

Information für die Presse

Hamburg, den 1. Juli 2010

Immobilienmarktbericht Nordische Länder 2010

Talfahrt bei Büro- und Handelsmieten in Schweden und Dänemark überwunden – Mieten in Finnland sinken noch

Nach dem aktuell von der DG HYP herausgegebenen „Immobilienmarktbericht Nordische Länder 2010“ dürfte die Phase sinkender Mieten auf den Büro- und Handelsimmobilienmärkten in Dänemark und Schweden im laufenden Jahr beendet sein. Für 2010 ist davon auszugehen, dass das Mietniveau in beiden Segmenten nur leicht unter dem des Vorjahres liegt. In Finnland ist für 2010 aufgrund der wirtschaftlichen Situation mit einem weiteren Rückgang der Büro- und Handelsmieten zu rechnen.

Auch die Wirtschaft der nordischen Länder Schweden, Dänemark und Finnland wurde von der weltweiten Wirtschafts- und Finanzmarktkrise getroffen: In Schweden und Dänemark schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt 2009 um rund 5 Prozent und in Finnland um knapp 8 Prozent. Von 1997 bis 2007 wurde hingegen in diesen drei Ländern ein für westeuropäische Verhältnisse recht dynamisches Wachstum verzeichnet – im Durchschnitt wuchs die Wirtschaft dieser Länder jährlich um rund 3 Prozent. Zum Vergleich: Das deutsche Bruttoinlandsprodukt konnte in diesem Zeitraum jährlich nur um 1,6 Prozent gesteigert werden.

Steigerung der Büromieten in Stockholm 2011 erwartet

In der schwedischen Metropole Stockholm dürfte der Rückgang der Büromieten im Frühjahr des laufenden Jahres die Talsohle durchschritten haben. Für 2010 ist davon auszugehen, dass die Büromieten nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau liegen. Aufgrund der Fertigstellung einiger Neubauprojekte in diesem Jahr ist ein erneuter Anstieg der Leerstandsquote in der Metropole Stockholm zu erwarten. Wegen der starken Exportabhängigkeit der schwedischen Wirtschaft spielt die Entwicklung der weltweiten Nachfragesituation eine wichtige Rolle für den Ausblick bei der Entwicklung der Büromieten. Bei einer weiterhin soliden Inlandsnachfrage und einem

Anziehen der Außenhandelsdynamik könnte der Mietpreis für Büroimmobilien in Stockholm 2011 wieder leicht steigen. Schwächer zeigt sich die Entwicklung im landesweiten Durchschnitt, wo mit einem Mietrückgang für Büroimmobilien in guten Lagen von 2 bis 4 Prozent und im kommenden Jahr mit einer Stagnation zu rechnen ist.

Kopenhagen: Phase sinkender Büromieten ist vorbei

Auf dem dänischen Büroimmobilienmarkt dürfte die Phase sinkender Mieten vorbei sein. Die Perspektive für das dänische Mietniveau ist etwas besser als für Schweden, auch wenn unverändert ein sehr enger Zusammenhang zwischen den Büromarktzyklen besteht. Für die Hauptstadt Kopenhagen wird erwartet, dass die Büromieten im Jahresdurchschnitt stagnieren. Grund dafür ist die niedrige Leerstandsquote, die im vergangenen Jahr unter dem landesweiten Durchschnitt lag. Positiv wirken sich zudem die – im internationalen Vergleich – günstigen Mieten aus. Für das laufende Jahr ist davon auszugehen, dass die Büromieten in Kopenhagen stagnieren und landesweit leicht unter dem Vorjahresniveau liegen.

Rückgang der Büromieten in Helsinki verlangsamt sich

Durch einen starken Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen hat sich die Leerstandsquote in Helsinki 2009 spürbar erhöht und stieg 2009 auf 10,4 Prozent (2008: 8,2 Prozent) an. Auch in diesem Jahr dürfte die Nachfrage weiter zurückgehen, so dass mit einem Anstieg der Leerstandsquote auf rund 12 Prozent zu rechnen ist. Von 1997 bis 2007 erhöhten sich die Büromieten in Helsinki jährlich um 3,2 Prozent. Damit war die Entwicklung deutlich dynamischer als im landesweiten Durchschnitt. Aufgrund der noch anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Rezession und eines deutlich gestiegenen Flächenleerstands sanken die Mieten für Büroflächen in guten Lagen 2009 landesweit um rund 6 Prozent. Für das laufende Jahr wird landesweit mit einem Rückgang von 3 bis 5 Prozent gerechnet, in Helsinki dürften die Mieten um rund 5 Prozent sinken. In der finnischen Hauptstadt ist auch für 2011 von einem erneuten leichten Rückgang auszugehen, während landesweit im kommenden Jahr Stagnation der Büromieten erwartet wird.

