

Immobilienmarkt Deutschland

2010 | 1

EINE FACHTHEMENREIHE DER DG HYP

März 2010

Erholung bei Handel und Logistik in Sicht – Mieten 2010 noch unter Druck



Inhalt

Vorwort	2
Immobilienmarkt Deutschland	3
Büro	4
Lage und Trends	
Fazit	
Handel	9
Lage und Trends	
Fazit	
Wohnen	14
Lage und Trends	
Fazit	
Impressum	19
Disclaimer	
Anschriften der DG HYP	20

Vorwort

Als gewerbliche Immobilienbank analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind, um unsere Vertriebseinheiten und das Risikomanagement bei Kreditentscheidungen zu unterstützen. Die Ergebnisse der Analysen veröffentlichen wir in Immobilienmarktberichten und stellen diese allen Marktteilnehmern zur Verfügung.

Mit dem vorliegenden Bericht setzen wir unsere Reihe zum „Immobilienmarkt Deutschland“ fort, die turnusmäßig jeweils im Frühjahr und im Herbst erscheint. Wir untersuchen in dieser Studie die Entwicklung auf den Büro-, Handelsimmobilien- und Wohnungsmärkten und liefern eine Einschätzung für das laufende Jahr 2010. Ergänzend haben wir in diesem Bericht auch den Markt für Logistikimmobilien analysiert.

Wie alle unsere Studien liegt auch dieser Marktbericht sowohl in einer deutschen als auch in einer englischen Fassung vor. Der nächste Bericht „Immobilienmarkt Deutschland“ erscheint im Herbst 2010.

Eine Übersicht aller Immobilienmarktberichte der DG HYP finden Sie im Internet unter www.dghyp.de/unternehmen/markt-research.

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

März 2010

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Büro

- » Der DZ BANK Mietindex für die Top-6-Standorte dürfte in der zweiten Hälfte dieses Jahres seinen Boden finden, da dann der Abwärtstrend unserer Einschätzung nach bei den Top-Mieten ausläuft. Voraussetzung hierfür ist jedoch die weitere Erholung der gesamtwirtschaftlichen Dynamik. Im Vergleich zum Vorjahr rechnen wir mit einem Mietrückgang um rund 4 Prozent. Die Leerstandsquote steigt in den Bürohochburgen weiter an und dürfte dadurch am Jahresende im Durchschnitt knapp über 10 Prozent liegen. Unter energetischen oder anderen Ausstattungsaspekten veraltete Büroflächen werden nach unserer Einschätzung in den kommenden Jahren zunehmend schneller den Anschluss zum Markt verlieren und damit nicht mehr vermietbar sein.

Handel

- » 2010 dürften die Mieten für Handelsflächen in Deutschland zunächst noch sinken, im Jahresdurchschnitt rechnen wir deshalb an den Top-6-Standorten mit einem Rückgang um rund 1 Prozent. Der DZ BANK Index für Handelsmieten von Seiten-Lagen zeigt, dass die Mieten in diesem Marktsegment bereits seit rund 10 Jahren unter Druck stehen und sich deshalb auch sichtbar unter dem Niveau von 1997 befinden.
- » Der Trend Shopping-Center hält an, die Zahl der Einkaufszentren in Deutschland hat sich seit 1990 mehr als vervierfacht. Auch wenn Deutschland im internationalen Vergleich wenig Center-Flächen ausweist, sollte der Bedarf an weiteren Einkaufszentren nicht überschätzt werden. Der Abwärtstrend bei den Mieten für Handelsflächen in Neben-Lagen zeigt, dass der Bedarf an einer starken Ausweitung des Flächenangebotes eher gering ist und sich auf wenige Standorte beschränken dürfte. Es sollte immer sorgfältig geprüft werden, ob nicht die Revitalisierung vorhandener Einkaufsflächen an einem Standort mit vermeintlichem Entwicklungspotenzial der bessere Weg ist oder ob die Möglichkeit der Zusammenfassung von Flächen zu einem Shopping-Center besteht.

Wohnen

- » Die Mieten für neu gebaute Wohnungen dürften im vergangenen Jahr in den Wirtschaftszentren um 2 bis 3 Prozent gestiegen sein. Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Rezession und steigender Arbeitslosigkeit ist dies eine positive Entwicklung. Ursachen sind die robuste Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und die unverändert schwache Bautätigkeit im Wohnungsbau. Auch 2010 rechnen wir mit leicht steigenden Mieten für Neubauwohnungen.

Logistik

- » Auch wenn sich der Markt für Logistikimmobilien bereits in diesem Jahr wieder leicht erholen dürfte, sehen wir keinen Spielraum für Mieterhöhungen. Der Wettbewerb der Standorte innerhalb Deutschlands und zum europäischen Ausland verschärft sich nach unseren Erwartungen weiter, da trotz leicht steigender Flächennachfrage in allen Unternehmen noch nach Kosteneinsparungspotenzialen gesucht wird. Die Laufzeit neuer Mietverträge wird unserer Einschätzung nach mit rund 5 Jahren eher im mittelfristigen Bereich liegen. Der Flächenumsatz steigt nach unserer Einschätzung sowohl in den Ballungs- als auch in den Nicht-Ballungsräumen, da die ersteren von der Flug- oder Seehafennähe profitieren, während die Nicht-Ballungsräume mehr Kosteneinsparungspotenzial bieten.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist 2009 um 5,0 Prozent gesunken. Für diese negative Entwicklung war vor allem der deutliche Rückgang des Bruttoinlandsproduktes zu Beginn des letzten Jahres verantwortlich. Im zweiten und dritten Quartal konnte dank staatlicher Hilfsmaßnahmen, wie der Abwrackprämie für Autos, jedoch schon wieder ein leichtes Wirtschaftswachstum verzeichnet werden. Im Schlussquartal hingegen stagnierte nach einer ersten Schätzung die deutsche Wirtschaft. Erstmals seit 2005 dürften die Bauinvestitionen im vergangenen Jahr leicht um 0,7 Prozent gesunken sein – angesichts der Schwere der Rezession noch eine recht positive Bilanz. Während die Wohnungsbauinvestitionen leicht und die Gewerbebauinvestitionen nach unserer Einschätzung deutlich gesunken sind, wurden die öffentlichen Baumaßnahmen im Hochbau kräftig gesteigert.

Bauinvestitionen dürften 2009 gesunken sein

KONJUNKTURPROGNOSE DEUTSCHLAND

In % gegen Vorjahr	2008	2009	2010e
Bruttoinlandsprodukt	1,3	-5,0	1,2
Privater Verbrauch	0,4	0,4	-0,4
Staatsverbrauch	2,2	2,4	1,3
Investitionen	2,9	-8,4	1,5
Ausfuhren	2,9	-14,9	6,3
Einfuhren	4,3	-9,1	5,2
Inflationsrate (HVPI)	2,8	0,2	1,2
Arbeitslosenquote (ILO)	7,3	7,5	8,1
Budgetsaldo in % vom BIP	0,0	-3,2	-5,5

Quelle: DZ BANK Research

Im laufenden Jahr rechnen wir nur mit einer zögerlichen Erholung der konjunkturellen Dynamik in Deutschland. Die Exportwirtschaft dürfte im ersten Halbjahr noch unter einer relativ schwachen Auslandsnachfrage leiden, während der private Konsum weiter von der angespannten Arbeitsmarktlage belastet wird. 2011 legt die wirtschaftliche Dynamik weiter leicht zu, so dass wir dann ein Wirtschaftswachstum von rund 2 Prozent erwarten.

Nur zögerliche Erholung der konjunkturellen Dynamik in 2010

BÜRO

Der deutsche Immobilienmarkt gilt im internationalen Vergleich als ein Hort der Stabilität, trotzdem leiden auch die deutschen Büromieten unter den Auswirkungen der Finanzmarktkrise und der weltweiten Rezession. Auf den gewerblichen Immobilienmärkten ist das Transaktionsvolumen (Verkauf und Vermietungen) im Verlauf des vergangenen Jahres drastisch eingebrochen und dürfte auch in diesem Jahr nur auf sehr niedrigem Niveau verharren. Im Gefolge einer nur zögerlichen konjunkturellen Erholung erwarten wir frühestens ab Mitte des laufenden Jahres eine leichte Zunahme der Transaktionen von Büroimmobilien.

