

## **Information für die Presse**

Hamburg, den 22. September 2010

### **DG HYP Immobilienmarktbericht Deutschland 2010**

#### **Steigende Mieten in 2011 – Wohnen mit sichtbarer Dynamik**

Nach der aktuell von der DG HYP herausgegebenen Herbstausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland 2010 ist der Abwärtstrend bei den Büromieten überwunden. In den deutschen Wirtschaftszentren wird für das laufende Jahr mit einem Rückgang von 2 bis 3 Prozent gegenüber 4 Prozent im Vorjahr gerechnet. 2011 ist von einem leichten Anstieg auszugehen. Auf dem Handelsimmobilienmarkt erwartet die DG HYP für das laufende Jahr eine Mietsteigerung von 1 Prozent und für 2011 von 0,5 Prozent. Am dynamischsten entwickelte sich der Wohnimmobilienmarkt. Hier dürften die Mieten für neu gebaute Wohnungen 2010 und 2011 um bis zu 4 Prozent steigen.

#### **Anstieg der Büromieten 2011 erwartet**

Bei den Büromieten hat der konjunkturelle Einbruch in Deutschland im europäischen Vergleich schwache Spuren hinterlassen. An den Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München wurde 2009 ein durchschnittlicher Mierrückgang von 4 Prozent verzeichnet. Dieser dürfte im laufenden Jahr weitestgehend ausgelaufen sein und nur noch bei 2 bis 3 Prozent liegen. Für das Gesamtjahr 2010 wird die Entwicklung der Top-Büromärkte von der Erholung der deutschen Wirtschaft gestützt, da weniger Arbeitsplätze abgebaut wurden als zunächst erwartet. Aus diesem Grund sind im kommenden Jahr leichte Mietsteigerungen auf den meisten Märkten möglich. Die Ausnahme bildet Frankfurt, wo die Leerstandsquote aufgrund der Fertigstellung zahlreicher neuer Flächen weiter ansteigen dürfte.

#### **Handelsmieten ziehen weiter leicht an**

Der Markt für Handelsimmobilien hat die Wirtschaftskrise an den deutschen Top-Standorten gut überstanden. Hier konnten im vergangenen Jahr wiederholt

leichte Mietsteigerungen durchgesetzt werden. Auch für 2010 ist in Deutschland kein Nachfrageeinbruch zu erwarten, da sich der Ausblick für den privaten Konsum und den damit verbundenen Umsatz der Einzelhändler leicht aufgehellt haben. Die gute Entwicklung in diesem Segment dürfte sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Dementsprechend ist in den deutschen Wirtschaftszentren von einem leichten Aufwärtstrend der Handelsmieten auszugehen; kräftige Steigerungen sind an keinem Standort zu erwarten. Für das laufende Jahr ist mit einem Mietzuwachs um knapp 1 Prozent, im kommenden Jahr von 0,5 Prozent zu rechnen.

### **Deutlicher Aufwärtstrend bei Wohnungsmieten**

Durch die Finanz- und Wirtschaftskrise hat in Deutschland eine Rückbesinnung auf die Wohnimmobilie als solide Assetklasse stattgefunden. Aufgrund der schwachen Bautätigkeit im Wohnungssegment in den vergangenen Jahren steht einer konstanten Nachfrage in den deutschen Wirtschaftszentren ein vergleichsweise knappes Angebot gegenüber. Die Zahl der Fertigstellungen entsprach 2009 mit 160.000 Wohneinheiten weniger als der Hälfte des langjährigen Durchschnitts. Im laufenden und im kommenden Jahr dürften die Mieten für neu gebaute Wohnungen in Berlin, Frankfurt, Hamburg und München um 3 bis 4 Prozent steigen. In Düsseldorf, Köln und Stuttgart ist mit einem Wachstum von 1 bis 2 Prozent zu rechnen.

Aufgrund der Zuwanderung in florierende Wirtschaftszentren und der schwachen Bautätigkeit der letzten Jahre liegen die Mietsteigerungen für neu gebaute Wohnungen über dem langjährigen Durchschnitt. Besonders in Berlin, Hamburg und Frankfurt lag der Wert in den vergangenen fünf Jahren deutlich unter dem Anstieg der Zahl der privaten Haushalte. Dadurch ist in gefragten Lagen eine Angebotsknappheit entstanden. Die weiterhin vergleichsweise schwache Bautätigkeit in Berlin und Hamburg dürfte auch 2011 ein sichtbares Anziehen der Mieten in neu gebauten Wohnungen erlauben.

**Die DG HYP analysiert in Zusammenarbeit mit dem DZ BANK Research regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten.** Die aktuelle Studie über den Immobilienmarkt Deutschland 2010 steht unter [www.dghyp.de](http://www.dghyp.de) zum Download bereit oder kann bei uns angefordert werden.

**Über die DG HYP:**

Die DG HYP ist der Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im genossenschaftlichen FinanzVerbund und eine der führenden Pfandbriefbanken in Deutschland. Die Kernkompetenz des 100%igen Tochterunternehmens der DZ BANK AG ist das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Kreditvergabe an Körperschaften des Öffentlichen Rechts. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung betreibt die DG HYP im genossenschaftlichen FinanzVerbund als Produktanbieter für Volksbanken und Raiffeisenbanken, im nationalen Direktgeschäft sowie auf ausgewählten Auslandsmärkten. Die DG HYP ist durch Immobilienzentren in den sechs deutschen Wirtschaftsmetropolen aktiv. Im Ausland ist die DG HYP durch Repräsentanzen in New York, London, Paris und Warschau vertreten. Für die nordischen Länder wird das Geschäft über ein Länderdesk abgewickelt. Zudem begleitet die DG HYP ihre Kunden im Cross-Border-Geschäft in die Benelux-Länder, nach Österreich, in die Schweiz sowie nach Tschechien und in die Slowakei. Weitere Informationen können im Internet unter [www.dghyp.de](http://www.dghyp.de) abgerufen werden.

**Pressekontakt DG HYP:**

Julia Steudel  
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG  
Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Telefon: +49 (0) 40 33 34-25 83  
Telefax: +49 (0) 40 33 34-29 12  
E-Mail: [Julia.Steudel@dghyp.de](mailto:Julia.Steudel@dghyp.de)