

Information für die Presse

Hamburg, den 17. September 2009

Immobilienmarkt-Bericht Deutschland 2009: Büro- und Handelsimmobilien 2010 noch abwärts – Wohnimmobilien stabil

Nach der aktuell vorliegenden Herbststudie der DG HYP, die sich mit der Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland befasst, werden die Büromieten 2009 um voraussichtlich 5 Prozent und 2010 um weitere 4 Prozent zurückgehen. Bei den Handelsimmobilien dürfte der Mietrückgang in diesem Jahr bei 2 bis 3 Prozent liegen und sich 2010 nur leicht fortsetzen. Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich für 2009 und 2010 indessen nahezu stabil.

Büromieten bis 2010 rückläufig

Im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Rezession ist die Nachfrage nach Büroflächen in Deutschland im Herbst 2008 eingebrochen. Dennoch wurde im vergangenen Jahr im Durchschnitt kein Rückgang der Mieten für Büroflächen in Top-Lagen verzeichnet. Im laufenden Jahr sinken der Studie zufolge 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, Frankfurt sowie München sinken. Besonders auf dem ohnehin preiswerten Berliner Büromarkt wandern immer mehr Mieter aus den Top-Lagen in die wesentlich günstigeren Seiten-Lagen ab.

Um einen noch stärkeren Mietpreisverfall zu verhindern, werden potenziellen Mietern auf den deutschen Büromärkten zurzeit zahlreiche Incentives angeboten. Die Büromieten dürften angesichts des Beschäftigungsabbaus auch 2010 um rund 4 Prozent weiter sinken.

Angebot an Handelsflächen steigt bis 2011

Durch frei werdende Kaufhausflächen und die Fertigstellung von Projekten, mit deren Bau noch in der konjunkturellen Boomphase begonnen worden ist, steigt in Deutschland das Angebot an Handelsflächen bis in das Jahr 2011. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass die Flächennachfrage leicht sinken wird. Wie viele andere Wirtschaftsbereiche machen auch Handelsunternehmen eine Konsolidierungsphase durch, sodass generell eine hohe Bereitschaft besteht, unrentable Standorte zu schließen. Andererseits kommen aktuell internationale Filialisten auf den deutschen Markt, die hierzulande bisher noch nicht vertreten waren.

Moderater Rückgang der Handelsmieten

Der Rückgang der Mieten für Handelsflächen in Top-Lagen wird der Studie zufolge moderat ausfallen. In diesem Jahr wird ein Rückgang der Mieten in den großen Immobilienzentren um 2 bis 3 Prozent erwartet, der sich 2010 mit voraussichtlich Minus 1 Prozent noch leicht fortsetzt. Ein auf der Grundlage der sechs großen Immobilienmärkte berechneter Index für Handelsmieten dürfte trotz des Abwärtstrends im kommenden Jahr noch deutlich über dem Niveau von 2007 liegen. An B-Standorten wird in der Regel eine negativere Entwicklung erwartet, da sich die Kundenströme stärker auf attraktive Einkaufszentren und Innenstädte konzentrieren.

Wohnimmobilienmarkt weitestgehend stabil

In den großen Wirtschaftszentren wächst die Zahl der privaten Haushalte weiter überdurchschnittlich stark: 2008 lag der Anstieg zwischen 0,7 Prozent in Stuttgart und 1,9 Prozent in Frankfurt. Der Wanderungsprozess vom Land in die Stadt hat in den vergangenen Jahren leicht an Bedeutung gewonnen. Dadurch ist die Entwicklung der Mieten in Groß- und in Kleinstädten weiter auseinander gelaufen. Dieser Prozess dürfte sich in den nächsten Jahren fortsetzen.

Von der zunehmenden Zahl an privaten Haushalten profitieren dementsprechend die Mieten und Preise für Wohnimmobilien in den Zentren. Wegen der angespannten Arbeitsmarktlage dürften in diesem Jahr die Mieten

von neu gebauten Wohnungen jedoch höchstens um 1 Prozent steigen. Auch 2010 wird nur mit leichten Mietsteigerungen, vor allem in den Großstädten, gerechnet.

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 steht unter 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 Produkthanbieter für Volksbanken und Raiffeisenbanken, im nationalen Direktgeschäft sowie auf ausgewählten Auslandsmärkten. Weitere Informationen stehen im Internet unter www.dghyp.de bereit.

Pressekontakt DG HYP:

Julia Steudel
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypotheekenbank 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