



# Marktbericht

2. 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 .....	3
2.1	Vermietungsmarkt .....	3
2.1.1	Büroflächen .....	3
2.1.2	Einzelhandelsflächen .....	4
2.1.3	Logistik-/Lagerflächen .....	4
2.2	Investmentmarkt .....	5
2.3	Immobilienaktienmarkt .....	6
3	Standortdetails .....	8
3.1	Berlin .....	8
3.1.1	Vermietungsmarkt .....	8
3.1.2	Investmentmarkt .....	9
3.2	Dresden .....	10
3.3	Düsseldorf .....	12
3.3.1	Vermietungsmarkt .....	12
3.3.2	Neuss .....	13
3.3.3	Investmentmarkt .....	13
3.4	Frankfurt .....	14
3.4.1	Vermietungsmarkt .....	14
3.4.2	Eschborn .....	15
3.4.3	Investmentmarkt .....	15
3.5	Hamburg .....	16
3.5.1	Vermietungsmarkt .....	16
3.5.2	Investmentmarkt .....	17
3.6	Leipzig .....	18
3.7	München .....	20
3.7.1	Vermietungsmarkt .....	20
3.7.2	Investmentmarkt .....	21
3.8	Stuttgart .....	22
3.8.1	Vermietungsmarkt .....	22
3.8.2	Investmentmarkt .....	23
3.9	Regionalstandorte .....	23
4	Quellen .....	24

# 1 Allgemeine Ökonomische Lage

## 1.1 Globale Wirtschaftslage

In den ersten Monaten des Jahres 2008 hat die Weltkonjunktur trotz der erheblichen Belastungen infolge der US-Immobilienkrise und den dadurch ausgelösten Problemen an den Finanzmärkten nur mäßig an Dynamik eingebüßt. Überraschenderweise beschleunigte sich vorübergehend der Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in den Industrieländern. Es mehren sich aber die Anzeichen, dass die wirtschaftliche Dynamik sowohl in den Industrie- als auch den Schwellenländern in den kommenden Monaten spürbar nachlassen wird und dass Weltwirtschaft und Welt-handel 2008 und 2009 in deutlich moderaterem Tempo als in den Jahren zuvor expandieren werden. Es wird angenommen, dass das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts der Welt einen Wert von 1,7 in den Jahren 2008 und 2009 erreichen wird.

Zudem hat die Inflation ausgehend von dem unvermindert kräftigen Anstieg der Preise bei Rohstoffen, insbesondere Rohöl, und bei Nahrungsmitteln weltweit beachtlich angezogen. Die Notenbanken zögern in vielen Ländern damit, der Federal Reserve zu folgen und ihre Politik zu lockern, manche haben auch ihre Geldpolitik weiter gestrafft. So hat die Europäische Zentralbank (EZB) angesichts der hohen Inflation in der Eurozone erstmals seit gut einem Jahr den Hauptrefinanzierungssatz um 25 Basispunkte auf 4,25 % erhöht.

Die Lage an den Finanzmärkten in den USA und Europa hat sich in den letzten Wochen zwar etwas entspannt, die Krise ist aber noch nicht ausgestanden. Das Vertrauen der Banken untereinander ist nach wie vor nicht wieder hergestellt. Die deutliche Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien sowohl für Unternehmen als auch für Konsumenten dürfte sich negativ auf das Kreditvolumen und die Wirtschaftsleistung auswirken und die Konjunktur auch im nächsten Jahr noch dämpfen. Wie stark der weltwirtschaftliche Abschwung ausfällt, ist jedoch hauptsächlich abhängig einerseits von der weiteren Entwicklung an den Rohstoffmärkten andererseits von dem Fortgang der US-Immobilienkrise und der davon ausgelösten Finanzmarktkrise, deren Wirkungen nach wie vor schwer abzuschätzen sind.

## 1.2 Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Nach einem schwungvollen Start der deutschen Wirtschaft in das Jahr 2008 hat sich die Konjunktur bis ins Frühjahr hinein bemerkenswert robust gezeigt trotz des geringen Wachstums bedeutender Absatzmärkte, der erheblichen Aufwertung des Euro sowie des Anstiegs der Preise für Öl und sonstige Industrierohstoffe.