Stockholm: großes Flächenangebot – keine weitere Mietrückgänge 2010

Während sich seit 1999 das Angebot an Handelsflächen in Stockholm um mehr als 50 Prozent erhöht hat, hat auch der Einzelhandelsumsatz im internationalen Vergleich mit einem Anstieg um 30 Prozent überdurchschnittlich stark zugelegt. Dadurch ist auch das Mietniveau für Handelsflächen in guten Lagen in der schwedischen Hauptstadt in den vergangenen zehn Jahren spürbar um rund 30 Prozent gestiegen. Dennoch war die Miete für Handelsflächen in Top-Lagen 2009 im internationalen Vergleich niedrig. Ein wesentlicher Grund hierfür dürfte das große Flächenangebot im Verhältnis zur Einwohnerzahl sein. Mit rund 4,5 Millionen qm ist der Handelsimmobilienmarkt rund viermal so groß wie der in Kopenhagen und Helsinki (jeweils 1,1 Millionen qm). Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rezession mussten die Vermieter von Handelsimmobilien jedoch Zugeständnisse machen, sodass das Mietniveau 2009 mit einem Rückgang von 1,8 Prozent leicht unter dem des Vorjahres lag. Aufgrund der ohnehin schon niedrigen Handelsmieten ist trotz des großen Flächenangebots im Jahresdurchschnitt nicht mit weiteren Mietrückgängen zu rechnen. Die durch den Rückgang der Einzelhandelsumsätze im vergangenen Jahr leicht verschlechterte Flächenproduktivität dürfte sich in Stockholm bereits im laufenden Jahr wieder verbessern und ermöglicht damit leichte Mietsteigerungen 2011.

Kopenhagen: steigende Handelsmieten für 2011 erwartet

In Kopenhagen konnten sich die Einzelhändler seit 1999 über deutlich stärkere Umsatzsteigerungen freuen als ihre Kollegen an den deutschen Standorten – auch wenn der Zuwachs mit rund 20 Prozent etwas schwächer ausfiel als in Stockholm. Neben der sehr guten Beschäftigungslage ist ein weiteres Plus der dänischen Hauptstadt das vergleichsweise geringe Angebot an Einzelhandelsflächen gemessen an der Zahl der Einwohner: Mit einer Handelsfläche von 1,8 qm pro Einwohner weist Kopenhagen unter den hier betrachteten Städten das niedrigste Angebot aus. Vor allem wegen der deutlichen Mietsteigerungen in den vorangegangenen Jahren sanken die Handelsmieten in der dänischen Hauptstadt im vergangenen Jahr um 2,8 Prozent. Zwischenzeitlich dürfte der Abwärtstrend bei den Mieten ausgelaufen sein. Da es auch zu Beginn dieses Jahres in Kopenhagen noch zu Mietzugeständnissen gekommen ist, ist damit zu rechnen, dass die Mieten 2010 um rund 1 Prozent nur leicht unter dem Vorjahresniveau liegen und bereits im kommenden Jahr wieder steigen.

Rückgang bei Handelsmieten in Helsinki noch nicht beendet

In Helsinki war der Anstieg des Einzelhandelsumsatzes um 20 Prozent seit 1999 genauso kräftig wie in Kopenhagen und deutlich stärker als in den deutschen Metropolen. Wegen der in Finnland noch anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Schwäche im laufenden Jahr ist für 2010 von einer Stagnation des Einzelhandelsumsatzes auszugehen. Der Bestand an Handelsflächen ist in Helsinki in den vergangenen zehn Jahren leicht stärker gewachsen als in Kopenhagen, sodass das Flächenangebot pro Einwohner mit 1,9 qm in der finnischen Metropole auch etwas größer ist. Die Mieten für Handelsflächen in guter Lage sind in Helsinki seit 1999 um rund 30 Prozent und damit genauso stark wie in Stockholm gestiegen. Allerdings ist das Mietniveau sichtbar höher als in der schwedischen Landeshauptstadt. Wegen des erneuten Rückgangs der Wirtschaftsleistung zu Jahresbeginn und dem auch in diesem Jahr wachsenden Angebot an Handelsflächen dürften die Handelsmieten in Helsinki 2010 erneut um rund 2 Prozent zurückgehen und im kommenden Jahr stagnieren.

Die DG HYP analysiert in Zusammenarbeit mit dem DZ BANK Research regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Der aktuelle Immobilienmarktbericht Nordische Länder 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 die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Kreditvergabe an Körperschaften des Öffentlichen Rechts. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung betreibt die DG HYP im nationalen und internationalen Direktgeschäft mit Investoren sowie im genossenschaftlichen FinanzVerbund. 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 stehen im Internet unter www.dghyp.de bereit.

Pressekontakt DG HYP:

Uwe Kirchner
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypotheekenbank 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