

Immobilienmarkt Deutschland

2009 | 2

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP

September 2009

Büro- und Handelsimmobilien noch abwärts – Wohnimmobilien stabil



Inhalt

Immobilienmarkt Deutschland	2
Büro	4
Lage und Trends	
Fazit	
Handel	12
Lage und Trends	
Fazit	
Wohnen	20
Lage und Trends	
Fazit	
Impressum	24
Disclaimer	
Anschriften der DG HYP	25

Immobilienmarkt Deutschland

Büroimmobilien

- Die Büromieten in Deutschland dürften in diesem Jahr um rund fünf Prozent sinken und auch im kommenden Jahr rechnen wir mit einem nur leicht schwächeren Rückgang. Dennoch fällt die jetzige Abwärtsbewegung längst nicht so stark aus wie vor acht Jahren.
- Überdurchschnittlich stark dürften die Mieten in diesem Jahr in Berlin und Frankfurt sowie München sinken. Besonders auf dem ohnehin bereits günstigen Berliner Büromarkt wandern immer mehr Mieter aus den Top-Lagen in die wesentlich günstigeren Seiten-Lagen ab.

Handelsimmobilien

- Nach unserer Einschätzung fällt der Rückgang der Mieten für Handelsflächen in Deutschland um zwei bis drei Prozent in diesem Jahr und um ein Prozent im kommenden Jahr recht moderat aus. Ein auf der Grundlage der hier betrachteten Standorte berechneter Index für Handelsmieten dürfte trotz des Abwärtstrends im kommenden Jahr immer noch sichtbar über dem Niveau des Jahres 2007 liegen.
- In Frankfurt rechnen wir wegen des großen Flächenangebots pro Einwohner mit einem leicht überdurchschnittlichen Rückgang, während in München wegen eines eher niedrigen Flächenangebots die Miete nur unterdurchschnittlich sinken dürfte.

Wohnimmobilien

- Bundesweit dürften in diesem Jahr die Mieten von neu gebauten Wohnungen um höchstens ein Prozent steigen, wir sehen keinen Spielraum für eine stärkere Erhöhung der Wohnungsmieten. Auch 2010 rechnen wir nur mit leichten Mietsteigerungen, von denen vor allem die Großstädte betroffen sein dürften.
- Bei den Preisen für Wohnimmobilien erwarten wir bis zum kommenden Jahr in München, Frankfurt und Hamburg einen leichten Anstieg, während wir in Berlin nur mit Stagnation rechnen.

Immobilienmarkt Deutschland

Nach dem Einbruch der Konjunktur zum Beginn dieses Jahres mehren sich in den letzten Wochen die Zeichen für eine Stabilisierung. Bereits im zweiten Quartal wuchs die Wirtschaft leicht um 0,3 Prozent, allerdings halfen hierbei einige Sondereffekte: Zum einen stützte die Abwrackprämie den privaten Verbrauch und zum anderen wurden wegen des kalten Winterhalbjahrs einige Bauprojekte erst im zweiten Quartal fertig gestellt. Durch den Anstieg zahlreicher Frühindikatoren haben sich die Chancen für eine Bodenbildung im zweiten Halbjahr eindeutig verbessert. Dennoch rechnen wir 2009 mit einem Sinken des Bruttoinlandsprodukts um 5,1 Prozent. Wegen einer nur leichten Beschleunigung der wirtschaftlichen Dynamik gehen wir im nächsten Jahr von einem Wirtschaftswachstum von 1,2 Prozent aus. Die Investitionen profitieren dann von den fiskalpolitischen Maßnahmen und die Exporte legen leicht zu.

2009 dürfte die deutsche Wirtschaft um 5,1 Prozent schrumpfen

Nur schwache wirtschaftliche Dynamik im nächsten Jahr

Konjunkturprognose Deutschland

<i>in Prozent gegen Vorjahr</i>	2007	2008	2009	2010
Bruttoinlandsprodukt	2,5	1,3	-5,1	1,2
Privater Verbrauch	-0,4	0,4	1,0	0,7
Staatsverbrauch	2,2	2,2	2,7	2,2
Investitionen	4,3	2,9	-9,1	1,8
Ausfuhren	7,5	2,8	-16,1	5,4
Einfuhren	5,0	4,3	-8,9	5,5
Inflationsrate (HVPI)	2,3	2,8	0,3	1,1
Arbeitslosenquote (ILO)	8,4	7,3	7,9	9,7
Budgetsaldo <i>in % vom BIP</i>	-0,2	0,0	-3,8	-5,2

Durch den kräftigen Anstieg der Energiepreise war die Inflationsrate mit 2,8 Prozent 2008 so hoch wie noch nie seit dem Bestehen der Europäischen Währungsunion. In Folge des Einbruchs des Ölpreises war im Juli dieses Jahres ein Barrel Brentöl nur noch halb so teuer wie im Vorjahresmonat, dadurch ist die Inflationsrate durch einen kräftigen Basiseffekt in den negativen Bereich gerutscht: Im Durchschnitt dürfte 2009 die Jahresteuersatzrate in Deutschland nur bei 0,3 Prozent liegen. Durch den Einbruch der konjunkturellen Dynamik hat sich die Zahl der Arbeitslosen (ILO) in Deutschland seit Ende letzten Jahres um 300.000 erhöht. Die Arbeitslosenquote ist dadurch inzwischen von 7,1 auf 7,7 Prozent gestiegen, im nächsten Jahr rechnen wir im Jahresdurchschnitt mit einer Arbeitslosenquote von 9,7 Prozent.

Zahl der Arbeitslosen dürfte noch weiter steigen

Büro

**Büromieten sind in Deutschland
seit 1998 kaum gestiegen**

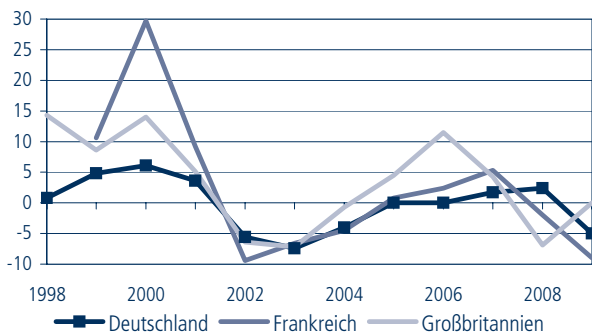
Die Büromieten in Deutschland sind im Zeitraum von 1998 bis 2008 kaum gestiegen, im Durchschnitt legten sie jährlich nur schwach um 0,2 Prozent zu. Im Vergleich zu den Büromärkten in den Nachbarländern Frankreich und Großbritannien schneidet der deutsche Markt damit nur sehr mäßig ab, da in diesen Ländern die Büromieten im entsprechenden Zeitraum durchschnittlich um 2,2 und um 2,7 Prozent zulegten (siehe folgende Grafik). In Frankreich und Großbritannien schnellten die Mieten in den Jahren 2000 sowie 2006 und 2007 deutlich in die Höhe, es wurden zeitweise Steigerungsraten von 15 und 35 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Die deutschen Büromieten erreichten im Jahr 2000 mit einem Plus von 5 Prozent ihren stärksten Anstieg. Beim europaweiten Abschwung der Märkte in den Jahren 2002 bis 2004 hielt Deutschland jedoch mit, der Rückgang lag immerhin bei rund 16 Prozent.

**In Frankreich und Großbritannien
sieht es ganz anders aus**

Anders sieht es bei den Leerstandsdaten aus, hier liegt Deutschland im Vergleich zu Frankreich und Großbritannien mit einer Quote von rund 8 Prozent am oberen Rand (siehe Grafik). Verantwortlich hierfür ist die vergleichsweise hohe Leerstandsquote in deutschen Bürohochburgen, während diese in Paris und London deutlich unter dem jeweiligen landesweiten Durchschnitt liegt.

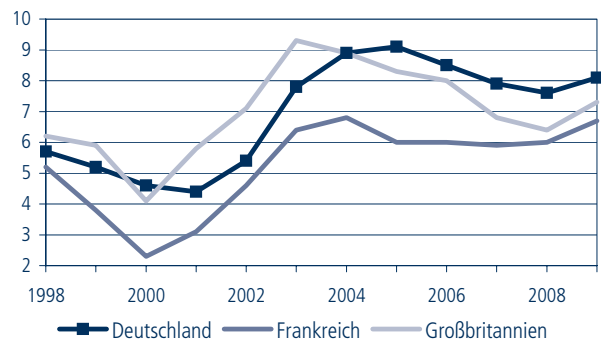
**Aber vergleichsweise hoher
Leerstand in Deutschland**

Verhaltene Entwicklung der Büromieten in Deutschland



Quelle: Feri, Miete pro Quadratmeter Bürofläche in % gegen Vorjahr

Hohe Leerstandsrate im internationalen Vergleich



Quelle: Feri, Leerstandsrate bezogen auf Büroflächen in durchschnittlicher Lage

Lage und Trends

Im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Rezession ist in Deutschland die Nachfrage nach Büroflächen im Herbst 2008 eingebrochen. Dennoch wurde im vergangenen Jahr im Durchschnitt noch kein Rückgang der Mieten für Büroflächen in Top-Lagen verzeichnet. Im Gegenteil, an den meisten Standorten kam es noch zu einer sichtbaren Mietsteigerung: Am höchsten war sie in Frankfurt (+6,2%), danach folgten Hamburg (+4,8%), München (+4,2%), Düsseldorf (+4,1%) und Berlin (+3,3%). In Stuttgart hingegen stagnierten die Mieten bereits im vergangenen Jahr.