Transaktionsvolumen ist 2009 zusammengebrochen

In den 6 deutschen Bürohochburgen dürften wegen der schwachen Flächennachfrage die Mieten für Flächen in einer Top-Lage 2009 durchschnittlich um knapp 5 Prozent gefallen sein. Gleichzeitig wird nach unseren Berechnungen die Leerstandsquote mit 9,8 Prozent fast im zweistelligen Bereich gelegen haben. Auch im laufenden Jahr rechnen wir weiter mit sinkenden Mieten und steigenden

Weiter sinkende Büromieten und steigende Leerstände

KENNZAHLEN UND PROGNOSE TOP-6-BÜROMÄRKTE

Miete Top-Lage (in % gg. Vorjahr)	2008	2009	2010e	Leerstandsquote in %	2008	2009	2010e
Berlin	6,4	-8,1	-3,0		8,6	8,9	9,3
Hamburg	3,2	-1,7	-4,7		7,0	7,9	9,0
Frankfurt	6,2	-5,5	-4,4		12,4	15,5	15,8
München	4,2	-6,0	-3,0		9,0	10,1	11,2
Düsseldorf	4,1	-3,9	-6,4		9,7	10,5	11,6
Stuttgart	0,0	-3,0	-2,9		5,0	5,8	6,1

Quelle: DZ BANK Research

Leerständen. Da sich im Rahmen der konjunkturellen Erholung der Rückgang der Mieten ab der Jahresmitte verlangsamen dürfte, rechnen wir 2010 mit einem Minus im Vergleich zum Vorjahr von rund 4 Prozent.

Lage und Trends

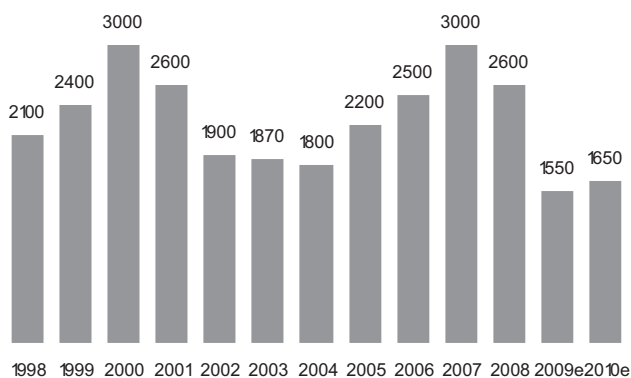
In der aktuellen Lage ist die Bindung von Mietern noch wichtiger geworden. Eine gute und intensive Betreuung der Mieter – lange bevor die Vertragsverlängerung ansteht – sollte permanent unter vielen Gesichtspunkten erfolgen. Dies zahlt sich aus, da in der Regel für den Eigentümer die Verlängerung einer Vertragsbeziehung die günstigere Variante im Vergleich zu einer Neuvermietung darstellt. Ist der Mieter beispielsweise mit dem Flächenzuschnitt oder anderen Faktoren unzufrieden und wird frühzeitig darauf angesprochen, so kann vielleicht ohne großen Kostenaufwand eine Lösung gefunden werden. Hierdurch kann der oft mit hohen Umbaukosten verbundene Mieterwechsel oder ein entstehender Leerstand vermieden werden.

Intensive Mieterbetreuung kann Leerstand vermeiden

Eine steigende Bedeutung hat im Segment der Büroimmobilien die Höhe der Nebenkosten bekommen, die je nach Ausstattung und Alter der Flächen zwischen 1,50 und 4,50 Euro pro qm liegen. Besonders bei den Energiekosten besteht oft erhebliches Einsparpotenzial: So können durch sogenannte Energie-Management-Systeme und auch durch Licht-Management-Systeme – die beispielsweise dafür sorgen, dass künstliche Beleuchtung nur dann eingeschaltet wird, wenn das Tageslicht nicht ausreichend ist – die Nebenkosten für den Mieter gesenkt werden.

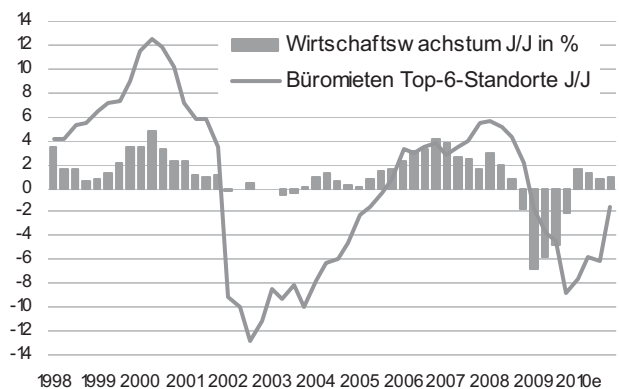
Auch Höhe der Nebenkosten beeinflusst die Mieterzufriedenheit

BÜROFLÄCHENUMSATZ BLEIBT VORERST NIEDRIG



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research, Flächenumsatz in 1.000 qm

BÜROMIETEN FOLGEN DER KONJUNKTUR



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Für den Eigentümer einer bereits bestehenden Immobilie stellt sich natürlich die Frage, ob sich die energetische Sanierung „rechnet“. Für den Neubau einer Immobilie stellt sich ebenfalls die Frage, ob höhere Baukosten auch einen höheren Ertrag bringen. Eine klare Rechnung der Kostenersparnis kann nicht aufgestellt werden, da keine gesicherten Erkenntnisse über die Entwicklung der Energiekosten in den nächsten 10 bis 20 Jahren vorliegen. Dennoch gehen wir davon aus, dass Flächen in einer Immobilie mit einer überdurchschnittlich guten Energiebilanz in den kommenden Jahren grundsätzlich besser zu vermieten sind und auch eher den Abschluss eines langjährigen Mietvertrags (z.B. über die Dauer von 10 Jahren) ermöglichen. Dieser Vorteil sollte nicht unterschätzt werden, hat sich doch nach Maklerangaben in den letzten Jahren die durchschnittliche Vertragslaufzeit sichtbar von 7 auf 5 Jahre verkürzt. Auch der Prestigegegedanke – Räume in einem „Green Building“ zu nutzen und damit Umweltbewusstsein zu zeigen – dürfte noch weiter an Bedeutung zunehmen.

Immobilien mit guter Energiebilanz sind leichter zu vermieten

Dennoch dürfte es gerade bei der aktuellen Marktlage schwierig werden, die Sanierungskosten oder erhöhte Baukosten in eine entsprechend höhere Miete umzusetzen. Gemessen an der langfristigen Nutzungsdauer einer Immobilie sollte sich die Investition jedoch rechnen, da zukünftig Gebäude mit einer schlechten Energiebilanz nach unserer Einschätzung wesentlich schneller aus dem Markt fallen. Auch wenn kein einheitlicher internationaler Standard für nachhaltiges Bauen existiert, gehen wir davon aus, dass die Zertifizierung eines Gebäudes grundsätzlich von langfristigen Nutzen ist. Dies sollte jedoch immer am Objekt überprüft werden.

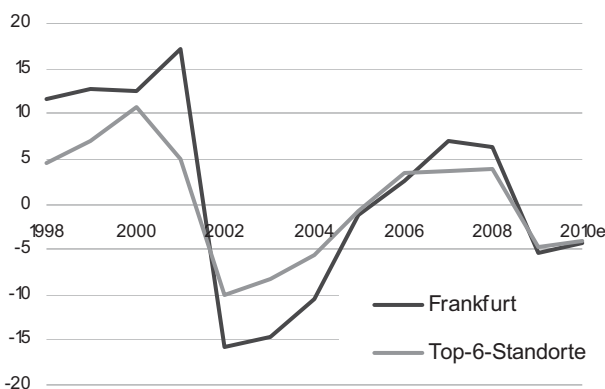
Zertifizierung dürfte langfristig von Nutzen sein

Frankfurt

In Frankfurt dürfte die Miete für Flächen in Top-Lage im vergangenen Jahr um rund 5 Prozent gesunken sein. Der ohnehin sehr hohe Leerstand hat sich weiter erhöht, so dass die Leerstandsquote nach unseren Berechnungen auf 15 Prozent geklettert ist. Durch die Fertigstellung zahlreicher neuer Flächen hat sich dadurch auch der Leerstand von hochwertigen Flächen weiter erhöht: Mittlerweile machen diese erstklassigen Flächen Maklerangaben zufolge sogar etwas mehr als die Hälfte des Frankfurter Leerstandes aus. Durch zahlreiche Incentives wird besonders in Frankfurt versucht, weitere Mietpreissrückgänge zu verhindern. Dennoch gehen wir wegen des anhaltenden Arbeitsplatzabbaus im Finanzsektor davon aus, dass 2010 die

