



Marktbericht

1. Quartal 2008

IC

IC Immobilien Gruppe

1	Allgemeine Ökonomische Lage	1
1.1	Globale Wirtschaftslage	1
1.2	Wirtschaftliche Situation in Deutschland	1
2	Überblick Immobilienmarkt Deutschland	2
2.1	Vermietungsmarkt	2
2.1.1	Büroflächen	2
2.1.2	Einzelhandelsflächen	3
2.1.3	Logistik-/Lagerflächen	3
2.2	Investmentmarkt	4
3	Standortdetails	6
3.1	Berlin	6
3.2	Dresden	8
3.3	Düsseldorf	10
3.4	Frankfurt	12
3.5	Hamburg	14
3.6	Leipzig	16
3.7	München	18
3.8	Stuttgart	20
4	Quellen	22

1 Allgemeine Ökonomische Lage

1.1 Globale Wirtschaftslage

Vor dem Hintergrund der Krise des Immobilien- und Finanzsektors in den USA und den dadurch verursachten Turbulenzen an den weltweiten Finanzmärkten ist sowohl für das laufende als auch für das kommende Jahr mit einem Nachlassen der weltwirtschaftlichen Expansion zu rechnen. Die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen verschlechtern sich und Vermögensverluste der Haushalte dämpfen den privaten Konsum. Durch den in den vergangenen Monaten massiv beschleunigten Preisauftrieb, insbesondere bei Rohöl und bei Nahrungsmitteln, wird den privaten Haushalten Kaufkraft in erheblichem Umfang entzogen.

Die Notenbanken haben unterschiedlich auf diese Entwicklungen reagiert: Während die Federal Reserve angesichts der Rezessionsgefahr für die US-Wirtschaft die prime rate im Winterhalbjahr drastisch gesenkt hat, sahen europäische Zentralbanken die größere Gefahr in einer steigenden Inflation und senkten ihre Leitzinsen – wenn überhaupt – nur in geringem Ausmaß.

Der Verlust an Dynamik wird für die Weltkonjunktur aber begrenzt bleiben. Zwar dämpfen die Probleme in den USA die wirtschaftlichen Aktivitäten in den übrigen Regionen der Welt, jedoch stehen dem die im Allgemeinen sehr günstige Verfassung der Unternehmen im nicht-finanziellen Sektor, die Kombination aus expansiver Geld- und stimulierender Fiskalpolitik in den USA sowie die positive Konjunktorentwicklung in den Schwellenländern entgegen. Für das Bruttoinlandsprodukt der Welt wird für das laufende Jahr mit 2,7 % ein deutlich geringerer Wert erwartet als in den vergangenen Jahren. Auch für das Jahr 2009 wird kein deutlich höheres Wachstum prognostiziert, auch wenn dann die expansiven Kräfte langsam wieder die Oberhand gewinnen dürften. Das größte Risiko für die weltweite Konjunktur liegt in den kaum abschätzbaren Folgen der Immobilien- und Finanzmarktkrise in den USA.

1.2 Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Die deutsche Konjunktur ist weiterhin aufwärts gerichtet, allerdings mit nachlassender Kraft. Trotz der restriktiven Finanzpolitik des Jahres 2007, der massiven Aufwertung des Euros und der erheblichen Verteuerung von Erdöl und Nahrungsmitteln zeigen sich die Stimmungsindikatoren weiterhin auf hohem Niveau, und auch die Kennziffern für Nachfrage und Produktion weisen eine positive Tendenz auf. Es zeigt sich, dass die deutsche Wirtschaft in den vergangenen Jahren robuster geworden ist: Das Produktionspotential ist verstärkt gewachsen, die internationale Wettbewerbsfähigkeit hat zugenommen und auf dem deutschen Immobilienmarkt ist – im Gegensatz zu vielen anderen Ländern – keine Überhitzung festzustellen. Das deutsche Bankensystem hat sich vor dem Hintergrund der internationalen Finanzmarktkrise relativ stabil gezeigt. Das Frühjahrsgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute geht für die Jahre 2008 und 2009 von einer Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsprodukts von 1,8 % und 1,4 % aus. Allerdings ist die Prognose mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, da sich die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die deutsche Konjunktur nur sehr schwer abschätzen lassen.

Auch die Lage auf dem Arbeitsmarkt unterstützt die Einschätzung einer anhaltend positiven Grundtendenz. Die Arbeitslosenquote betrug im April des laufenden Jahres 8,1 % und war damit 1,4 Prozentpunkte geringer als im Vorjahresmonat. Die Zahl der Erwerbstätigen und insbesondere der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat kräftig zugenommen. Der Rückgang der Arbeitslosigkeit wird sich jedoch im laufenden Jahr spürbar verlangsamen. Für 2009 wird erwartet, dass die Zahl der Arbeitslo-

sen erstmals seit 1991 im Jahresdurchschnitt unter dem Wert von 3 Millionen bleibt. Die Inflationsrate liegt mit zuletzt 3,1 % (März 2008) deutlich über der von der EZB angestrebten Zielmarke von 2 %. Unter der Annahme eines nachlassenden Preisauftriebs bei Nahrungsmitteln wird für das Gesamtjahr 2008 ein Anstieg der Verbraucherpreise um 2,6 % prognostiziert.

