

## **Information für die Presse**

Hamburg, den 6. September 2011

### **DG HYP-Studie: Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012**

**„Mieten in Top-Lagen steigen weiter – Handel im Aufwind“**

**Die aktuell erschienene Marktstudie der DG HYP „Immobilienmarkt Deutschland 2011/2012“ hat ergeben, dass in den deutschen Wirtschaftszentren das Interesse an Handelsimmobilien in erstklassigen Lagen weiter zunimmt. Entsprechend dürften die Mieten 2011 und 2012 um rund zwei Prozent steigen. Die Büroflächennachfrage entwickelt sich nach einem starken Rückgang in den Jahren 2009 und 2010 wieder positiv. Für 2011 ist mit einem Anstieg der Büromieten in sehr guten Lagen und abgeschwächt auch in Seitenlagen zu rechnen. Dieser Trend dürfte sich 2012 noch leicht verstärken. Unverändert gut behauptet sich der Wohnungsmarkt. Aufgrund des niedrigen Fertigstellungsniveaus in den Metropolen sowie steigender Einwohnerzahlen ist von einem anhaltend hohen Mietspiegel auszugehen.**

#### **Anstieg der Einzelhandelsmieten in Top-Lagen setzt sich fort**

Die Konsumfreude der Deutschen hat trotz Finanzmarkt- und Euro-Schuldenkrise zugenommen. In den deutschen Wirtschaftszentren Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München ist der Einzelhandelsumsatz seit 2008 durchschnittlich jeweils um fast zwei Prozent gestiegen. Angesichts des derzeit freundlichen wirtschaftlichen Umfelds, steigender Löhne und sinkender Arbeitslosigkeit ist davon auszugehen, dass die Deutschen trotz der finanziellen Risiken aus der Euro-Krise weiterhin gerne innerstädtische Shopping-Center besuchen. Aufgrund der Nachfrage nach erstklassigen Verkaufsflächen auf der einen und des knappen Angebots auf der anderen Seite dürften Einzelhandelsmieten in sehr guten Lagen sowohl 2011 als auch 2012

um rund zwei Prozent jährlich steigen. In Seitenlagen bewegen sich die Mieten seit dem Jahr 2000 nahezu unverändert auf niedrigem Niveau. Trotz der zunehmenden Differenz zu den Top-Lagen ist für 2011 und 2012 mit stagnierenden Einzelhandelsmieten in Seitenlagen zu rechnen.

### **Wieder bessere Perspektiven am Büroimmobilienmarkt**

Die derzeit wachsende deutsche Wirtschaft führt vor allem in erstklassigen Lagen zu einer steigenden Büronachfrage. Angesichts des abnehmenden Angebot freier Flächen in Top-Lagen in den analysierten Wirtschaftsmetropolen dürften sukzessive auch Seitenlagen vom Aufschwung profitieren. Nach einem spürbaren Rückgang der Spitzenmieten 2009 und 2010 hat sich die Lage am Büromarkt in der zweiten Jahreshälfte 2010 langsam wieder entspannt, und die Mieten steigen wieder. Diese Entwicklung dürfte sich weiter fortsetzen. Der anziehenden Büronachfrage steht nur eine geringe Angebotsausweitung gegenüber, da während der Finanzkrise kaum noch neue Projekte begonnen wurden. Dadurch ist das Fertigstellungsvolumen entsprechend zurückgegangen. Vor diesem Hintergrund ist für 2011 sowie für 2012 von steigenden Mieten sowohl in Top- als auch in Seitenlagen und in geringem Maße auch von einem rückläufigen Leerstandsniveau auszugehen.

### **Wohnungsmarkt mit hoher Dynamik**

An den Top-Standorten werden Wohnungen in allen Marktsegmenten stark nachgefragt. In den vergangenen fünf Jahren sind die Mieten kontinuierlich um durchschnittlich rund zwei Prozent jährlich gestiegen. Spitzenreiter unter den deutschen Top-Standorten sind München, Hamburg und Frankfurt, in denen aktuell in sehr guten Lagen zwischen 13 Euro und 17 Euro pro Quadratmeter zu zahlen sind. Angesichts eines niedrigen Fertigstellungsniveaus von Wohnraum, Zuwächsen beim verfügbaren Einkommen sowie einer steigenden Einwohner- und Haushaltsanzahl dürften die Mieten 2011 an allen analysierten sieben Standorten um gut 2,5 Prozent und 2012 um rund zwei Prozent steigen. Das schwächste Wachstum wird in den Top-Lagen Hamburgs erwartet, die sich in den vergangenen drei Jahren um rund ein Drittel verteuert

haben. Wohnraum in München und Frankfurt dürfte bei einem sehr begrenzten Angebot anhaltend stark nachgefragt werden. Die dynamischste Entwicklung ist in Berlin zu erwarten. Mit verbesserten Beschäftigungsmöglichkeiten in der Hauptstadt dürfte der Wohnungsmarkt mit einem für eine Großstadt bisher sehr niedrigen Mietniveau entsprechend aufholen.

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

**Über die DG HYP:**

Die DG HYP ist eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland und Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen der genossenschaftlichen FinanzGruppe. 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 mit Investoren und als Partner der rund 1.100 Volksbanken und Raiffeisenbanken. Im Fokus stehen die Kernsegmente Büro, Wohnungsbau und Handel. 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)