2009 sinken nach unserer Einschätzung die Mieten für Top-Lagen in den Bürohochburgen um rund 5 Prozent. Dies wäre ein ähnlich starker Rückgang, wie er zuletzt im Jahr 2004 verzeichnet wurde. Überdurchschnittlich stark dürften die Mieten in diesem Jahr in Berlin und Frankfurt sowie München sinken. Besonders auf dem ohnehin bereits günstigen Berliner Büromarkt wandern immer mehr Mieter aus den Top-Lagen in die wesentlich günstigeren Seiten-Lagen ab, aber auch an den anderen großen Standorten sind die Top-Mieten stark unter Druck geraten. Bereits im ersten Quartal sanken die Mieten in den sechs Hochburgen, in Frankfurt (-3% gegen Vorquartal) und München (-4%) hat sich der Rückgang im zweiten Quartal noch weiter beschleunigt.

2008 ist die Nachfrage nach Büroflächen eingebrochen

...aber die Mieten legten meist noch zu

Mieten sinken 2009 um rund 5 Prozent

Kennzahlen und Prognose Büromärkte

Miete Top-Lage	2008	2009e	2010e	Leerstandsquote	2008	2009e	2010e
Berlin	22,10	20,30	19,70		8,6	8,9	9,3
Hamburg	24,00	23,60	22,50		7,0	7,9	9,3
Frankfurt	38,50	36,40	34,80		14,4	15,5	15,8
München	31,40	29,50	28,60		9,2	10,3	12,0
Düsseldorf	22,90	22,00	20,60		10,1	10,9	12,0
Stuttgart	17,50	16,70	16,20		5,2	6,0	6,3

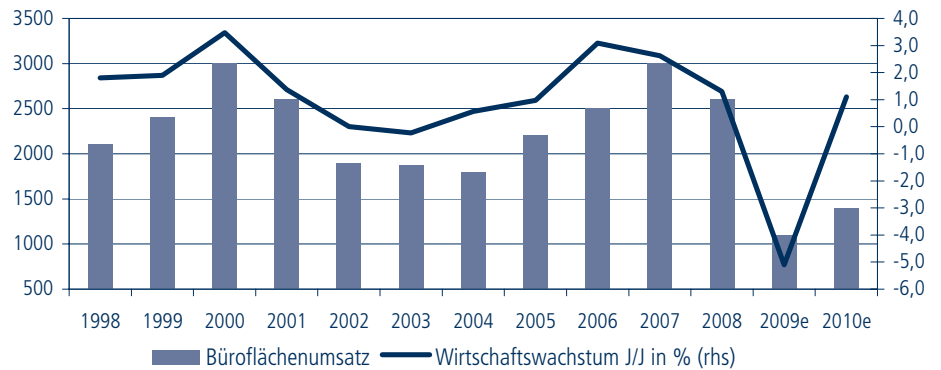
Miete in Euro monatlich pro qm, Leerstandsrate: Leerstand in Prozent des Bestands

Quelle: Feri, DZ BANK Research

Auf den deutschen Büromärkten werden potenziellen Mietern zurzeit zahlreiche Incentives angeboten – wie beispielsweise die mietfreie Nutzung zu Beginn eines Mietvertrages oder die vorübergehend kostenlose Nutzung von Parkplätzen – um einen deutlicheren Mietpreisverfall zu verhindern. Da der Abbau der Beschäftigung im Bürosektor jedoch erst im Laufe dieses Jahres begonnen hat, rechnen wir auch 2010 noch mit weiter sinkenden Mieten: Mit einem Rückgang um rund 4 Prozent dürfte der Rückgang dann aber etwas schwächer ausfallen als in diesem Jahr.

Auch 2010 dürften die Büromieten noch zurückgehen

Büroflächenumsatz in 1.000 qm (Vermietungen und Veräußerungen)



Quelle: DZ BANK Research

Flächenumsatz beschränkte sich im ersten Quartal auf die Hochburgen

Umsatz dürfte schwach bleiben

Frankfurt: Mietniveau entspricht Paris

...aber Mietrückgang dürfte schwächer ausfallen

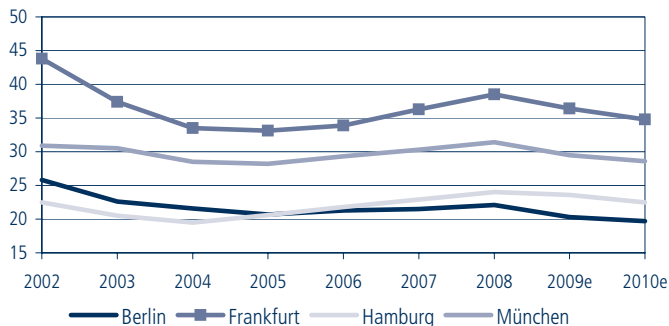
Der Umsatz an Büroflächen (Vermietung und Veräußerung) ist im ersten Halbjahr nach einem bereits schwachen zweiten Halbjahr 2008 nochmals eingebrochen. Drei Viertel aller Verkäufe wurden dabei in den sechs Bürohochburgen getätigt, hieran waren so gut wie keine ausländischen Käufer beteiligt. Da im weiteren Jahresverlauf nicht mit einer sichtbaren Belebung zu rechnen ist, erwarten wir in diesem Jahr nur ein Transaktionsvolumen von etwas über einer Million Quadratmeter. Im Gefolge der konjunkturellen Erholung erwarten wir frühestens ab Jahresmitte 2010 eine Zunahme der Transaktionen von Büroimmobilien, der Flächenumsatz dürfte deshalb im kommenden Jahr nur leicht höher ausfallen als in diesem Jahr.

Frankfurt

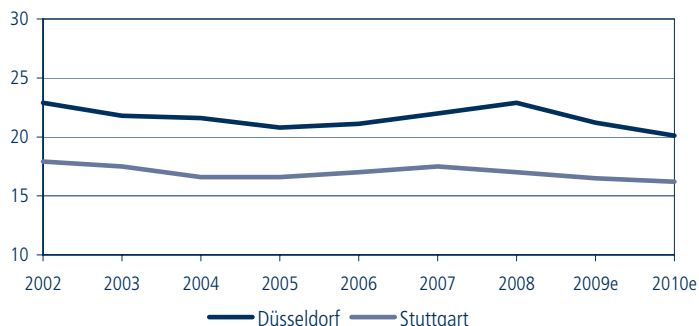
Die Mieten für Büroflächen in Top-Lagen sind 2008 noch deutlich um 6,2 Prozent gestiegen, dies war innerhalb der deutschen Bürohochburgen der stärkste Anstieg. Allerdings konnten in der Bankenmetropole nur noch zum Jahresbeginn Mieterhöhungen durchgesetzt werden, im weiteren Verlauf stagnierten die Büromieten wegen des Einbruchs der Flächennachfrage. Im internationalen Vergleich entspricht das Niveau der Frankfurter Miete mit rund 36 Euro pro qm dem Niveau der französischen Hauptstadt. In Paris dürften in diesem Jahr die Mieten jedoch deutlich stärker gesunken sein als in Frankfurt, wo durch zahlreiche Incentives der Versuch unternommen wird, den Mietrückgang zu bremsen. Wegen des nach unten rigideren Mietniveaus rechnen wir in Frankfurt mit einem kräftigen Anstieg der leerstehenden Flächen – die Leerstandsquote dürfte im nächsten Jahr bei rund 16 Prozent liegen.