2 Überblick Immobilienmarkt Deutschland

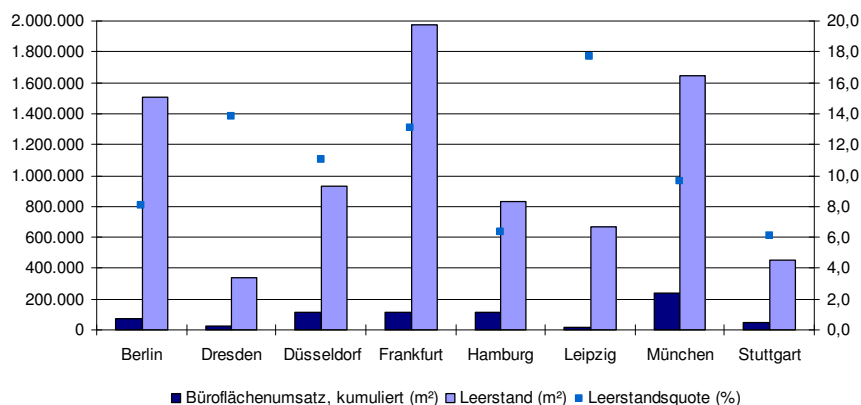
2.1 Vermietungsmarkt

2.1.1 Büroflächen

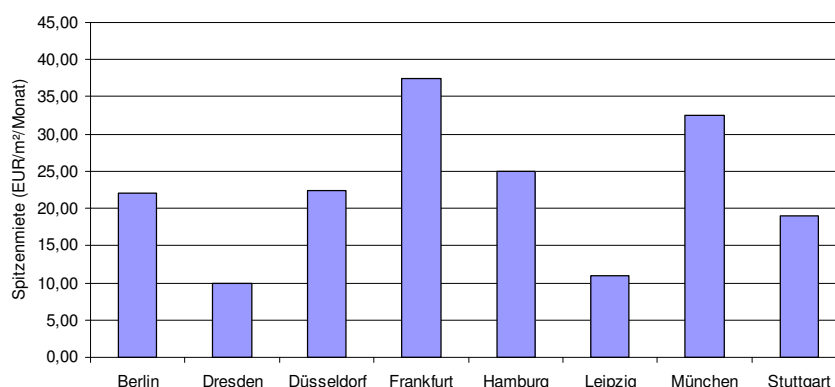
Die deutschen Bürovermietungsmärkte können auf ein insgesamt positives erstes Quartal zurückschauen. Die nach wie vor steigende Zahl der Erwerbstätigen führt zu einer stabilen Nachfrage nach Büroflächen. Die Krise der internationalen Finanzmärkte zeigte bislang kaum Auswirkung. Insgesamt wurde auf den acht beobachteten Büromärkten ein Flächenumsatz von 740.900 m² registriert. Im Zuge der anhaltend positiven Nachfragesituation schreitet der Abbau des Leerstandes weiter voran. Im Einjahres-Vergleich sank das Volumen der leerstehenden Flächen an allen acht Standorten. Der Anteil der hochwertig ausgestatteten Flächen am gesamten Leerstand liegt nahezu unverändert bei knapp 30 %. Bei einem weiteren Anstieg der Mieten für diese Flächen ist zu erwarten, dass Unternehmen aus Kostengründen auf qualitativ schlechtere, dafür aber preiswertere Flächen ausweichen werden.

1. Quartal 2008				
Standort	Büroflächenumsatz, kumuliert (m ²)	Leerstand (m ²)	Leerstandsquote (%)	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)
Berlin	78.000	1.509.000	8,1	22
Dresden	21.900	338.000	13,8	10
Düsseldorf	113.000	933.000	11	22,5
Frankfurt	116.000	1.977.000	13,1	37,5
Hamburg	113.000	828.000	6,3	25
Leipzig	14.000	665.000	17,7	11
München	236.000	1.650.000	9,6	32,5
Stuttgart	49.000	450.000	6,1	19

Büroflächenumsatz und Leerstand Q1 2008



Spitzenmiete Q1 2008



Zu einer weiteren Verknappung hochwertiger Flächen trägt das geringe Fertigstellungsvolumen bei. Der Wert sank für das erste Quartal im Jahresvergleich um mehr als 50 %. Von fertig gestellten Flächen steht dem Markt derzeit nur knapp die Hälfte zur Verfügung, die restlichen Flächen sind bereits vorvermietet oder werden durch Eigennutzer bezogen.

Die Top-Lagen konnten im abgelaufenen Quartal keine Mietpreissteigerungen verzeichnen, jedoch war ein Anziehen der Mieten in zahlreichen anderen Teilmärkten zu beobachten. Die Konzentration der Mieter auf die Top-Lagen lässt nach. Die Mieter weichen – zum Teil durch das geringe Angebot in Spitzenlagen verursacht – zunehmend auch auf andere Teilbereiche aus.

2.1.2 Einzelhandelsflächen

Die neuesten Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) weisen einen starken Anstieg sowohl für die Konjunktur- und Einkommensentwicklung als auch für die Anschaffungsneigung auf. Aufgrund der Finanzmarkturbulenzen und des starken Anstiegs der Preise – insbesondere für Nahrungsmittel und Energie – sind die Verbraucher jedoch weiterhin verunsichert und legen ihre Kaufzurückhaltung nur langsam ab. Der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) rechnet für das Gesamtjahr 2008 mit einer Umsatzsteigerung um zwei Prozent.

Der Markt für Einzelhandelsflächen in innerstädtischen 1a-Lagen ist positiv in das Jahr 2008 gestartet. Durch die starke Expansion erfolgreicher und bonitätsstarker Filialisten und die begrenzte Zahl an hochwertigen Ladenlokalen in Top-Lagen nimmt der Wettbewerb um erstklassige Flächen weiter zu. Der Verdrängungswettbewerb gewinnt insbesondere in den Branchen Textil-, Buch- und Schuhhandel sowie Telekommunikation weiter an Schärfe.

Über 40 % des Flächenumsatzes entfielen im ersten Quartal auf die Kategorie zwischen 100 und 250 m² und jeweils rund ein Fünftel auf die Kategorien zwischen 250 und 500 m² sowie zwischen 500 und 2.000 m². In Bezug auf die Branche dominiert weiterhin der Textilhandel den Markt: Mehr als ein Viertel der umgesetzten Fläche wurde von Unternehmen aus den Bereichen Damen- und Herrenoberbekleidung sowie Young Fashion angemietet. Es folgen der filialisierte Buchhandel mit rund 17 % sowie der Schuhhandel mit 14 %. Weitere wichtige Nachfragergruppen in innerstädtischen 1a-Lagen sind Drogeriemärkte/Parfümerien, Telekommunikation, Accessoires und Gastronomie/Coffee.

2.1.3 Logistik-/Lagerflächen

Deutschland ist einer der wichtigsten europäischen Logistikstandorte und erwirtschaftete gemäß einer Studie des Fraunhofer Instituts 2007 mit EUR 189 Mrd. (+ 8 % im Ein-Jahres-Vergleich) den höchsten Umsatz in Europa. Für das laufende Jahr prognostiziert die Studie ebenfalls ein Wachstum von 8 %. Die IKB Deutsche Industriebank geht sogar von Steigerungsraten zwischen 10 % und 13 % aus.

Der in den Regionen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, München und Wiesbaden/Mainz im ersten Quartal 2008 erzielte Lagerflächenumsatz war mit gut 287.000 m² der zweithöchste der vergangenen fünf Jahre. Die Steigerung zum Vorjahresquartal betrug rund 8 %. In Frankfurt, Berlin und Wiesbaden/Mainz wurden zum Teil kräftige Umsatzrückgänge verzeichnet, während die Umsätze für die Regionen Hamburg und München mit Raten von 12 % bzw. 16 % wuchsen. Das größte Umsatzplus wurde in der Region Düsseldorf erzielt: Durch den Eigennutzerdeal eines Logistikunternehmens in Neuss (40.000 m²) konnte der Umsatz mehr als verdoppelt werden.

