

Information für die Presse

Hamburg, den 4. März 2010

Immobilienmarktbericht Deutschland 2010

Weiterer Rückgang bei Büromieten – Erholung bei Handel und Logistik in Sicht – Wohnungsmieten leicht steigend

Nach dem aktuell von der DG HYP herausgegebenen Immobilienmarktbericht Deutschland 2010 werden die Büromieten im laufenden Jahr um rund 4 Prozent zurückgehen. Bei den Handelsimmobilien dürften die Mieten an den sechs Top-Standorten um rund 1 Prozent sinken. Auf dem Wohnungsmobilienmarkt ist bei der Vermietung von Neubauwohnungen mit einem leicht steigenden Niveau zu rechnen. Auch für Logistikimmobilien wird nach einem starken Einbruch 2009 für das laufende Jahr zwar eine leichte Erholung erwartet. Der hohe Wettbewerb in diesem Segment dürfte jedoch keinen Spielraum für Mieterhöhungen lassen.

Markt für Büroimmobilien auch 2010 unter Druck

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise und der weltweiten Rezession ist das Transaktionsvolumen auf den gewerblichen Immobilienmärkten im vergangenen Jahr stark eingebrochen und dürfte auch 2010 auf niedrigem Niveau verharren. Aufgrund einer nur zögerlichen konjunkturellen Erholung ist frühestens ab Mitte des laufenden Jahres mit einer leichten Zunahme der Transaktionen von Büroimmobilien zu rechnen. In den sechs deutschen Bürohochburgen lag der Mietrückgang 2009 bei durchschnittlich knapp 5 Prozent. Auch für 2010 ist davon auszugehen, dass die Mieten im Vergleich zum Vorjahr bei einem Minus von rund 4 Prozent liegen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Büroimmobilien in den sechs Top-Standorten ist im vergangenen Jahr auf 9,8 Prozent gestiegen. Spitzenreiter mit einer Quote von 15 Prozent war die Bankenmetropole Frankfurt, den niedrigsten Leerstand mit 5,8 Prozent wies Stuttgart auf. Der Leerstand von Büroimmobilien dürfte auch im laufenden Jahr voraussichtlich auf knapp über 10 Prozent weiter

ansteigen. Es wird erwartet, dass Büroflächen mit einer überdurchschnittlich guten Energiebilanz in den kommenden Jahren besser zu vermieten sind als energetisch veraltete, die den Anschluss zum Markt verlieren werden.

Handelsimmobilien: Nur schwacher Mietrückgang erwartet

Auch der Handelsimmobilienmarkt leidet weiterhin unter den Auswirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise. Die negativen Folgen sind hier jedoch nicht ganz so stark wie im Bürosektor. An den sechs Top-Standorten ist die Miete pro Quadratmeter in sehr guter Lage im vergangenen Jahr um 2,4 Prozent gesunken. Für 2010 ist davon auszugehen, dass sich der Abwärtstrend der Mieten für Handelsflächen in Deutschland verlangsamt: Im Jahresdurchschnitt dürfte ein Rückgang in Top-Lagen von nur noch 1 Prozent zu verzeichnen sein. Auch in Seiten-Lagen ist im laufenden Jahr lediglich von einer schwachen Abwärtsbewegung auszugehen. Aufgrund des vergleichsweise niedrigen Flächenangebots pro Einwohner dürften die Handelsmieten in München – dem unverändert teuersten Standort – nur unterdurchschnittlich sinken, während die Flächenausweitung in Frankfurt das Mietniveau belastet.

Wohnungsmarkt: Weiterhin robuster Anstieg der Neubaumieten

Die Mieten für neu gebaute Wohnungen sind im vergangenen Jahr in den Wirtschaftszentren um rund 2 bis 3 Prozent gestiegen. Ursächlich hierfür sind die robuste Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren und die unverändert schwache Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Ein überdurchschnittlich hoher Anstieg der Mieten ist in Frankfurt, Düsseldorf und Hamburg zu verzeichnen. Berlin hingegen liegt sowohl für neu gebaute als auch bei bestehenden Wohnungen am unteren Rand der sechs Top-Standorte. Auch für 2010 ist mit einer Aufwärtsbewegung der Neubaumieten in den Wirtschaftszentren um rund 2 Prozent zu rechnen. Diese dürfte über dem durchschnittlichen Anstieg der Lebenshaltungskosten liegen.

Logistikimmobilien: Leichte Erholung nach starkem Einbruch 2009

Die Logistikbranche wurde 2009 deutlich von der europaweiten Rezession getroffen und traf auch Deutschland als größten europäischen Markt für Logistikimmobilien. So war die Güterverkehrsleistung in Deutschland im vergangenen

Jahr mit einem Rückgang von rund 14 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau stark rückläufig. Der Flächenumsatz in Logistikimmobilien lag 2009 nach Maklerangaben rund 10 Prozent unter dem Niveau von 2008.

Für 2010 ist eine leichte Erholung am Logistikimmobilienmarkt zu erwarten. Aufgrund des sich verschärfenden Wettbewerbs ist jedoch davon auszugehen, dass sich kein Spielraum für Mieterhöhungen in diesem Segment bietet. Der Wettbewerb der Standorte innerhalb Deutschlands – aber auch zum europäischen Ausland – dürfte sich weiter verschärfen. Trotz leicht steigender Flächennachfrage wird in allen Unternehmen infolge der gesamtwirtschaftlichen Rezession nach Kosteneinsparungspotenzialen gesucht. Es ist davon auszugehen, dass der Flächenumsatz in den Ballungs- und Nicht-Ballungsräumen 2010 rund 3 Prozent über dem Vorjahresniveau liegen wird. Dabei profitieren die Ballungsräume von der Flug- oder Seehafennähe und die Nicht-Ballungsräume von einem höheren Kosteneinsparungspotenzial.

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 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. Weitere Informationen stehen im Internet unter www.dghyp.de bereit.

Pressekontakt DG HYP:

Uwe Kirchner
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypotheckenbank AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40 33 34-23 18
Telefax: +49 (0) 40 33 34-29 12
E-Mail: Uwe.Kirchner@dghyp.de