Büromiete für Top-Lagen in Frankfurt prägt der internationale Vergleich ...dadurch teilweise großer Abstand zu national wichtigen Märkten

(in Euro pro qm)



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research



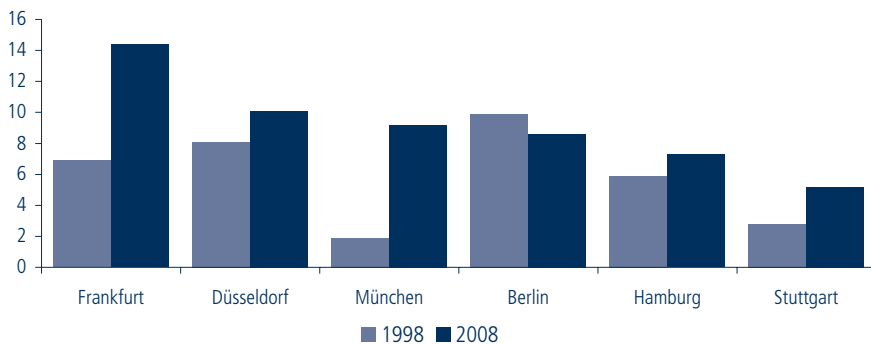
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

München

In München stiegen im Gegensatz zu Frankfurt die Mieten noch bis in das dritte Quartal 2008, dennoch war das Mietniveau weiterhin mit knapp über 30 Euro sichtbar niedriger als in Frankfurt. Insgesamt sind seit 1998 die Mieten in München um 17,5 Prozent und damit stärker als in Frankfurt gestiegen. Durch eine kräftige Bautätigkeit wurde in dieser Zeit aber auch das Flächenangebot deutlich ausgeweitet, so dass sich die Leerstandsquote in den letzten zehn Jahren von 2 auf 9,2 Prozent erhöht und damit mehr als vervierfacht hat (siehe Grafik). Wie in Frankfurt gingen in der ersten Hälfte dieses Jahres die Münchner Mieten deutlich zurück, im zweiten Quartal hatte sich der Rückgang sogar noch beschleunigt. Da in diesem Jahr noch weitere neue Flächen fertig gestellt werden und das Angebot an Büroflächen stärker wächst als in Frankfurt, rechnen wir in diesem Jahr mit einem Mietrückgang um rund 6 Prozent.

München: Miete ist im ersten Halbjahr bereits deutlich gesunken

In München ist die Leerstandsquote seit 1998 deutlich gestiegen



Quelle: FERi, DZ BANK Research, Leerstand in % der vorhandenen Büroflächen

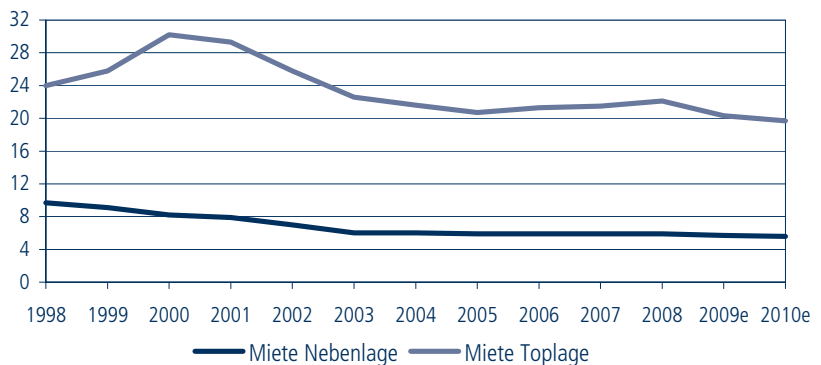
Berlin: Großes Angebot an modernen Flächen in Seiten-Lagen...

...deshalb sinken Top-Mieten 2009 um 8 Prozent

Berlin

Die Bundeshauptstadt kann durch den Bauboom, der durch die Wiedervereinigung ausgelöst wurde, den jüngsten Bestand an Büroflächen vorweisen. Ein Viertel der vorhandenen 17,3 Millionen Quadratmeter sind nach 1995 entstanden. Dieses vergleichsweise moderne Angebot an Büroflächen auch in Seiten-Lagen belastet beim derzeitigen Abschwung der Büromärkte sichtbar die Berliner Top-Lagen. Da viele größere Unternehmen in Berlin ohnehin nur eine Niederlassung unterhalten, während sich die Zentrale in Westdeutschland befindet, wird leicht die Entscheidung für einen Umzug in eine deutlich günstigere Seiten-Lage bei zeitgemäßer Ausstattung der Räume getroffen. Die Mieten in Top-Lagen dürften deshalb in diesem Jahr im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich stark um rund 8 Prozent sinken. Da der Abwärtstrend nach unserer Einschätzung bis Mitte nächsten Jahres anhält, rechnen wir 2010 mit einem Rückgang um rund 3 Prozent.

Berlin: Miete Bürofläche in Euro pro qm



Quelle: Feri, DZ BANK Research

Bisher recht robuste Entwicklung der Büromieten in Hamburg

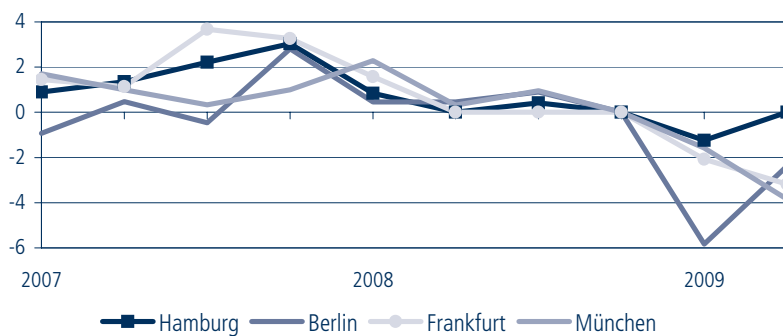
Hamburg

Im Vergleich zu Berlin, Frankfurt und München haben sich die Hamburger Büromieten in der ersten Hälfte dieses Jahres recht robust entwickelt, sie stagnierten im zweiten Quartal, nachdem sie im ersten Quartal „nur“ um 1,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal gesunken waren (siehe Grafik). In den kommenden Monaten rechnen wir mit weiteren Mietrückgängen in der norddeutschen Metropole, dennoch dürften in diesem Jahr die Mieten für Flächen in Top-Lagen im Durchschnitt nur um rund 2 Prozent unter dem Vorjahresniveau liegen. Der Zusammenbruch des Welthandels in den Wintermonaten belastet jedoch ganz erheblich die Nachfrage nach Büroflächen und dürfte dies auch noch bis weit in das nächste Jahr tun, wir rechnen in den Wintermonaten mit einem verstärkten Abbau von Arbeitsplätzen. Darüber hinaus wird das Flächenangebot 2010 unter anderem durch die Fertigstellung von Neubauvorhaben in der Hafencity sichtbar ausgeweitet. Der eher verhaltene wirtschaftliche Ausblick und

die Flächenerweiterung stärken deutlich die Verhandlungsmacht potenzieller Mieter, so dass wir im nächsten Jahr mit einem stärkeren Rückgang der Büromieten rechnen als in diesem Jahr. Bereits in diesem Jahr dürfte die Leerstandsquote auf knapp 8 Prozent steigen, 2010 rechnen wir bereits mit einer Leerstandsquote von über 9 Prozent – dies wäre der höchste Wert seit 1992.

Hamburg: 2010 sinken die Mieten stärker als in diesem Jahr

Hamburg: Bisher recht robuste Entwicklung der Büromieten (Top-Lage)



Quelle: Feri, DZ BANK Research

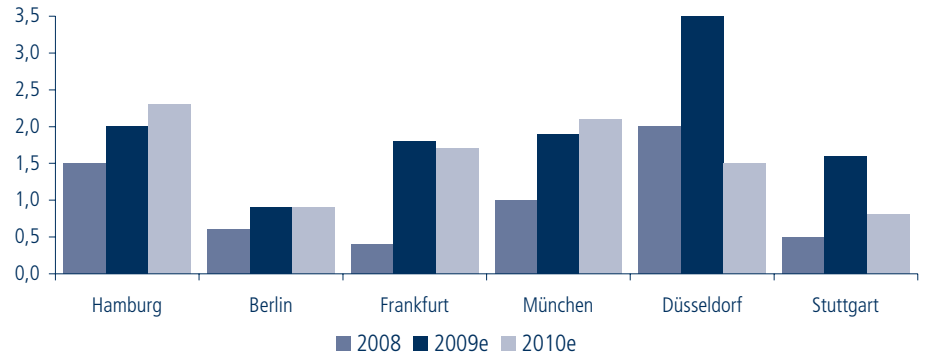
Düsseldorf

Nach unserer Einschätzung bleibt die Miete für Top-Flächen in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt vorerst leicht höher als in Berlin. Die Kehrseite der Medaille ist jedoch eine zweistellige Leerstandsquote, die in diesem Jahr die Marke von 11 Prozent überschreiten dürfte. Auch wenn Maklerangaben zufolge der Mietpreis in der ersten Jahreshälfte nicht gesunken ist, so rechnen wir aktuell mit deutlichen Rückgängen beim Mietniveau in Düsseldorf. Die Möglichkeiten für Zugeständnisse durch die Vermieter wie kostenlose Umbauten und mietfreie Zeiten dürften an ihre Grenzen stoßen, so dass wir 2009 mit einem Mietniveau rechnen, das 4 Prozent unter dem des Vorjahres liegt. Da in großem Maße Neubauvorhaben in den letzten Monaten des Jahres fertig gestellt werden (siehe Grafik), rechnen wir über den Jahreswechsel mit einer Beschleunigung der Abwärtsdynamik bei den Büromieten in Düsseldorf: 2010 erwarten wir die Annäherung an eine Quadratmetermiete von 20 Euro, dies würde einen Rückgang um rund 6 Prozent bedeuten.

