

PRESSEMITTEILUNG

12. April 2012

Gute Aussichten für Gewerbeimmobilien in Deutschland

- HSH Nordbank legt neue Marktstudie vor
- Büro- und Einzelhandelsobjekte im Fokus
- Investitions- und Vermietungsrisiken bleiben auf mittlerem Niveau

HAMBURG/KIEL Die Vermietungs- und Investitionsrisiken bleiben bei den Gewerbeimmobilien in Deutschland mittelfristig überschaubar. Auf diesen Nenner lassen sich die Ergebnisse des von der HSH Nordbank aktuell vorgelegten Risikotrendberichtes „Marktkonferenz Deutsche Gewerbeimmobilien“ bringen.

Die Bank hat für ihre Studie sowohl die Büro- als auch die Einzelhandelsimmobilienmärkte in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Hannover, Kiel, Köln, München und Stuttgart detailliert analysiert. Bei der Betrachtung der Büroimmobilienmärkte wurde darüber hinaus Bremen in die Untersuchung mit einbezogen.

Die europäische Staatsschuldenkrise und die lahmende Weltwirtschaft haben zwar dazu geführt, dass die wirtschaftliche Dynamik in Deutschland zum Jahresende 2011 merklich nachgelassen hat. Dennoch verbesserte sich in den ersten Monaten des Jahres 2012 die Stimmung sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch in der Dienstleistungswirtschaft. Unternehmen beurteilen die Lage insgesamt als gut bis sehr gut und sind hinsichtlich ihrer Erwartungen wieder optimistischer geworden. Diese Einschätzung vertreten vor allem Dienstleister, die von einer stärkeren Binnennachfrage profitierten und die im vergangenen Jahr verstärkt neues Personal eingestellt haben. Die Anzahl der Bürobeschäftigten wird darum wahrscheinlich um mehr als 1,3 Prozent angestiegen sein.

Büro-Leerstände gehen zurück

Die Netto-Absorption - das heißt die Veränderung der vermieteten Fläche - hat sich 2011 in den beobachteten Büroimmobilienmärkten mit rund 1,3 Millionen m² gegenüber 2010 mehr als vervierfacht und übertraf damit sogar die Nachfrage des letzten Aufschwungs im Jahre 2007.

KONTAKT

Rune Hoffmann

Leiter Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon 040 3333-11412
Fax 040 3333-611412
rune.hoffmann@hsh-nordbank.com
www.hsh-nordbank.de

Peter Mentner

Leiter Kommunikation & Strategie
Telefon 040 3333-12972
Fax 040 3333-612972
peter.mentner@hsh-nordbank.com
www.hsh-nordbank.de

Hamburg/Kiel, 12. April 2012

Dabei war der Zuwachs besonders in Frankfurt und Hamburg sehr hoch. Da gleichzeitig im vergangenen Jahr knapp 20 Prozent weniger zusätzliche Büroflächen fertig gestellt wurden, ging die durchschnittliche Leerstandsrate von Büros insgesamt um fast einen ganzen Prozentpunkt auf 8,9 Prozent zurück.

Durch die hohe Nachfrage und die geringere Verfügbarkeit moderner Flächen stiegen in 2011 die Spitzenmieten um 3 Prozent. Besonders hohe Zuwächse wurden in Hamburg, München und Stuttgart erzielt.

Die Analysten der HSH Nordbank erwarten zwar, dass sich der Bürobeschäftigtenaufbau 2012 fortsetzt - allerdings mit verminderter Dynamik. Die Nachfrage nach Büroflächen fällt dementsprechend im laufenden Jahr ebenfalls geringer aus als 2011. Da der gleichzeitig zurückgehende Zubau aber dennoch übertroffen werden sollte, wird ein weiter sinkender Leerstand gesehen, so dass die Spitzenmieten ihren Aufwärtstrend beibehalten.

Alles in allem geht die Studie davon aus, dass sich die Vermietungsrisiken in den analysierten Büroimmobilienmärkten in den kommenden Jahren auf einem mittleren Niveau einpendeln. Das Investmentrisiko wird nach Einschätzung der HSH Nordbank auf diesen Märkten im laufenden Jahr noch einmal leicht zurückgehen. Ab 2013 dürfte ein steigendes Zinsniveau den Renditeabstand zwischen dem relativ risikofreien Zins einer zehnjährigen Bundesanleihe und der Spitzenmietrendite aber zunehmend abschmelzen lassen. Die Investmentrisiken steigen dementsprechend sukzessive an.

Einzelhandel legt zu

Dank einer zunehmenden Beschäftigung, aber auch dank höherer Tarifabschlüsse und Sonderzahlungen, stiegen die Einkommen 2011 merklich. In Verbindung mit einer hohen Kaufbereitschaft seitens der Konsumenten führte dies im Einzelhandel zu deutlich höheren Umsätzen. Alle Anzeichen sprechen dafür, dass die Einzelhandelsumsätze auch im laufenden sowie im Jahr 2013 nominal zwischen 2,3 und 2,5 Prozent zulegen werden. Auf dieser Basis sehen die Analysten der Bank eine ungebrochene Nachfrage sowohl von in- als auch von ausländischen Einzelhändlern nach entsprechenden Immobilien.

Deutlich zu spüren sei, dass vor allem internationale Filialisten Deutschland als wichtigen Markt für Expansionen in Europa sehen. Der Anteil dieser Unternehmen am Vermietungsumsatz in Deutschland war im vergangenen Jahr mit fast 60 Prozent ausgesprochen hoch. Da die Studie davon ausgeht, dass mittelfristig die Umsätze im Einzelhandel schneller wachsen werden, als die Verkaufsfläche zunimmt, dürften die Mieten für Handelsimmobilien tendenziell leicht ansteigen.

Hamburg/Kiel, 12. April 2012

Die Stellung Deutschlands als sicherer Investitionsstandort wird sich trotz aktueller Konjunkturturbulenzen sehr wahrscheinlich weiter festigen, Einzelhandelsimmobilien werden in der Folge weiter gefragt sein. Entsprechend niedrig schätzt die HSH Nordbank in den beobachteten Märkten aktuell das Investitionsrisiko bei Einzelhandelsimmobilien ein.

Dieses Risiko werde erst mit einem Zinsanstieg ab 2013 wieder größer werden, sich dann aber auf einem mittleren Niveau einpendeln. Bei den Vermietungsrisiken von Einzelhandelsimmobilien sieht die Bank - abgesehen von äußerst geringen Ausschlägen - sowohl in diesem als auch in den folgenden Jahren eine stagnierende Entwicklung im mittleren Bereich.

Den kompletten Risikotrendbericht der HSH Nordbank „Marktkonferenz Deutsche Gewerbeimmobilien“ schicken wir Ihnen als PDF-Datei gern zu.

Abfragen bitte per Mail an: heinz.oberlach@hsh-nordbank.com