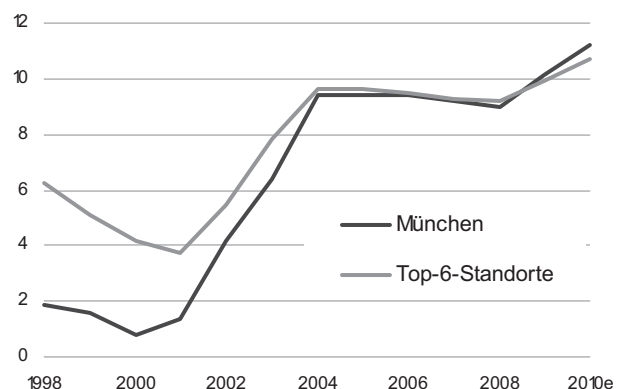
Frankfurt: Erstklassige Flächen machen mehr als die Hälfte des Leerstandes aus

FRANKFURTER BÜROMIETE ZEIGT STARKE VERÄNDERUNGSRATEN (IN % GG. VORJAHR)



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

MÜNCHEN: LEERSTANDSQUOTE ZIEHT WEITER AN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Büromieten für 1A-Lagen um rund 4 Prozent sinken. Wegen der Incentives, wie beispielsweise längere mietfreie Zeiten, dürfte der effektive Mietpreisrückgang jedoch höher liegen.

München

Auch in München ist die Flächennachfrage im vergangenen Jahr weiter eingebrochen. Trotz eines sichtbaren Rückgangs der Büromieten für Top-Lagen dürfte die Leerstandsquote knapp die Marke von 10 Prozent überschritten haben. Im Laufe dieses Jahres werden ähnlich wie im vorangegangenen Jahr zahlreiche neue Büroflächen fertig gestellt, so dass die Mieten weiter unter Druck bleiben. Nach dem deutlichen Minus beim Mietniveau 2009, rechnen wir im laufenden Jahr mit einem schwächeren Rückgang um 3 Prozent. Die Leerstandsrate dürfte weiter in die Höhe klettern und mit 11 Prozent in etwa auf dem Niveau von Düsseldorf liegen.

In München ist die Leerstandsquote inzwischen zweistellig

Berlin

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle ist in den deutschen Bürohochburgen teilweise ein erheblicher Teil der leerstehenden Büroflächen deutlich veraltet und deshalb nicht mehr marktfähig. Rechnet man diese Flächen aus der allgemeinen Leerstandsquote heraus, so ergeben sich die in der unten stehenden Grafik dargestellten Leerstandsquoten. In Berlin hätte unter Berücksichtigung dieses Aspektes 2009 die Leerstandsquote nur bei 7,8 Prozent gelegen. Die Mietpreisverhandlungen werden in der Regel jedoch von den offensichtlichen Leerständen auf einem Markt beeinflusst. Nach einem deutlichen Rückgang um 8 Prozent im vergangenen Jahr dürften 2010 die Mieten für Top-Lagen noch weiter um 3 Prozent sinken.

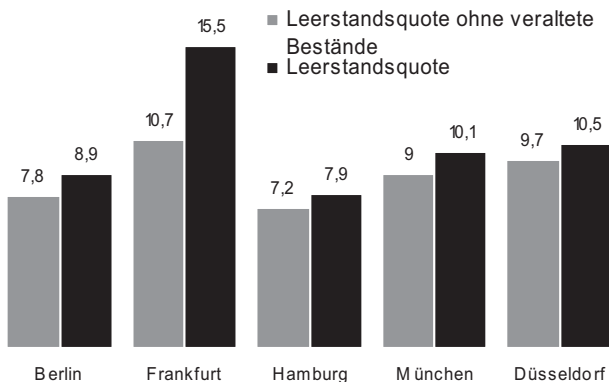
Berlin: Leerstandsquote ohne veraltete Gebäude ist niedriger

Hamburg

Im laufenden Jahr steigt in Hamburg das Angebot an hervorragenden Büroflächen unter anderem durch die Fertigstellung von Neubauvorhaben in der Hafencity sichtbar an. Der eher verhaltene wirtschaftliche Ausblick für die Handelsstadt und die Flächenerweiterung stärken die Verhandlungsmacht von potenziellen Mietern, so dass wir im laufenden Jahr mit einem stärkeren Rückgang der Büromieten rechnen als 2009 (siehe Tabelle). 2010 rechnen wir mit einer Leerstandsquote von 9 Prozent – dies wäre der höchste Wert seit 1992.

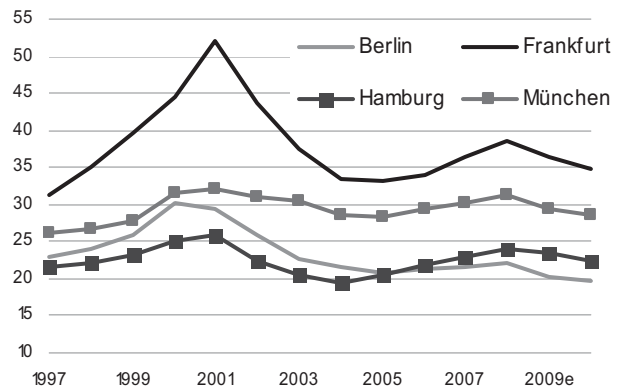
Hamburg: Büromieten dürften 2010 sichtbar sinken

VERALTETE BESTÄNDE BELASTEN DIE LEERSTANDSQUOTE



Quelle: Jones Lang La Salle, DZ BANK Research, Zahlen für 2009

BÜROMIETEN FÜR TOP-LAGEN IN EURO PRO QM



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Düsseldorf

Mit einem Flächenangebot von etwas mehr als 7 Mio. qm ist der Düsseldorfer Büromarkt nur halb so groß wie der Hamburger Büromarkt. Wie auch in den anderen Top-6-Standorten ist in Düsseldorf im vergangenen Jahr die Zahl der Bürobeschäftigten gesunken – im laufenden Jahr dürfte sich dieser Prozess noch weiter fortsetzen. Da der Düsseldorfer Büromarkt nach Frankfurt mit 10,5 Prozent die zweithöchste Leerstandsquote unter den Hochburgen ausweist, rechnen wir 2010 mit einem weiteren deutlichen Rückgang der Büromieten um rund 6 Prozent.

Düsseldorf: Büromarkt ist nur halb so groß wie in Hamburg

Stuttgart

Trotz einer vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote von nur 5,8 Prozent befindet sich der Stuttgarter Büromarkt noch im Abschwung. Nach einem Mietpreisrückgang um 3 Prozent im vergangenen Jahr rechnen wir auch 2010 mit einem ähnlich starken Rückgang. Die in Stuttgart ansässigen Industrieunternehmen wurden von der jüngsten Rezession überdurchschnittlich stark getroffen und dürften ihre Bestrebungen zur Kosteneinsparung weiter fortsetzen.

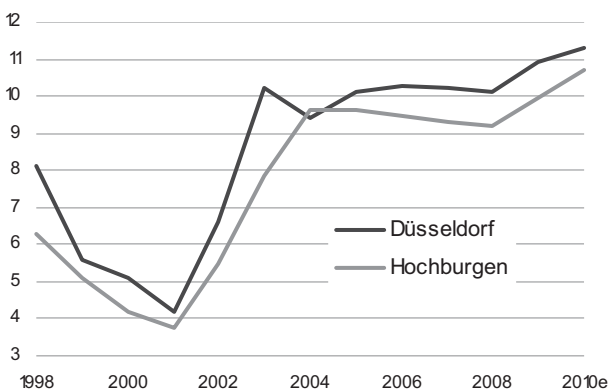
Stuttgart: Trotz niedrigen Leerstands sinkt auch hier die Büromiete

Fazit

Der DZ BANK Mietindex für die Top-6-Standorte dürfte in der zweiten Hälfte dieses Jahres seinen Boden finden, da dann der Abwärtstrend unserer Einschätzung nach bei den Top-Mieten ausläuft. Voraussetzung hierfür ist jedoch die weitere Erholung der gesamtwirtschaftlichen Dynamik. Im Vergleich zum Vorjahr rechnen wir mit einem Mietrückgang um rund 4 Prozent. Die Leerstandsquote steigt in den Bürohochburgen weiter an und dürfte dadurch am Jahresende im Durchschnitt knapp über 10 Prozent liegen. Unter energetischen oder anderen Ausstattungsaspekten veraltete Büroflächen werden nach unserer Einschätzung in den kommenden Jahren zunehmend schneller den Anschluss zum Markt verlieren und damit nicht mehr vermietbar sein.

