobilien in Deutschland. 2008 legte der Mietpreis für einen Quadratmeter Handelsfläche in Top-Lage um fünf Prozent zu, so dass eine Miete von 177 Euro erzielt wurde. Angesichts der starken Ausweitung des Flächenangebots in den vergangenen zwei Jahren ist dies eine recht positive Entwicklung gewesen: Die Einzelhandelsfläche erhöhte sich seit dem Jahr 2006 um 12 Prozent, das entspricht einer Fläche von 140.000 qm. Da die Zahl der privaten Haushalte und der Einzelhandelsumsatz jedoch nur schwach zulegten, ist die Flächenproduktivität 2008 erneut gesunken. Durch den zweiten Rückgang in Folge war die Produktivität damit so niedrig wie zuletzt 1999. Von den in dieser Studie betrachteten Standorten weist nur noch Berlin eine niedrigere Flächenproduktivität aus.

Frankfurt: Sehr niedrige Flächenproduktivität

Frankfurt: Expansion des Bestandes an Einzelhandelsflächen in Prozent J/J



Da in Frankfurt auch in diesem Jahr zahlreiche Projekte fertig gestellt werden und dadurch neue Handelsflächen auf den Markt kommen, rechnen wir mit einem überdurchschnittlich starken Rückgang der Mietpreise um rund sieben Prozent. Durch kräftige Zugeständnisse bei den Mietpreisen dürfte bis zum Jahresende das Niveau der Jahre 2005 und 2006 unterschritten werden. Auch auf dem Frankfurter Arbeitsmarkt dürfte die Finanzmarktkrise in den kommenden Monaten sichtbare Spuren hinterlassen, so dass wir mit einem deutlichen Rückgang des privaten Verbrauchs rechnen. Dadurch sinkt in Frankfurt die Flächenproduktivität weiter.

2009 dürften die Mieten für Top-Lagen deutlich sinken

München

München: Top-Mieten legten 2008 noch kräftig zu

München ist unverändert der teuerste Standort für Handelsimmobilien in Deutschland. Mit einem deutlichen Anstieg im Jahr 2008 um mehr als sieben Prozent bei den Top-Mieten konnte die süddeutsche Metropole ihren innerdeutschen Vorsprung noch ausbauen und die internationale Position festigen (siehe folgende Grafik). Mit einem durchschnittlich jährlichen Anstieg seit 1997 um drei Prozent lagen die Mietsteigerungen sichtbar über dem deutschen Durchschnitt (1,8%). Da der Einzelhandelsumsatz in München im vergangenen Jahr nicht so stark wuchs wie die Immobilienfläche ausgeweitet wurde, sank auch in München die Flächenproduktivität.

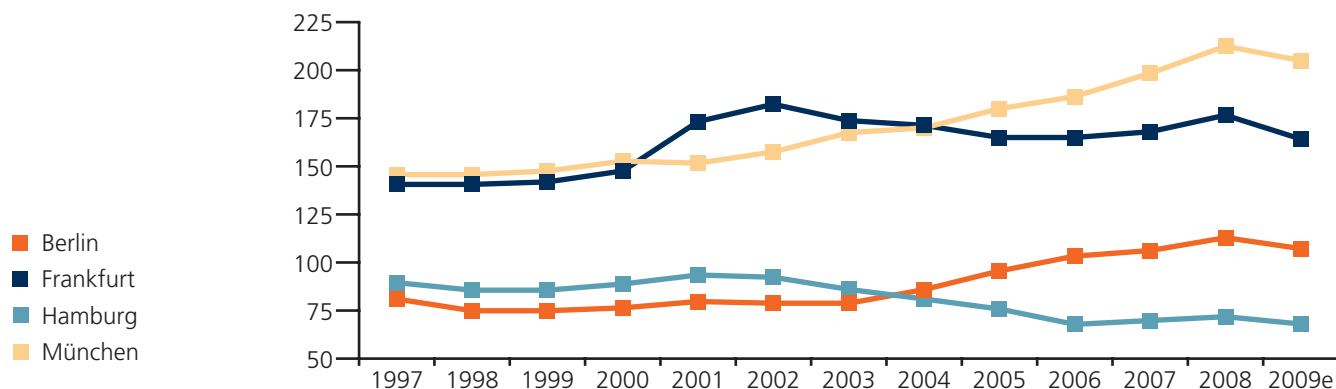
2009 geht es jedoch abwärts

In München steigt in diesem Jahr, wie auch im Vorjahr, das Flächenangebot durch die Fertigstellung von Neubauprojekten. In Kombination mit dem schwachen gesamtwirtschaftlichen Ausblick rechnen wir deshalb auch in München mit sichtbaren Mietrückgängen in diesem und dem nächsten Jahr. Darüber hinaus halten wir einen Mietpreis von über 200 Euro pro qm mittelfristig in München nicht für durchsetzbar.