Knapp die Hälfte des Umsatzes entfiel auf Flächen über 5.000 m². Ein noch höherer Anteil großflächiger Vermietungen wurde durch das mangelnde Angebot an Flächen

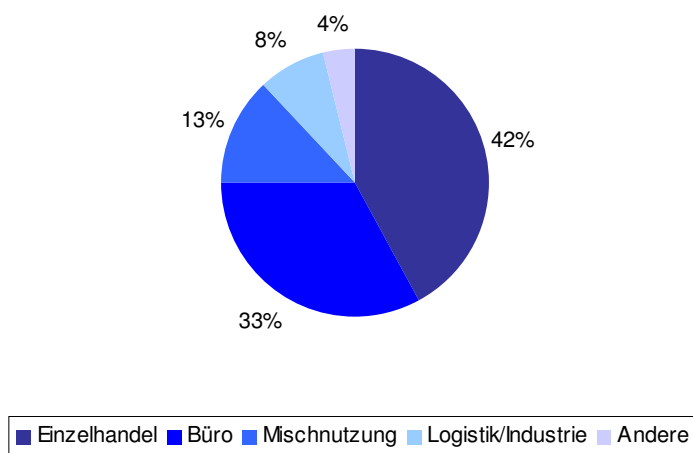
in dieser Größenordnung verhindert. Rund die Hälfte der Flächen wurde durch Unternehmen aus der Branche Transport, Verkehr und Lagerhaltung angemietet, bei den Flächen über 5.000 m² lag der Anteil bei 81 %. Die Spitzenmieten für Lagerflächen ab 5.000 m² zeigen sich seit Ende 2007 weitgehend unverändert. Die höchsten Spitzenmieten werden mit EUR 5,80 bzw. EUR 6,50 pro m² und Monat in den Regionen Frankfurt und München erzielt.

2.2 Investmentmarkt

Die internationale Finanzmarktkrise hat deutliche Spuren auf dem Investmentmarkt hinterlassen. Da der Verbriefungsmarkt fast vollständig zum Erliegen gekommen ist, fällt es den Investoren schwer, die Finanzierung für ihre Transaktionen darzustellen. Aus diesem Grund sind intensivere Aktivitäten von eigenkapitalstarken Investoren zu beobachten. Die stark fremd finanzierten Investoren haben sich nahezu vollständig vom Markt zurückgezogen und kümmern sich nun mit aktivem Asset Management um die Optimierung ihrer Bestände. Mit eher langfristig orientierten Investoren kehrt das Risikobewusstsein in den Markt zurück und die immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten rücken wieder in den Fokus.

Das Transaktionsvolumen im ersten Quartal 2008 lag mit EUR 7,9 Mrd. 19 % unter dem Wert für das Vorjahresquartal aber 11 % über dem Durchschnittswert der vergangenen drei Jahre. Somit bestätigt sich die Einschätzung, dass sich die Rekordergebnisse der letzten zwei Jahre zwar nicht fortsetzen, für 2008 aber dennoch von einem lebhaften Investmentmarkt auszugehen ist. Die von der Subprime-Krise weit-

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



gehend unbeeinflussten Vermietungsmärkte sorgen für eine positive Grundstimmung am Immobilienmarkt. Finanzierungs- oder bilanzgetriebene Verkäufer treffen auf eine nach wie vor am Markt vorhandene Liquidität. Insbesondere Transaktionen in der Größenordnung bis EUR 200 Mio. werden im laufenden Jahr den Markt bestimmen und sind – bei entsprechender Eigenkapitalunterlegung – auch nach wie vor fremd finanzierbar.

Die dominierende Nutzungsart im ersten Quartal 2008 war durch den Verkauf des Arcandor-Portfolios (Karstadt-Warenhäuser) der Einzelhandel, gefolgt von Büroimmobilien, gemischt genutzten Objekten und Logistik- bzw. Industrieimmobilien. Die am stärksten vertretenen Investorengruppen auf dem Immobilieninvestmentmarkt des abgelaufenen Quartals waren Asset- und Fondsmanager mit gut einem Fünftel

des gesamten Investitionsvolumens. Die Verkäuferseite wurde von Unternehmen angeführt, bei denen Immobilien nicht zum Kerngeschäft gehören. Auf sie entfielen durch die großen Paketverkäufe (Sony-Center, Arcandor, Post-Portfolio) rund 61 % des Transaktionsvolumens.

Im ersten Quartal 2008 hat sich der Trend steigender Anfangsrenditen mit einem durchschnittlichen Anstieg bei Büroimmobilien in Bestlagen um ca. 15 Basispunkte weiter fortgesetzt. Auch Büroimmobilien in sekundären Lagen sowie gemischt genutzte Objekte verzeichneten einen durchschnittlichen Renditeanstieg um rund 20 Basispunkte.

3 Standortdetails

3.1 Berlin

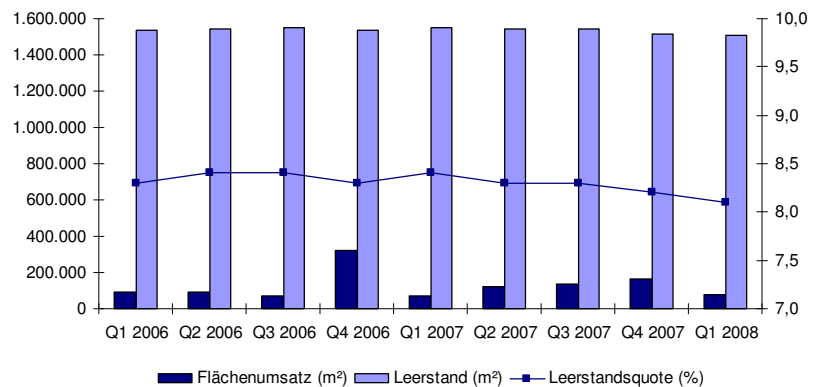
Der Flächenumsatz im ersten Quartal 2008 betrug rund 78.000 m² und überstieg damit den Vorjahreswert um knapp 10 %. Im längerfristigen Vergleich ist diese Umsatzzahl als durchschnittlich zu bewerten. Bedeutendste Nachfragergruppe waren die sonstigen Dienstleistungen (29 % des Gesamtumsatzes), gefolgt von den Handelsunternehmen, die durch eine Großanmietung einen außergewöhnlich großen Umsatzanteil verzeichnen konnten. Wichtigster Teilmarkt waren die Cityzonen, in denen rund 50 % des Umsatzes erzielt wurde.

Der Leerstand sank um 2,6 % auf 1,509 Mio. m², die Leerstandsquote beträgt 8,1 %. Bei modern ausgestatteten Flächen war ein Leerstandsrückgang von rund 14 % zu verzeichnen. Sie tragen nur noch mit etwa 32 % zum Gesamt leerstand bei. Die Flächen im Bau nahmen im vergangenen Jahr um 14 % auf 203.000 m² zu. Davon stehen dem Markt rund 77.000 m² zur Verfügung (- 35 %).

