

Pressemitteilung

Studie „Marktkonferenz Sommer 2010“

Niedrige Investmentrisiken für deutsche Büro- und Einzelhandelsimmobilien

- **Büro: Vermietungsrisiken sinken früher als erwartet, Leerstandszenit 2011 erreicht**
- **Einzelhandel: hohe Nachfrage nach Toplagen hält Vermietungsrisiko stabil**

Hamburg/Kiel, 8. September 2010 – Die Risiken für Investitionen in deutsche Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind derzeit gering. Dies ist das Ergebnis des aktuellen Risikotrendberichts „Marktkonferenz Sommer 2010“, in dem die HSH Nordbank neun deutsche Büro- und Einzelhandelsimmobilienstandorte untersucht hat. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist das günstige Zinsniveau. Bei wieder steigenden Zinsen wird der Renditeabstand zu den als risikofrei geltenden 10-jährigen Staatsanleihen aber zunehmend schmelzen, so dass für 2013 mit erhöhten bis hohen Investitionsrisiken zu rechnen ist. Weiterhin ergibt die Studie, dass die Vermietungsrisiken für Büroimmobilien im Zuge der diesjährigen Baufertigstellungen weiter zunehmen, aber früher als erwartet bereits zur Jahreswende 2011/2012 wieder sinken werden. Auf dem deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt bleibt das Mietmarktrisiko aufgrund der hohen Nachfrage nach 1a-Lagen auf mittlerem Niveau.

Bürostandorte weiter attraktiv für Investoren und Vermieter

„Die Stimmung der Unternehmen ist seit dem zweiten Quartal 2010 wieder deutlich besser, so dass mit einer wieder aufkommenden Nachfrage nach Büroflächen zu rechnen ist“, erläutert Peter Axmann, Leiter des Unternehmensbereichs Immobilienkunden der HSH Nordbank. „Bei anhaltendem Aufschwung sollte die Flächen-nachfrage 2011 weiter steigen. Da dann der Zubau zudem sinken wird, erwarten wir ein Abklingen der Mietrisiken bereits zur Jahreswende 2011/2012“, derzeit üben der leer gezogene Altflächenbestand und teils unvermietete Flächen, die auf den Markt kommen, noch Druck auf die Mieten aus.

„Für Investoren bieten sich derzeit Einstiegsmöglichkeiten auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt, da die Spitzenmietrenditen im

Gegensatz zu den stark gesunkenen Zinsen deutlich weniger nachgegeben haben“, erläutert Axmann.

Zwischen den einzelnen Metropolen gibt es jedoch deutliche Unterschiede. Vor allem für Frankfurt ist mit weiter zunehmendem Leerstand und einem steigenden Vermietungsrisiko zu rechnen. Berlin dagegen profitiert von dem hohen Anteil von Mietern aus den öffentlichen Dienstleistungen, so dass das Vermietungsrisiko ein lediglich mittleres Niveau erreicht. Hamburg ist 2010 ebenfalls von weiter steigenden Vermietungsrisiken betroffen. Grund hierfür sind die Fertigstellungen in der Hafencity. Unternehmensneuan siedlungen und -verlagerungen an die Elbe sollten jedoch dazu führen, dass die Mietmarktrisiken nach 2011 abklingen.

Investoren suchen deutschen Einzelhandelsmarkt

Die große Nachfrage nach Toplagen hält das Vermietungsrisiko auf dem deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt laut der „Marktkonferenz Sommer 2010“ der HSH Nordbank auf mittlerem Niveau. Deutschland ist zunehmend für internationale Filialisten interessant, die die Mieten in den Toplagen hochhalten. Während sich die Spitzenmieten generell stabilisieren, kann es an gefragten Standorten zu einem vereinzelt Anziehen der Höchstmieten kommen. Allerdings können in Nebenlagen Leerstände zum Teil nicht abgebaut werden, so dass die Mieten dort nachgeben.

Nicht nur inländische Investoren interessieren sich für deutsche Einzelhandelsimmobilien. Gerade auch ausländische Investoren suchen verstärkt den deutschen Einzelhandelsmarkt. „Erstklassige und risikoarme Produkte sind gefragt wie nie. Dazu zählen auch deutsche Immobilien und hier gerade die deutschen Einzelhandelsimmobilien. Sie haben bei nationalen und internationalen Investoren den Ruf des sicheren Anlagehafens“, erläutert Axmann. Kein anderes Land habe in diesem Zusammenhang so stark von der Schuldenkrise im Süden der EU profitiert, wie Deutschland, ergänzte Axmann.

Das Investitionsrisiko auf den deutschen Einzelhandelsmärkten bewerten die Analysten der HSH Nordbank gering und erwarten eine dynamische Entwicklung auf den Transaktionsmärkten. Die von der HSH Nordbank untersuchten Einzelhandelsstandorte weisen derzeit eine durchschnittliche Spitzenmietrendite von 5,6 Prozent auf, was deutlich über dem Zinssatz der als risikofrei geltenden 10-jährigen deutschen Staatsanleihen liegt. Aufgrund der hohen Nachfrage erwartet die HSH Nordbank einen leichten Rückgang der Renditen und prognostiziert, dass sich dieser Trend auch im zweiten Halbjahr 2010 fortsetzen dürfte. Bis 2013 dürfte sich das Investitionsrisiko auf

dem deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt im Zuge steigender Zinsen deutlich erhöhen.

Über die Marktkonferenz der HSH Nordbank

Im Risikotrendbericht „Marktkonferenz Sommer 2010“ hat die HSH Nordbank neun deutsche Büroimmobilienstandorte auf Mietmarkt und Investitionsrisiken untersucht. Dazu zählen Berlin, Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, München und Stuttgart. Außerdem wurden die Vermietungs- und Investitionsrisiken der Einzelhandelsimmobilien in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, Kiel, Mannheim, München und Stuttgart bewertet.

Der Risikotrendbericht „Marktkonferenz“ wird regelmäßig vom Research-Team der der HSH Nordbank erstellt. Die Risikokennzahl (MRS Market Risk Score) für den Vermietungsmarkt zeigt an, ob die Wahrscheinlichkeit hoch oder niedrig ist, eine Immobilie in einem bestimmten Zeitraum an einen Mieter mit einer festgelegten Qualität zu marktüblichen Konditionen zu vermieten. Für den Investmentmarkt gibt sie an, ob ein Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt über- oder unterbewertet ist. Dabei wird die Mietrendite mit dem risikofreien Zins, gemessen an der Rendite 10-jähriger Staatsanleihen, verglichen.

Der Risikotrendbericht „Marktkonferenz Sommer 2010“ inklusive Grafiken kann bei der HSH Nordbank über katrin.elf@hsh-nordbank.com bezogen werden.

Kontakt:

HSH Nordbank AG
Katrin Elf
Tel. 040/33 33-15031
Fax 040/33 33-34400
E-Mail: katrin.elf@hsh-nordbank.com
www.hsh-nordbank.de