

## **Information für die Presse**

Hamburg, den 31. August 2009

### **Immobilienmarkt-Bericht Schweden: Büromieten sinken auf das Niveau von 2005**

**Nach einer aktuell vorliegenden Studie der DG HYP über den Büro- und Handelsimmobilienmarkt in Schweden werden die dortigen Büromieten in diesem Jahr um 10 bis 15 Prozent und 2010 um 5 bis 10 Prozent zurückgehen und dadurch auf das Niveau von 2005 sinken. Bei den Handelsimmobilien ist der Stockholmer Markt wegen eines kräftig gewachsenen Flächenangebots und des hohen Mietniveaus wesentlich stärker betroffen als der Landesdurchschnitt. Hier werden die Mieten für Handelsimmobilien um bis zu 15 Prozent sinken.**

Seit Mitte 2008 hat die wirtschaftliche Dynamik in Schweden deutlich nachgelassen. Im Schlussquartal schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) aufgrund des Einbruchs der Warenexporte um 5,0 Prozent. Im ersten Quartal dieses Jahres ging das BIP nur noch um 0,9 Prozent zurück, dafür waren jedoch ein sichtbarer Anstieg des Staatskonsums und stark rückläufige Importe verantwortlich. 2009 dürfte die schwedische Wirtschaftsleistung um rund 5 Prozent sinken.

Der wirtschaftliche Einbruch schlägt sich auch auf dem schwedischen Arbeitsmarkt nieder. Die Arbeitslosenquote ist von 6,1 Prozent (Mitte 2008) auf 9 Prozent gestiegen. Die Schwedische Krone hat seit August 2008 handelsgewichtet um rund 13 Prozent abgewertet. Dies unterstützt die Wettbewerbsfähigkeit der schwedischen Exportwirtschaft, sodass 2010 ein leichter Anstieg des schwedischen Bruttoinlandsproduktes erwartet wird.

#### **Büromieten im Jahr 2010 auf dem Niveau von 2005**

In den vergangenen zehn Jahren sind die Büromieten in Schweden jährlich um gut 4 Prozent gestiegen. In diesem Zeitraum ist die schwedische Wirtschaft im

Durchschnitt auch jährlich um 2,6 Prozent gewachsen. Seit Herbst 2008 ist der Aufwärtstrend bei den Büromieten mit dem Einbruch der konjunkturellen Dynamik jedoch zum Erliegen gekommen. Nur durch Mietsteigerungen in der ersten Jahreshälfte wurde für das Jahr 2008 noch ein Anstieg der Top-Mieten um 2,2 Prozent ausgewiesen. Von dem Stellenabbau in Schweden sind auch die Bürobeschäftigten erheblich betroffen, sodass die Anzahl der Arbeitsplätze in dem Segment in diesem und dem nächsten Jahr spürbar zurückgehen dürfte.

Der Ausblick für den schwedischen Büroflächenmarkt wird auch durch eine im internationalen Vergleich hohe Leerstandsquote von 8,4 Prozent belastet (siehe Grafik). Aus diesem Grund und wegen des stärkeren konjunkturellen Einbruchs dürften in Schweden die Büromieten in diesem Jahr um 10 bis 15 Prozent und in 2010 um 5 bis 10 Prozent zurückgehen. Trotz dieser deutlichen Korrektur liegt das Mietniveau Ende des kommenden Jahres auf dem Niveau von 2005.

Die Entwicklung auf dem schwedischen Büroflächenmarkt wird in starkem Maße von der Hauptstadt Stockholm mit 1,9 Millionen Einwohnern geprägt. Ungefähr ein Drittel aller Bürobeschäftigten in Schweden hat seinen Arbeitsplatz in der Hauptstadt. Auf die zweitgrößte Stadt Göteborg entfallen demgegenüber nur 500.000 Einwohner.

### **Handelsimmobilien – gespaltener Markt zwischen Stockholm und den übrigen Regionen**

Der Flächenbestand in Handelsimmobilien ist in Schweden seit 1998 um rund 4 Millionen Quadratmeter gestiegen – das entspricht einer Zunahme um fast 50 Prozent. Die Einkaufsfläche pro Kopf der Bevölkerung erhöhte sich in demselben Zeitraum nicht ganz so stark um knapp 40 Prozent (siehe Grafik).

Die Mieten für Handelsflächen in Top-Lagen sind in der größten Volkswirtschaft Skandinaviens seit 1998 stetig gestiegen und dadurch ergab sich seitdem ein Anstieg um 30 Prozent. Der Einzelhandelsumsatz legte in dem genannten Zeitraum ebenfalls kräftig zu. Da aber auch die vorhandene Handelsfläche in Schweden durch den Bau zahlreicher Einkaufszentren kräftig ausgeweitet wurde, verbesserte sich die Flächenproduktivität der Handelsimmobilien nur leicht.

2009 dürfte der Einzelhandelsumsatz in Schweden wegen der deutlich verschlechterten Arbeitsmarktlage sinken. Da gleichzeitig die Handelsfläche leicht wächst, wird in diesem Jahr wieder ein Rückgang der Flächenproduktivität erwartet. Die Mieten dürften durch eine sehr schwache Flächennachfrage bis weit in das kommende Jahr hinein im Vergleich zu 2008 um 5 bis 10 Prozent zurückgehen.

### **Stockholmer Handelsflächen dürften sich deutlich verbilligen**

Stockholm ist wegen eines kräftig gewachsenen Flächenangebots und darüber hinaus hohem Preis- und Mietniveau von der derzeitigen Rezession überdurchschnittlich stark betroffen. Flächen in Handelsimmobilien dürften sich deshalb deutlich verbilligen. Im Vergleich zu 2007 wird bei den Mieten ein Rückgang um bis zu 15 und bei den Preisen um bis zu 20 Prozent erwartet. Es wird mit keiner schnellen Erholung des Handels-Immobilienstandortes 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 Büro- und Handelsimmobilienmarkt in Schweden steht auf der Internetseite der DG HYP 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. 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 können im Internet unter [www.dghyp.de](http://www.dghyp.de) abgerufen werden.

### **Pressekontakt DG HYP:**

Uwe Kirchner  
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank 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](mailto:uwe.kirchner@dghyp.de)