Das Geschäftsklima hat sich jedoch im Juni und Juli spürbar abgekühlt. Zuvor war der ifo Geschäftsklimaindex für die gewerbliche Wirtschaft im April deutlich zurückgegangen, konnte sich aber überraschend im Mai erholen und sank nun wieder signifikant. Das reale BIP ging im zweiten Quartal 2008 leicht zurück. Der Zuwachs des BIP im Durchschnitt des ersten Halbjahres 2008 beträgt saison- und kalenderbereinigt 1,5 % im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2007; im Vorjahresvergleich beläuft sich die Zunahme auf 2,7 %.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2008 wird die gesamtwirtschaftliche Produktion vermutlich zwar wieder etwas anziehen, die Dynamik dürfte aber dabei vergleichsweise schwach bleiben. Zunehmend machen sich nun die dämpfenden Faktoren für die deutsche Wirtschaft bemerkbar und der konjunkturelle Aufschwung wird wahrscheinlich zu Ende gehen. Auch der deutsche Außenhandel dürfte, bedingt durch die Abkühlung der Weltkonjunktur und den gestiegenen Euro-Wechselkurs, abnehmen. Die

hohen Kosten für Energieträger begrenzen den Anstieg der Unternehmenserträge und schmälern den finanziellen Spielraum für neue Investitionen. Zugleich vermindern sie den realen Ausgabenspielraum der privaten Haushalte, was die Konsummöglichkeiten beschränkt. Alles in allem dürfte laut Untersuchungen des ifo-Instituts die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahresdurchschnitt 2008 um 2,4 % expandieren.

Die Risikoaufschläge am Geldmarkt sind immer noch deutlich höher als vor dem Einsetzen der Finanzmarktkrise im Sommer 2007. Gleichwohl haben sich die Bedingungen für Unternehmen in Deutschland bezüglich der Kreditkonditionen seit Beginn der Turbulenzen nur leicht verschärft und für private Haushalte nicht verändert.

Die Arbeitslosenquote setzte die bisherige Entwicklung fort und ging von 7,8 % im Mai auf 7,5 % im Juni zurück. Im Vorjahresmonatsvergleich entspricht das einem Rückgang von 1,3 Prozentpunkten. Ein weiterer, wenn auch deutlich verhaltener Rückgang wird für die nächsten Monate und das Jahr 2009 erwartet. Gegenüber Juni 2007 stieg der Verbraucherpreisindex im Juni 2008 um 3,3 % teilweise wegen der höheren Energie- und Nahrungsmittelpreise. Dies ist die höchste Teuerungsrate seit Dezember 1993.