Leerstand steigt in Düsseldorf deutlich an

Zum Jahreswechsel rechnen wir mit einem beschleunigten Rückgang der Mieten

Düsseldorf: Höchster Flächenanstieg in % gegen Vorjahr



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Stuttgart: Mieten sanken im ersten Halbjahr um 3 Prozent...

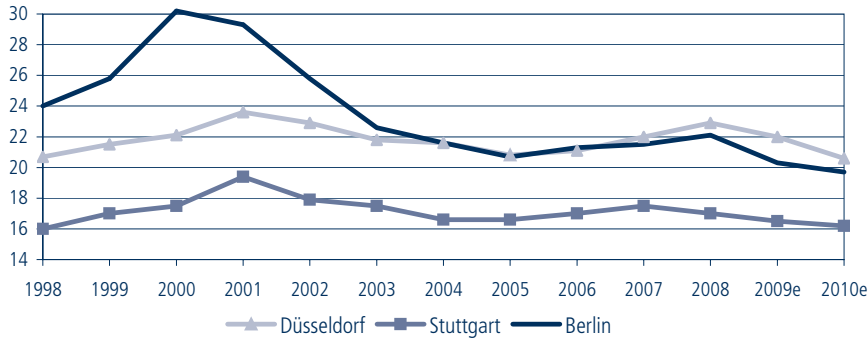
...Rückgang setzt sich noch fort

Stuttgart

Da der Büroflächenbestand in Stuttgart etwas kleiner ist als in Düsseldorf, ist der Büromarkt der schwäbischen Großstadt mit 6,9 Mio. qm der kleinste der hier betrachteten Märkte. Bereits seit Mitte 2007 hatten die Mieten für Flächen in Top-Lagen stagniert, um dann im ersten Quartal dieses Jahres um rund 3 Prozent zu sinken. Trotz der mit Abstand niedrigsten Leerstandsquote unter den sechs deutschen Bürohochburgen gehen wir nicht davon aus, dass die Talfahrt der Mieten bereits beendet ist.

Die in Stuttgart überwiegend ansässigen Industrieunternehmen wurden besonders stark von dem Einbruch der Weltwirtschaft getroffen. Unabhängig von ersten konjunkturellen Erholungszeichen dürften die Unternehmen ihre Maßnahmen zur Kosteneinsparung fortsetzen und dementsprechend auch ihren Bedarf an Büroflächen zurückfahren. Insgesamt rechnen wir für 2009 mit einem Mietniveau, das um rund 5 Prozent unter dem des Vorjahres liegen dürfte, während im kommenden Jahr die Mieten nochmals leicht um 3 Prozent sinken dürften.

Stuttgart: Büromieten in Top-Lagen in Euro pro qm



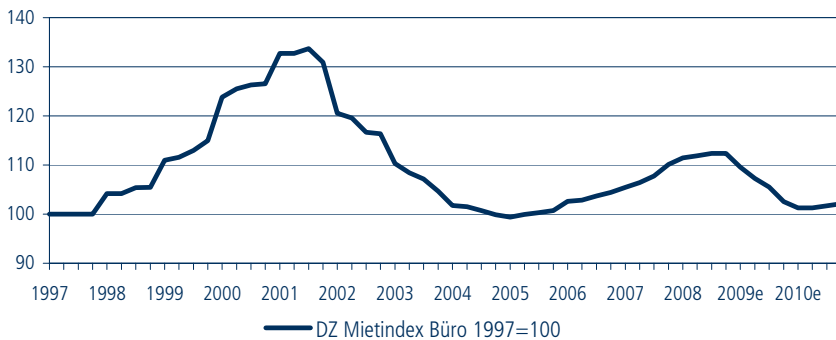
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Fazit

Die Büromieten in Deutschland dürften in diesem Jahr um rund 5 Prozent sinken und auch im kommenden Jahr rechnen wir mit einem nur leicht schwächeren Rückgang. Wir erwarten, dass die Mieten am stärksten in Berlin, München und Frankfurt sinken. Auch wenn die jetzige Abwärtsbewegung längst nicht so stark ausfällt wie vor acht Jahren, so nähert sich ein von uns auf der Grundlage der betrachteten Immobilienzentren berechneter Index für Büromieten mit der Basis 1997=100 von oben dem Niveau von 1997 an.

Rückgang der Mieten nicht so stark wie vor acht Jahren

Mietindex dürfte nicht unter das Niveau von 1997 sinken



Quelle: DZ BANK Research, Index Büromieten in Top-Lagen (1997=100)

Handel

Seit 1998 nur schwacher Anstieg der Handelsmieten ...

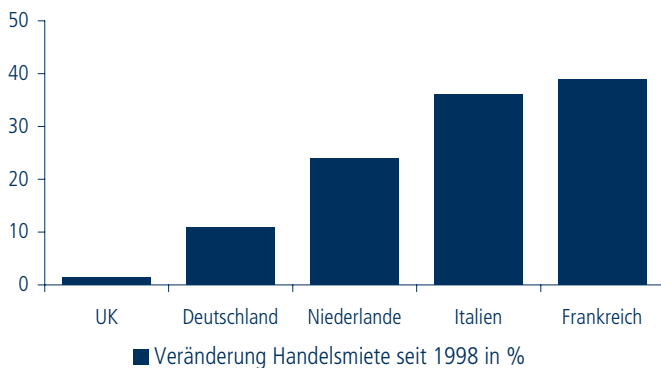
... der Einzelhandelsumsatz stagnierte in diesem Zeitraum

Top-Lagen profitierten vom letzten konjunkturellen Aufschwung

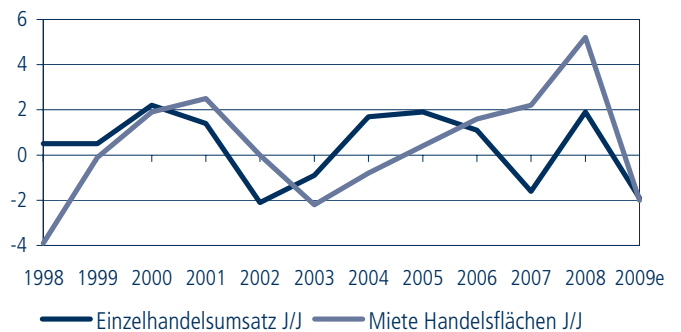
Die Mieten für Handelsflächen in einer Top-Lage sind seit 1998 in Deutschland nur um 11 Prozent gestiegen, während in anderen europäischen Ländern deutlich stärkere Mietsteigerungen durchgesetzt werden konnten (siehe Grafik). Wenig überraschend gehört deshalb auch keine deutsche Stadt zu den zehn teuersten Standorten in Europa. München liegt zwar innerhalb Deutschlands bezüglich der Miethöhe für Top-Lagen an der Spitze, im europäischen Vergleich reicht es jedoch nur für den zwölften Platz. Im größten Nachbarland, in Frankreich, kletterte die Miete hingegen um rund 40 Prozent in die Höhe. Allerdings konnten sich dort die Einzelhändler in diesem Zeitraum auch über eine ähnlich starke Steigerung ihres Umsatzes freuen, während in Deutschland der Umsatz mit einem Plus von nur 0,4 Prozent nahezu stagnierte.

Der letzte konjunkturelle Aufschwung versetzte den deutschen Handelsmieten jedoch, wenn auch mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung, einen sichtbaren Schwung: 2007 stiegen sie um 2,2 und 2008 um 5,2 Prozent. Diese positive Entwicklung beschränkte sich aber im Wesentlichen auf die sehr guten Lagen, in den meisten Seiten-Lagen nahm der Leerstand hingegen weiter zu und lastet unverändert auf dem Mietniveau einfacher Lagen.

Mieten für Handelsflächen sind in Deutschland seit 1998 nur leicht gestiegen Nur 2008 kam es zu einem kräftigen Anstieg der Handelsmieten



Quelle: Feri



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Lage und Trends

Die Spanne für Mietpreise in den hier betrachteten Immobilienzentren reicht von nur 70 Euro in Hamburg bis zu 209 Euro in München, damit ist ein gutes Ladenlokal in München dreimal so teuer wie in Hamburg. Platz 2 und Platz 3 belegen Frankfurt und Düsseldorf, die mit rund 170 Euro monatlicher Miete pro qm ungefähr gleich teuer sind. Deutschlands Standort mit dem größten Angebot an Handelsflächen ist mit weitem Abstand Berlin, 2009 dürften es immerhin rund 5,8 Mio. qm gewesen sein. Bezüglich der Miethöhe liegt die Hauptstadt jedoch nur auf dem vorletzten Platz (siehe folgende Tabelle).

