



# Marktbericht

1. Quartal 2009

**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 .....	3
2.1	Vermietungsmarkt .....	3
2.1.1	Büroflächen.....	3
2.1.2	Einzelhandelsflächen .....	4
2.1.3	Logistik-/Lagerflächen .....	5
2.2	Investmentmarkt.....	7
2.3	Immobilienaktienmarkt .....	8
3	Standortdetails .....	9
3.1	Berlin .....	9
3.2	Düsseldorf .....	11
3.3	Frankfurt.....	13
3.4	Hamburg .....	15
3.5	Leipzig.....	17
3.6	München .....	19
4	Quellen.....	21

# 1 Allgemeine ökonomische Lage

## 1.1 Globale Wirtschaftslage

Nach einer Phase starker Expansion ist gegen Ende des Jahres 2008 die gesamte Weltwirtschaft geradezu eingebrochen. Fast alle Länder der Welt sind mit der Krise konfrontiert. Im Frühjahr 2009 befindet sich die Weltwirtschaft in der tiefsten Rezession seit der Großen Depression. Anfang 2009 senkten erneut wichtige Notenbanken die Leitzinsen. Angesichts voraussichtlich anhaltend ungünstiger Wirtschaftsdaten dürften die Zinsen in den kommenden Monaten weiter gesenkt werden.

Die umfangreichen finanzpolitischen Konjunkturpakete vieler Regierungen und Notenbanken zur Stützung der Banken und Stimulation der Konjunktur haben bisher noch nicht die gewünschte Wirkung erzielt. Diese Anstrengungen dürften zwar zu einer Dämpfung des Produktionseinbruchs führen, die Weltwirtschaft wird sich jedoch voraussichtlich erst Ende 2009 bzw. Anfang 2010 zögerlich beleben. Führende Wirtschaftsinstitute nehmen an, dass die Weltproduktion in 2009 stark zurückgehen wird. Die Produktion in den Industrieländern dürfte um ca. 4,2 % sinken. In den Schwellenländern wird die Wirtschaft voraussichtlich nur leicht abnehmen. Der Welthandel wird vermutlich um 15 % schrumpfen und die Arbeitslosigkeit massiv steigen.

Nicht zuletzt wegen der Finanzmarktkrise, deren Dauer und Auswirkungen sehr schwer abschätzbar sind, ist die Prognoseunsicherheit derzeit ungewöhnlich hoch. Eine wichtige Voraussetzung für eine Erholung sei aber, dass sich die Lage an den Finanzmärkten beruhige, die Konjunkturprogramme Wirkung zeigten und sich der US-Immobilienmarkt stabilisiere. Treffe dies alles ein, sei bereits Ende dieses Jahres mit ersten Anzeichen einer Konjunkturerholung zu rechnen. Sollte sich die Lage im Finanzsektor hingegen gar nicht verbessern oder es sogar zu einer neuerlichen Schockwelle von dieser Seite kommen, wäre eine noch schlechtere realwirtschaftliche Entwicklung zu erwarten.

## 1.2 Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Frühjahr 2009 in der tiefsten Rezession seit der Gründung der Bundesrepublik. Die mit der Finanzmarktkrise und steigenden Rohstoffpreisen einhergehende Konjunkturschwäche anderer Länder hat im Laufe des letzten Jahres aufgrund der Exportabhängigkeit Deutschlands zu einer rückläufigen Nachfrage und Produktion im Land geführt. Nach einem erneuten Einbruch der Auftragseingänge und der Erzeugung im verarbeitenden Gewerbe in den ersten zwei Monaten des Jahres, konnte im März eine leichte Verbesserung des Auftragseingangsindex gegenüber dem Wert vom Februar verzeichnet werden. Im Vergleich zum Vorjahresmonatswert sank er jedoch um 26,7 %. Der ifo-Geschäftsklima-Index hat sich im April 2009 etwas verbessert. Die befragten Unternehmen bewerteten die aktuelle Situation nicht mehr ganz so schlecht wie im Vormonat März. Die Skepsis hinsichtlich der Entwicklung im nächsten halben Jahr hat bei den meisten Unternehmen zudem etwas abgenommen. Im Januar und Februar war die Erwartungskomponente erstmals seit Mai 2008 wieder leicht angestiegen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist im ersten Quartal 2009 weiter stark zurückgegangen. Das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist gegenüber dem vierten Quartal 2008 um 3,8 % gesunken. Im Vergleich zum Vorjahresquartal war das BIP 6,7 % niedriger. Die Abschwächung des Wachstums lag sowohl daran, dass die preisbereinigten Exporte deutlich stärker zurückgegangen sind als die Importe, als auch daran, dass die Investitionen erheblich niedriger waren als im Vorquartal. Einzig die privaten und staatlichen Konsumausgaben verzeichne-

ten einen leichten Anstieg. Für das Gesamtjahr 2009 wird inzwischen mit einem Rückgang des BIP von ca. 6 % gerechnet.

Dementsprechend wird sich das Arbeitsvolumen erheblich verringern und die Arbeitslosenzahlen noch weiter stark ansteigen. Die Arbeitslosenquote lag saisonbereinigt im April 2009 bei 8,3 %. Im März 2009 erreichte sie noch 8,1 %. Im Jahresverlauf ist mit einem Verlust von 1 Mio. Arbeitsplätzen zu rechnen.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland ist im März 2009 gegenüber März 2008 um 0,5 % gestiegen. Dies ist die niedrigste Inflationsrate seit Juli 1999 mit ebenfalls 0,5 %. Im Januar 2009 hatte die Jahresteuerrate noch bei 0,9 % und im Februar bei 1,0 % gelegen. Die niedrige Inflationsrate ist vor allem auf die günstige Preisentwicklung bei Mineralölprodukten und Energie zurückzuführen. Im Jahresdurchschnitt 2009 dürften die Verbraucherpreise um 0,4 % anziehen.

Der Höhepunkt der Abwärtsdynamik der Produktionstätigkeit dürfte nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsinstitute damit erreicht sein. Dennoch bleibt die konjunkturelle Grundtendenz nach unten gerichtet. Mittelfristig sollten die umfangreichen fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen in den USA und Asien indirekt über die Unterstützung des Welthandels auch die deutsche Wirtschaft wieder ankurbeln. Eine wichtige Aufgabe der Wirtschaftspolitik wird es sein, die Funktionsfähigkeit des Bankensektors wieder voll herzustellen. Vor Mitte 2010 wird eine Stabilisierung der deutschen Wirtschaft durch steigende Exporte sowie öffentliche und private Investitionen nicht erwartet.

## 2 Überblick Immobilienmarkt Deutschland

### 2.1 Vermietungsmarkt

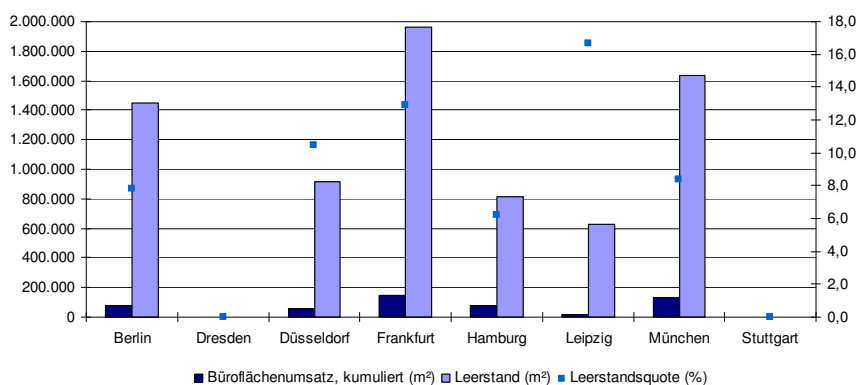
#### 2.1.1 Büroflächen

Die Wirtschaftskrise hatte im ersten Quartal 2009 deutliche Auswirkungen auf die meisten deutschen Bürovermietungsmärkte. An den in diesem Marktbericht betrachteten sechs<sup>1</sup> deutschen Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig und München wurde im ersten Quartal 2009 im Vergleich zum Vorjahresquartal ein Umsatzrückgang um insgesamt 24,8 % auf 504.000 m<sup>2</sup> verzeichnet. Ein wichtiger Grund für die gesunkenen Umsätze ist die Verschiebung oder Absage vieler Großvermietungen, die sich bereits in Verhandlung befanden. Außer in Frankfurt (150.000 m<sup>2</sup>, + 29 %) und Leipzig (15.000 m<sup>2</sup>, + 7 %) ging der Flächenumsatz in allen betrachteten Standorten zurück. Am stärksten fiel der Rückgang bei Düsseldorf (- 52 %) und München (- 46 %) aus. Den höchsten Umsatz erzielte in diesem Quartal Frankfurt mit 150.000 m<sup>2</sup> infolge einer Großanmietung der Deutschen Bahn AG. Den zweiten Platz in der Rangfolge belegte München mit 128.000 m<sup>2</sup>.