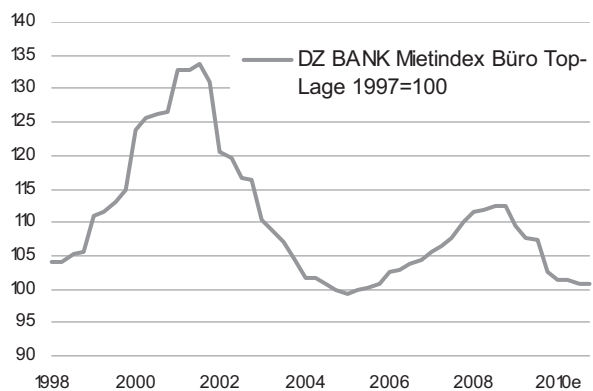
Abwärtstrend bei den Büromieten dürfte in der zweiten Jahreshälfte auslaufen

LEERSTANDSQUOTE IST IN DÜSSELDORF ÜBERDURCHSCHNITTLICH HOCH



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

DZ BANK MIETINDEX BÜRO TOP-LAGEN FINDET SEINEN BODEN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

HANDEL

Auch das Segment der Handelsimmobilien in Deutschland leidet immer noch unter den Auswirkungen der jüngsten Wirtschaftskrise. Die negativen Folgen sind hier jedoch nicht ganz so stark wie im Bürosektor. An den Top-6-Standorten dürfte die Miete für einen Quadratmeter Handelsfläche in sehr guter Lage im vergangenen Jahr um 2,4 Prozent gesunken sein, nachdem zu Beginn des Jahres 2008 noch ein leichter Anstieg realisiert werden konnte.

Handelsmieten dürften 2009 um 2,4% gesunken sein

Im internationalen Vergleich liegen die deutschen Top-6-Standorte mit einer durchschnittlichen Top-Miete von 166 Euro pro qm nahezu gleichauf mit der italienischen und der französischen Hauptstadt, während in London deutlich höhere Handelsmieten realisiert werden. An allen genannten europäischen Standorten dürfte der Abwärtstrend aus dem vergangenen Jahr auch 2010 noch anhalten.

Europaweit befinden sich die Mieten im Abwärtstrend

Lage und Trends

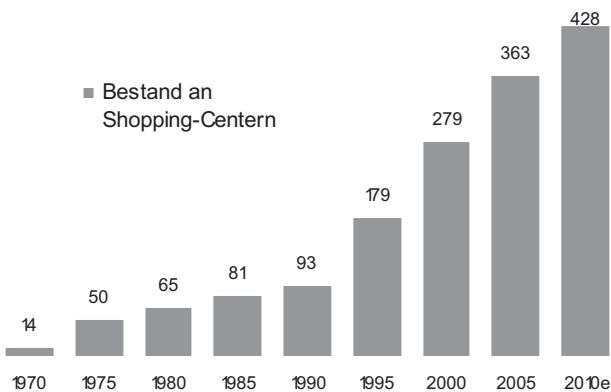
Trotz der gesamtwirtschaftlichen Krise wurden im vergangenen Jahr in Deutschland 15 neue Einkaufszentren eröffnet, damit scheint sich der Trend zum Shopping-Center im Vergleich zu den Vorjahren nicht verlangsamt zu haben. Begonnen hat die Erfolgsgeschichte der Shopping-Center in Deutschland bereits 1965, der Trend erhielt allerdings vor allem durch die Wiedervereinigung ab dem Jahr 1990 einen kräftigen Schub (siehe Grafik). Besonders im Großraum Berlin entstanden zahlreiche neue Zentren, die den Zeitgeist des Erlebnis-Shoppings in sehr unterschiedlicher Art und Weise umsetzen.

Der Trend "Shopping-Center" hält an

Aktuell ist die Zahl der Zentren in Deutschland mit 428 Einkaufszentren mehr als viermal so groß wie vor 20 Jahren. Die durchschnittliche Größe der Zentren liegt seit dem Jahr 2002 nahezu ziemlich konstant knapp unter 32.000 qm. Auch wenn sich der Anteil der Handelsflächen, die sich in einem Einkaufszentrum befinden, an der gesamten Einzelhandelsfläche in den vergangenen Jahren erhöht hat, beträgt aktuell der Anteil der Center-Flächen nur knapp 11 Prozent. Im europäischen Vergleich liegt Deutschland auf einer Rangliste bezüglich der vorhandenen Einkaufsfläche in Shopping-Centern deutlich im hinteren Feld. Von den großen Ländern belegt es

Zahl der Einkaufszentren hat sich mehr als vervierfacht

ZAHLE DER SHOPPING-CENTER PROFITIERTE SICHTBAR VON DER WIEDERVEREINIGUNG



Quelle: EHI Retail Institute

DENNOCH IST DER ANTEIL DER CENTER-FLÄCHEN IMMER NOCH VERGLEICHSWEISE GERING



Quelle: Feri, DZ BANK Research

sogar mit nur 154 qm pro 1.000 Einwohner den allerletzten Platz, auf den hinteren Rängen befinden sich ansonsten hauptsächlich osteuropäische Länder. Spitzenreiter ist mit 640 qm Norwegen, die Niederlande beispielsweise rangieren mit 343 qm auf dem vierten Platz. Damit befindet sich immerhin ein Viertel der gesamten niederländischen Einzelhandelsfläche in einem Shopping-Center, aber auch in Frankreich ist der Anteil mit rund 21 Prozent deutlich höher als in Deutschland.

Im internationalen Vergleich jedoch wenig Center-Flächen

Gerade wegen des im internationalen Vergleich geringen Anteils an Center-Flächen wird von zahlreichen Experten in Deutschland noch großes Potenzial für weitere Einkaufszentren gesehen. Dabei wird in der Regel die schwache Entwicklung des Umsatzes der deutschen Einzelhändler in den vergangenen Jahren außer Acht gelassen, die an den meisten Standorten auch die Flächenproduktivität belastet. Aber auch der Abwärtstrend bei den Mieten für Handelsflächen in Neben-Lagen zeigt, dass der Bedarf an einer starken Ausweitung des Flächenangebotes (wie es der Bau eines Einkaufszentrums im Allgemeinen mit sich bringt) eher gering ist und sich auf wenige Standorte beschränken dürfte. Nach unserer Einschätzung sollte immer sorgfältig geprüft werden, ob nicht die Revitalisierung vorhandener Einkaufsflächen an einem Standort mit vermeintlichem Entwicklungspotenzial der bessere Weg ist oder ob die Möglichkeit der Zusammenfassung von Flächen zu einem Shopping-Center besteht.

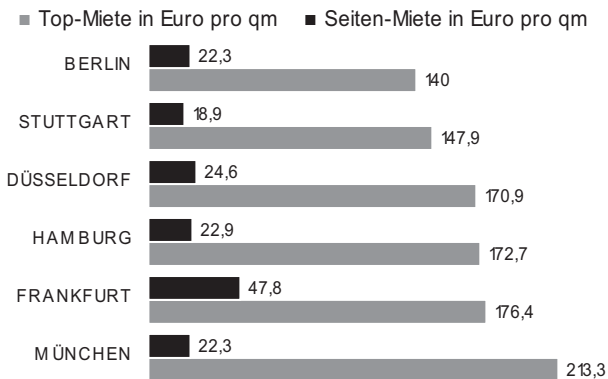
Bedarf an weiteren Einkaufszentren in Deutschland wird überschätzt

Frankfurt

In der Bankenmetropole ist mit einem Anstieg um fast 5 Prozent auch im vergangenen Jahr der Bestand an Einzelhandelsflächen überdurchschnittlich stark ausgeweitet worden. Dies belastet den Frankfurter Markt umso mehr, da das Flächenangebot mit rund 2 Quadratmetern pro Einwohner bereits über dem landesweiten Durchschnitt liegt. Nachdem die Miete für Handelsflächen in Top-Lage 2009 nach unserer Einschätzung um rund 3 Prozent zurückgegangen ist, rechnen wir auch in diesem Jahr mit einer ähnlichen Abwärtsdynamik. Neben einer schwachen Flächennachfrage ist hierfür die anhaltende Ausweitung des Flächenbestandes in der Main-Metropole verantwortlich. Wie auch an den anderen Standorten liegen in Frankfurt die Mieten für Top-Lagen und für Seiten-Lagen weit auseinander, allerdings fällt hier wegen einer vergleichsweise hohen Seiten-Miete der Abstand eher gering aus (siehe Grafiken).