2008 wurde im Jahresdurchschnitt in Deutschland noch ein Anstieg der Handelsmieten um rund 5 Prozent verzeichnet. Mit einem Anstieg um nur 1 Prozent fiel das Plus in Stuttgart allerdings bereits recht niedrig aus, Hamburg, Berlin und Düsseldorf konnten hingegen überdurchschnittlich starke Anstiege verbuchen.

Große Spanne zwischen den Mietniveaus

Kennzahlen und Prognose Märkte für Handelsimmobilien

Miete Top-Lage	2008	2009e	2010e	Einzelhandelsfläche pro Kopf	2008	2009e	2010e
Berlin	112,80	110,00	109,00		1,65	1,70	1,75
Hamburg	80,70	79,20	78,80		1,49	1,51	1,52
Frankfurt	176,40	170,00	165,00		1,97	2,06	2,10
München	213,30	209,90	207,80		1,33	1,35	1,38
Düsseldorf	170,90	166,00	163,00		1,60	1,60	1,62
Stuttgart	147,90	145,00	142,80		1,58	1,61	1,62

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

Quelle: Feri, DZ BANK Research

Durch frei werdende Kaufhausflächen und die Fertigstellung von Bauprojekten, mit deren Bau noch in der konjunkturellen Boomphase begonnen worden ist, steigt in Deutschland das Angebot an Handelsflächen noch sichtbar bis in das Jahr 2011. Gleichzeitig erwarten wir jedoch, dass die Nachfrage nach Handelsflächen leicht sinken wird. Wie viele andere Wirtschaftsbereiche machen auch zahlreiche Handelsunternehmen eine Konsolidierungsphase durch, so dass die Bereitschaft, unrentable Standorte zu schließen, recht hoch ist. Andererseits gibt es immer noch internationale Filialisten, die auf dem deutschen Markt noch nicht vertreten sind und sich aktuell auf diesen, wenn auch nicht so wachstumsstarken, so aber doch soliden Markt besinnen. Da dies die Flächennachfrage aber nur sehr begrenzt stützen dürfte, rechnen wir in diesem Jahr mit einem Rückgang der Mieten in den genannten Immobilienzentren um 2 bis 3 Prozent. 2010 dürfte sich der Rückgang zunächst noch fortsetzen, so dass das Mietniveau auch dann leicht sinkt.

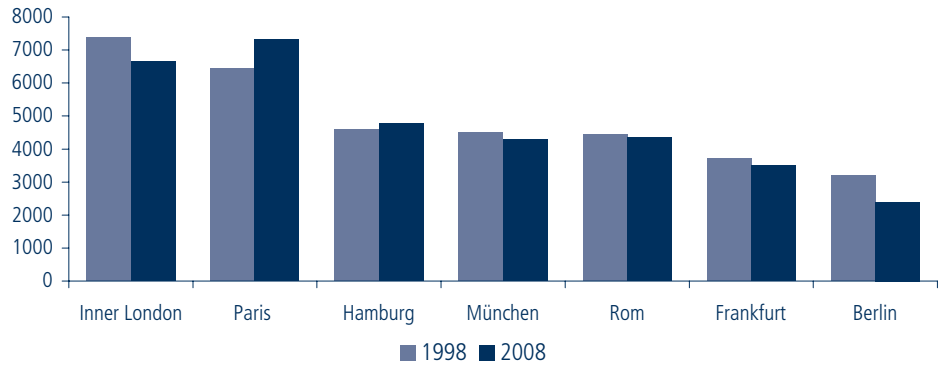
An B-Standorten erwarten wir in der Regel jedoch eine negativere Entwicklung, da sich die Kundenströme zukünftig eher noch stärker auf attraktive Einkaufszentren und Innenstädte – Stichwort Event-Shopping – konzentrieren dürften. Durch den Fortgang eines Ankermieters kommt es immer öfter zur Verwaisung von kleineren Innenstädten.

2009 und 2010 werden zahlreiche Bauprojekte fertig gestellt

Mieten dürften auch 2010 noch leicht sinken

B-Standorten droht stärkerer Mietrückgang

Niedrige Flächenproduktivität im Vergleich zu London und Paris



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research, jährlicher Einzelhandelsumsatz pro qm in Euro

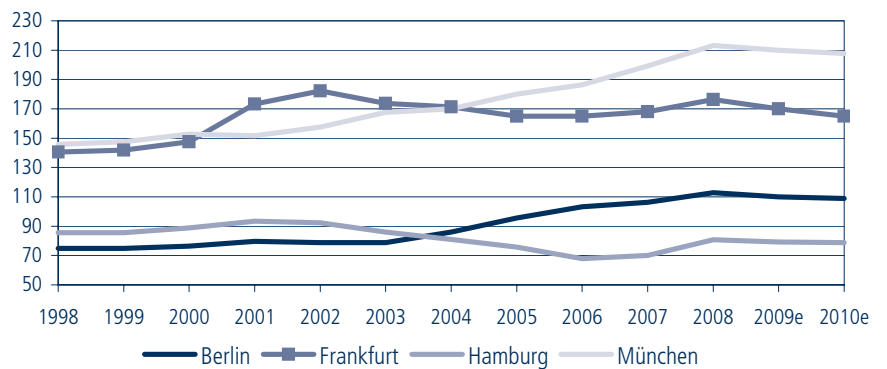
Frankfurt: Großes Angebot an Einkaufsfläche pro Einwohner

...deshalb überdurchschnittlicher Mietrückgang

Frankfurt

Frankfurt weist mit rund zwei Quadratmetern Einkaufsfläche pro Einwohner von den betrachteten Städten die mit Abstand größte Fläche aus. Zum Vergleich: Der bundesweite Durchschnitt liegt bei 1,5 qm und in den Immobilienzentren im Durchschnitt bei 1,6 qm pro Einwohner. Auch im kommenden Jahr werden in Frankfurt zahlreiche neue Handelsimmobilien fertig gestellt, so dass auch dann das Flächenangebot überdurchschnittlich stark auf 2,1 qm steigt. Die Einzelhändler der Bankenmetropole blicken jedoch sorgenvoll in die nahe Zukunft, da die Zahl der Arbeitslosen deutlich steigen dürfte, was wiederum die Einzelhandelsumsätze belastet. Wegen der starken Flächenausweitung in der jüngsten Vergangenheit und der noch bevorstehenden Ausweitung fällt nach unserer Einschätzung der Mietrückgang in Frankfurt im Vergleich zu den anderen Zentren überdurchschnittlich stark aus, wir rechnen mit einem Rückgang um 4 Prozent in diesem und 3 Prozent im nächsten Jahr.

Mieten für Handelsflächen in Top-Lagen in Euro pro qm



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

München

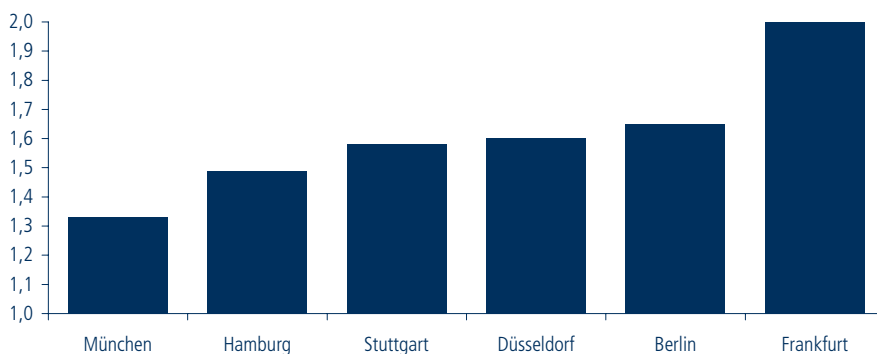
Im Gegensatz zur Main-Metropole herrscht an der Isar das niedrigste Angebot an Handelsflächen pro Einwohner: Mit nur 1,3 qm lag es 2008 deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt und betrug nur rund zwei Drittel des Angebotes in Frankfurt. Da das Image von München als attraktive Einkaufsstadt mit vielen touristischen Anziehungspunkten in den letzten Jahren nicht gelitten hat und die Einwohnerzahlen weiter stetig steigen, konnten auch die Vermieter von Handelsimmobilien in den vergangenen zehn Jahren von einem kontinuierlichem Mietanstieg profitieren. Mit 212,50 Euro pro qm wurde 2008 ein Mietpreis erhoben, der um 45 Prozent höher war als im Jahr 1998. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise erhöhten sich in dem gleichen Zeitraum in Bayern um knapp 20 Prozent.