Sehr niedriges Niveau bei Mietpreisen für Seitenlagen

Ein ganz anderes Bild zeigen die Mieten für Immobilien in Seitenlagen: Hier liegt München mit nur knapp 17 Euro pro qm im Vergleich zu den anderen großen Standorten in Deutschland auf dem untersten Rang (siehe Grafik im Abschnitt Düsseldorf) und weist mit einem Unterschied von fast 200 Euro auch die größte Spreizung am Markt auf. Während die Top-Mieten seit dem Jahr 2004 um ein Viertel anstiegen, konnten die Vermieter von Handelsflächen in Seitenlagen in demselben Zeitraum nur einen Anstieg um sechs Prozent verzeichnen.

München: Mieten für Handelsflächen in Top-Lagen in Euro pro qm



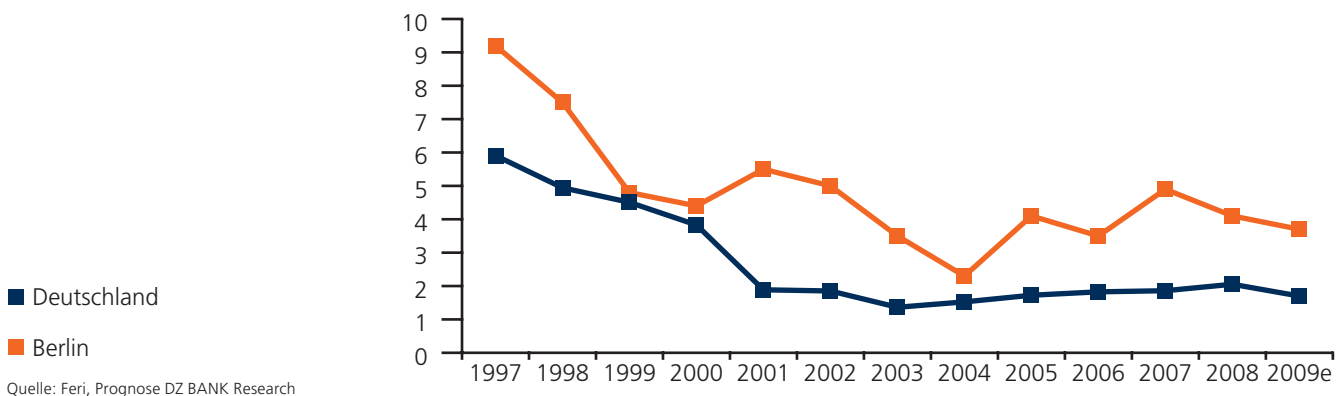
Quelle: Feri, DZ BANK Research

Berlin

Das Angebot an Einzelhandelsflächen in der Bundeshauptstadt ist in den letzten zehn Jahren deutlich ausgeweitet worden: Im Vergleich zur Fläche im Jahr 2008 wurde ein Anstieg um 50 Prozent verzeichnet, während für Deutschland „nur“ ein Zuwachs um 30 Prozent registriert wurde. Mit 2,9 qm Handelsfläche pro Haushalt stehen in Berlin zum Shoppen jetzt genauso viele Flächen zur Verfügung wie in Düsseldorf und das Angebot ist sogar etwas größer als in Hamburg (2,7 qm). Da auch in diesem Jahr die Handelsfläche durch die Fertigstellung einiger Bauprojekte um rund vier Prozent steigen dürfte, rechnen wir mit dem weiteren Anstieg der Handelsfläche pro Haushalt auf 3,0 qm.

Berlin: Flächenangebot legte überdurchschnittlich stark zu

Berlin: Veränderung der Einzelhandelsfläche in Prozent gegen Vorjahr



Trotz der kräftigen Ausweitung der Handelsflächen in Berlin wuchs der Umsatz im Einzelhandel seit 1998 nur um zehn Prozent. Hierdurch ging die Flächenproduktivität noch weiter zurück, obwohl Berlin schon seit längerem von den betrachteten Standorten die niedrigste Produktivität ausweist.

Wegen der schwachen Entwicklung der Umsatzzahlen im Berliner Einzelhandel im jüngsten konjunkturellen Aufschwung halten wir den leichten Mietanstieg bei den Handelsflächen in den letzten Jahren nicht für gerechtfertigt. Die Mieten in Berlin dürften deshalb überdurchschnittlich stark durch die Rezession in Deutschland nach unten gezogen werden: 2009 rechnen wir mit Nachlässen von sechs Prozent.

... dadurch Flächenproduktivität auf Rekordtief

Top-Mieten dürften kräftig sinken

Hamburg

Hamburg: Vergleichsweise günstige Top-Mieten

Handelsflächen in Top-Lagen können von den betrachteten sechs Standorten am preiswertesten in Hamburg angemietet werden. Seit 1997 sind die Mieten für Top-Flächen im Durchschnitt jährlich um fast drei Prozent gesunken. Trotz des Anstiegs im vergangenen Jahr um 2,8 Prozent, liegt zurzeit der Mietpreis mit 72 Euro noch nicht einmal auf dem Niveau von 2005.