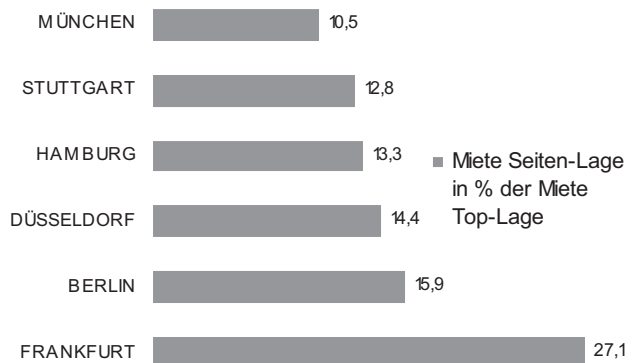
Frankfurt: Sichtbare Flächenausweitung hält an

GROßER UNTERSCHIED ZWISCHEN TOP- UND SEITEN-LAGE



Quelle: Feri, Zahlen für 2008

GRÖßTE SPREIZUNG DER MIETEN HERRSCHT IN MÜNCHEN



Quelle: DZ BANK Research

München

Wie im übrigen Deutschland erwarten wir im Einzugsgebiet der Münchner Innenstadt 2010 einen Rückgang der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte, auch wenn er in der bayrischen Landeshauptstadt nur schwach ausfallen dürfte. Belastend wirkt auch, dass die Einzelhändler nicht nur wegen der geringeren Zahl ausländischer Touristen ihren Umsatz kaum steigern können. Dennoch kommt die recht hohe Miete für Top-Handelsflächen in München nur leicht unter Druck: Mit rund 2 Prozent dürfte der Rückgang im vergangenen Jahr nur unterdurchschnittlich ausgefallen sein. In diesem Jahr rechnen wir mit einem noch schwächeren Rückgang von nur 1 Prozent. Verantwortlich für das nur unterdurchschnittliche Minus ist vor allen Dingen das vergleichsweise knappe Angebot an Einzelhandelsflächen – München bleibt mit deutlichem Abstand der teuerste Standort für Handelsflächen in Deutschland.

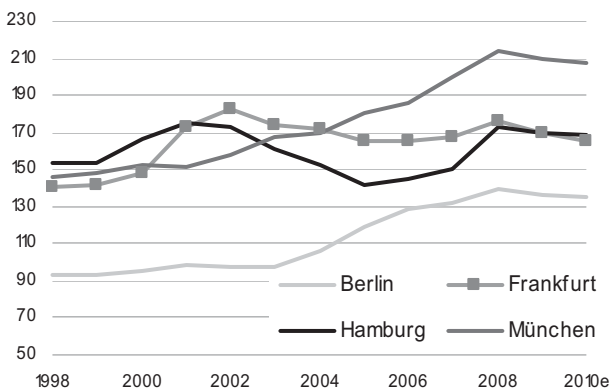
München – unverändert der teuerste Standort in Deutschland

Berlin

Die deutsche Hauptstadt verfügt mit rund 5,8 Mio. qm in Deutschland mit Abstand über den größten Bestand an Handelsflächen. Seit der Wiedervereinigung hat sich nicht nur das Flächenangebot deutlich erhöht (1995 lag der Flächenbestand erst bei 3,0 Mio. qm), sondern auch die Vielfalt der vorhandenen Ladenstraßen und Einkaufsmöglichkeiten hat sich in einer sehr beeindruckenden Art und Weise verändert. Trotz einer großen Zahl internationaler Touristen, die jährlich für einen Kurzurlaub anreisen, weist Berlin von den hier betrachteten Top-6-Standorten unverändert die niedrigste Handelsmiete aus. Dennoch dürfte wegen der immer noch anhaltenden Flächenausweitung, die sich allerdings inzwischen deutlich verlangsamt hat, in Berlin im vergangenen Jahr die Miete für Flächen in Top- und in Seiten-Lagen um rund 3 Prozent gesunken sein. Auch wenn sich in diesem Jahr der Abwärtstrend zunächst noch fortsetzen dürfte, rechnen wir nicht zuletzt wegen des ohnehin niedrigen Niveaus nur mit einem Rückgang um rund 1 Prozent.

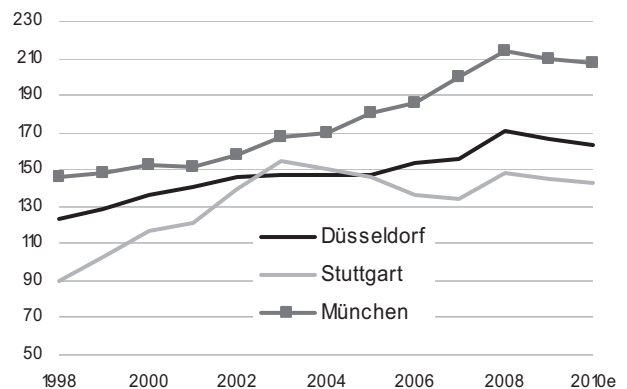
Berlin: Miete sinkt nur leicht in diesem Jahr

MIETEN FÜR TOP-LAGEN SINKEN NUR LEICHT (IN EURO PRO QM)



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

MÜNCHEN BLEIBT TEUERSTER STANDORT FÜR HANDELSFLÄCHEN



Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research

Hamburg

Trotz zahlreicher Einkaufszentren entspricht das Flächenangebot pro Einwohner in Hamburg nur dem landesweiten Durchschnitt, während es in vielen anderen Großstädten deutlich höher liegt. Wie an den anderen Top-6-Standorten in Deutschland machten die Handelsmieten in der Elb-Metropole 2008 einen kräftigen Sprung nach oben. Inzwischen befinden sich die Mieten bereits wieder in einer Abwärtsbewegung, 2009 dürften die Mieten für Top-Lagen um 2 Prozent gesunken sein. Wegen des im Vergleich zu den anderen deutschen Metropolen unterdurchschnittlichen Flächenangebots pro Einwohner rechnen wir auch 2010 nur mit einem sehr schwachen Mietrückgang.

Hamburg: Handelsmieten sinken 2010 nur leicht

Düsseldorf

Bezüglich der Miethöhe für eine Handelsfläche in Top-Lage liegt die Rhein-Metropole, die auch gerne als „Modestadt mit Lebensqualität“ bezeichnet wird, leicht unter Hamburg und Frankfurt (siehe vorstehende Grafik). Beim Mietniveau für Seiten-Lagen belegt Düsseldorf hingegen hinter dem deutlich teureren Frankfurt mit rund 24 Euro pro qm bereits den zweiten Platz. Dennoch macht die Seiten-Miete an diesem Standort auch nur rund 14 Prozent der Top-Miete aus, was in etwa dem durchschnittlichen Verhältnis an den hier betrachteten Top-6-Märkten entspricht (siehe Grafik Abschnitt Frankfurt). Auch der Düsseldorfer Markt kann sich nicht dem landesweiten leichten Abwärtstrend der Handelsmieten entziehen, so dass wir 2010 mit einem leichten Mietrückgang um rund 2 Prozent rechnen. Durch den kräftigen Mietanstieg im Jahr 2008 dürfte das Mietniveau mit rund 163 Euro Ende dieses Jahres immer noch deutlich über dem Niveau des Jahres 2007 liegen.

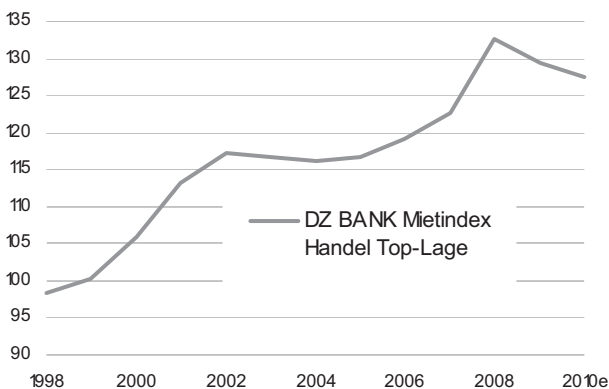
Düsseldorf: Trotz Rückgang dürfte das Mietniveau Ende des Jahres noch deutlich höher sein als 2007

Stuttgart

In dem Zeitraum von 1998 bis 2003 ist in Stuttgart das Niveau der Handelsmieten deutlich in die Höhe geklettert, es kam zu einem stattlichen Anstieg um rund 70 Prozent. Seitdem befinden sich die Mieten in der baden-württembergischen Landeshauptstadt in einem leichten Abwärtstrend. Mit 1,6 qm pro Einwohner entspricht das vorhandene Flächenangebot dem Durchschnitt der Top-6-Standorte, im laufenden Jahr steht keine größere Erweiterung der Verkaufsfläche an. Dennoch dürften in Anbetracht der schwachen Flächennachfrage und einer verhaltenen Perspektive für den Wirtschaftstandort Stuttgart 2010 die Mieten für Handelsflächen in der Landeshauptstadt leicht sinken. Hiervon werden nach unserer Einschätzung auch die ohnehin schon sehr preiswerten Flächen in Seiten-Lagen betroffen sein.