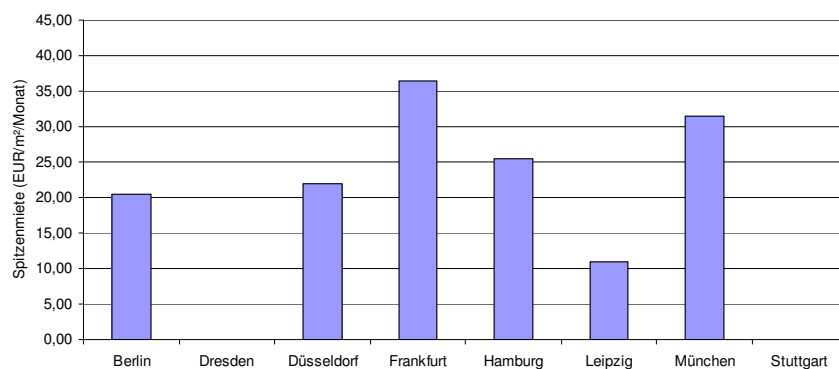
Die Leerstandsreduktion schritt in den letzten zwölf Monaten weiter voran. In den ersten drei Monaten des Jahres 2009 haben die Leerstände in einigen Märk-

Q1 2009				
Standort	Büroflächenumsatz, kumuliert (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (%)	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)
Berlin	77.000	1.450.000	7,8	20,50
Dresden	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Düsseldorf	54.000	913.000	10,5	22,00
Frankfurt	150.000	1.959.000	12,9	36,50
Hamburg	80.000	812.000	6,2	25,50
Leipzig	15.000	627.000	16,7	11,00
München	128.000	1.637.000	8,4	31,50
Stuttgart	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Büroflächenumsatz und Leerstand Q1 2009



Spitzenmiete Q1 2009



<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren noch keine vergleichbaren Daten für Dresden und Stuttgart verfügbar. Daher werden in diesem Marktbericht nur sechs Bürostandorte betrachtet.

ten aber bereits wieder leicht zugenommen. Sowohl die geringere Nachfrage als auch die steigende Preissensibilität der Mieter haben zudem die Spitzenmieten unter Druck gesetzt. Im ersten Quartal sind mit Ausnahme von Hamburg (+ 2 %) und Leipzig (unverändert) die Spitzenmieten in den betrachteten Standorten gegenüber dem Vorjahresvergleichswert gesunken. Mit knapp 6,8 % fiel in Berlin der Rückgang am deutlichsten aus (auf 20,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat). Die höchste Miete wird nach wie vor in Frankfurt mit 36,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat erzielt (- 2,6 %).

Für das Jahr 2009 wird davon ausgegangen, dass sich die gesamtwirtschaftliche Situation negativ auf die Entwicklung der Büromärkte auswirken wird. Wie stark die jeweiligen Veränderungen sein werden, ist jedoch derzeit nicht zuverlässig prognostizierbar. Unbestritten ist jedoch, dass der Flächenumsatz rückläufig sein wird. Gleichzeitig gestaltet sich die Finanzierung neuer Projekte schwierig, sodass ein ausgeprägtes Überangebot an neuen modernen Flächen in 2009 nicht sehr wahrscheinlich ist. In einigen Städten werden voraussichtlich die primär nachgefragten Neubauf Flächen weiterhin begrenzt bleiben. Die Leerstände werden sich vorerst weiter abbauen, jedoch wird sich der Anteil der schwer vermarktungsfähigen Altbestand-Flächen weiter vergrößern. Die Spitzenmieten haben vermutlich vorerst ihren Höhepunkt erreicht. Die Mieten werden angesichts der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung voraussichtlich im Jahr 2009 und 2010 eher sinken. Incentives könnten zudem wieder mehr an Bedeutung gewinnen.

### 2.1.2 Einzelhandelsflächen

Die Konsumstimmung zeigte sich über die letzten Monate hinweg trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise erstaunlich widerstandsfähig. Das Konsumklima setzte nach aktuellsten Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) im April seine stabile Entwicklung, wenn auch auf niedrigem Niveau, fort. Die Konjunktur- und Einkommenserwartungen konnten sogar im Vergleich zum Vormonat wieder etwas zulegen. Gründe für die positive Entwicklung sind die niedrige Inflation, geringe Energiepreise, steigende Renten sowie erste vereinzelte Anzeichen, die auf eine konjunkturelle Trendwende zum Jahresende hoffen lassen. Auch für Mai ist eine stabile Entwicklung abzusehen. Die düsteren Prognosen der führenden Wirtschaftsinstitute könnten jedoch in den kommenden Monaten zu einer erheblichen Belastungsprobe für die Verbraucherstimmung führen.

Der kalender- und saisonbereinigte Einzelhandelsumsatz in Deutschland lag nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes im März nominal um 1,8 % und real 1,5 % unter dem Vergleichswert im März 2008. Im Vergleich zum Februar 2009 sank der Umsatz im März 2009 unter Berücksichtigung von Saison- und Kalendereffekten nominal um 1,4 % und real um 1,0 %.

Der HDE bekräftigt seine Prognose, dass der Einzelhandelsumsatz zumindest im ersten Halbjahr 2009 das Vorjahresniveau halten kann. Für das zweite Halbjahr 2009 rechnet der HDE mit einer etwas schlechteren Entwicklung. Der Umsatz des deutschen Einzelhandels wird angesichts der tiefen Rezession im Jahr 2009 bestenfalls stabil bleiben. Schlimmstenfalls könne der nominale Umsatz 2009 sogar um 1,0 % sinken. Ausschlaggebend für das weitere Konsumklima und die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes ist die Arbeitsmarktentwicklung. Im Laufe des Jahres wird sich voraussichtlich die inzwischen deutlich spürbare Eintrübung auf dem Arbeitsmarkt bei den privaten Konsumausgaben bemerkbar machen.

Der Vermietungsmarkt im Einzelhandel war im ersten Quartal von einer soliden Marktentwicklung und guter Flächennachfrage von Mietinteressenten mit klar definierten Expansionszielen geprägt. Dies ergibt eine Marktstudie über Ladenlokale in 1a-Lagen von Kemper's Jones Lang LaSalle, in der 100 Vermietungen mit 55.000 m<sup>2</sup>

vermittelter Fläche im ersten Quartal 2009 analysiert wurden. Knapp 40 % des Flächenumsatzes entfiel auf Ladenlokale in 1a-Lagen mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup>. Die Nachfrage nach Kleinflächen unter 100 m<sup>2</sup> stieg im Vorquartalsvergleich deutlich an. Der Anteil lag im ersten Quartal bei rund 18 %. Nur noch 16 % der untersuchten Abschlüsse entfiel auf die Flächenkategorie 250 bis 500 m<sup>2</sup>. Beim Segment 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> war ein leichter Anstieg auf 13 % zu festzustellen. Die Kategorie 1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup> verzeichnete einen leicht gestiegenen Anteil von 10 %. Bezogen auf die Branche war der Textileinzelhandel mit einem Anteil von rund 62 % an der Gesamtfläche der stärkste Nachfrager. Dies entspricht einem Anstieg um 26 % gegenüber dem Vergleichswert im Vorjahresquartal. Davon entfielen auf Unternehmen aus dem Bereich Damen- und Herrenoberbekleidung 44 % und auf Young Fashion 18 %. Trotz der vermehrten Insolvenzen gibt es nach wie vor eine Vielzahl von gut positionierten Labels im Textilhandel, die weiter in ihr Standortnetzwerk investieren. Eine weitere wichtige Nachfragerbranche war der Schuhhandel (8 %). Es folgte die Systemgastronomie mit 5 %. Mit Anteilen zwischen 3 % und 5 % der untersuchten Abschlüsse zeigte sich der Accessoires- und der Sportartikel-Handel stabil. Der Buchhandel hielt sich komplett zurück, die Telekommunikationsdienstleister haben ebenfalls ihre Expansion spürbar zurückgefahren.