...aber bei den Seitenlagen hat Hamburg aufgeholt

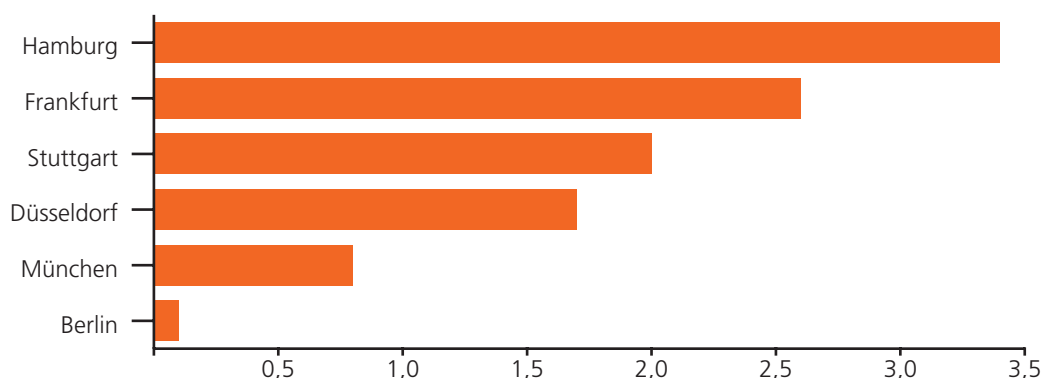
Anders sieht es bei den Mieten für Seitenlagen aus, in diesem Segment hat Hamburg in den letzten Jahren sichtbar aufgeholt. Mit 22,40 Euro pro qm schloss die Hansestadt zu Berlin auf und liegt nur noch knapp unter der Düsseldorfer Miete. Verantwortlich für das in Hamburg zu den Top-Mieten vergleichsweise hohe Mietniveau in den Seitenlagen dürfte die große Zahl an schon lange vorhandenen recht hochwertigen und immer wieder modernisierten Einkaufszentren sein. Einen Teil der Mietpreisdynamik verdankt Hamburg sicher dem jüngsten Globalisierungsschub, von dem der Hamburger Arbeitsmarkt als Drehscheibe im Handel mit China profitierte. Der Einzelhandelsumsatz pro Haushalt legte seit 1998 überdurchschnittlich stark um 3,4 Prozent zu (siehe Grafik).

Einzelhandelsumsatz legte seit 1998 überdurchschnittlich stark zu

Dennoch dürften die Mieten in diesem Jahr sichtbar sinken

Der aktuelle Zusammenbruch der weltwirtschaftlichen Nachfrage trifft jetzt den Hamburger Immobilienmarkt umso stärker: Wir rechnen in diesem Jahr mit einem Rückgang der Mieten für Handelsimmobilien in Top-Lagen um fünf Prozent. 2010 dürfte die Talfahrt jedoch schon ihr Ende finden, da das Mietniveau dann mit rund 68 Euro im Vergleich zu den anderen Standorten mehr als günstig ist.

Hamburg: Einzelhandelsumsatz pro Haushalt 1998 bis 2008 Zuwachsrate in Prozent



Quelle: DZ BANK Research

Düsseldorf

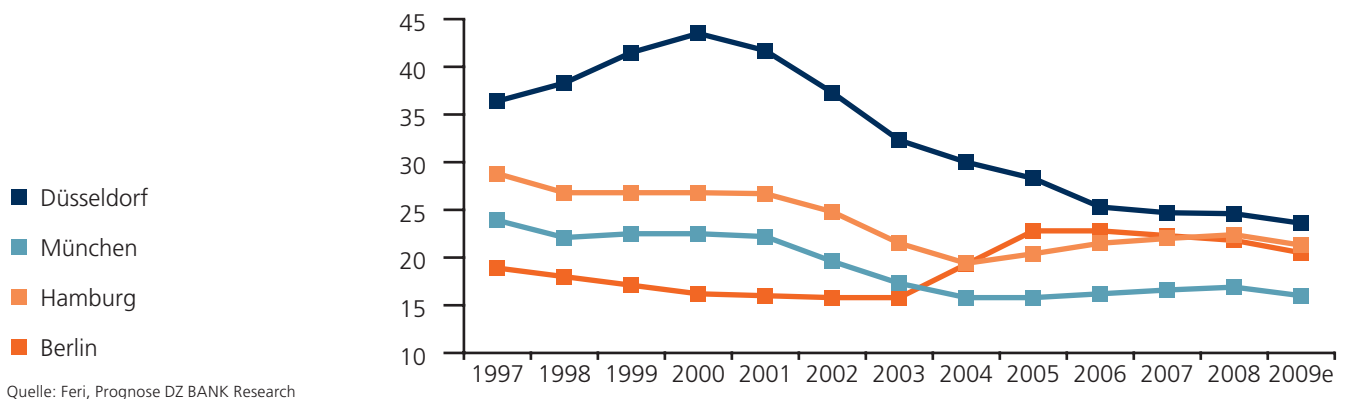
Die höchste Miete von Handelsimmobilien in Seitenlagen wird in der Rheinmetropole erzielt, während bei Top-Lagen Düsseldorf nur Rang 3 belegt. Dies sollte jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass bei den Seitenlagen seit dem Jahr 2000 eine beeindruckende Talfahrt stattgefunden hat: Mit knapp 25 Euro wurde im vergangenen Jahr eine Miete erzielt, die nur noch halb so hoch war wie vor acht Jahren.