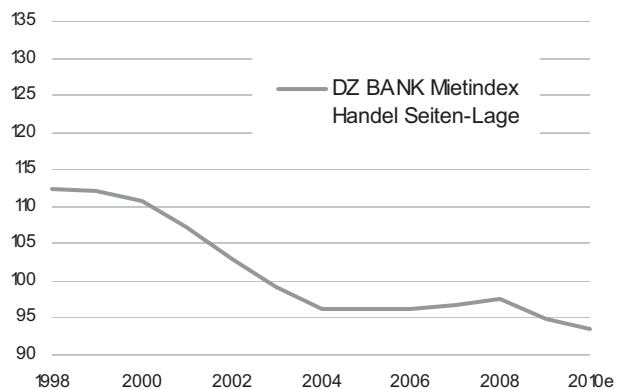
Stuttgart: Auch hier nur leichter Mietrückgang

MIETINDEX FÜR HANDELSFLÄCHEN IN TOP-LAGEN 1997=100



Quelle: DZ BANK Research

MIETINDEX FÜR HANDELSFLÄCHEN IN SEITENLAGEN



Quelle: DZ BANK Research

Fazit

2010 dürften die Mieten für Handelsflächen in Deutschland zunächst noch sinken, im Jahresdurchschnitt rechnen wir deshalb an den Top-6-Standorten mit einem Rückgang um etwas mehr als 1 Prozent. Nachdem 2009 der Rückgang bei den Mieten für Flächen in Seiten-Lagen etwas stärker ausgefallen sein dürfte als bei den Top-Lagen, erwarten wir im laufenden Jahr in beiden Marktsegmenten nur eine schwache Abwärtsbewegung. Der auf der vorangegangenen Seite abgebildete DZ BANK Index für Handelsmieten von Seiten-Lagen (Top-6-Standorte) macht deutlich, dass die Mieten in diesem Marktsegment bereits seit rund 10 Jahren unter Druck stehen und sich deshalb auch sichtbar unter dem Niveau von 1997 befinden. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Flächenangebots pro Einwohner sinken die Handelsmieten in München nur unterdurchschnittlich, während in Frankfurt die sichtbare Flächenausweitung das Mietniveau belastet. München bleibt unverändert mit Abstand der teuerste Standort in Deutschland.

2010 dürften die Mieten für Handelsflächen in 1A- und Seitenlagen an den Top-6-Standorten nur leicht sinken

WOHNEN

Zwischen den Märkten für Wohnimmobilien in den Top-6-Standorten besteht teilweise ein deutlicher Größenunterschied. Allein in Berlin ist mit rund 1,9 Millionen die Zahl der privaten Haushalte größer als in München, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart zusammen. Recht nah beieinander liegen in der Größenklasse von 300.000 bis 400.000 Haushalten die Städte Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart. Mit rund 770.000 Einheiten besetzt München das Mittelfeld, während Hamburg mit knapp einer Million nach Berlin den zweitgrößten Markt für Mietwohnungen darstellt.

Lage und Trends

Auf dem Markt für vermieteten Wohnraum dürften auch im vergangenen Jahr die Mieten für neu gebaute Wohnungen in den Wirtschaftszentren um 2 bis 3 Prozent gestiegen sein. Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Rezession und steigender Arbeitslosigkeit ist dies eine recht positive Entwicklung. Letztendlich ist dies jedoch zum einen die Folge der immer noch steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und der andererseits schwachen Bautätigkeit im Segment des Geschosswohnungsbaus, die auch 2009 rückläufig war.

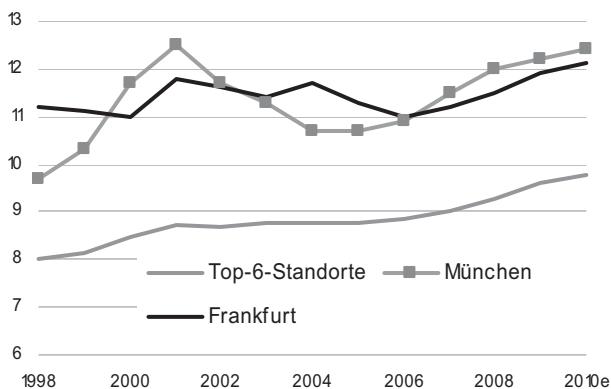
Überdurchschnittlich hoch dürfte der Mietanstieg in Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg ausgefallen sein, so dass jetzt auch in Düsseldorf die Monatsmiete rund 10 Euro pro qm beträgt. Die Metropole Berlin liegt hingegen unverändert mit gut 7 Euro pro qm am unteren Rand der Top-6-Standorte. Auch die Miete für bestehende Wohnungen ist in Berlin vergleichsweise niedrig, da diese in Berlin ähnlich wie an den anderen Standorten um rund 2 Euro unter der Miete für eine Neubauwohnung liegt. Mit Ausnahme von Berlin liegen die deutschen Top-Standorte im Vergleich mit dem europäischen Ausland (abgesehen von Paris und London) bei den Wohnungsmieten nahezu gleich auf, wie die Grafik auf der nächsten Seite zeigt. In den südlichen Metropolen Madrid, Rom und Wien können die privaten Haushalte eine Wohnung in guter Lage allerdings zu leicht günstigeren Konditionen mieten als in den deutschen Ballungszentren. Die skandinavischen Hauptstädte Stockholm und Kopenhagen liegen hingegen mit 11,80 Euro pro qm in etwa auf dem deutschen Niveau.

Deutlicher Größenunterschied bei den Märkten

Mieten für neu gebaute Wohnungen legten auch 2009 zu

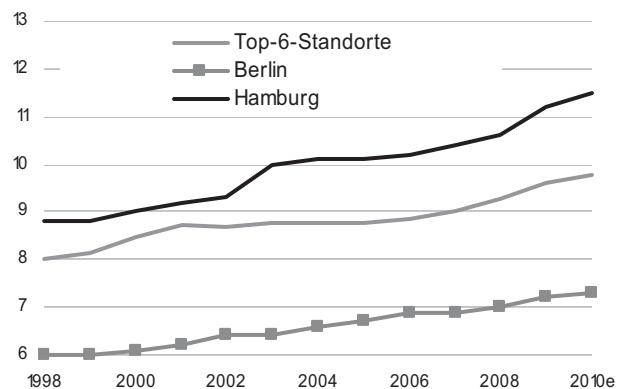
Unverändert vergleichsweise niedriges Mietniveau in Berlin

MIETE FÜR NEU GEBAUTE WOHNUNGEN AUCH 2009 IN DEN TOP-6-STANDORTEN LEICHT GESTIEGEN



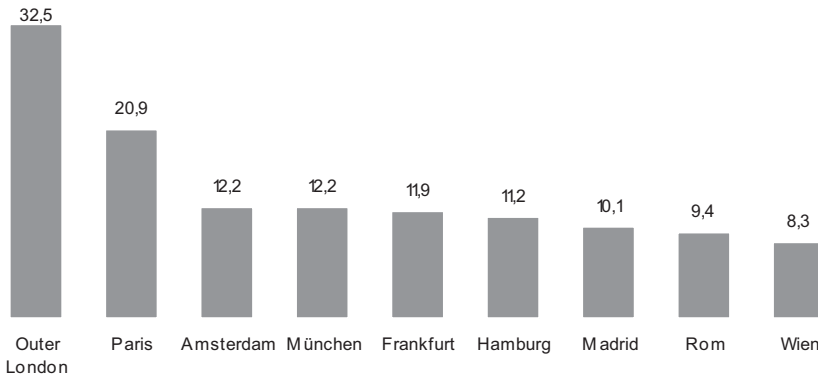
Quelle: Feri, DZ BANK Research, Miete in Euro pro qm

BERLINER WOHNUNGSMIETE LIEGT SICHTBAR UNTER DEM DURCHSCHNITT DER TOP-6-STANDORTE



Quelle: Feri, DZ BANK Research, Miete in Euro pro qm

WOHNUNGSMIETEN NEU GEBAUTE WOHNUNGEN IN EUROPÄISCHEN VERGLEICH 2009



Quelle: Feri, in Euro pro qm

Von 1998 bis 2008 lag der Anstieg der Miete für neu gebaute Wohnungen in Deutschland im Durchschnitt jährlich nur bei 0,9 Prozent, während die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum um 1,6 Prozent stiegen. Bereits im vergangenen Jahr lag der Mietanstieg in den großen Wirtschaftszentren über der Inflationsrate, die allerdings durch einen Basiseffekt bei den Energiepreisen deutlich nach unten verzerrt war. Dennoch gehen wir davon aus, dass auch 2010 der Mietanstieg leicht über dem durchschnittlichen Anstieg der Lebenshaltungskosten liegen dürfte.