Auch wenn München seine magnetische Funktion für das Umland nicht verloren zu haben scheint, so rechnen wir damit, dass die Arbeitslosigkeit in München und auch im Umland bis in das kommende Jahr hinein sichtbar steigt. Darüber hinaus erwarten wir einen leichten Rückgang der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Im Zuge der Weltwirtschaftskrise hat sich zusätzlich noch die Zahl der ausländischen Touristen reduziert. Dies alles hat die Erwartungen der Einzelhändler eingetrübt, zu Umsatzsteigerungen dürfte es vorerst nicht kommen. Deshalb lässt sich die im deutschen Vergleich recht hohe Münchner Miete immer schwerer aufrechterhalten, dennoch dürfte der Rückgang mit rund 2 Prozent nur unterdurchschnittlich sein. 2010 rechnen wir mit einem noch schwächeren Rückgang um nur 1 Prozent. Verantwortlich für das nur unterdurchschnittliche Minus ist vor allen Dingen das vergleichsweise knappe Flächenangebot.

München: Handelsmieten stiegen seit 1998 um 45 Prozent

Mietrückgang dürfte unterdurchschnittlich sein

München: Niedrigstes Angebot an Handelsfläche pro Einwohner (in qm) 2008



Quelle: FERI, DZ BANK Research

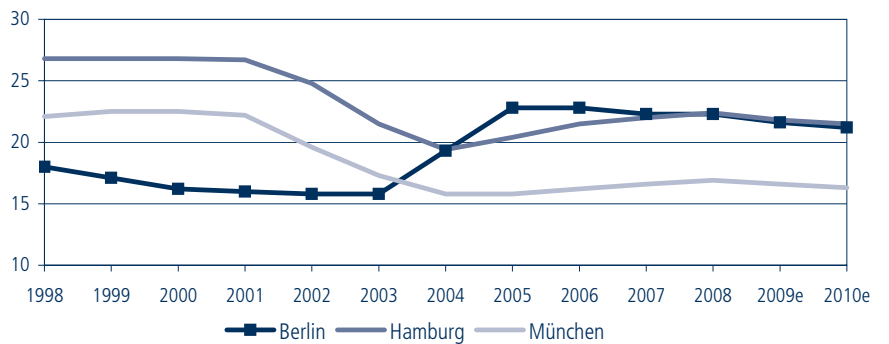
In Berlin ist ein Ladenlokal halb so teuer wie in München

Handelsmieten sinken auch 2010 noch leicht

Berlin

Die Mieten für Handelsflächen in einer Top-Lage in der Bundeshauptstadt haben sich in den vergangenen zehn Jahren mit einem Anstieg um rund 50 Prozent noch etwas stärker erhöht als in München. Dennoch ist in Berlin die Miete für ein Ladenlokal nur halb so hoch wie in der bayrischen Großstadt (siehe Tabelle). Vergleichsweise teuer ist es hingegen, in der Einkaufsstadt im Osten Deutschlands ein Ladenlokal in einer Seiten-Lage zu mieten, wie die folgende Grafik zeigt. Während Berlin in diesem Segment mit Hamburg gleichauf liegt, belegt München mit nur 17 Euro pro qm unter allen hier betrachteten Standorten den letzten Platz. Da die Flächenproduktivität in Berlin durch einen sinkenden Einzelhandelsumsatz auf ein neues Rekordtief gefallen sein dürfte, rechnen wir mit einem Mietrückgang um 2 bis 3 Prozent sowohl in Top- als auch in Seiten-Lagen. Auch in Berlin dürften wegen der nur verhaltenen Kaufbereitschaft der Konsumenten die Mieten auch im kommenden Jahr noch leicht sinken.

Berlin: Mieten Handelsflächen in Seiten-Lagen in Euro pro qm



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Hamburg

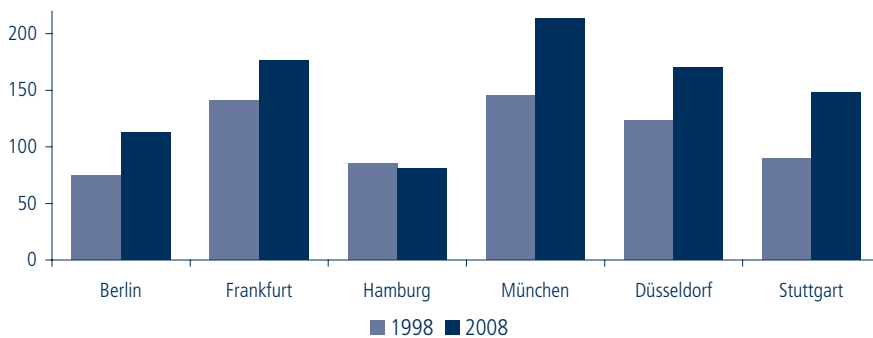
Während sich an den anderen Standorten die Mieten für Handelsflächen seit 1998 sichtbar erhöht haben, ist in der norddeutschen Hafenstadt das Niveau leicht gesunken. Dies ist umso erstaunlicher, da in Hamburg vor München die Einzelhändler den höchsten Umsatz pro Quadratmeter Handelsfläche erwirtschaften. Immerhin konnten in Folge des letzten konjunkturellen Booms die Mieten für Top-Lagen zu Beginn des Jahres 2008 noch deutlich zulegen, so dass es im Jahresdurchschnitt zu einem Anstieg um stattliche 15 Prozent kam. Dieses kräftige Plus muss aber auch als eine Nachholreaktion zum unterdurchschnittlichen Verlauf in den davor liegenden Jahren verstanden werden.

Inzwischen befinden sich die Mieten bereits wieder in einer leichten Abwärtsbewegung. Wegen des vergleichsweise günstigen Mietniveaus und des leicht unterdurchschnittlichen Flächenangebots pro Einwohner rechnen wir in diesem und dem nächsten Jahr nur mit einem sehr schwachen Mietrückgang. Da ab 2010 die jährliche Flächenausweitung aber unter anderem wegen der Fertigstellung von Gebäuden in der Hafen-City steigt, sehen wir mittelfristig nur einen sehr begrenzten Spielraum für Mietsteigerungen.

Hamburg: Kräftiger Mietanstieg in 2008 war Nachholreaktion...

...dennoch sinken die Handelsmieten 2009 nur um 2 Prozent

Hamburg: Handelsmiete liegt leicht unter dem Niveau von 1998

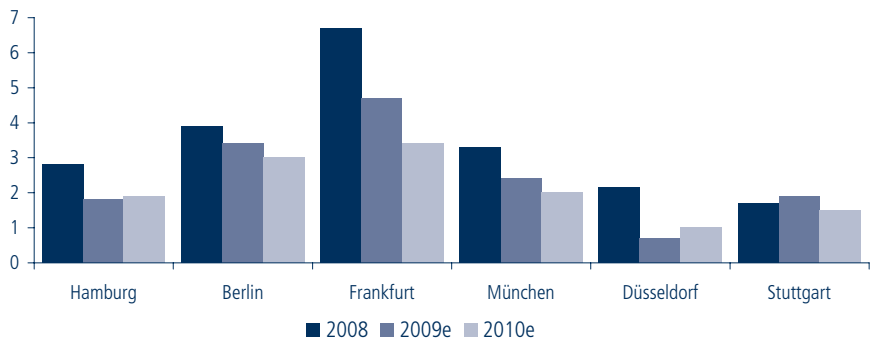


Düsseldorf

Düsseldorf: Auch hier leidet die Flächennachfrage unter der Konsumschwäche

In Düsseldorf muss ein Einzelhändler mit rund 170 Euro pro qm ungefähr genauso viel Miete bezahlen wie in Frankfurt, allerdings ist in der Rhein-Metropole durch einen höheren Einzelhandelsumsatz die Flächenproduktivität und damit der Ertrag etwas höher. Das vorhandene Flächenangebot pro Einwohner entspricht mit 1,6 qm pro Einwohner genau dem Durchschnitt der Immobilienzentren. Da in diesem und dem nächsten Jahr das Flächenangebot nur leicht wächst, rechnen wir von der Angebotsseite nicht mit einer Belastung für die Mietentwicklung. Dennoch leidet die Nachfrage nach Handelsimmobilien auch in Düsseldorf unter der Konsumschwäche der deutschen Verbraucher, so dass die Mieten 2009 und 2010 leicht sinken dürften.