Für 2009 wird von einer stabilen Marktsituation für die 1a-Lagen ausgegangen. Insbesondere die B-Standorte und Nebenlagen werden im Zuge verlangsamer Expansionspläne und einiger Insolvenzen eine erhöhte Fluktuation sowie Marktbewegungen und damit eine Erhöhung des Leerstandes deutlicher zu spüren bekommen. Vor diesem Hintergrund wird der Druck auf die Mieten in den Nebenlagen anhalten. In den Großstädten wird es vermutlich weiterhin einen Nachfrageüberhang und damit keine strukturellen Leerstände in 1a-Lagen geben. Die Spitzenmietpreise in den 1a-Lagen werden eher stabil bleiben oder moderat sinken. Expansionswillige und -fähige Einzelhandelsunternehmen stünden nach wie vor als Mieter zur Verfügung.

### 2.1.3 Logistik-/Lagerflächen

Die sich seit Mitte des Jahres 2008 abzeichnende Abkühlung des Geschäftsklimas in der deutschen Logistikwirtschaft hat sich im 1. Quartal 2009 beschleunigt. Der BVL/DIW Logistik-Indikator lag sowohl auf der Anbieterseite (Logistikdienstleister) als auch auf der Anwenderseite (Industrie und Handel) mit einem Wert von 75,5 Punkten unter dem konjunkturellen Normalniveau von 100. Hauptgrund für das Absinken war die schlechte Beurteilung der derzeitigen Lage insbesondere durch die Anbieterseite. Die Erwartungen für die nächsten 12 Monate fielen zwar positiver als im Vorquartal aus, die befragten Unternehmen stellen sich aber anscheinend im gleichen Zeitraum auf ein geringeres Aktivitätsniveau ein, da erstmals negative Beschäftigungsplanungen und deutlich ausgeprägte Kapazitätsabbaupläne genannt wurden.

Der aktuellen Situation entsprechend sank der Lagerflächenumsatz im 1. Quartal 2009 gegenüber dem Vorjahresquartal um 37 % auf 223.000 m<sup>2</sup> (Vermietungen plus Eigennutzer). Im Fünfjahresvergleich lag das Ergebnis zudem um 27 % unterhalb des durchschnittlichen Umsatzes des jeweils ersten Quartals. In den Regionen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Frankfurt inkl. Wiesbaden/Mainz sank der Lagerflächenumsatz insgesamt auf 223.400 m<sup>2</sup>. Der Rückgang fiel sehr unterschiedlich aus. Dieser lag zwischen 12 % in der Region Berlin und 54 % in den Regionen Düsseldorf und München. Außerhalb der fünf großen Ballungsräume wurde ein Umsatzplus von 7 % auf 618.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnet.

Stärkste Nachfrager in den fünf großen Ballungsräumen waren Unternehmen aus der Industriebranche mit einem Anteil von 41 % am Gesamtumsatz, gefolgt von Transport, Verkehr und Lagerhaltung (32 %). Bei den Abschlüssen über 5.000 m<sup>2</sup> waren

diese Branchen ebenfalls am aktivsten (Industrie: 47 %; Transport, Verkehr und Lagerhaltung: 40 %). Die höchsten Spitzenmieten für Lagerflächen wurden in den Regionen Frankfurt mit 5,80 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und München mit 6,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat verzeichnet. Ebenfalls in der Region München wurden mit 6,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat die höchsten Spitzenmieten für Gewerbeparks registriert. Die Spitzenmieten für Lagerflächen und für Gewerbeparks blieben in allen betrachteten Regionen weitgehend unverändert.

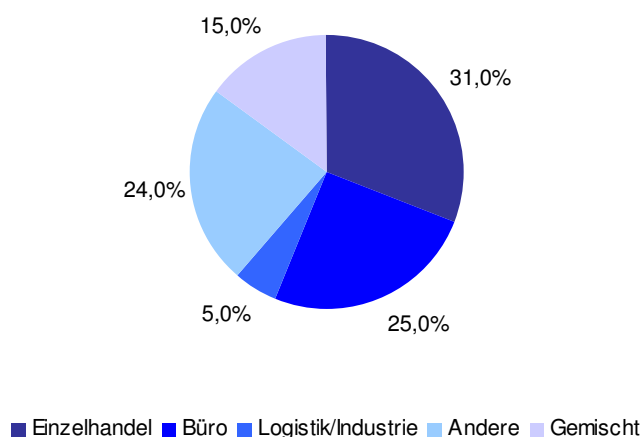
In Folge der Finanzkrise und deren Auswirkungen auf die Realwirtschaft zeichnen sich einige Trends ab, die die Flächenumsatzentwicklung in 2009 beeinflussen könnten. So könnten Mietvertragskündigungen infolge von Umstrukturierungen, Reduzierungen von Lagerbeständen und Insolvenzen zu steigenden Lagerleerständen führen. Durch die steigenden Renditen sind die Mieten für Neubauten gestiegen, die Mietpreise für nutzerspezifische Projektentwicklungen liegen nicht mehr unter, sondern auf dem Niveau der Marktmieten. Daher werden in 2009 nutzerspezifische Projektentwicklungen eher weniger durchgeführt werden. Die Lagerflächenangebote im Bestand werden voraussichtlich noch steigen. Die Flächenumsätze werden eher moderat zurückgehen.

## 2.2 Investmentmarkt

Gegen Ende 2008 ist der deutsche Immobilieninvestmentmarkt infolge der Finanzmarktkrise fast zum Erliegen gekommen. Die Situation hat sich im ersten Quartal 2009 noch verschlechtert. Im Vergleich zum vierten Quartal 2008 sank laut Berechnungen von Atisreal das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien in Deutschland um über 50 % auf 1,7 Mrd. Euro. Damit sind die Investitionen im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 80 % gesunken.

Im Gegensatz zum vierten Quartal 2008 wurden aber bereits vermehrt Aktivitäten insbesondere von eigenkapitalstarken Investoren wahrgenommen, welche sich in den nächsten Quartalen bemerkbar machen werden. Die Geschehnisse auf den internationalen Finanzmärkten haben sich nicht zuletzt auf die Verlagerung von Portfolio- zu Einzeltransaktionen ausgewirkt. Im ersten Quartal 2009 lag der Anteil von Portfolios nur noch bei 8 % (131 Mio. Euro) am gesamten Transaktionsvolumen. Rund 92 % (1,59 Mrd. Euro) entfielen auf Einzeldeals. Nach Nutzungsarten betrachtet wurde ein Großteil in Einzelhandelsimmobilien und Büroobjekte investiert. Die anderen Nutzungsarten, wie Logistikimmobilien spielten eher eine untergeordnete Rolle.

### Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Auf Seiten der Käufer waren Asset/Funds Manager mit 18 % und offene Immobilienfonds - trotz der Liquiditätsprobleme bei einigen Fonds - mit 16 % die wichtigsten Investorengruppen. Entwickler machten einen Anteil von 12 % am Transaktionsvolumen aus und Privatinvestoren 11 %. Das Investitionsvolumen an den sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) sank im Vergleich zum Vorjahresergebnis um fast 78 % auf 693 Mio. Euro. An der Spitze der großen deutschen Investmentstandorte stand München mit einem Umsatz von 226 Mio. Euro (- 60 %), gefolgt von Berlin mit 151 Mio. Euro (- 87 %).