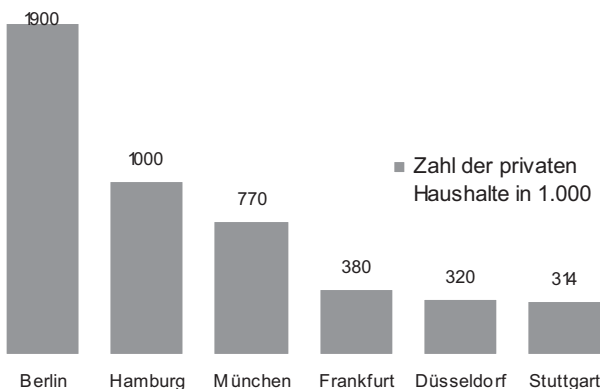
Auch 2010 dürfte der Anstieg der Wohnungsmieten über der Inflationsrate liegen

Fazit

Die Bautätigkeit ist 2009 in Deutschland erneut weiter gesunken und hat dadurch mit nur 160.000 Wohneinheiten ein neues historisches Tief erreicht. Auch wenn wir davon ausgehen, dass im laufenden Jahr die Zahl der fertig gestellten Wohnungen wieder leicht ansteigen dürfte, so rechnen wir dennoch 2010 mit einem Anstieg der Neubaumieten in den Wirtschaftszentren um rund 2 Prozent.

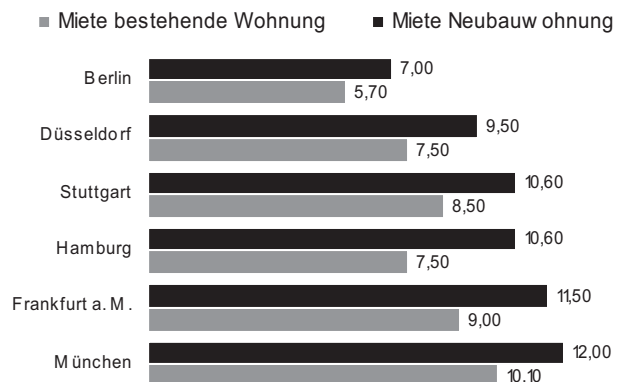
Wegen schwacher Bautätigkeit in den Zentren steigt die Wohnungsmiete 2010 um rund 2%

DEUTLICHE GRÖßENUNTERSCHIEDE BEI DEN WOHNUNGSMÄRKTEN



Quelle: Feri, Schätzung für 2009

AUCH BESTANDSMIETEN SIND IN MÜNCHEN UND FRANKFURT AM HÖCHSTEN



Quelle: Feri, Miete in Euro pro qm

LOGISTIK

Die Logistikbranche ist erwartungsgemäß deutlich von der jüngsten europaweiten Rezession getroffen worden: Die Güterverkehrsleistung in Deutschland dürfte 2009 um rund 14 Prozent unter dem Vorjahresniveau gelegen haben, nachdem bereits 2008 ein leichter Rückgang verzeichnet worden war. Vor allem der Einbruch der Industrieproduktion aber auch der rückläufige Einzelhandelsumsatz waren für die negative Entwicklung des Güterverkehrsaufkommens verantwortlich (siehe Grafik). Hierbei spielte auch eine große Rolle, dass sich die angrenzenden Nachbarländer ebenfalls bis zur Jahresmitte im Griff der Rezession befanden.

Güterverkehrsleistung brach 2009 um 14% ein

Nach Expertenschätzungen verfügt Deutschland innerhalb Europas – vor Großbritannien und Frankreich – über den größten Bestand an Logistikimmobilien und damit auch über den größten Markt für diese Spezialimmobilie. Angesichts der zentralen geographischen Lage Deutschlands und seiner flächenmäßigen Größe ist dies keine überraschende Tatsache. Unter Logistikimmobilien verstehen wir in dieser Studie Lager- und Umschlagshallen, Speziallager, Warenverteilzentren, Gewerbeparks mit einem geringen Büroanteil und Lagerhallen mit einfachen Montagemöglichkeiten.

Deutschland ist größter europäischer Markt für Logistikimmobilien

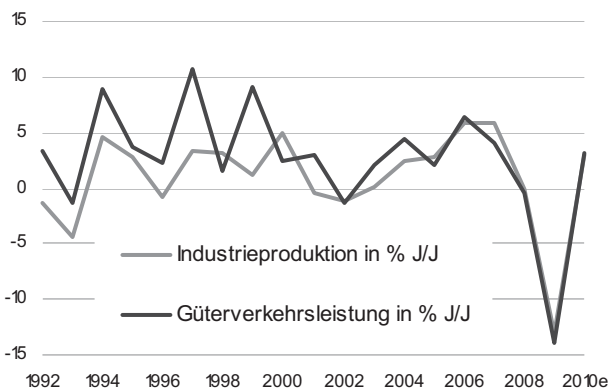
Lage und Trends

Die wesentliche Aufgabe einer Logistikimmobilie ist die Verteilung von Waren. In der Regel wird deshalb ein Standort gewählt, an dem sich ohnehin eine Bruchstelle in der Transportkette befindet, also das Verkehrsmittel gewechselt wird. Teilweise wird auch nur der Wechsel von der LKW-Vollladung zur LKW-Teilladung vorgenommen. Regional- oder Zentrallager mit Waren des Einzelhandelsbedarfs befinden sich meist in der Nähe eines Ballungsraums. Bei Waren, die als Zulieferung für die Fertigung in Industriebetrieben benötigt werden, befindet sich das Lager in der Regel in der Nähe der Produktionsstätte. Gerade in diesem Segment hat sich die Umschlagskapazität in den letzten Jahren durch die immer weiter verbreitete „On-Demand-Produktion“ deutlich erhöht. Nach einer Studie der Arbeitsgruppe Logistik des Fraunhofer-Instituts wird bezüglich der Infrastruktur immerhin von einem Viertel der Logistikimmobilien die Anbindung an mindestens zwei Verkehrsmittel gefordert, die unmittelbare Anbindung an eine Autobahn oder ihre kurzfristige Erreichbarkeit ist inzwischen eine absolute Basisanforderung an eine Logistikimmobilie.

„On-Demand-Produktion“ hat Umschlagskapazität erhöht

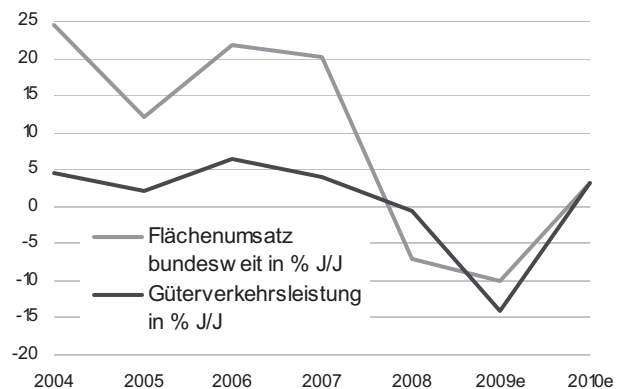
Autobahnanbindung ist inzwischen eine Basisanforderung

KONJUNKTUR PRÄGT DAS VERKEHRSAUFKOMMEN ...



Quelle: destatis, Prognose DZ BANK Research

...UND DEN UMSATZ VON LOGISTIKFLÄCHEN



Quelle: DZ BANK Research

Nach Maklerangaben lag 2009 der Umsatz von Flächen in Logistikimmobilien um rund 10 Prozent unter dem Vorjahresniveau, nachdem bereits 2008 ein sichtbarer Rückgang um 7 Prozent verzeichnet worden war. Trotz dieses deutlichen Abwärtstrends konnte im vergangenen Jahr ein ähnlich großes Flächenvolumen umgesetzt werden wie im Jahr 2006.