Die Düsseldorfer Top-Miete konnte hingegen seit 1998 um ein Drittel zulegen (siehe Grafik Abschnitt Stuttgart). Durch die positive Entwicklung zu Beginn des letzten Jahres konnte gegenüber dem Vorjahr noch eine Steigerung um fünf Prozent erreicht werden. Auch der Düsseldorfer Markt für Handelsimmobilien kann sich nicht dem Sog der gesamtwirtschaftlichen Rezession entziehen und dürfte deshalb 2009 einen Rückgang der Handelsmieten um vier Prozent hinnehmen müssen.

Düsseldorf: Immer noch teuerster Standort für Seitenlagen, trotz Talfahrt

Handelsmieten befinden sich 2009 im Rückwärtsgang

Düsseldorf: Mieten für Handelsflächen in Seitenlagen in Euro pro qm



Stuttgart

Stuttgart: Top-Mieten sind doppelt so hoch wie in Hamburg

... und dürften deshalb überdurchschnittlich stark sinken

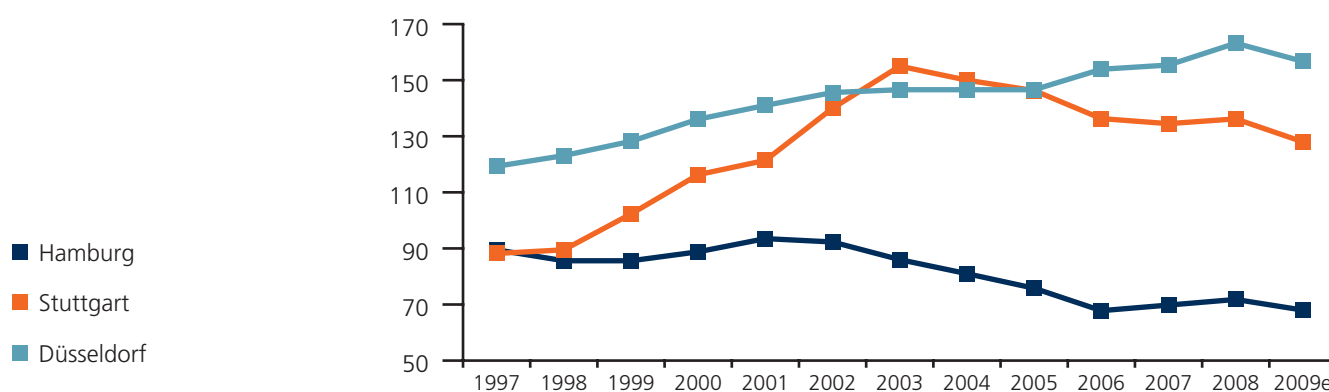
Für Seitenlagen rechnen wir mit einer moderateren Entwicklung

In Stuttgart war 2008 die Miete für einen Quadratmeter Verkaufsfläche in einer Top-Immobilie mit 136 Euro fast doppelt so hoch wie in der Weltstadt Hamburg. Allerdings hat in der schwäbischen Großstadt die Miete bereits seit drei Jahren nahezu stagniert, was für ein überzogenes Niveau spricht – beispielsweise fällt die Einwohnerdichte des Einzugsgebiets der Stuttgarter Innenstadt im Vergleich zu den anderen Standorten recht gering aus.

Auch wegen der Krise in der Automobilbranche rechnen wir mit einem überdurchschnittlich starken Rückgang bei den Mieten für Immobilien in Spitzenlagen um rund sechs Prozent. Die durch das kräftige Wirtschaftswachstum der letzten Jahre gestoppte Abwärtsbewegung bei den Mieten würde sich dadurch weiter fortsetzen.

Ein anderes Bild zeigt die Entwicklung bei den Seitenlagen, dort fällt der Mietpreis mit 19 Euro vergleichsweise niedrig aus. Unterboten wird diese Miete nur von München, während in Hamburg, Berlin und Düsseldorf ein Mietpreis von über 20 Euro erzielt wird und auch trotz der Abkühlung der Immobilienmärkte weiterhin erzielt werden dürfte. Frankfurter Handelsflächen in Seitenlage fallen mit rund 48 Euro hingegen in eine ganz andere Preiskategorie. Angesichts des schwachen Ausblicks für die Nachfrage rechnen wir auch bei den Mieten für Seitenlagen in Stuttgart mit einem Rückgang, wenn dieser auch nicht ganz so stark ausfallen dürfte wie bei den Top-Immobilien.