Die geringe Nachfrage nach Immobilieninvestitionen hat sich nicht nur auf das Transaktionsvolumen, sondern auch auf einen Rückgang der Preise und, verstärkt durch den teilweisen Anstieg der Mieten, in steigenden Anfangsrenditen ausgewirkt. In den betrachteten Bürostandorten stiegen die Anfangsrenditen für Büroimmobilien im ersten Quartal 2009 um 10 bis 20 Basispunkte. Allerdings haben die Anfangsrenditen in Deutschland im Vergleich zu den meisten anderen europäischen Investmentstandorten weniger starke Veränderungen zu verzeichnen, womit sich die Immo-

lienpreise in Deutschland als relativ stabil erweisen.

Der Trend steigender Renditen bei Büroimmobilien könnte sich auch in 2009 weiter fortsetzen. Hauptgrund hierfür ist die zu erwartende weitere Eintrübung der realwirtschaftlichen Lage und die Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Finanzmarktsituation sein. Die gestiegenen Renditen sowie das sehr niedrige Zinsniveau könnte allerdings auch Anlagen in Immobilien weiter beflügeln. Dennoch wird für 2009 angesichts der weiterhin sehr schwierigen Finanzierungssituation sowie voraussichtlich nur wenigen großen Deals ein leicht niedrigeres Transaktionsvolumen als im Jahr 2008 angenommen. Eine leichte Belebung könnte im zweiten Halbjahr 2009 eintreten, falls die umfassenden Zinskorrekturen, Konjunktur- und Stützprogramme greifen.

### 2.3 Immobilienaktienmarkt

Während des gesamten letzten Jahres wurde das Geschehen an den Börsen hauptsächlich durch die internationale Finanzkrise und deren Folgen beeinflusst. Besonders das Segment der Immobilienaktien war von den Auswirkungen betroffen. Die deutschen Immobilienaktien haben sich daher auf Talfahrt befunden und sind bis in das Jahr 2009 auf ungeahnte Tiefstände gesunken. In den ersten drei Monaten 2009 waren die Aktienmärkte weiterhin von Schwankungen beherrscht. Der Börsenwert macht laut Analysten nun teilweise weniger als die Hälfte des Nettovermögenswert (NAV) der Immobilienunternehmen aus. Seit März 2009 zeigen sich jedoch weltweit gleichlaufende Erholungstendenzen bei internationalen und deutschen Immobilienaktien. Die überwiegend positiven Kursentwicklungen sowie NAV-Anpassungen haben zu einer leichten Reduzierung der Discounts zu NAV geführt.

Die Veröffentlichung schwacher Geschäftszahlen der meisten Unternehmen im April haben die Kursanstiege am Aktienmarkt jedoch wieder vorübergehend gestoppt. Dennoch gehen viele Analysten davon aus, dass nun die Talsohle erreicht sei. Eine Stabilisierung der Kurse sei bei Unternehmen zu erkennen, die über angemessene Mieteinnahmen stabile laufende Erträge erhalten und solide finanziert sind. Mit herben Rückschlägen wird vorerst nicht mehr gerechnet. Umfragen haben zudem ergeben, dass die deutschen Privatanleger eine klare Zuversicht erkennen lassen und die Aussichten an den Börsen wieder positiver sehen. Dennoch wird aber in Analystenkreisen vorerst noch zur Vorsicht geraten, da noch nicht sicher sei wie nachhaltig die Erholung der Kurse ist.

Nach anhaltenden Kursverlusten für die Anlagen in REITs zeigten Bewertungen Mitte März, dass sich Investitionen in Immobilienaktiengesellschaften für mittelfristig orientierte Anleger trotz negativen Marktumfelds wieder lohnen könnten. Vorteile lägen hier laut Analysten des Bankhauses Ellwanger & Geiger bei der vorgeschriebenen konservativen Finanzierungsstruktur, qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios und den meist längerfristigen Mietverträgen mit zahlungskräftigen Mietern. Daher würden REITs kaum von Zahlungsschwierigkeiten betroffen werden – trotz der allgemein schwierigen Lage.

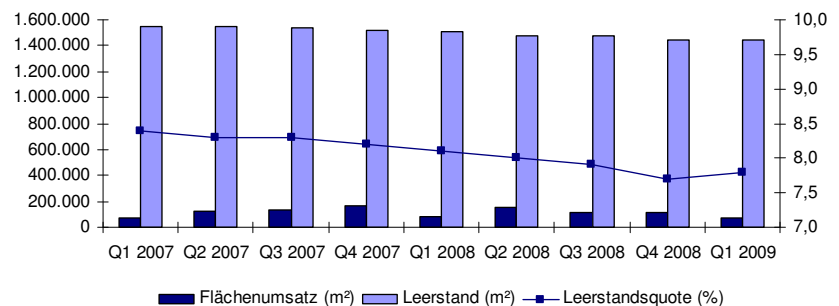
## 3 Standortdetails

### 3.1 Berlin

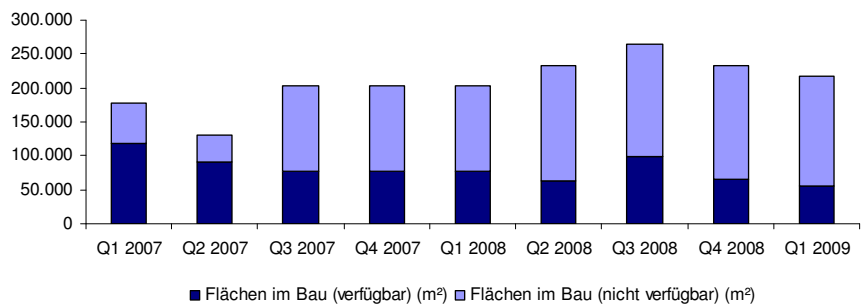
In Berlin wurde im ersten Quartal 2009 ein Büroflächenumsatz erzielt, der mit 77.000 m<sup>2</sup> nur 1,3 % unter dem Ergebnis des Vorjahresquartals lag. Für dieses Ergebnis zeichnen besonders zwei Abschlüsse mit öffentlichen Ämtern sowie eine Anmietung von 6.500 m<sup>2</sup> durch die Tele Columbus GmbH verantwortlich. Rund 17.200 m<sup>2</sup> mietete das Arbeitsamt Neukölln und rund 4.200 m<sup>2</sup> das Bezirksamt Neukölln am Cityrand an. Die wichtigste Nachfragergruppe war damit die Branche öffentliche Verwaltung mit 29,7 % des Gesamtumsatzes. Dahinter folgte die Branche sonstige Dienstleistungen mit 22,8 %. Informations- und Kommunikationstechnologien trugen rund 11,1 % sowie Medien und Werbung 10 % zum Flächenumsatz bei. Die Leerstandsreduktion konnte weiter fortgeführt werden. Am Ende des ersten Quartals standen rund 1,45 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen leer. Dies sind 3,9 % weniger als noch 12 Monate zuvor und entspricht einer Leerstandsrate von 7,8 %. In den ersten drei Monaten 2009 erhöhten sich die Leerstände bei Flächen normaler und unsanierter Qualität um 0,4 % bzw. 1,5 %, während sich der Leerstand modern ausgestatteter Flächen um 1,3 % reduzierte. Die Flächen im Bau stiegen gegenüber dem Vorjahreswert um 6,9 % auf 217.000 m<sup>2</sup>. Davon sind

	Q1 2009	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	77.000 m <sup>2</sup>	- 1,3 %
Leerstand	1.450.000 m <sup>2</sup>	- 3,9 %
Leerstandsquote	7,8 %	- 0,3 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	217.000 m <sup>2</sup>	+ 6,9 %
Flächen im Bau (verfügbar)	56.000 m <sup>2</sup>	- 27,3 %
Spitzenmiete	EUR 20,50 pro m <sup>2</sup>	- 6,8 %