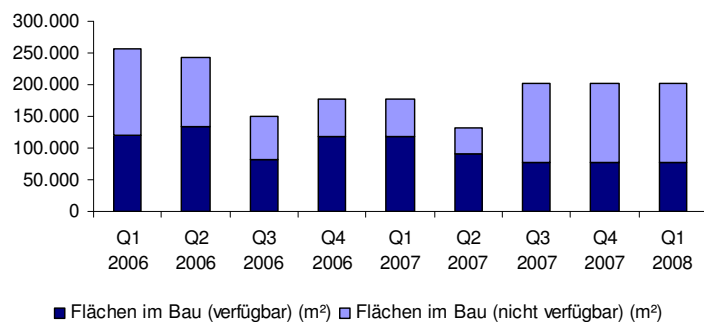
Bei der Spitzenmiete war ein Anstieg um 7,3 % zu verzeichnen, sie liegt aktuell bei EUR 22,00 pro m² und Monat (Topcity Ost). Auch in den meisten anderen Büromarktzonen zogen die Höchstmieten an,

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	78.000 m ²	+ 9,9 %
Leerstand	1.509.000 m ²	- 2,6 %
Leerstandsquote	8,1 %	0,2 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	203.000 m ²	+ 14,0 %
Flächen im Bau (verfügbar)	77.000 m ²	- 34,7 %
Spitzenmiete	EUR 22,00 pro m ²	+ 7,3 %

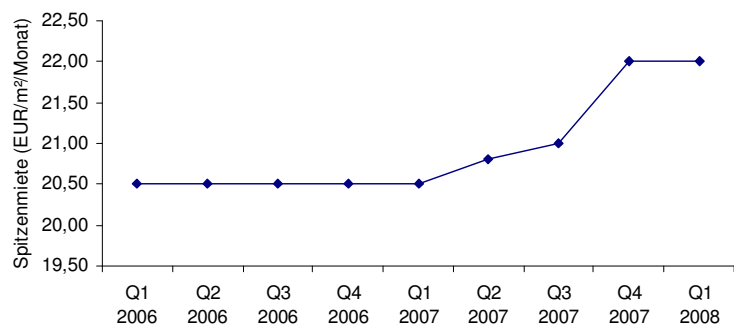
Berlin: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Berlin: Entwicklung der Flächen im Bau



Berlin: Entwicklung der Spitzenmiete

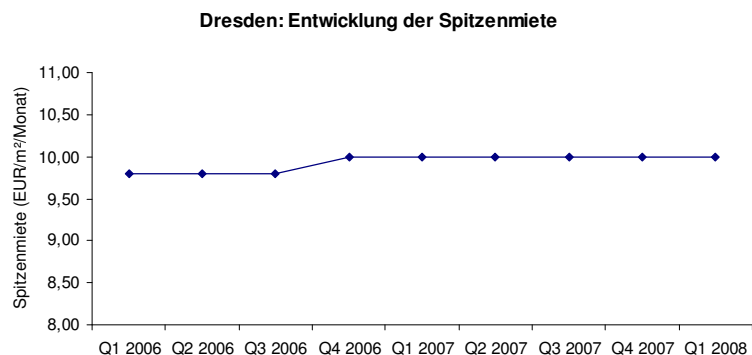
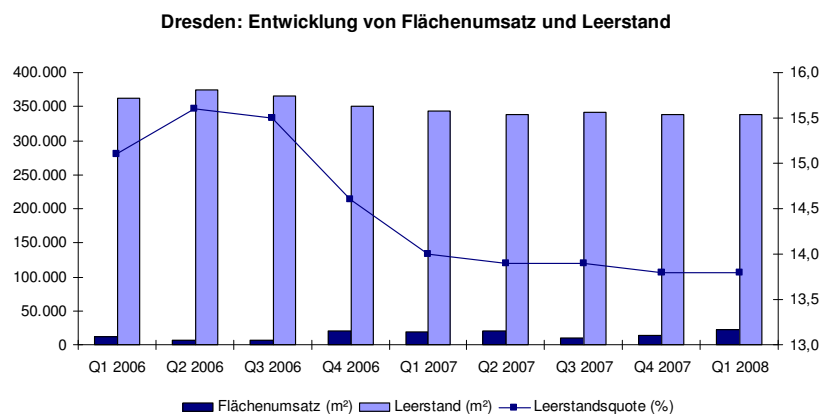


ebenso war ein zum Teil deutlicher Anstieg der Durchschnittsmieten zu beobachten. Trotz des eher verhaltenen Starts ins Jahr 2008 kann für das Gesamtjahr von einem guten Flächenumsatz ausgegangen werden. Die solide Nachfrage dürfte zusammen mit der weiterhin moderaten Neubautätigkeit für einen weiteren Abbau des Leerstandes sorgen. Ein überproportionaler Rückgang der Leerstände wird bei hochwertigen Flächen erwartet.

3.2 Dresden

Der positive Trend des vergangenen Jahres setzte sich auch im ersten Quartal 2008 fort – der Dresdener Büroflächenmarkt startete sehr erfolgreich ins neue Jahr. Mit einem Flächenumsatz von 21.900 m² konnte eines der besten Ergebnisse der letzten Jahre erzielt werden, die Steigerung zum Vorjahresquartal betrug 15,3 %. Die wichtigsten Branchen waren – jeweils begünstigt durch einen Großabschluss – die öffentliche Verwaltung (Staatsbetrieb Sächsische Informationsdienste, 2.300 m²), Banken, Versicherungen und Finanzdienstleistungsunternehmen (Dresdner Bank, 1.600 m²) und Unternehmen des Gesundheits-, Sozial- und Ausbildungssektors (Stesad GmbH, 2.600 m²). Zu Beginn des Jahres hat die Vermietung von Flächen in der Größenordnung zwischen 500 und 1.000 m² deutlich zugenommen. Gleichzeitig wurden verstärkt Anmietungen außerhalb der Innenstadt – insbesondere in den Teilmärkten Ost und West – verzeichnet. Der Mangel an hochwertigen Flächen innerhalb des Altstadtrings macht ein Ausweichen auf größere Objekte in anderen Teilmärkten notwendig. Aufgrund des geringen Neubauvolumens und der anhaltend hohen Nach-

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	21.900 m ²	+ 15,3 %
Leerstand	338.000 m ²	- 1,7 %
Leerstandsquote	13,8 %	- 0,2 Prozentpunkte
Spitzenmiete	EUR 10,00 pro m ²	unverändert



frage – sowohl von bereits in Dresden ansässigen Unternehmen als auch von Neuan siedlungen – reduzierte sich der Leerstand um 1,7 % auf 338.000 m². Die Leerstandsquote betrug 13,8 %.

Trotz des gestiegenen Flächenumsatzes steht die Spitzenmiete weiterhin stabil bei EUR 10,00 pro m² und Monat. Sie wird in der Büromarktzone Altmarkt/Prager Straße erzielt. Auch in den übrigen Teilmärkten konnte kaum eine Veränderung des Mietpreisniveaus verzeichnet werden.

Durch derzeit durchgeführte Revitalisierungsprojekte sollte der Nachfrageüberhang innerhalb des Altstadtrings mittelfristig verschwinden. In Neben- und Randlagen werden weiterhin günstige Angebotspreise und die Gewährung von Incentives das Bild prägen.

