

Information für die Presse

Hamburg, den 11. Februar 2010

Regionale Immobilienzentren Deutschland 2010 – Entwicklung auf den Büro- und Handelsimmobilienmärkten weniger volatil

Die DG HYP hat in einer aktuell erschienenen Studie neben den sechs Top-Standorten die Entwicklung auf den Büro- und Handelsimmobilienmärkten in zwölf regionalen Immobilienzentren analysiert, die sie aufgrund ihrer Marktgröße und einer bundesweiten Streuung ausgewählt hat. Untersucht wurden die Marktentwicklungen in den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg.

Büroimmobilienmarkt umfasst 311 Millionen qm

Der deutsche Büromarkt umfasste im Jahr 2008 ein Flächenvolumen von 311 Millionen qm. Auf die sechs Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München entfällt mit 69 Millionen qm knapp ein Viertel der Gesamtfläche. Die 12 Oberzentren liegen bei insgesamt 38 Millionen qm des Flächenbestands mit einer durchschnittlichen Größe von über 3 Millionen qm. Bei den sechs Top-Standorten beträgt der Durchschnitt jeweils knapp 12 Millionen qm. Zu den größeren Märkten der Oberzentren gehören mit einem Angebot von 4 bis 7 Millionen qm Bürofläche Köln und Hannover. Die Gruppe der kleineren Märkte von 1 bis 2 Millionen qm enthält Augsburg, Mainz und Stuttgart. Der Flächenbestand hat sich seit 1999 in den sechs Top-Zentren mit durchschnittlich 14,4 Prozent nur leicht stärker erhöht als an den 12 Oberzentren.

Oberzentren weniger durch Leerstand belastet

Trotz des nur leicht stärker gewachsenen Flächenangebots in den sechs Top-Standorten hat sich die Leerstandsquote im Zehnjahresvergleich von 4,7 Prozent auf 9,8 Prozent mehr als verdoppelt. In den 12 Oberzentren ist

im selben Zeitraum lediglich ein Anstieg von 6,1 Prozent auf 7,6 Prozent erfolgt. Ursächlich dafür ist nach der Studie das Platzen der New-Economy-Blase im Jahr 2001, das in den Bürohochburgen die Leerstandsquote in die Höhe schnellen und auf hohem Niveau verbleiben ließ. Damit sind die 12 Oberzentren für die kommenden Jahre weniger durch einen großen Leerstand an Büroflächen belastet als die sechs Top-Standorte.

Stabilere Entwicklung der Büromieten in den Oberzentren

In den sechs Top-Standorten ist die Entwicklung der Büromieten von wesentlich stärkeren Schwankungen gekennzeichnet als in den Oberzentren. Diese Entwicklung dürfte sich auch für 2010 weiter fortsetzen. Insgesamt bestätigt die Studie für die meisten Standorte den marktüblichen Zusammenhang, dass auf Märkten mit unterdurchschnittlichem Leerstand ein höheres Mietniveau realisiert wird als auf den anderen Märkten. Dies zeigt sich besonders deutlich in Mannheim, Mainz und Münster. In Karlsruhe, Augsburg und Bremen hingegen liegt das Mietniveau trotz einer vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote unter dem Durchschnitt der betrachteten Märkte.

Handelsflächen: Oberzentren haben relativ betrachtet größeren Bestand

Bei einem Bestand an Handelsflächen in Deutschland von rund 120 Millionen qm macht das Marktsegment der Handelsimmobilien von der Fläche her nur 40 Prozent der Büroflächen aus. Mit lediglich 7,2 Prozent liegt der Anteil der Oberzentren noch unter dem bereits niedrigen Wert der sechs Top-Standorte von 11,3 Prozent. Relativ betrachtet haben die 12 Oberzentren bei den Handelsimmobilien aber eine leicht größere Bedeutung. Der insgesamt sichtbar kleinere Anteil der Handelsflächen in den 18 Standorten am deutschlandweiten Bestand ist vor allem darauf zurückzuführen, dass der Einzelhandel eine wesentliche Funktion bei der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfüllt, die auch in den kleineren und kleinsten Städten erfolgt.

Bei einer Marktgröße für Handelsimmobilien von durchschnittlich rund 800.000 qm in den regionalen Immobilienzentren liegen Köln, Bremen und Nürnberg mit einem Flächenangebot von 1,2 Millionen qm bis 1,4 Millionen

qm an der Spitze, während Darmstadt, Karlsruhe, Mainz und Leipzig über eine Einkaufsfläche von weniger als 500.000 qm verfügen. Im oberen Mittelfeld bewegt sich mit 900.000 qm die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover. Zum Vergleich: Bei den sechs Top-Standorten beträgt die durchschnittliche Handelsfläche 2,2 Millionen Euro.

Schwacher Anstieg der Handelsmieten seit 1999

In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Mieten für Handelsflächen in den 12 Oberzentren schwächer entwickelt als in den sechs Top-Standorten. Während hier die Mieten seit 1999 jährlich im Durchschnitt um 2,2 Prozent gestiegen sind, verzeichneten die regionalen Standorte in diesem Zeitraum nur einen jährlichen Anstieg um 0,5 Prozent. Durch die unterschiedliche Kaufkraft geht die Spannweite der Handelsmieten in den 12 Oberzentren noch weiter auseinander als bei den Büromieten. Insgesamt dürften in den Oberzentren 2010 die Handelsmieten nur leicht sinken.

Die DG HYP analysiert in Zusammenarbeit mit dem DZ BANK Research regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie über die Entwicklung in den regionalen Immobilienzentren in Deutschland steht unter 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 die gewerbliche Immobilienbank im genossenschaftlichen Finanzverbund und eine der führenden Pfandbriefbanken in Deutschland. Ihre Kernkompetenz ist die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Kreditvergabe an Körperschaften des Öffentlichen Rechts. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung betreibt die DG HYP im genossenschaftlichen Finanzverbund als Partner und Produktanbieter für Volksbanken und Raiffeisenbanken, im nationalen Direktgeschäft sowie auf ausgewählten Auslandsmärkten. Weitere Informationen können im Internet unter www.dghyp.de abgerufen werden.

Pressekontakt DG HYP:

Uwe Kirchner
DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekebank 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