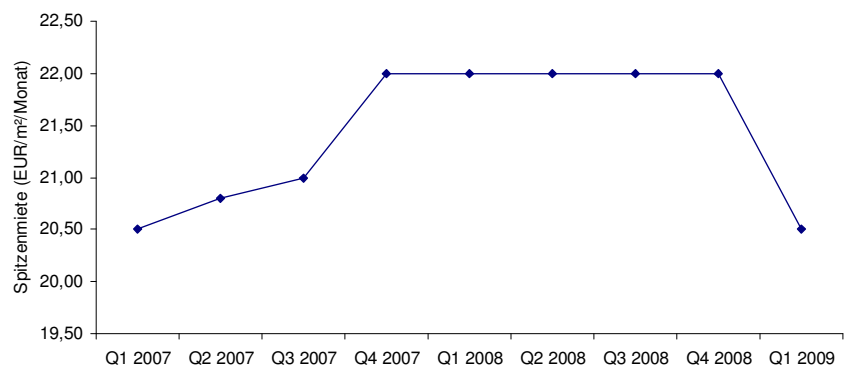
Berlin: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Berlin: Entwicklung der Flächen im Bau



Berlin: Entwicklung der Spitzenmiete



noch 56.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt verfügbar. Die verfügbaren Flächen im Bau sind damit um 27 % gesunken, worin sich die Konzentration der Nachfrage auf moderne Flächen bemerkbar macht. Das verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) hat sich aufgrund eines guten Umsatzes im Neubaubereich auf 1,51 Mio. m<sup>2</sup> reduziert. Die Spitzenmiete blieb im Verlauf des Jahres 2008 konstant bei 22,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und ist in den ersten drei Monaten des Jahres 2009 auf 20,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat zurückgegangen. Neben der Topcity Ost wird sie auch am Potsdamer/Leipziger Platz erzielt.

Die für Berlin sich bereits gegen Ende des Jahres abzeichnende Zurückhaltung bei den Unternehmen bei der Flächennachfrage und untypische geringe Nachfrage nach Großflächen hat zu gemäßigten Erwartungen für 2009 geführt. Der Flächenumsatz wird höchstwahrscheinlich unter dem Ergebnis des Vorjahres liegen. Das Volumen der Flächen im Bau wird voraussichtlich sinken, da Bauprojekte aufgrund von Liquiditätsproblemen teilweise gestoppt oder verzögert werden. Ein weiterer Rückgang der Spitzenmiete wird bisher noch nicht erwartet.

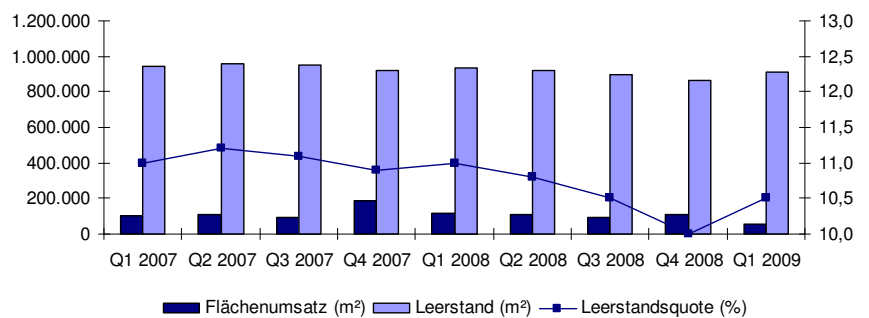
### 3.2 Düsseldorf

In Düsseldorf hat der Bürovermietungsmarkt die Finanzkrise deutlich zu spüren bekommen. Der Büroflächenumsatz im ersten Quartal sank im Vergleich zum Vorjahresquartal um 52,2 % auf 54.000 m<sup>2</sup>. Trotzdem ist das Ergebnis noch deutlich höher als die Umsätze der Jahre 2003 bis 2005. Die größte Anmietung des ersten Quartals mit rund 11.000 m<sup>2</sup> erfolgte durch die Siemens AG in den Nebenlagen. Weiterhin wurden 7.200 m<sup>2</sup> an die International Transaction Services GmbH am Cityrand vermietet. Die größte Nachfrage kam von der Branche Informations- und Kommunikationstechnologien mit einem Anteil von 24,5 % am Gesamtumsatz. Die zweitgrößte Nachfragergruppe war die Branche Banken und Finanzdienstleister (21,9 %), gefolgt von den sonstigen Dienstleistern (14,6 %) und den Beratungsgesellschaften (11,7 %).

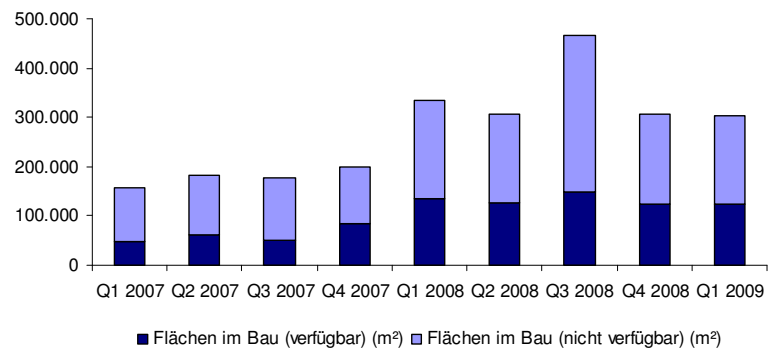
Der Leerstand hat sich im Jahresverlauf um 2,1 % auf 913.000 m<sup>2</sup> reduziert. Nach einem fortlaufenden Abbau im Jahr 2008, nahm der Leerstand im ersten Quartal 2009 wieder um 5,7 % zu. Die modern ausgestatteten Leerstandsflächen stiegen aufgrund einiger Fertigstellungen seit dem ersten Quartal 2008 um 10,8 % und seit Ende 2008 um 20,2 % an. Die Leerstandsquote lag Ende des Quartals bei 10,5 %. Bei den Flächen im Bau hat sich innerhalb eines Jahres ein Rückgang um 9 %

	Q1 2009	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	54.000 m <sup>2</sup>	- 52,2 %
Leerstand	913.000 m <sup>2</sup>	- 2,1 %
Leerstandsquote	10,5 %	- 0,5 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	304.000 m <sup>2</sup>	- 9 %
Flächen im Bau (verfügbar)	123.000 m <sup>2</sup>	- 8,2 %
Spitzenmiete	EUR 22,00 pro m <sup>2</sup>	- 2,2 %

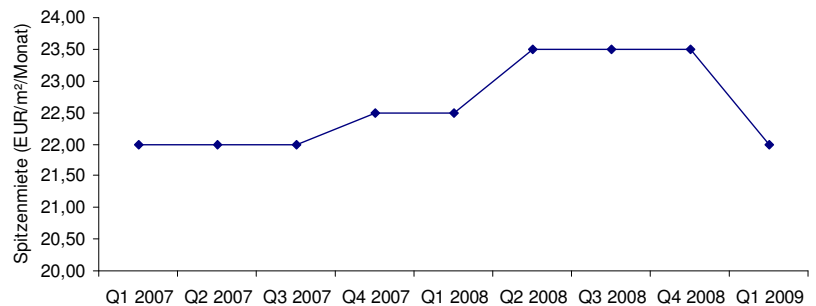
Düsseldorf: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Düsseldorf: Entwicklung der Flächen im Bau



Düsseldorf: Entwicklung der Spitzenmiete



auf 304.000 m<sup>2</sup> ergeben. Davon sind noch 123.000 m<sup>2</sup> (40 %) auf dem Markt verfügbar. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) hat sich in den letzten 12 Monaten um 2,9 % auf 1,04 Mio. m<sup>2</sup> verringert. Die Spitzenmiete ist um 2,2 % auf 22,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat zurückgegangen und wurde nicht mehr in der Innenstadt, sondern im Bankenviertel erzielt.