Stuttgart: Mieten Handelsflächen in Top-Lagen in Euro pro qm



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Ausblick

Die Flächenproduktivität der Einzelhandelsimmobilien in Deutschland dürfte in diesem Jahr ihren Abwärtstrend beschleunigt fortsetzen. Hierfür ist eine weitere Ausweitung des Flächenangebots um rund 2 Millionen Quadratmeter verantwortlich, bei gleichzeitig bestenfalls stagnierendem Einzelhandelsumsatz. In Berlin und Frankfurt sinkt die Produktivität dadurch auf ein neues Rekordtief, aber auch an den anderen Standorten dürften Werte nahe bisheriger Tiefststände erreicht werden.

In Deutschland dürften die Handelsmieten 2009 an allen Standorten sichtbar sinken. Mit einem durchschnittlichen Rückgang um fünf Prozent wären die Handelsmieten damit von der aktuellen Rezession zumindest in diesem Jahr stärker betroffen als die Mieten für Büroräume. Die Preise für Handelsimmobilien dürften an allen Standorten jedoch noch stärker sinken als die Mieten.

Flächenproduktivität fällt auf neue Tiefststände

Handelsmieten sinken 2009 an allen Standorten

Zahl der privaten Haushalte ist 2007 und 2008 kaum gestiegen

Schwacher Anstieg der Wohnungsmieten seit 1998

...2008 war das Mietniveau so hoch wie zuletzt 1993

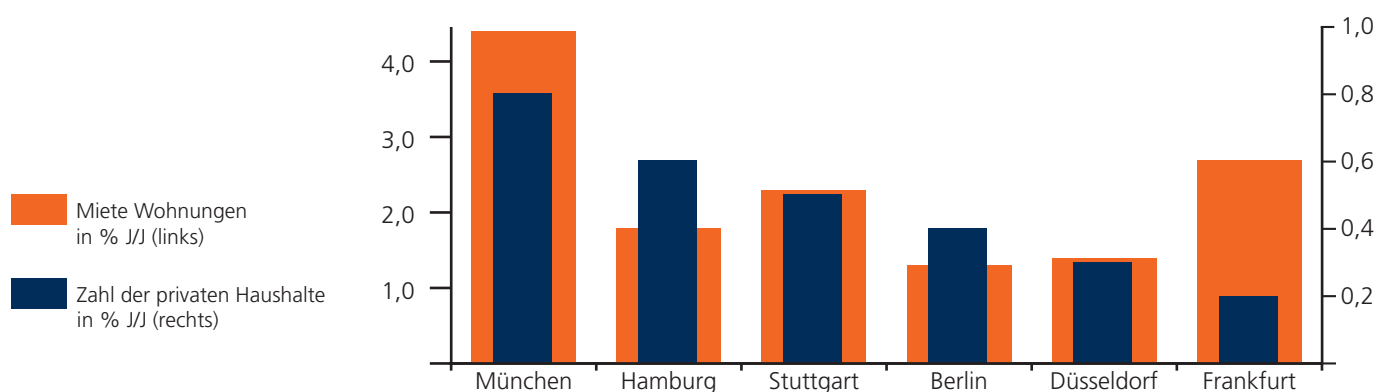
Wohnen

Mit einer Eigentumsquote von nur 43 Prozent liegt der deutsche Markt für Wohnimmobilien im europäischen Vergleich am unteren Rand des Feldes. Mehr als die Hälfte der privaten Haushalte (rund 22 Millionen) lebt in gemieteten Wohnungen oder Häusern. Seit 1998 hat sich die Zahl der Haushalte im Durchschnitt jährlich um 0,6 Prozent erhöht, 2007 und 2008 wurde jedoch nur noch ein jährlicher Anstieg um weniger als 0,1 Prozent verzeichnet: Die Nachfrage nach neuem Wohnraum hat demnach stagniert und dürfte Bevölkerungsprognosen zufolge in den nächsten Jahren bestenfalls leicht steigen. Wegen des sich fortsetzenden Singularisierungsprozesses ist die Zahl der privaten Haushalte in den letzten Jahren noch leicht gestiegen, obwohl die Bevölkerungszahl bereits seit 2004 sinkt.

Lage und Trends

Die Miete von neu gebauten Wohnungen in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren jährlich im Durchschnitt nur um schwache 0,9 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg lag sichtbar unter der jährlichen Inflationsrate, die in diesem Zeitraum bei 1,6 Prozent lag. Auch 2008 legte die Kaltmiete nur um 1,8 Prozent zu – angesichts einer Inflationsrate von 2,8 Prozent war auch dies nur eine schwache Entwicklung. Trotz dieses verhaltenen Anstiegs kletterte die Durchschnittsmiete für Deutschland auf 7,10 Euro und lag damit erstmals seit 1993 wieder knapp über der Marke von 7 Euro pro Quadratmeter.