Düsseldorf: Vergleichsweise schwacher Anstieg der Handelsflächen in % J/J



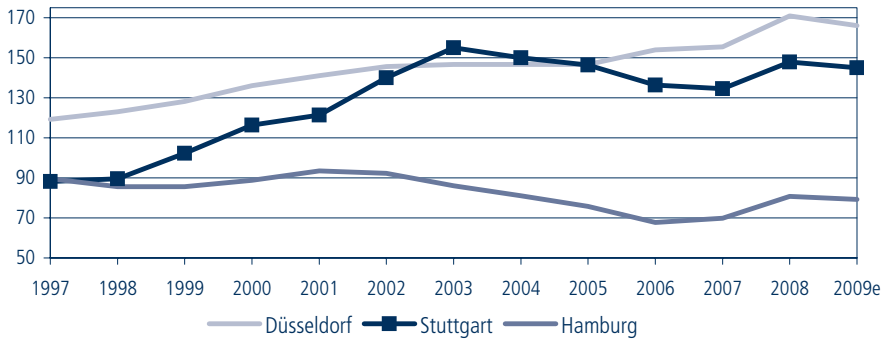
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Stuttgart

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

Stuttgart verfügt neben Düsseldorf mit rund 950.000 qm über das geringste Flächenangebot der hier betrachteten Zentren. Die Handelsmieten sind um die Jahrtausendwende kräftig in die Höhe geklettert, verharren inzwischen aber nach einem leichten Rückgang seit 2006 bei rund 136 Euro pro qm. Trotz der eher schwachen Entwicklung in den letzten Jahren ist das Stuttgarter Mietniveau immer noch doppelt so hoch wie in Hamburg und liegt auch sichtbar über dem Niveau von Berlin. Bezüglich der Flächenproduktivität liegt die süddeutsche Landeshauptstadt im Mittelfeld der Immobilienzentren und konnte diese sogar 2008 noch marginal steigern. Angesichts des konjunkturellen Einbruchs der letzten 12 Monate und des verhaltenen wirtschaftlichen Ausblicks für das kommende Jahr rechnen wir damit, dass auch in Stuttgart die Mieten bis Mitte nächsten Jahres leicht sinken.

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



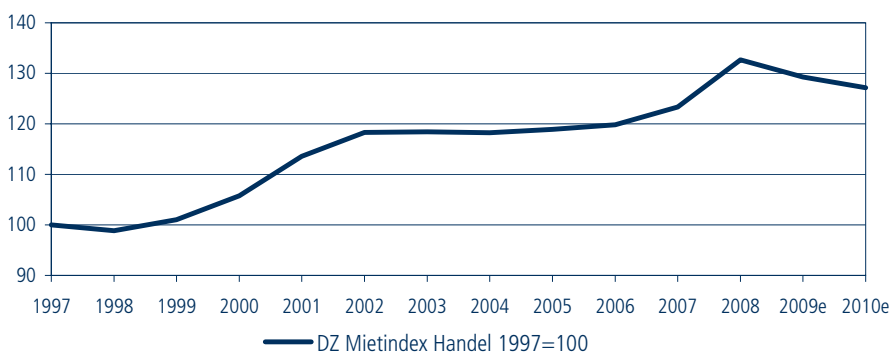
Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Fazit

Nach unserer Einschätzung fällt der Rückgang der Mieten für Handelsflächen in Deutschland um 2 bis 3 Prozent in diesem Jahr und um 1 Prozent im kommenden Jahr recht moderat aus. Ein auf der Grundlage der hier betrachteten Standorte berechneter Index für Handelsmieten dürfte trotz des Abwärtstrends im kommenden Jahr immer noch sichtbar über dem Niveau vom Jahr 2007 liegen. In Frankfurt rechnen wir wegen eines großen Flächenangebots pro Einwohner mit einem leicht überdurchschnittlichen Rückgang, während in München wegen eines recht niedrigen Flächenangebots die Miete nur unterdurchschnittlich sinken dürfte.

Moderater Rückgang der Handelsmieten in Deutschland

Mietindex für Top-Handelsflächen in den großen Zentren sinkt nur leicht



Quelle: DZ BANK Research, Index Handelsmieten in Top-Lagen (1997=100)

Wohnen

57 Prozent der privaten Haushalte wohnen in Deutschland zur Miete

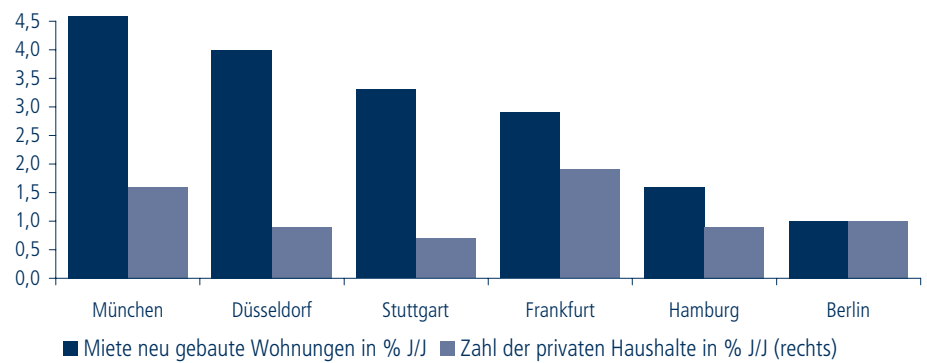
Der Bestand an Wohneinheiten in Deutschland dürfte 2008 bei knapp 39,8 Mio. gelegen haben. Davon entfällt etwas mehr als die Hälfte auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während den Rest Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ausmachen. Da in Deutschland die Mehrzahl der privaten Haushalte (rund 57 Prozent) in Mietwohnungen lebt, entfallen auf diese Rubrik immerhin rund 23 Mio. Wohneinheiten.

Zahl der privaten Haushalte stagniert

Lage und Trends

Nur durch die weiter zunehmende Singularisierung in der Gesellschaft lag 2008 die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland mit knapp 39,8 Mio. nahezu auf dem Niveau von 2006. Ohne diesen Prozess wäre in Anbetracht einer bereits seit mehreren Jahren schrumpfenden Bevölkerung im vergangenen und auch schon in früheren Jahren die Zahl der privaten Haushalte gesunken. In diesem und auch im kommenden Jahr dürfte sich die Zahl der privaten Haushalte kaum verändern, so dass sich die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete ebenfalls kaum verändern dürfte.

Wohnungsmiete und Zahl der privaten Haushalte 2008 in % gegen Vorjahr



Quelle: Feri

...aber Zuwanderung in den Wirtschaftszentren

In den großen Wirtschaftszentren wächst die Zahl der privaten Haushalte jedoch weiter überdurchschnittlich stark: 2008 lag der Anstieg zwischen 0,7 Prozent in Stuttgart und 1,9 Prozent in Frankfurt (siehe Grafik). Der Prozess der Wanderung vom Land in die Stadt hat in den letzten Jahren in Deutschland leicht an Bedeutung zugenommen. Dadurch ist die Entwicklung der Mieten in Groß- und in Kleinstädten weiter auseinandergelaufen, dieser Prozess dürfte sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen.

Nach Angaben des Instituts für Städtebau und Wohnungswirtschaft in Berlin (ifs) beträgt die durchschnittliche Größe einer Mietwohnung in Westdeutschland 73 qm und in Ostdeutschland 64 qm. 2008 lag laut ifs die Quadratmetermiete im Westen bei 6,03 Euro und im Osten bei 5,66 Euro – dies bedeutete für den Durchschnittshaushalt jeweils eine Monatsmiete von 440 und 362 Euro. Bundesweit stieg die Nettokaltmiete für Wohnraum 2008 um 1,3 Prozent, wobei sich wie in den Vorjahren Altbauwohnungen (+1,5%) stärker verteuerten als Neubauwohnungen (+1,2%).

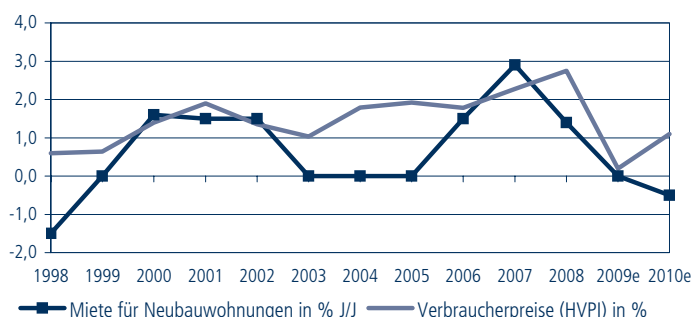
2008 wurde erneut in München der stärkste Anstieg der Miete für neu gebauten Wohnraum in guter Lage verzeichnet (+4,6%). Mit einem Anstieg um 4 Prozent fiel das Plus in Düsseldorf nur leicht schwächer aus. In Hamburg und Berlin blieben hingegen die Mietsteigerungen unter der Marke von 2 Prozent (siehe Grafik). Dennoch belegt Hamburg bezüglich des Mietniveaus mit 10,60 Euro innerhalb Deutschlands immer noch hinter München und Frankfurt den dritten Platz. In der Hauptstadt Berlin liegen die Mieten für Wohnraum mit nur sieben Euro pro Quadratmeter unverändert auf Provinzniveau.

