



# Verband deutscher Hypothekenbanken

**Repräsentant  
und Stimme seiner  
Mitgliedsinstitute**

AHBR ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank... Dexia Hypothekenbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... HSH Nordbank Hypo ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Holding ... Hypo Vereinsbank ... Karstadt Hypothekenbank ... Münchener Hyp ... SEB Hyp ... Warburg Hyp ... WL-BANK ... Württemberger Hypo ... Wüstenrot Hypothekenbank

## Die Hypothekenbanken im Jahr 2004

» Mit Darlehensneuzusagen in Höhe von 120,7 Mrd. Euro gehörten die im Verband deutscher Hypothekenbanken zusammengeschlossenen 18 privaten Hypothekenbanken auch 2004 zu den bedeutendsten Kapitalgebern für den Wohnungs- und Gewerbebau in Deutschland sowie für den Staat und seine Institutionen.

Die deutschen Hypothekenbanken konnten ihr Neugeschäft 2004 gegenüber dem Vorjahr um 9,8 Mrd. Euro oder 8,8% steigern. Im Einzelnen sagten die Institute 31,2 (Vorjahr: 34,7) Mrd. Euro Hypothekarkredite und 89,5 (76,1) Mrd. Euro Staatskredite zu.

### Dominierende Marktposition

20,2 Mrd. Euro oder zwei Drittel der Hypothekarkredite waren gewerbliche Beleihungen. Damit behaupteten die deutschen Hypothekenbanken 2004 mit einem Marktanteil von 37% am Bestand an inländischen Gewerbeimmobilien ihre Position als größter Gewerbefinanzierer im Inland. Auch in ihren weiteren Kerngeschäftsfeldern, der Wohnungsfinanzierung und dem Staatskredit, halten die Hypothekenbanken

beachtliche Marktanteile. Mit einem Anteil von 20% an den ausstehenden Wohnimmobilienfinanzierungen sind die Hypothekenbanken nach den Sparkassen der zweitwichtigste Anbieter und mit einem Marktanteil von 40% der größte Staatsfinanzierer.

### Leichtes Plus im Gewerbekredit

Trotz infolge schwacher Inlandskonjunktur ausbleibender Nachfrageimpulse und hoher Leerstandsdaten konnten die Hypothekenbanken ihr gewerbliches Neugeschäft gegenüber 2003 im Inland um 1,5 Mrd. Euro oder 8,9% auf 8,2 Mrd. Euro steigern. Demgegenüber lagen die grenzüberschreitenden Gewerbekreditzusagen (12 Mrd. Euro) unter dem Vorjahr (13,2 Mrd. Euro). Alles in allem lag das gewerbliche Neugeschäft mit

20,2 Mrd. Euro leicht über dem entsprechenden Vorjahresniveau von 19,9 Mrd. Euro.

### Gewerbliche Neuzusagen nach Objekten

Mehr als die Hälfte (11,4 Mrd. Euro oder 56%) aller Gewerbefinanzierungen entfielen auf das Segment Büroimmobilien. Finanziert wurden dabei mit 10 Mrd. Euro insbesondere bestehende Gebäude. Der zweitwichtigste Teilmarkt der Hypothekenbanken waren mit Zusagen von 6,6 Mrd. Euro Handels- und Lagergebäude. Auch hier spielten Neubaufinanzierungen (1,1 Mrd. Euro) eine untergeordnete Rolle.

Die durchschnittliche Darlehenshöhe betrug 7,9 Mio. Euro. Dabei bestehen erhebliche Unterschiede zwischen inländischen (3,0 Mio. Euro) und grenzüberschreitenden Beleihungen (25,8 Mio. Euro).

### Gewerbliche Neuzusagen nach Objekten

Büro- und Verwaltungsgebäude	56%
Handels- und Lagergebäude	33%
Hotels- und Gaststätten	5%
Sonstige	6%

### Gewerbliche Neuzusagen nach Ländern

59% der gewerblichen Beleihungen waren grenzüberschreitendes Geschäft. Dabei entfällt der weitaus größte Teil auf Großbritannien (21%), gefolgt von Frankreich (8%), Spanien (6%) und den Niederlanden (5%).

Der seit Jahren große, stabile Anteil des Auslandsgeschäfts an der Gewerbeimmobilienfinanzierung der deutschen Hypo-

thehenbanken spiegelt deren Etablierung an den internationalen Märkten wider. Eine Erweiterung des regionalen Geschäftsfeldes hat der Beitritt von Estland, Lettland, Litauen, Polen, Ungarn, Tschechien, der Slowakei, Slowenien sowie Malta und Zypern zur Europäischen Union am 1. Mai 2004 gebracht. Mit dem Beitritt dieser Staaten ist es den deutschen Hypothekenbanken nun erlaubt, auch dort das gesamte Spektrum des Hypothekarkreditgeschäfts zu betreiben.