Wohnungsmiete und Zahl der privaten Haushalte 2008 in Prozent gegen Vorjahr



Quelle: Feri

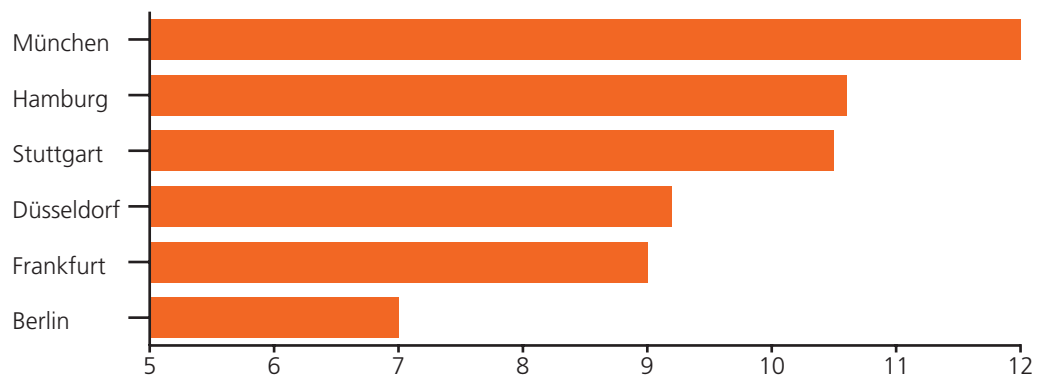
In den großen Wirtschaftszentren hat sich die Zahl der privaten Haushalte in den letzten Jahren jedoch überdurchschnittlich stark erhöht. So wuchs 2008 in München (+0,8%), Hamburg (+0,6%) und Stuttgart (+0,5%) die Zahl der Haushalte am stärksten, aber auch in Berlin und Düsseldorf wurde ein sichtbarer Anstieg ermittelt (siehe Grafik). Frankfurt verzeichnete mit +0,2 Prozent den schwächsten Anstieg der betrachteten Standorte. Der quantitative Anstieg der Wohnungsnachfrage – durch die Zunahme der Zahl der Haushalte – ist jedoch nur teilweise für die Mietpreissteigerungen der letzten beiden Jahre verantwortlich. Stärkeren Einfluss dürften der Rückgang der Arbeitslosigkeit und der im langfristigen Vergleich robuste Anstieg der verfügbaren Einkommen gehabt haben.

Das stärkste Plus verzeichneten im vergangenen Jahr die Münchener Mieten, sie legten um 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu und notierten dadurch bei 12,00 Euro pro qm. In Frankfurt schafften die Wohnungsmieten durch einen Anstieg um 2,7 Prozent den Sprung auf 9,00 Euro. Die Main-Metropole liegt bezüglich des Mietniveaus damit jedoch unverändert hinter Hamburg (10,60 Euro) und Stuttgart (10,50 Euro). Den preiswertesten Wohnraum gibt es jedoch weiterhin in Berlin – mit nur 7,00 Euro ist hier der Quadratmeter fast halb so teuer wie in München.

In Wirtschaftszentren legte die Zahl der privaten Haushalte überdurchschnittlich zu

Münchener Mieten legten deutlich zu

Miete für neu gebaute Wohnungen in Euro pro qm



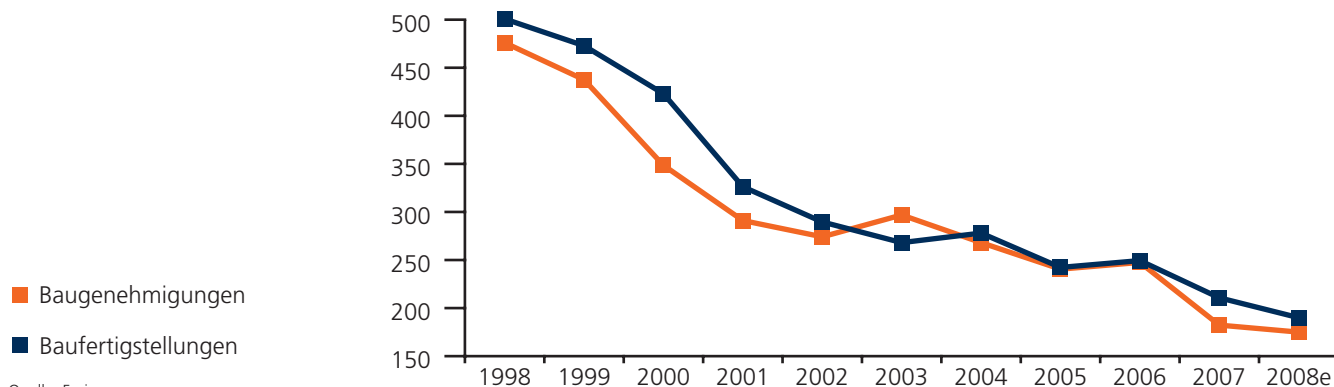
Quelle: Feri

Ausblick

Wohnungsmieten dürften 2009 stagnieren

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungsbauten ist in den vergangenen Jahren fast ununterbrochen gesunken und dürfte dadurch 2008 mit nur 175.000 Einheiten so niedrig gewesen sein wie zuletzt vor 20 Jahren. Dabei hat in den letzten Jahren der Geschosswohnungsbau überdurchschnittlich stark gelitten. Angesichts der schlechten gesamtwirtschaftlichen Aussichten, die den Arbeitsmarkt in Deutschland in den kommenden Monaten noch spürbar treffen werden, sehen wir in diesem Jahr auf keinem der betrachteten Standorte Spielraum für eine deutliche Erhöhung der Wohnungsmieten. Mit einem Rückgang der Mietpreise rechnen wir wegen der schwachen Bautätigkeit aber nicht.

Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in 1.000 Einheiten



Quelle: Feri

Logistik

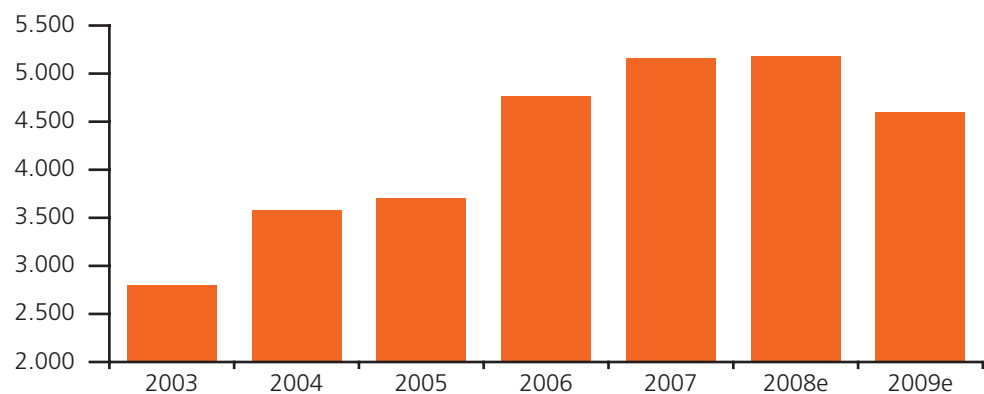
Logistikimmobilien in Deutschland werden grundsätzlich von allen Branchen, die zum produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zählen, nachgefragt. Dabei handelt es sich gleichermaßen um Unternehmen aus dem Ausland und aus dem Inland. Die Entscheidung für den Standort „Deutschland“ oder einen Standort innerhalb Deutschlands fällt dabei jedoch aus den unterschiedlichsten Motiven: Zum einen wird eine Immobilie wegen der zentralen Lage in Europa als Standort für ein internationales Verteilzentrum ausgesucht, zum anderen geht es darum, innerhalb Deutschlands möglichst kurze Vertriebswege zu gewährleisten. Die Nachfrage nach Logistikimmobilien hängt deshalb stärker als die der anderen Segmente des Immobilienmarktes sowohl von der wirtschaftlichen Dynamik im Ausland als auch von der Dynamik im Inland ab.

Dadurch dürfte theoretisch selbst bei einem schwachen konjunkturellen Ausblick für Deutschland und gleichzeitig robustem Wachstum im Ausland die Nachfrage nach Logistikimmobilien als Verteilzentren nicht zusammenbrechen. In der Realität befinden sich die europäischen Volkswirtschaften jedoch in der Regel im konjunkturellen Gleichklang, wie es die aktuelle europa- und auch weltweite Rezession gerade beweist. Grundsätzlich ist auf jeden Fall ein erhebliches Nachfragepotenzial für deutsche Logistikimmobilien vorhanden, da allein ein Drittel des Welthandels in Europa stattfindet. Innerhalb Europas werden die Waren im Wesentlichen auf der Straße transportiert, während beim weltweiten Handel der Transport per Schiff dominiert.

**Nachfrage stark abhängig von
Auslands- und Inlandskonjunktur**

**Ein Drittel des Welthandels
findet in Europa statt**

Lagerflächenumsatz (Vermietung und Verkauf) in Tsd. qm



Quelle: Jones Lang LaSalle,
Prognose DZ BANK Research

**Lagerflächenumsatz dürfte
2009 um zehn Prozent sinken****Entwicklung in Hamburg war
2008 noch überdurchschnittlich****Umstrukturierungen beeinflussen
Nachfrageverhalten**