3.3 Düsseldorf

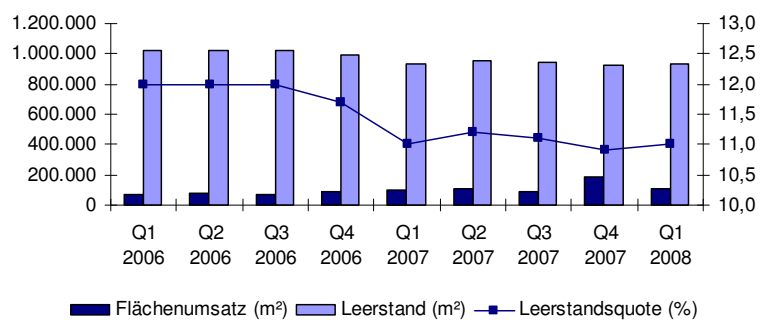
Der Büroflächenumsatz in Düsseldorf konnte gegenüber dem Vorjahresquartal noch einmal um gut 14 % auf 113.000 m² gesteigert werden. Umsatzstärkster Teilmarkt war mit 40.000 m² – bedingt durch einen Großabschluss (Landesamt für Besoldung und Versorgung, 28.000 m²) – der Cityrand, gefolgt von den Nebenlagen mit 36.500 m². Durch den Einfluss des oben erwähnten Großabschlusses stellte die öffentliche Verwaltung mit 25,6 % des Flächenumsatzes auch die größte Nachfragergruppe, noch vor den Informations- und Kommunikationstechnologien mit gut 20 %.

Trotz der großen Nachfrage stagniert der Leerstand etwa auf Vorjahresniveau (933.000 m²), allerdings wurde der Anteil moderner Flächen weiter auf unter 25 % reduziert. Einen großen Anteil an den Leerständen weisen die Nebenlagen (278.000 m²) und die Peripherie (268.000 m²) auf. Die Leerstandsquote beträgt zum Ende des ersten Quartals 11,0 %.

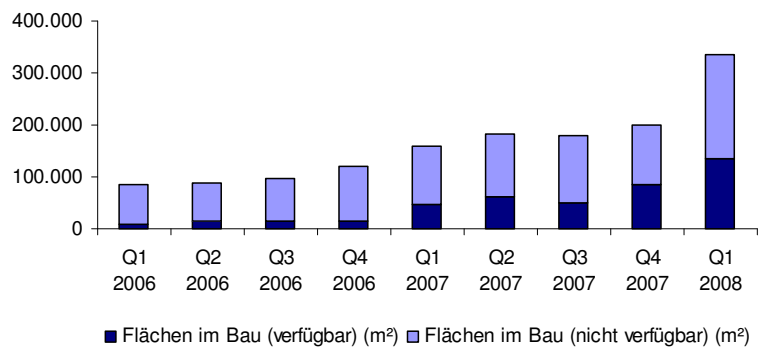
Die Flächen im Bau haben sich binnen Jahresfrist mehr als verdoppelt (334.000 m²). Auch die davon noch verfügbaren Flächen nahmen sehr deutlich zu. Die positive Nachfragesituation spiegelt sich sowohl in einer Erhöhung der Spitzenmiete (+ 2,3 %) auf EUR

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	113.000 m ²	+ 14,1 %
Leerstand	933.000 m ²	- 0,6 %
Leerstandsquote	11,0 %	unverändert
Flächen im Bau (gesamt)	334.000 m ²	+ 111,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	134.000 m ²	+ 179,2 %
Spitzenmiete	EUR 22,50 pro m ²	+ 2,3 %

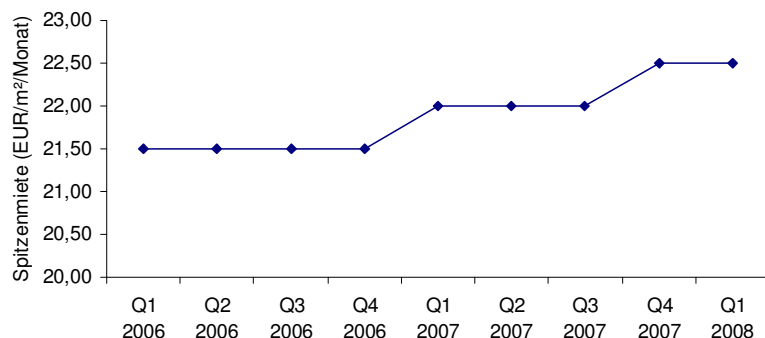
Düsseldorf: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Düsseldorf: Entwicklung der Flächen im Bau



Düsseldorf: Entwicklung der Spitzenmiete



22,50 pro m² als auch in einem Anstieg der Durchschnittsmiete wider. Da mehrere Großverträge vor dem Abschluss stehen, ist auch weiterhin mit einem guten Flächenumsatz und einem Abbau der Leerstandsflächen zu rechnen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, hochwertigen Flächen macht eine weitere Zunahme der Neubautätigkeiten wahrscheinlich. Im Hinblick auf die insgesamt nach wie vor positiven Marktbedingungen scheint auch ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete möglich.

3.4 Frankfurt

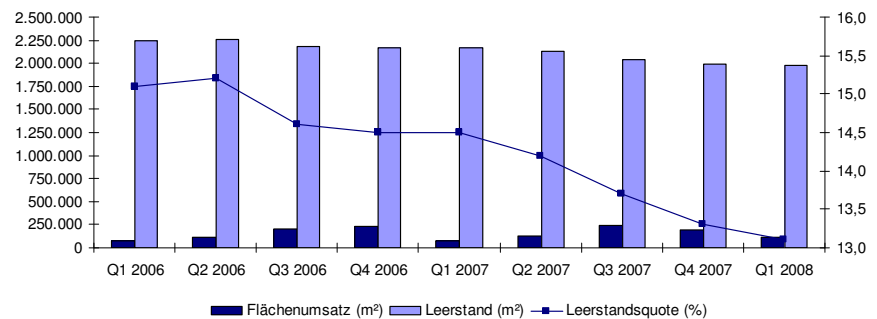
Im ersten Quartal 2008 wurde in Frankfurt ein Büroflächenumsatz von 116.000 m² erzielt – ein Anstieg gegenüber dem Vorjahresquartal um nahezu 60 %. Knapp die Hälfte des Umsatzes entfiel dabei auf die Nebenlagen, begünstigt durch einige Großabschlüsse (u. a. Deutsche Börse AG, 19.400 m²; Siemens IT Solutions, 6.000 m²). Wichtigste Nachfragergruppe waren Unternehmen der Finanzdienstleistungsbranche (35 %), gefolgt von Beratungsgesellschaften (19 %) und der öffentlichen Verwaltung (18 %).

Der Leerstand liegt knapp unter der 2-Millionen-Marke und sank im Ein-Jahres-Vergleich um 8,6 %. Die Leerstandsreduzierung im Bereich der modernen Flächen war auch in Frankfurt überproportional hoch, diese Flächen machen noch gut ein Drittel des gesamten Leerstandes aus. Die Leerstandsquote liegt zum Quartalsende bei 13,1 %.