## Ausblick:

### Büro- und Einzelhandelsmärkte in Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland leidet noch immer unter der schwachen Konjunktur. In den fünf größten Büromärkten ging das Investitionsvolumen um rund 15% zurück. Zuwächse beim Flächenumsatz waren zum Teil stark von Tauschaktivitäten beeinflusst. Ins-

zwischen 8% in Hamburg und knapp 17% in Frankfurt am Main – sehen.

Verglichen mit dem Bürosektor weisen die Einzelhandelsmärkte zwar eine größere Stabilität auf, die anhaltende Konsumschwäche belastet jedoch auch hier. Laut Statistischem Bundesamt wurden 2004 real 1,7% weniger umgesetzt. Nur wenige Teilbereiche, insbesondere Bau- und Heimwerkermärkte, verzeichnen derzeit Umsatzsteigerungen. Der Trend, dass sich in den gewachsenen städtischen Einkaufsbereichen die Nutzernachfrage zu Lasten der Rand- und Nebenlagen weiterhin auf die Toplagen konzentriert, dürfte auch in 2005 anhalten.

### Immobilienmärkte in Europa

An den europäischen Büroimmobilienmärkten scheint sich seit Jahresende 2004 eine Trendwende abzuzeichnen. Für die nächsten Monate erwarten wir vielerorts sinkende oder zumindest stagnierende Leerstandsdaten. Auch gehen wir nicht von weiteren Mietrückgängen aus. Vielmehr dürften die Mieten in Central London weiter steigen und auch in Madrid und Paris erstmals wieder leicht anziehen.

Die Einzelhandelsumsätze stagnierten laut Eurostat in 2004. Grund waren rückläufige Umsätze in Deutschland, Italien und den Niederlanden, während sie in Großbritannien, Dänemark, Polen und Schweden um jeweils mehr als 5% wuchsen. Auch in Frankreich, Portugal und Spanien zeigten die Umsätze nach oben. Dies dürfte die Entwicklung von Shoppingcentern und die Mieten beflügeln. Insbesondere in Schweden, Frankreich, Italien und Belgien dürften die Mieten anziehen. Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen sehen Marktbeobachter in den großen Mittelstädten, während in einigen Hauptstädten und Metropolen vereinzelt schon wieder von Marktsättigungen gesprochen wird.

### Im Jahresbericht des Verband deutscher Hypothekenbanken (anzufordern unter: [info@hypverband.de](mailto:info@hypverband.de)) finden Sie auch Informationen

- zur Wohnungsfinanzierung
- zum Staatskredit
- zum neuen Pfandbriefgesetz
- zu neueren Entwicklungen im Bankenaufsichtsrecht
- zu Fragen der Rechtspolitik und des Verbraucherschutzes
- zu europapolitischen Aspekten des Hypothekengeschäfts
- zur Wertermittlung
- zu Covered Bond Systemen in Europa
- zu Veröffentlichungen des Verbandes



### Gewerbliche Neuzusagen nach Ländern

Deutschland	41%
Großbritannien	21%
Frankreich	8%
Spanien	6%
Niederlande	5%
Schweden	4%
Italien	4%
USA	2%
Portugal	2%
Sonstige Länder	7%

Der Bestand an Darlehen für Gewerbeimmobilien der deutschen Hypothekenbanken beläuft sich per Ende 2004 auf 136 Mrd. Euro. Hiervon sind 37,5 Mrd. Euro oder 28% Auslandsfinanzierungen. Dabei verteilen sich drei Viertel der grenzüberschreitenden Finanzierungen auf Großbritannien, Frankreich, die Niederlande und Spanien.

besondere in München, Hamburg und Düsseldorf nutzten viele Unternehmen die Schwäche des Marktes, um in Lagen mit qualitativ besseren Flächen oder niedrigeren Mieten zu wechseln. Hinzu kommt, dass sich die Leerstände bis Ende 2004 weiter aufgebaut haben und auf die Märkte drücken. Aufgrund des Rückgangs der Bautätigkeit dürften wir 2005 allerdings die Spitze dieser Entwicklung – die Leerstände bewegen sich



Verband deutscher Hypothekenbanken

Association of German Mortgage Banks  
[www.hypverband.de](http://www.hypverband.de)