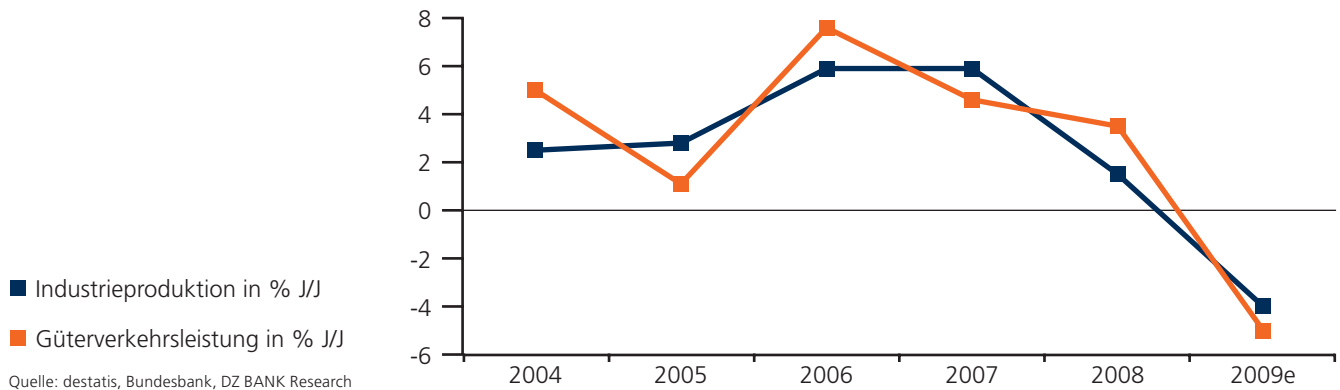
Lage und Trends

Da der Umsatz von Lagerflächen nach Maklerangaben im Schlussquartal des vergangenen Jahres regelrecht eingebrochen ist, rechnen wir damit, dass der Umsatz 2008 nur noch sehr geringfügig gestiegen ist. Deutlich schwärzer sind aber die Aussichten für dieses Jahr: Wegen der europaweiten Rezession gehen wir davon aus, dass der Umsatz von Lagerflächen um rund zehn Prozent sinken wird. Von diesem Rückgang dürften die Flächen in den Ballungsräumen und den ländlicheren Regionen gleichermaßen betroffen sein. Als unmittelbare Nachfragebremse wirkt dabei der Rückgang des Güterverkehrsaufkommens durch die gesunkene Güternachfrage. Überdurchschnittlich stark sind hiervon alle Waren betroffen, die dem Fahrzeugbau zugeliefert werden.

Überdurchschnittlich gut entwickelte sich der Lagerflächenumsatz im vergangenen Jahr in Hamburg: Die Hafenstadt wird von vielen asiatischen Firmen als Verteilzentrum für den Export ihrer Waren nach ganz Europa genutzt, damit hat Hamburg als Hafenstadt und als Umschlagplatz für den Überseehandel eine herausragende Bedeutung. Auch bei den inländischen Unternehmen erfreut sich die Hansestadt einer großen Beliebtheit: Von den Logistikverantwortlichen deutscher Industrie- und Handelsunternehmen wurde Hamburg 2008 zum beliebtesten europäischen Standort vor Rotterdam und der Region Frankfurt am Main gewählt. Quasi eine zwangsläufige Folge dieser exzellenten Beurteilung ist der Mangel an guten Flächen im Hamburger Stadtgebiet. Verschärft wird dieser Mangel durch diverse Auflagen, so muss beispielsweise für eine Nutzfläche von 100 Quadratmetern mindestens ein Arbeitsplatz geschaffen werden – dies fordert der Arbeitsplatzquotient.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird deutschlandweit immer noch durch Umstrukturierungen in Megaparks beeinflusst. Bei diesem Konzentrationsprozess werden mehrere kleine Verteilzentren von einem Unternehmen zu einem großen Zentrum mit einem größeren Lieferbereich zusammengelegt. Hierdurch ist die Nachfrage nach sehr großen Flächen deutlich gewachsen, immer häufiger werden Immobilien mit Flächen von mehr als 40.000 qm vermietet: Trotzdem ist die durchschnittlich vermietete Logistikfläche in Deutschland außerhalb von Ballungsräumen nur halb so groß, und in den Ballungszentren macht sie nur rund ein Viertel dieser Größe aus. Da die Kostenvorteile eines Großlagers enorm hoch sein können, dürfte sich der Trend zu weiterer Flächenkonzentration fortsetzen.

Güterverkehrsaufkommen stark abhängig von der Industrieproduktion



Ausblick

Durch die schwache Nachfrage dürften die Mieten für Logistikimmobilien 2009 kräftig sinken. Einerseits steigt außerhalb der Ballungszentren das Flächenangebot durch die ständig neue Ausweisung von Gewerbegebieten durch die Kommunen. Andererseits ist das Güterverkehrsaufkommen durch die Rezession bereits deutlich gesunken. Dies belastet besonders stark die Mieten für Immobilien in durchschnittlicher Lage. Anders sieht es bei Lager- und Produktionshallen aus, die sich in der Nähe eines Flughafens oder Seehafens befinden, dort dürfte das Mietniveau nur leicht zurückgehen. Zentrale Standorte mit idealen Produktionsbedingungen (z. B. 24-Stunden-Betriebserlaubnis) werden von den Mietern trotz einer wirtschaftlichen Schwäche nicht so leicht aufgegeben. Im Vergleich zu den deutschen Märkten für Büro- und Handelsimmobilien dürfte der Sektor Logistikimmobilien in diesem Jahr von der gesamtwirtschaftlichen Rezession am stärksten getroffen werden, allerdings ist auch in den kommenden Jahren mit einer schnelleren Erholung zu rechnen.

Güterverkehrsaufkommen sinkt durch Rezession ...

... Mieten dürften deshalb deutlich sinken, aber schnellere Erholung möglich

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

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.

Zuständige Aufsichtsbehörde

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

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

DG HYP
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Rosenstraße 2 | 20095 Hamburg
Tel.: (0 40) 33 34-0 | Fax: (0 40) 33 34-11 11
www.dghyp.de