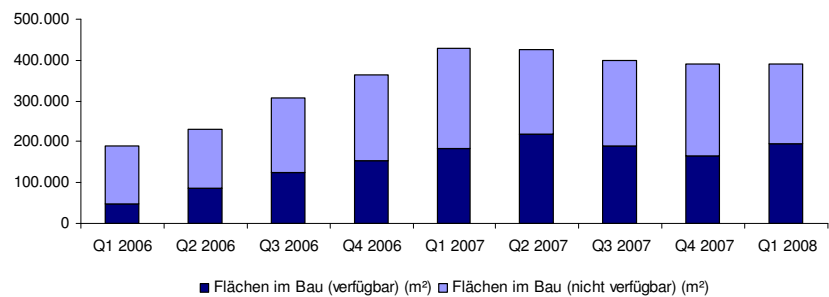
Mit 390.000 m² gingen die Flächen im Bau um knapp 10 % zurück, der davon verfügbare Anteil stieg leicht auf 196.000 m². Die im Teilmarkt Westend erzielte Spitzenmiete beträgt EUR 37,50 pro m² und erhöhte sich damit inner-

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	116.000 m ²	+ 58,9 %
Leerstand	1.977.000 m ²	- 8,6 %
Leerstandsquote	13,1 %	- 1,4 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	390.000 m ²	- 9,3 %
Flächen im Bau (verfügbar)	196.000 m ²	+ 6,5 %
Spitzenmiete	EUR 37,50 pro m ²	+ 7,1 %

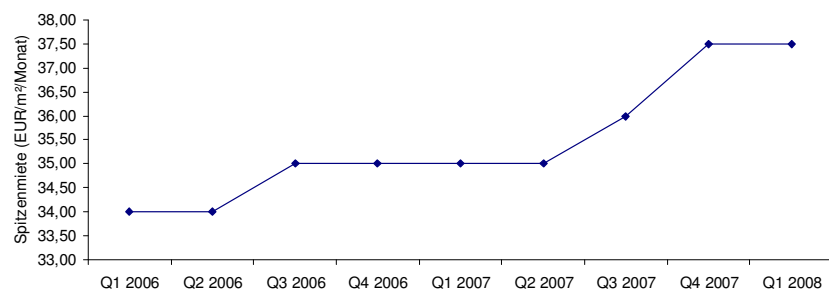
Frankfurt: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Frankfurt: Entwicklung der Flächen im Bau



Frankfurt: Entwicklung der Spitzenmiete



halb eines Jahres um gut 7 %. Ein Anstieg sowohl der Spitzen- als auch der Durchschnittsmieten war auch in zahlreichen anderen Teilmärkten zu beobachten. Für das laufende Jahr insgesamt wird ein Flächenumsatz erwartet, der über dem Vorjahresergebnis liegt. Die Spitzenmieten werden, vor allem in Top-Lagen weiter anziehen. Dafür spricht der bestehende Nachfrageüberhang, insbesondere bei hochwertigen und bei großen Flächen. Durch das moderate Neubauvolumen wird sich der Leerstand weiter reduzieren,

3.5 Hamburg

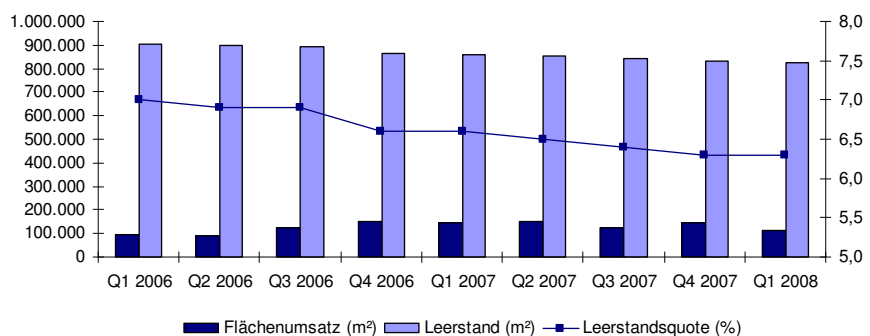
Aufgrund des Mangels an Abschlüssen bei Flächen über 5.000 m² wurde in Hamburg ein Umsatzrückgang um mehr als 20 % auf 113.000 m² verzeichnet. Die umgesetzten Flächen verteilen sich nahezu gleichmäßig auf die drei Teilmärkte City, Cityrand und Nebenlagen, am östlichen Hafencity wurden nur sehr geringe Flächenumsätze erzielt. Die wichtigsten Nachfragergruppen waren sonstige Dienstleistungsunternehmen (26,5 %), Beratungsgesellschaften (14,2 %) und der Handel (13,7 %).

Der Leerstandsabbau setzte sich – insbesondere bei Flächen mit moderner Ausstattungsqualität – fort, aktuell stehen 828.000 m² leer (- 3,6 %). Die Leerstandsquote beträgt 6,3 %.

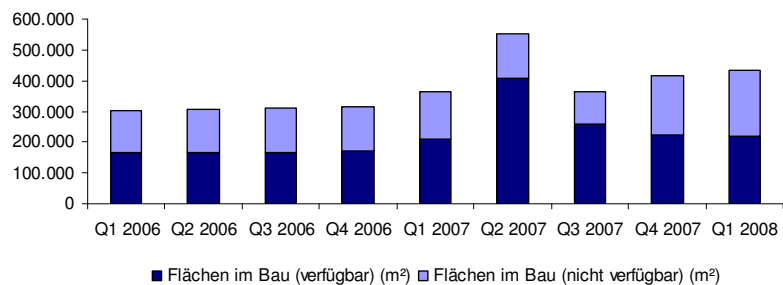
Die Flächen im Bau stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 18 % auf 432.000 m². Davon stehen dem Markt noch 219.000 m² zur Verfügung. Die Teilmärkte mit der größten Bautätigkeit sind die City (155.000 m²) und die Hafencity (113.000 m²). Die Spitzenmiete liegt bei EUR 25,00 je m² (+ 6,4 %) und Monat und wird in

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	113.000 m ²	- 21,5 %
Leerstand	828.000 m ²	- 3,6 %
Leerstandsquote	6,3 %	- 0,3 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	432.000 m ²	+ 18,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	219.000 m ²	+ 4,8 %
Spitzenmiete	EUR 25,00 pro m ²	+ 6,4 %

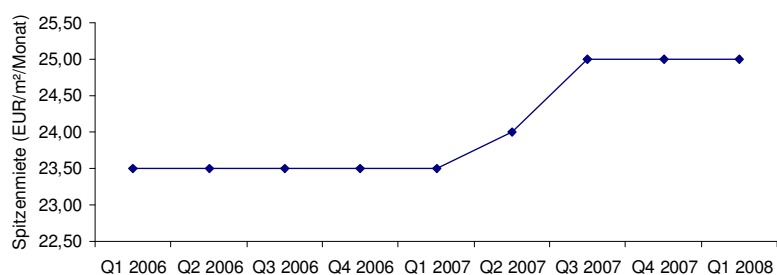
Hamburg: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Hamburg: Entwicklung der Flächen im Bau



Hamburg: Entwicklung der Spitzenmiete



den Neubauprojekten in der Hafencity erzielt. Auch in den anderen Teilmärkten ist im Jahresvergleich ein Anstieg der Höchstmiete zu verzeichnen. Die hohen Mietpreise von bis zu EUR 24,00 pro m² am westlichen Hafенrand und in Alsterlagen zeigt die Beliebtheit von wassernahen Lagen.