Gegen Ende des Jahres 2008 zeichnete sich bereits eine zunehmende Zurückhaltung bei Standortverschiebungen vor allem bei größeren Gesuchen ab. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen an den Finanzmärkten ist nicht vorherzusehen, inwieweit diese Gesuche in Abschlüssen münden werden. Daher wird angenommen, dass der Flächenumsatz in 2009 niedriger als in 2008 ausfallen wird. Es wird von einem steigenden Leerstandsvolumen ausgegangen. Die Spitzenmiete wird aufgrund mehrerer Gesuche im hochwertigen Segment vermutlich nicht weiter gravierend sinken.

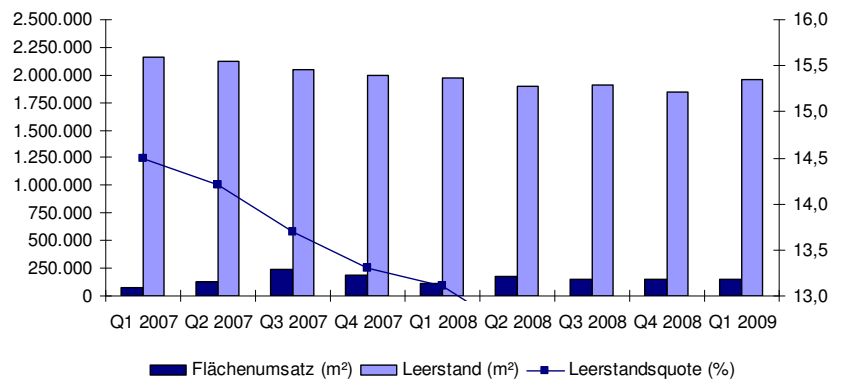
### 3.3 Frankfurt

Der Büroflächenumsatz im Frankfurter Marktgebiet lag im ersten Quartal 2009 mit 150.000 m<sup>2</sup> um 29,3 % höher als im Vergleichsquarter in 2008. Verantwortlich ist für dieses gute Ergebnis eine Anmietung von knapp 72.000 m<sup>2</sup> durch die Deutsche Bahn AG im Bankenviertel. Andernfalls würde der Gesamtumsatz unter dem Vorjahresergebnis aber ungefähr im Durchschnitt der letzten Jahre liegen. Die bedeutendste Nachfragergruppe war hauptsächlich aufgrund der Vermietung an die Deutsche Bahn AG die Branche Transport und Verkehr, die einen Anteil von 50,8 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachte, gefolgt von Banken und Finanzdienstleister (15,7 %) sowie Beratungsgesellschaften (14,1 %).

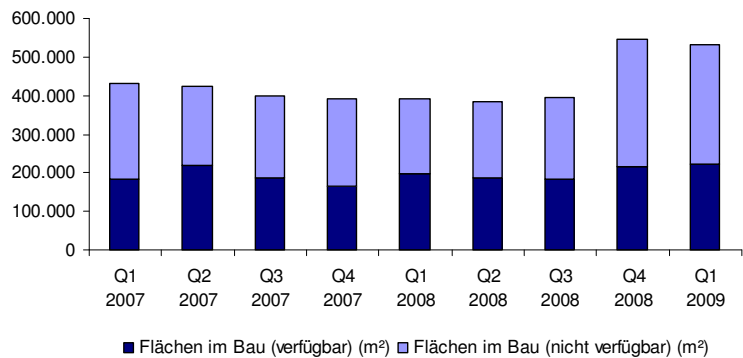
Der Leerstand sank im Vergleich zum Vorjahreswert nur leicht um 0,9 % auf rund 1,96 Mio. m<sup>2</sup>, obwohl der Leerstand nach dem Jahreswechsel wieder etwas gestiegen war. Aufgrund einiger Projektfertigstellungen sind auch die modernen Leerstandsflächen gestiegen. Sie machen knapp 37 % des Gesamt leerstands aus. Die Leerstandsquote betrug 12,9 % am Ende des ersten Quartals 2009. Das Volumen der Flächen im Bau ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 36,4 % auf 532.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Davon stehen noch rund 42 % auf dem Markt zur Verfügung. Das insgesamt ver-

	Q1 2009	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	150.000 m <sup>2</sup>	+ 29,3 %
Leerstand	1.959.000 m <sup>2</sup>	- 0,9 %
Leerstandsquote	12,9 %	+ 0,2 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	532.000 m <sup>2</sup>	+ 36,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	223.000 m <sup>2</sup>	+ 13,8 %
Spitzenmiete	EUR 36,50 pro m <sup>2</sup>	- 2,6 %

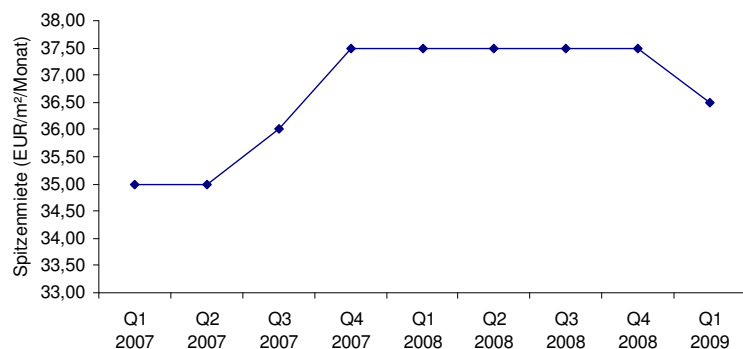
Frankfurt: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Frankfurt: Entwicklung der Flächen im Bau



Frankfurt: Entwicklung der Spitzenmiete



fügbare Büroflächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) lag Ende des Quartals bei 2,18 Mio. m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete sank gegenüber zum Vorjahresergebnis um 2,6 % auf 36,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und wurde in den Teilmärkten Westend und Bankenviertel erzielt.

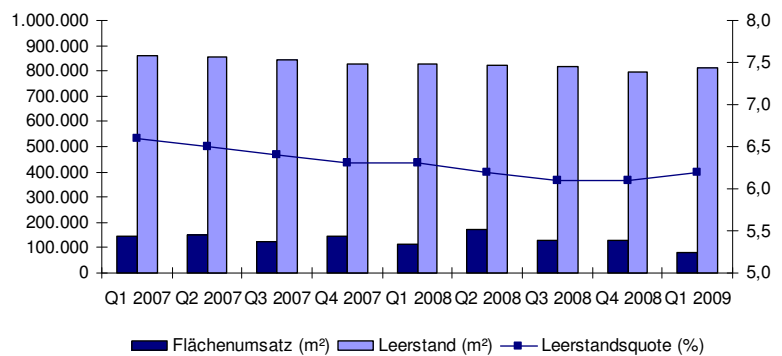
Der vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Situation ungewöhnlich hohe Flächenumsatz wird sich im weiteren Jahresverlauf nicht wiederholen lassen. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Nachfrage und damit der Flächenumsatz im Jahr 2009 gegenüber 2008 sinken werden. Manche Projekte werden aufgrund der schwierigen Finanzierungssituation verschoben werden. Die Flächen im Bau dürften daher abnehmen, während die Leerstände voraussichtlich eher stabil bleiben werden. Ein weiterer Rückgang der Spitzenmiete ist nicht unwahrscheinlich.