Stärkerer Mietanstieg bei Altbauwohnungen

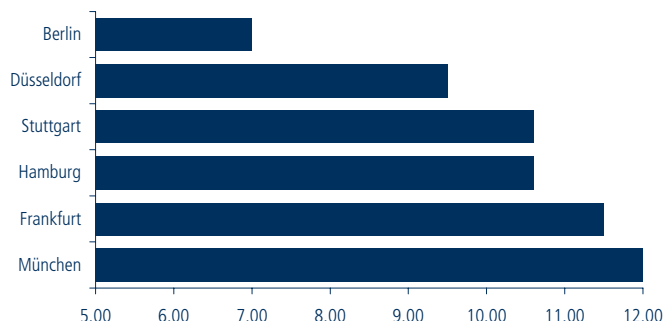
Mieten in Berlin und Hamburg 2008 nur schwach gestiegen

Mietanstieg deutlich niedriger als Inflationsrate

Miete für Wohnraum in guter Lage in München von den Großstädten am höchsten



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

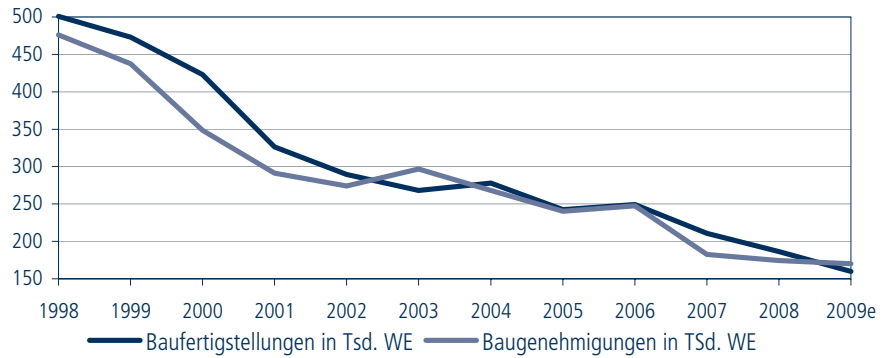


Quelle: Feri, Miete pro qm in Euro für neu gebaute Wohnungen

Die Zahl der Baufertigstellungen für Wohnungsbauten ist in den vergangenen Jahren fast ununterbrochen gesunken und lag dadurch 2008 bei nur noch 186.000 Einheiten, dies war ein neues Rekordtief. Der Geschosswohnungsbau ist von dem Abwärtstrend in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark getroffen worden. Hierdurch ist auf dem deutschen Markt für Mietwohnungen an einigen Standorten, insbesondere in den Wirtschaftszentren, eine eher enge Angebotslage entstanden. Die Zahl der Wohneinheiten entspricht zwar in etwa der Zahl der privaten Haushalte, aber ein gewisser Anteil von älteren Wohnobjekten dürfte wegen technischer Mängel oder einer völlig ungenügenden Ausstattung nicht mehr vermietbar sein.

Enge Angebotslage durch schwache Bautätigkeit

Talfahrt der Baufertigstellungen ist noch nicht zu Ende



Quelle: Feri, WE = Wohneinheiten

Wohnungsmieten dürften 2009 und 2010 nur leicht steigen

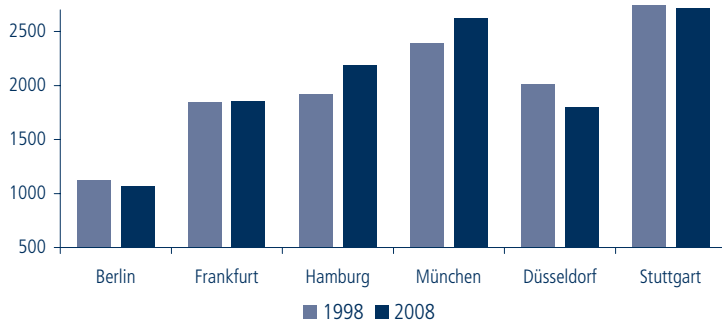
Dennoch sehen wir angesichts der schlechten gesamtwirtschaftlichen Lage, die den Arbeitsmarkt in den kommenden Monaten noch sichtbar belasten dürfte, keinen Spielraum für eine deutliche Erhöhung der Wohnungsmieten. Auch im kommenden Jahr rechnen wir nur mit leichten Mietsteigerungen, von denen vor allem der Wohnraum in den Großstädten betroffen sein dürfte. Bundesweit dürften in diesem Jahr die Mieten von neu gebauten Wohnungen um höchstens 1 Prozent steigen.

Sehr niedriges Preisniveau in Berlin

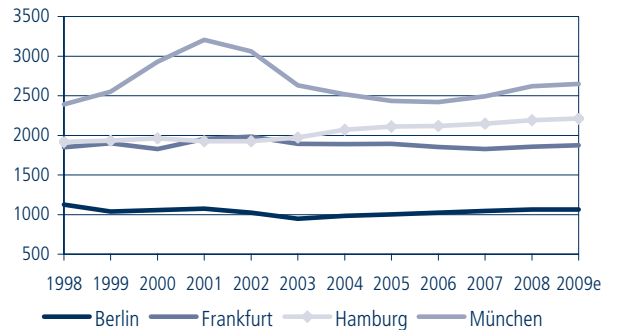
Wie bei den Wohnungsmieten liegt Berlin bezüglich des Niveaus der Kaufpreise von Wohnungen am unteren Rand der hier betrachteten Großstädte (siehe Grafik). An den beiden süddeutschen Standorten München und Stuttgart sind die Kaufpreise zweieinhalbmal so hoch, und auch in Hamburg sind sie doppelt so hoch wie in der Hauptstadt. Darüber hinaus sind in Berlin die Preise seit 1998 um 5,5 Prozent gefallen, während sie in München um fast 10 Prozent zulegen.

Preise für Mietwohnungen in Deutschland seit 1998 teilweise nahezu unverändert

Preise für Mietwohnungen in Berlin am günstigsten



Quelle: Feri, Preis für neu gebaute Mietwohnungen (in Euro pro qm, durchschnittliche Lage)



Quelle: Feri, Preis für neu gebaute Mietwohnungen (in Euro pro qm, durchschnittliche Lage)

2008 legten bundesweit die Preise für Mietshäuser um 2,4 Prozent zu: Von den Wirtschaftszentren verzeichneten Hamburg und Stuttgart einen Anstieg in dieser Größenordnung, während in Berlin, Frankfurt und Düsseldorf das Plus etwas geringer ausfiel. Der deutlichste Preisanstieg (+ 5,2%) wurde wie auch in den Vorjahren in der bayrischen Landeshauptstadt erreicht. In diesem Jahr rechnen wir wegen der verschärften Finanzierungsbedingungen und des Fortbleibens ausländischer Investoren bundesweit mit Stagnation der Preise für Mietwohnungen. Während wir in München, Frankfurt und Hamburg mit einem leichten Anstieg um 1 bis 2 Prozent rechnen, dürften in Berlin die Preise stagnieren oder leicht sinken. 2010 setzt sich nach unserer Einschätzung diese Entwicklung fort, wobei München unverändert vom Anstieg der Zahl der privaten Haushalte am meisten profitiert, während in Frankfurt die schwache Bautätigkeit die Preisentwicklung weiter stützt.

Fazit

Die Mieten und Preise für Wohnimmobilien profitieren in den Wirtschaftszentren weiterhin von der zunehmenden Zahl an privaten Haushalten. Bundesweit dürften in diesem Jahr die Mieten von neu gebauten Wohnungen jedoch höchstens um 1 Prozent steigen, wegen der angespannten Arbeitsmarktlage sehen wir keinen Spielraum für eine stärkere Erhöhung der Wohnungsmieten. Auch 2010 rechnen wir nur mit leichten Mietsteigerungen, von denen vor allem die Großstädten betroffen sein dürften. Bei den Preisen für Wohnimmobilien erwarten wir bis zum kommenden Jahr in München, Frankfurt und Hamburg einen leichten Anstieg, während wir in Berlin nur mit Stagnation rechnen.

Auch die Preise dürften nur schwach zulegen

Nur ein schwaches Plus bei Mieten und Preisen für Wohnungen

Impressum

Herausgeber: DG HYP – Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG,
Rosenstraße 2, 20095 Hamburg

Vorstand: Dr. Georg Reutter (Sprecher), 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 dient ausschließlich Informationszwecken. 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. Dieses Dokument 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 weder ein öffentliches Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Die DZ BANK ist insbesondere nicht als Anlageberater oder aufgrund einer Vermögensbetreuungspflicht tätig. Dieses Dokument ist keine Finanzanalyse. Alle hierin enthaltenen Bewertungen, Stellungnahmen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen dritter Parteien überein. Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus als zuverlässig erachteten Quellen übernommen, ohne jedoch alle diese Informationen selbst zu verifizieren. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Die DZ BANK übernimmt keine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die durch die Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments verursacht werden und/oder mit der Verteilung und/oder 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. Unsere 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 76-0
 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 34-37 37

Osteuropa und Neue Märkte
 Rosenstraße 2
 20095 Hamburg
 Telefon (0 40) 33 34-33 58

Skandinavien
 Rosenstraße 2
 20095 Hamburg
 Telefon (0 40) 33 34-26 21

Polen
 Pl. Pilsudskiego 3
 PL-00-078 Warschau
 Telefon +48 22 44900-95

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