Die anhaltend starke Nachfrage sollte für das laufende Jahr zu einem guten Flächenumsatz sorgen. Das große Volumen der Flächen im Bau sorgt für ein konstant hohes Angebot an modernen Flächen, was den Abbau von Leerstandsflächen verlangsamt und ein weiteres Ansteigen der Spitzenmieten eher unwahrscheinlich macht.

3.6 Leipzig

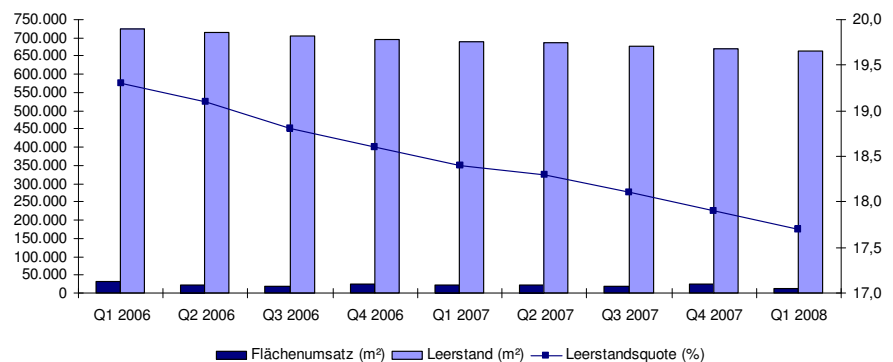
Im ersten Quartal 2008 konnten in Leipzig mit 14.000 m² nur zwei Drittel des Büroflächenumsatzes des Vorjahresquartals erreicht werden. Es fehlten insbesondere Abschlüsse in der Größenordnung ab 2.000 m². Umsatzstärkster Teilmarkt war mit einem Viertel des Gesamtumsatzes das Graphische Viertel/Prager Straße. Die wichtigsten Branchen waren sonstige Dienstleistungsunternehmen (42 %), Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie (19 %) sowie des Gesundheitswesens (17 %).

Binnen Jahresfrist sank der Leerstand um knapp 4 % auf 665.000 m². Der größte Leerstand herrscht in den Teilmärkten Graphisches Viertel/Prager Straße (145.000 m²), City (128.000 m²) und in der Ringlage (101.000 m²). Im Gegensatz zu den meisten anderen Standorten entfällt auf moderne Flächen nahezu die Hälfte des Leerstandes, was die Präferenzen der Nachfrager widerspiegelt.

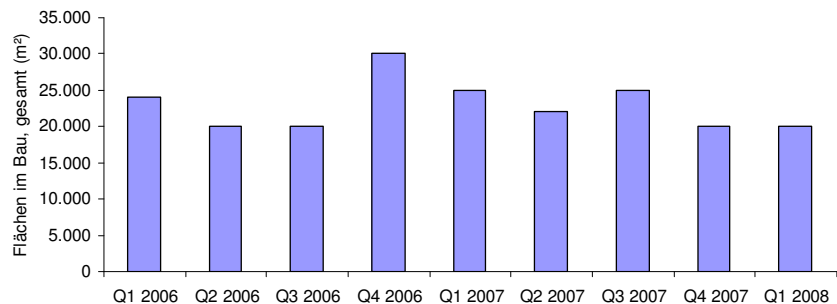
Aufgrund des großen Leerstandes ist die Neubautätigkeit verhalten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal reduzierten sich die Flächen

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	14.000 m ²	- 33,3 %
Leerstand	665.000 m ²	- 3,8 %
Leerstandsquote	17,7 %	- 0,7 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	20.000 m ²	- 20,0 %
Flächen im Bau (verfügbar)	17.000 m ²	- 32,0 %
Spitzenmiete	EUR 11,00 pro m ²	unverändert

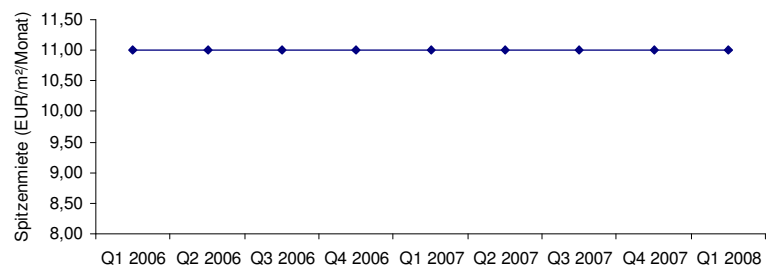
Leipzig: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Leipzig: Entwicklung der Flächen im Bau



Leipzig: Entwicklung der Spitzenmiete



im Bau noch einmal um 20 % auf 20.000 m². Davon steht dem Markt der überwiegende Teil noch zur Verfügung (17.000 m²). Die Spitzenmiete stagniert weiter bei EUR 11,00 pro m² und Monat und wird wie bisher in der Leipziger City erzielt. Durch derzeit in der Verhandlung befindliche Mietverträge über größere Mietflächen wird für die kommenden Quartale mit einem merklich ansteigenden Flächenumsatz gerechnet. Bei der Spitzenmiete ist für das laufende Jahr keine signifikante Veränderung zu erwarten. Die begonnene Konsolidierung des Marktes wird sich im laufenden Jahr auf niedrigem Niveau fortsetzen.

3.7 München

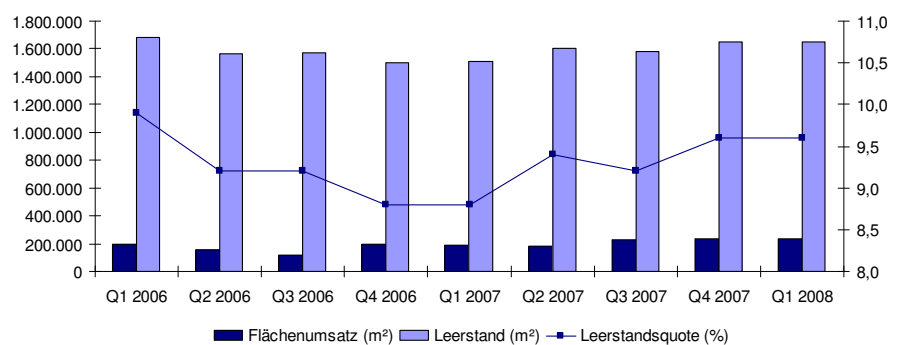
Die bayerische Landeshauptstadt ist sehr erfolgreich in das Jahr 2008 gestartet, der Flächenumsatz liegt mit 236.000 m² um fast ein Viertel über dem Wert des Vorjahresquartals. Bei den umsatzstärksten Büroteilmärkten lag die City mit knapp 30 % des Gesamtumsatzes vorne. Den größten Anteil am Umsatz bezogen auf Branchen hatten sonstige Dienstleistungsunternehmen (16 %), Beratungsunternehmen (15 %) sowie IT- und Telekommunikationsunternehmen (14 %).