### 3.4 Hamburg

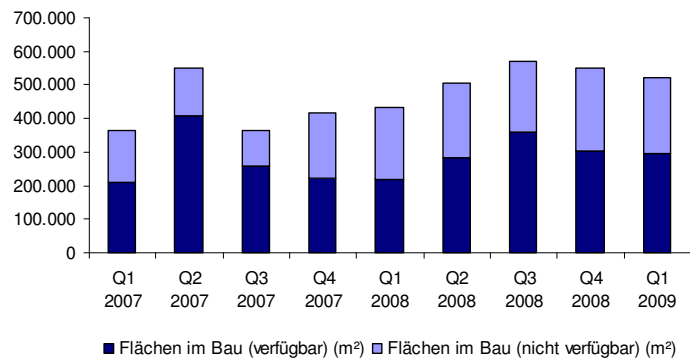
Auf dem Büroflächenmarkt in Hamburg wurde mit 80.000 im ersten Quartal 2009 rund 29 % weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres umgesetzt. Hauptgrund für den Rückgang ist die geringe Nachfrage im Segment mit Deals über 5.000 m<sup>2</sup>. Die vier größten Vermietungen wurden in den Cityrandlagen getätigt. Die Stadt Hamburg mietete 4.900 m<sup>2</sup>, die Schulbehörde 2.800 m<sup>2</sup>, die WBS Training AG 2.500 m<sup>2</sup> und die WISAG Service Holding GmbH & Co. KG 2.300 m<sup>2</sup> an. Die Nachfrage war am größten bei der Branche sonstige Dienstleistungen, die einen Anteil von 27,7 % des Gesamtumsatzes erzielte. Es folgten der Handel (12,4 %), die öffentliche Verwaltung (12,3 %) sowie Informations- und Kommunikationstechnologien (10,4 %). Die Leerstandsreduzierung setzte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter fort, auch wenn nach dem Jahreswechsel ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Mit 812.000 m<sup>2</sup> standen rund 2 % weniger Büroflächen leer als im ersten Quartal 2008. Nur noch rund 17 % des Gesamtleerstands sind modern ausgestattete Flächen. Die Teilmärkte mit den höchsten Leerständen sind die City (142.000 m<sup>2</sup>), die erweiterte Innenstadt (134.000 m<sup>2</sup>) sowie die City Süd (99.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote betrug 6,2 % am Ende des ersten Quartals und ist damit die niedrigste in den betrachteten Bürostandorten. Die Flächen

	Q1 2009	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	80.000 m <sup>2</sup>	- 29,2 %
Leerstand	812.000 m <sup>2</sup>	- 1,9 %
Leerstandsquote	6,2 %	- 0,1 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	520.000 m <sup>2</sup>	+ 20,3 %
Flächen im Bau (verfügbar)	294.000 m <sup>2</sup>	+ 34,2 %
Spitzenmiete	EUR 25,50 pro m <sup>2</sup>	+ 2,0 %

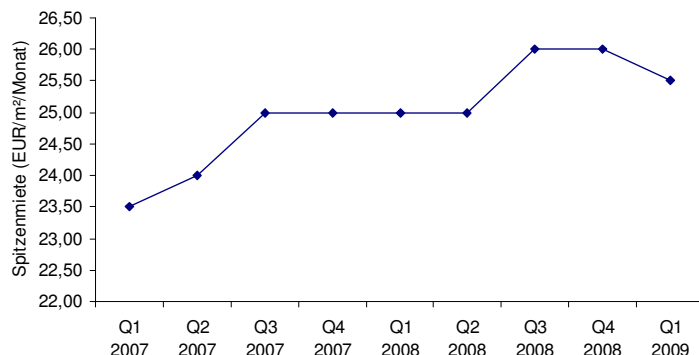
Hamburg: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Hamburg: Entwicklung der Flächen im Bau



Hamburg: Entwicklung der Spitzenmiete



im Bau haben im Jahresverlauf um 20,3 % auf 520.000 m<sup>2</sup> zugenommen. Von diesen Neubauf Flächen sind noch rund 57 % auf dem Markt verfügbar. Das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) betrug 1,1 Mio. m<sup>2</sup> am Ende des ersten Quartals.

Die Spitzenmiete ist Anfang des Jahres auf 26,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat leicht gesunken. Sie lag damit aber trotzdem rund 2 % über dem Vorjahreswert und wird nun nicht mehr nur in der Hafen City, sondern auch in der erweiterten Innenstadt erzielt. Die Höchstmietpreise in den meisten anderen Bürolagen blieben von einem Preisdruck unberührt.

Der Flächenumsatz wird voraussichtlich aufgrund der schwierigen Gesamtsituation im gesamten Jahr 2009 geringer ausfallen. Wegen der starken Bautätigkeit und der konjunkturbedingten schwachen Nachfrage könnte es sein, dass der Leerstand in 2009 wieder etwas ansteigen wird. Damit könnte sich der Druck auf die Mietpreise noch etwas erhöhen. Ein weiterer leichter Rückgang der Spitzenmiete wäre daher möglich.

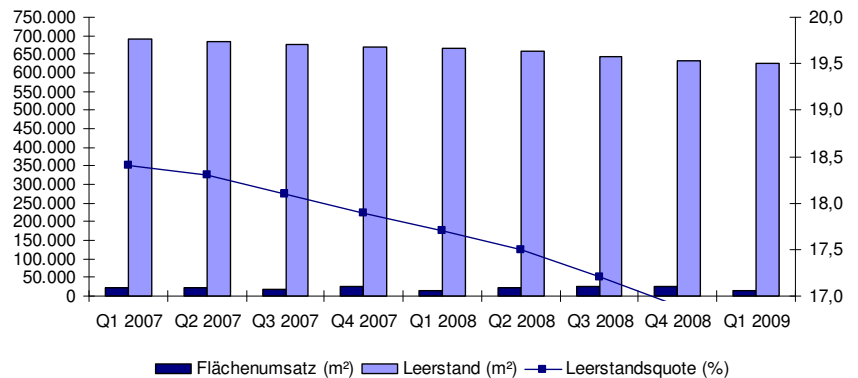
### 3.5 Leipzig

Im ersten Quartal 2009 wurde in Leipzig ein Büroflächenumsatz von 15.000 m<sup>2</sup> erzielt. Dies sind rund 7 % mehr als im Vorjahreszeitraum, aber ca. 30 % weniger als der Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Verträge über 2.000 m<sup>2</sup> konnten in den ersten drei Monaten des Jahres wie auch im Vorjahreszeitraum nicht abgeschlossen werden. Der bedeutendste Vertragsabschluss fand mit der Handelsschule über 1.100 m<sup>2</sup> in der City statt, der zweitgrößte in den Nebenlagen mit der dectane GmbH (1.000 m<sup>2</sup>). Die umsatzstärksten Branchen waren die sonstigen Dienstleistungen mit einem Anteil von 26,5 % am Gesamtflächenumsatz, gefolgt vom Gesundheitswesen (13,1 %), den Informations- und Kommunikationstechnologien (11,1 %) sowie der öffentlichen Verwaltung (11 %).

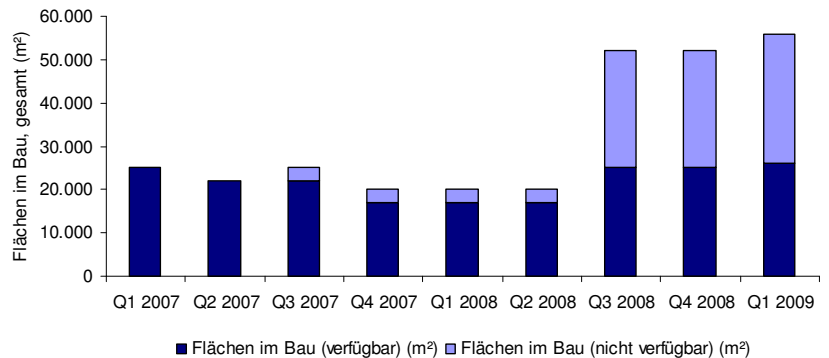
Die Leerstände haben sich binnen Jahresfrist weiter verringert. Mit einer Reduzierung um 5,7 % standen Ende des ersten Quartals 627.000 m<sup>2</sup> leer. Rund die Hälfte sind Flächen mit moderner Qualität. Die Leerstandsquote sank leicht auf 16,9 %. Die Teilmärkte Graphisches Viertel/Prager Straße, City und Ringlage hatten die meisten Leerstände zu verzeichnen. Aufgrund der Zunahme der Bautätigkeit auf dem Büromarkt erhöhten sich die Flächen im Bau gegenüber zum Vorjahresquartal um 180 %

	Q1 2009	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	15.000 m <sup>2</sup>	+ 7,1 %
Leerstand	627.000 m <sup>2</sup>	- 5,7 %
Leerstandsquote	16,7 %	- 1,0 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	56.000 m <sup>2</sup>	+ 180 %
Flächen im Bau (verfügbar)	26.000 m <sup>2</sup>	+ 52,9 %
Spitzenmiete	EUR 11,00 pro m <sup>2</sup>	unverändert

