

Information für die Presse

Hamburg, den 8. Februar 2011

DG HYP-Studie: Regionale Immobilienzentren 2011 –

Solide Entwicklung beweist Qualität vieler regionaler Märkte

Deutschlands lokale Büroimmobilienmärkte haben die jüngste Krise weitgehend überwunden. Eine detaillierte Studie einzelner Städte zeigt, dass sich im Büroimmobilienmarkt die regionalen Oberzentren insgesamt besser als die Top-Standorte entwickelt haben. Zu diesem Fazit kommt die Vergleichs-Analyse von 19 Standorten, die über das ganze Bundesgebiet verteilt sind. In der jüngsten Vergangenheit konzentrieren sich viele Investoren verstärkt auf Core-Immobilien in den großen Wirtschaftszentren – insbesondere aufgrund der hohen erzielbaren Mieten und guter Wachstumsaussichten. „Auch Oberzentren bieten attraktive Investitionsmöglichkeiten“, so Dr. Georg Reutter, Vorstandssprecher der DG HYP. „Die solide Entwicklung vieler regionaler Märkte während der jüngsten Wirtschaftskrise hat deren Qualitäten, insbesondere weniger konjunkturabhängige Vermietungsquoten und stabile Mieten, deutlich gemacht.“

Die DG HYP hat in der aktuell erschienenen Studie neben den sieben Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München die Entwicklung auf den Büro- und Handelsimmobilienmärkten in zwölf regionalen Immobilienzentren analysiert. Die Oberzentren wurden aufgrund ihrer Marktgröße und einer bundesweiten Streuung ausgewählt. In der Studie wurden die Marktentwicklungen in den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg untersucht.

Leichte Steigerung der Büromieten 2011 erwartet

Anders als an den sieben Top-Standorten sind die Büromieten in den zwölf Oberzentren auch während der jüngsten Wirtschafts- und Finanzmarktkrise im Durchschnitt nicht gesunken. An sieben Standorten konnte das Mietniveau

zwischen 2008 und 2010 gesteigert, in den übrigen fünf Städten überwiegend gehalten werden. Am stärksten legten die Mieten in Nürnberg mit einem Plus von 9,0 Prozent zu. Aber auch in Dresden, Karlsruhe, Mannheim und Mainz wurden Mietzuwächse von über 4 Prozent verzeichnet. Für das laufende Jahr ist für Büroimmobilien in Top-Lagen an den regionalen Standorten von einer ähnlich starken Mietsteigerung wie im Vorjahr von bis zu 1 Prozent auszugehen.

Leerstandsquoten dürften in den Oberzentren leicht sinken

Ein ähnlich gutes Bild ergibt sich bei der Leerstandsquote. Im Gegensatz zu den Top-Standorten, bei denen im laufenden Jahr von einem weiteren leichten Anstieg der leer stehenden Flächen auszugehen ist, zeichnen sich die zwölf Oberzentren durch in der Regel deutlich niedrigere Leerstandsquoten aus. Darüber hinaus ist das Leerstandsniveau der regionalen Standorte in den Jahren 2008 bis 2010 – entgegen dem allgemeinen Trend – sogar gesunken. Im Durchschnitt der zwölf Städte waren im Jahr 2010 nur etwa 7 Prozent aller Flächen ungenutzt. Negative Ausreißer sind insbesondere die ostdeutschen Städte Dresden und Leipzig, die immer noch mit den Folgen des Baubooms nach der Wiedervereinigung zu kämpfen haben. Die Mehrzahl der Oberzentren weist hingegen sehr erfreuliche Leerstandsquoten von nur 5 bis 6 Prozent auf. Insgesamt dürfte der Anteil leer stehender Büroflächen im laufenden Jahr weiter sinken und damit nur noch knapp über 7 Prozent liegen.

Handelsmieten: Ähnliche Entwicklung wie an Top-Standorten

Im Gegensatz zum Büroimmobilienmarkt sind im Bereich der Einzelhandelsimmobilien weniger klare Entwicklungsunterschiede zwischen Top-Standorten und Oberzentren feststellbar. Zwar differieren die Mieten in 1a-Lagen immer noch um rund 100 Euro pro Quadratmeter – allerdings liegen große und kleine Städte bei der prozentualen Veränderung in etwa gleichauf. Aber auch innerhalb der Gruppe der regionalen Immobilienzentren sind deutliche lokale Niveau-Unterschiede bei den Handelsmieten erkennbar. Diese reichen in Top-Lagen von etwa 100 Euro in Augsburg bis zu 180 Euro in Hannover. Aber auch die verfügbare Fläche pro Einwohner ist sehr

unterschiedlich: Sie schwankt zwischen 1,1 Quadratmetern in Leipzig und fast 3,5 Quadratmetern in Augsburg. Grund dafür dürften die individuellen lokalen Faktoren sein, von denen die Entwicklung einzelner Standorte im Einzelhandel stark abhängig ist.

Handelsmieten: 2011 unterschiedliche Entwicklung erwartet

Die Heterogenität der Standorte zeigt sich auch in den teilweise deutlich divergierenden Mietprognosen für die örtlichen Handelsimmobilienmärkte. Auch wenn sich der Ausblick für den deutschen Einzelhandel insgesamt aufgehellt hat, so dürften die einzelnen Standorte hiervon unterschiedlich profitieren. Maßgebliche Faktoren sind hierbei unter anderem die lokale Kaufkraft, aktuelle Veränderungen des Flächenangebots und der Umsätze sowie die örtliche Bevölkerungsentwicklung. Vor allem innerhalb der Gruppe der Oberzentren dürften sich die Mieten in diesem Jahr sehr unterschiedlich entwickeln. Während in Darmstadt und Essen mit leichten Rückgängen zwischen 1 und 2 Prozent zu rechnen sein wird, werden die Münsteraner Spitzenmieten voraussichtlich um fast 3 Prozent ansteigen. Für 2011 ist mit einem durchschnittlichen Wachstum der Mieten in den Oberzentren in Top-Lagen von bis zu 1 Prozent zu rechnen.

Die DG HYP analysiert 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 der Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen der genossenschaftlichen Finanzgruppe 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 als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken und mit gewerblichen Immobilienkunden. Weitere Informationen können im Internet unter 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