Die Erhöhung des Leerstandes um nahezu 10 % ist der Fertigstellung eines großen Objektes sowie einer Neudefinition der Leerstandskategorie geschuldet. Der Anstieg konzentriert sich vor allem auf das Stadtgebiet. Die Leerstandsquote beträgt 9,6 %.

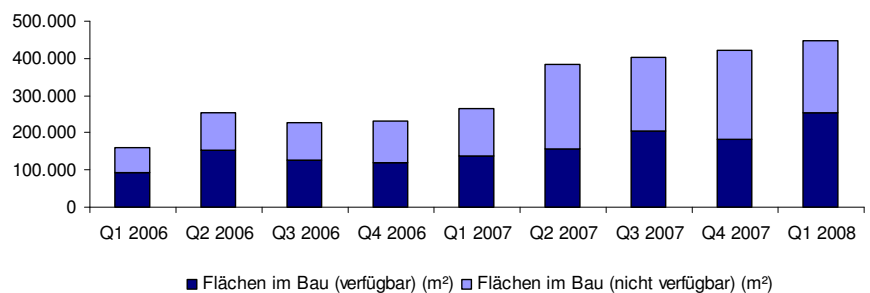
Die positive Situation des Münchner Büroflächenmarktes spiegelt sich auch in der Neubautätigkeit wider: Bei den Flächen im Bau war eine signifikante Zunahme um knapp 70 % auf 446.000 m² zu verzeichnen, von denen dem Markt noch 254.000 m² (57 %) zur Verfügung stehen. Die Spitzenmiete zog deutlich um 7 % auf EUR 32,50 pro m² an.

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	236.000 m ²	+ 24,2 %
Leerstand	1.650.000 m ²	+ 9,6 %
Leerstandsquote	9,6 %	+ 0,8 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	446.000 m ²	+ 68,9 %
Flächen im Bau (verfügbar)	254.000 m ²	+ 82,7 %
Spitzenmiete	EUR 32,50 pro m ²	+ 6,6 %

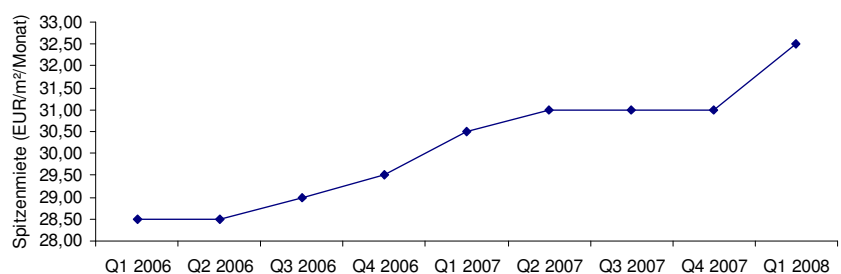
München: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



München: Entwicklung der Flächen im Bau



München: Entwicklung der Spitzenmiete



Im laufenden Jahr wird insgesamt ein Vermietungsergebnis mindestens auf dem Niveau des Vorjahres erwartet. Durch die rege Neubautätigkeit wird kaum ein Rückgang des Leerstandes zu verzeichnen sein. Für qualitativ hochwertige Flächen in Top-Lagen ist auch weiterhin von einem moderaten Preisanstieg auszugehen.

3.8 Stuttgart

In Stuttgart wurde der Büroflächenumsatz des Vorjahresquartals zwar knapp verfehlt (- 5,8 %), mit 49.000 m² liegt er aber deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen vier Quartale. Maßgeblichen Betrag zu diesem Ergebnis hatten mehrere Großanmietungen (u. a. Landesbank Baden-Württemberg, 10.000 m²; Robert Bosch GmbH, 5.500 m²; Deutsche Bahn AG, 4.200 m²). Begünstigt durch den großen Vertragsabschluss der LBBW waren Banken und Finanzdienstleistungsunternehmen die umsatzstärkste Branche, gefolgt von sonstigen Dienstleistungsunternehmen und dem produzierenden Gewerbe.

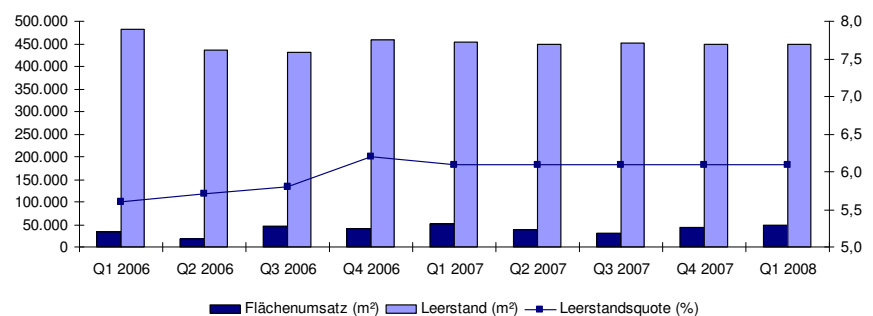
Der Leerstand hat sich im Jahresvergleich nur leicht reduziert (- 1,1 %). Die Leerstandsquote bleibt unverändert bei 6,1 %.

Im laufenden Jahr werden ab der Jahresmitte ca. 100.000 m² bezugsfertige Neubauf Flächen auf den Markt kommen. Allerdings ist ein Großteil davon bereits vorvermietet oder wird für Eigenutzer errichtet.

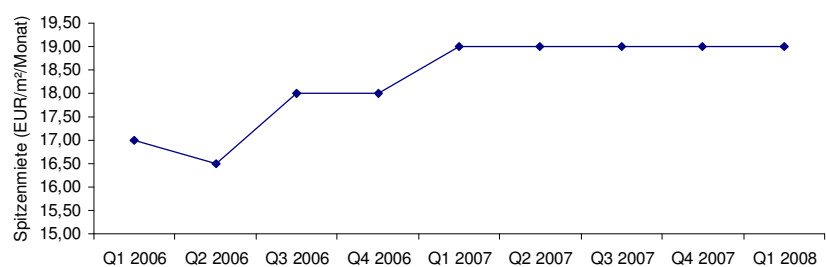
Die Spitzenmiete liegt bei EUR 19,00 pro m² und wird im Cityring erzielt. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal nicht verändert.

	1. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	49.000 m ²	- 5,8 %
Leerstand	450.000 m ²	- 1,1 %
Leerstandsquote	6,1 %	unverändert
Spitzenmiete	EUR 19,00 pro m ²	unverändert

Stuttgart: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Stuttgart: Entwicklung der Spitzenmiete



Für den weiteren Verlauf des Jahres 2008 wird eine Verknappung von erstklassig ausgestatteten Flächen in der Größenordnung zwischen 300 und 500 m² in Top-Lagen erwartet. Zusammen mit der hohen Vorvermietungsquote der Neubauf Flächen sollte dies zu einem Anziehen des Mietpreisniveaus führen.

4 Quellen

- Atisreal
- Bundesagentur für Arbeit
- Dr. Lübke Makler & Consultants
- Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2008, 17. April 2008
- IKB Deutsche Industriebank
- Jones Lang LaSalle
- Statistisches Bundesamt Deutschland