Flächenumsatz ist 2008 und 2009 deutlich gesunken

Immobilien, die sich in einem der fünf Ballungsräume (Rhein-Main-Gebiet, Ruhrgebiet, Hamburg, Großraum Berlin, Großraum München) befinden, sind von der jüngsten Rezession und der damit verbundenen Flaute in der Logistikbranche weniger betroffen gewesen als Immobilien, die außerhalb dieser Regionen liegen. Allerdings unterlag in den letzten Jahren auch der Umsatz in den Ballungsräumen sehr starken Schwankungen, wie die unten stehende Grafik zeigt. Die Gründe hierfür waren in den einzelnen Jahren recht unterschiedlicher Natur, so beeinflusst beispielsweise die Eröffnung eines neuen Gewerbeparks in einer Region grundsätzlich deutlich den Flächenumsatz innerhalb eines Jahres.

Robuste Entwicklung in den Ballungsräumen in 2009

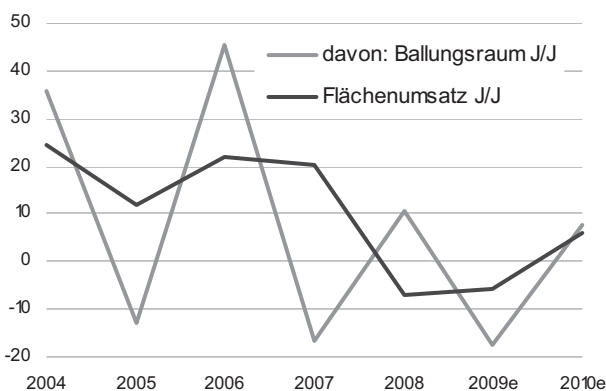
Die vergleichsweise schwache Entwicklung des Flächenumsatzes in den Ballungsräumen in den Jahren 2005 und 2007 dürfte die Folge von Abwanderungen in Logistikregionen abseits der großen Ballungsräume gewesen sein, da diese Regionen mit sehr günstigen Mieten lockten. Dieser Effekt dürfte auch in den kommenden Jahren die Entwicklung in den Ballungsräumen belasten, da beispielsweise in Nordhessen und im Raum Leipzig moderne Logistikzentren entstanden sind, die deutlich von ihrer zentralen Lage innerhalb Europas profitieren.

... aber Abwanderung in günstigere Regionen belastet

Dennoch bleibt die Nähe zum Flughafen und/ oder zu einem Seehafen auch zukünftig ein entscheidender Vorteil der Flächen in den Ballungsräumen, der in den kommenden Jahren wegen der weiter wachsenden Bedeutung des asiatischen Marktes für deutsche Exportgüter nach unserer Einschätzung eher noch an Bedeutung zunehmen dürfte. Beim Wettbewerb um Mieter oder Investoren für die diese Standortfaktoren eine Rolle spielen – sei es wegen des Exports in fernere Länder oder für die Anlieferung von Vorprodukten für die Fertigung – können Logistikflächen ohne eine Anbindung an das entsprechende Verkehrsmittel nicht mithalten.

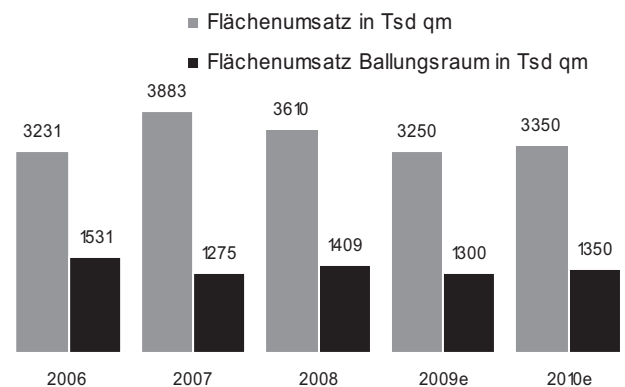
Wachsende Bedeutung des asiatischen Marktes stützt jedoch Ballungsräume

STARKE SCHWANKUNGEN IN DEN BALLUNGSRÄUMEN



Quelle: Jones Lang LaSalle, Prognose DZ BANK Research

ROBUSTER FLÄCHENUMSATZ IN DEN BALLUNGSRÄUMEN



Quelle: Jones Lang LaSalle, Prognose DZ BANK Research

Nach zwei schwachen Jahren rechnen wir 2010 jedoch bereits mit einer leichten Erholung am Markt für Logistikimmobilien. Verantwortlich hierfür dürfte vor allem ein schwacher Anstieg der Industrieproduktion in Deutschland und in der Eurozone sein. Kaum positive Impulse dürften vom Einzelhandel ausgehen, da wir dort nur mit Umsatzstagnation oder bestenfalls mit einem sehr geringen Plus rechnen. Der Flächenumsatz im Logistiksektor liegt nach unserer Einschätzung deshalb in diesem Jahr um rund 3 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Flächenumsatz dürfte 2010 leicht steigen

Gestützt wird unsere Einschätzung durch die Entwicklung des „ZEW-Transportmarkt Barometers“ – das ist eine Befragung von 300 Experten aus der Transportwirtschaft und der Verladerschaft. Ende 2009 waren immerhin 40 Prozent der befragten Personen der Meinung, dass das Transportaufkommen im Straßengüterverkehr in diesem Jahr steigt und weitere 50 Prozent rechneten mit Stagnation. Ein ähnlich positives Bild lieferte die Befragung zum Kombinierten Verkehr und zur Perspektive für Kurier-, Express- und Paketdienste. Eine Zusatzfrage zur Bedeutung der einzelnen Verkehrsträger hat drei wichtige Trends aufgezeigt, mit der sich die Betreiber von Logistikimmobilien auch zukünftig auseinander setzen müssen: Trend von der Binnenschifffahrt zur Straße, Trend von der Schiene zur Straße und Trend von heimischen zu gebietsfremden Lastwagen.

„ZEW-Transportmarkt Barometer“ gibt positiven Ausblick für den Straßengüterverkehr

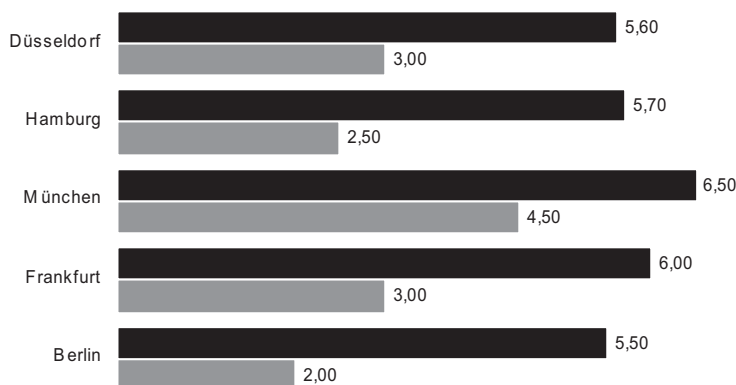
Bedeutung des Verkehrsträgers Straße dürfte weiter steigen

Fazit

Auch wenn sich der Markt für Logistikimmobilien bereits in diesem Jahr wieder leicht erholen dürfte, sehen wir keinen Spielraum für Mieterhöhungen. Der Wettbewerb der Standorte innerhalb Deutschlands - aber auch zum europäischen Ausland - verschärft sich nach unseren Erwartungen weiter, da trotz leicht steigender Flächenachfrage in allen Unternehmen im Nachgang zur gesamtwirtschaftlichen Rezession noch nach Kosteneinsparungspotenzialen gesucht wird. Die Laufzeit neuer Mietverträge dürfte mit rund 5 Jahren eher im mittelfristigen Bereich liegen. Der Flächenumsatz steigt nach unserer Einschätzung sowohl in den Ballungs- als auch in den Nicht-Ballungsräumen, da die ersteren von der Flug- oder Seehafennähe profitieren, während die Nicht-Ballungsräume mehr Kosteneinsparungspotenzial bieten.

Kein Spielraum für Mieterhöhungen, da sich der Wettbewerb der Logistik-Standorte verschärft

JEWELS GROßE SPANNWEITE DER MIETE FÜR LOGISTIKFLÄCHEN



Quelle: Jones Lang LaSalle, monatl. Miete in Euro pro qm in Q4 2009, niedrigste Miete für einfache Flächen und höchste Miete für hochwertige Logistikflächen

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 2010

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

DG HYP Paris Representative Office
c/o SERVCORP
21 Boulevard Haussmann
75009 Paris
France
Telefon +33 1 80 95 68 53
Telefax +49 40 33 34 782 47 26

Länderdesk

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

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