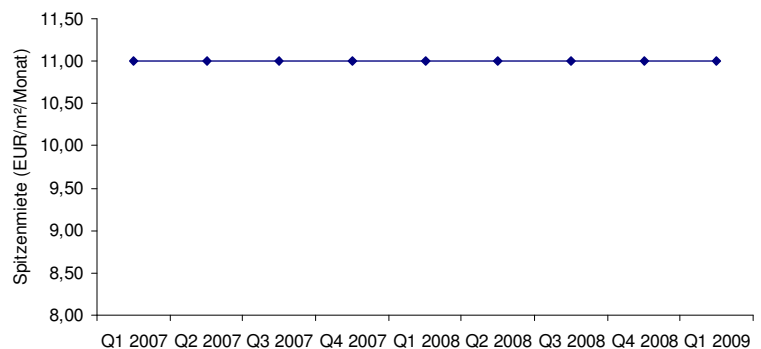
Leipzig: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Leipzig: Entwicklung der Flächen im Bau



Leipzig: Entwicklung der Spitzenmiete



---

auf 56.000 m<sup>2</sup>. Davon waren noch 26.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt verfügbar. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) reduzierte sich weiter auf 653.000 m<sup>2</sup>. Die in der City erzielbare Spitzenmiete lag weiterhin bei 11,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenmieten und die Durchschnittsmieten in den meisten Teilmärkten zeigten sich ebenfalls recht stabil.

Es wird angenommen, dass sich die hohe Stabilität auf dem Leipziger Büromarkt auch in 2009 weiter fortsetzen wird. Daher dürfte der Flächenumsatz ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres liegen. Die Mietpreise werden sich vermutlich auch weiterhin nicht verändern. Die Leerstände werden sich voraussichtlich weiter leicht reduzieren.

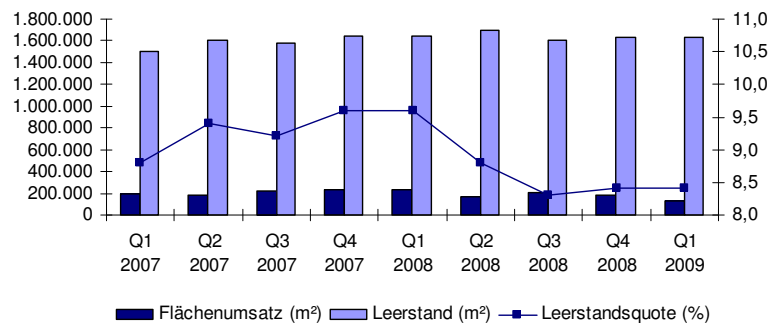
### 3.6 München

In München wurden im ersten Quartal 2009 rund 128.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt und damit ca. 46 % weniger als im Vorjahresquartal. Im ersten Quartal 2008 war jedoch ein überproportionales Rekordergebnis erzielt worden. Hauptgrund für das niedrige Ergebnis im ersten Quartal 2009 ist eine rückläufige Nachfrage und eine extreme Zurückhaltung bei Großvermietungen. Der beliebteste Teilmarkt war die Region Ost mit rund 21 % des gesamten Flächenumsatzes (27.500 m<sup>2</sup>), gefolgt von der Innenstadt mit rund 14 %. Die umsatzstärkste Nachfragergruppe waren die sonstigen Dienstleistungen mit einem Anteil von rund 32 % am Flächenumsatz. Es folgten die Informations- und Kommunikationstechnologien (ca. 15 %) und Beratungsgesellschaften (11 %).

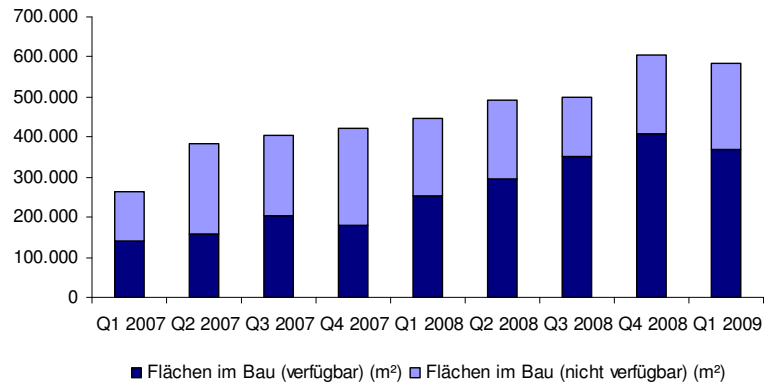
Die Leerstände sind im Laufe des Jahres nur leicht um 0,8 % auf 1,64 Mio. m<sup>2</sup> zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr sind die modernen Leerstandsflächen um fast 7 % gestiegen. Rund 35 % des Leerstands waren Flächen in erstklassiger Ausstattungsqualität. Verantwortlich sind hierfür hauptsächlich die Fertigstellungen einiger Projekte im ersten Quartal. Die Leerstandsquote lag bei 8,4 %. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) stieg im Jahresverlauf auf rund 2 Mio. m<sup>2</sup> an. Die Flächen im Bau nahmen bis zum Jahreswechsel zu,

	Q1 2009	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	128.000 m <sup>2</sup>	- 45,8 %
Leerstand	1.637.000 m <sup>2</sup>	- 0,8 %
Leerstandsquote	8,4 %	n.a.
Flächen im Bau (gesamt)	583.000 m <sup>2</sup>	+ 30,7 %
Flächen im Bau (verfügbar)	370.000 m <sup>2</sup>	+ 45,7 %
Spitzenmiete	EUR 31,50 pro m <sup>2</sup>	- 3,1 %

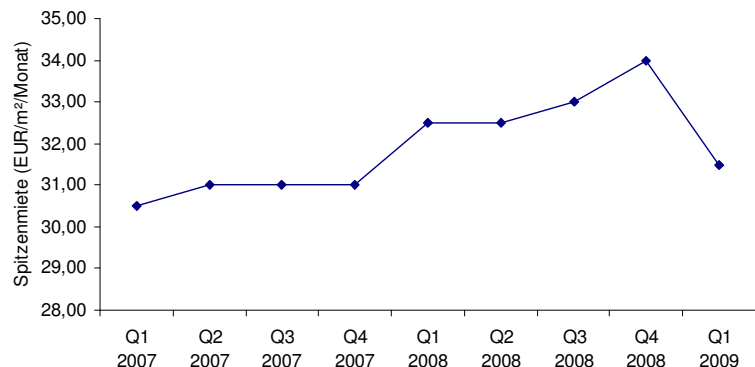
München: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



München: Entwicklung der Flächen im Bau



München: Entwicklung der Spitzenmiete



haben sich dann aber wieder etwas verringert. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Flächen im Bau um 30,7 % auf 583.000 m<sup>2</sup>. Davon sind noch 370.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt verfügbar. Die Spitzenmiete sank innerhalb eines Jahres um 3,1 % auf 31,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und wird weiterhin in der Innenstadt erzielt. Auch in anderen Teilmärkten, besonders in den Nebenlagen sind die Höchstmieten deutlich gesunken, da Mieter möglichst preisgünstig anmieten wollen.

Im Jahr 2009 wird der Büovermietungsmarkt in München voraussichtlich die Folgen der Finanzmarktkrise und der nachlassenden Konjunkturdynamik stärker zu spüren bekommen. Es wird von einem geringeren Flächenumsatz als in 2008 ausgegangen und von abnehmenden verfügbaren Flächen im Bau. In Teilbereichen kann es sein, dass die Spitzenmieten weiter zurückgehen werden.

## 4 Quellen

- Atisreal
- Bundesagentur für Arbeit
- Bundesvereinigung Logistik (BVL)
- Commerzbank Research
- Ellwanger & Geiger
- GfK Gesellschaft für Konsumforschung
- Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)
- ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München
- ifw Institut für Weltwirtschaft
- Jones Lang LaSalle
- Kemper's Jones Lang LaSalle
- REITs in Deutschland
- Statistisches Bundesamt Deutschland