## 2 Überblick Immobilienmarkt Deutschland

### 2.1 Vermietungsmarkt

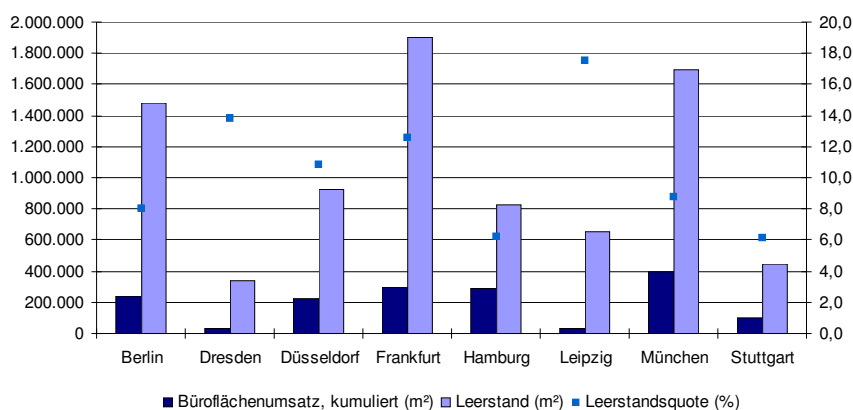
#### 2.1.1 Büroflächen

Die Turbulenzen auf den Finanzmärkten und schwierigen weltwirtschaftlichen Bedingungen zeigen bislang kaum Auswirkung auf die deutschen Vermietungsmärkte. Insbesondere im Bürosektor sorgen steigende Nettoabsorption, sinkende Leerstände, anziehende Mieten in guten Lagen und eine geringe spekulative Neubauquote für ein positives Umfeld. Weiterhin herrscht eine stabile Nachfrage, die zudem nicht von wenigen Großverträgen bestimmt wird, sondern sich auf alle Marktsegmente erstreckt. Die deutschen Bürovermietungsmärkte haben im ersten Halbjahr 2008 sogar ein neues Rekordergebnis erzielt. Insgesamt wurde an den acht beobachteten Bürostandorten rund 1,61 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt.

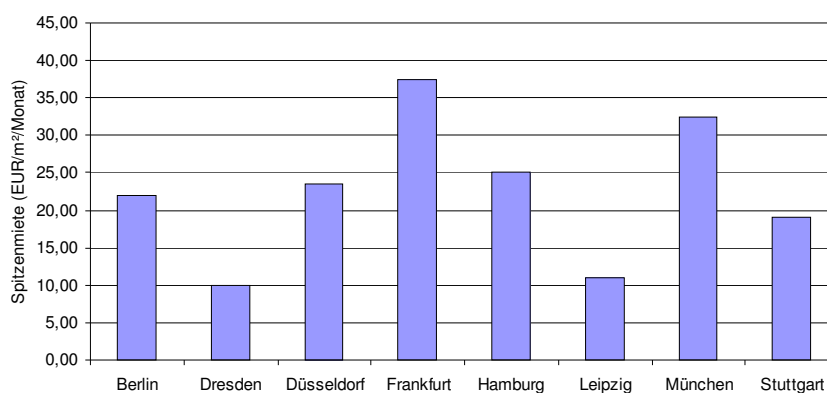
Im Ein-Jahres-Vergleich schritt der Abbau des Leerstands aufgrund der positiven Nachfragesituation weiter voran. Auch im bedeutendsten Marktsegment der modernen Leerstände reduzierte sich das Flächenangebot weiterhin. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Volumen der Flächen im Bau in den größten deutschen Bürostandorten um 17 % auf 2,6 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen. Von den fertig gestellten Flächen steht dem Markt derzeit nur knapp die Hälfte zur Verfügung, die

2. Quartal 2008				
Standort	Büroflächenumsatz, kumuliert (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (%)	Spitzenmiete (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)
Berlin	238.000	1.481.000	8,0	22,00
Dresden	30.400	337.000	13,8	10,00
Düsseldorf	220.000	923.000	10,8	23,50
Frankfurt	296.000	1.902.000	12,6	37,50
Hamburg	287.000	823.000	6,2	25,00
Leipzig	37.000	657.000	17,5	11,00
München	400.000	1.967.000	8,8	34,50
Stuttgart	101.000	450.000	6,1	19,00

Büroflächenumsatz und Leerstand 2. Quartal 2008



Spitzenmiete 2. Quartal 2008



restlichen Flächen sind bereits vorvermietet oder werden durch Eigennutzer bezogen.

Die dynamische Entwicklung des Marktes spiegelt sich auch in den Mieten wider. Im Ein-Jahres-Vergleich sind die Spitzenmieten an den meisten Standorten ausgenommen Leipzig, Dresden und Stuttgart gestiegen. Den deutlichsten Zuwachs hat Frankfurt (37,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat) mit 7,1 % erzielt.

Auch für die zweite Jahreshälfte ist aufgrund bereits vorliegender Gesuche davon auszugehen, dass der Aufschwung weitergeht, wobei besonders die modernen Leerstandsflächen weiter abnehmen werden. Daher werden auch in einigen Teilmärkten steigende Mieten erwartet.

### **2.1.2 Einzelhandelsflächen**

Die aktuellsten Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) wiesen im Mai und Juni starke Einbußen bei Konjunktur- und Einkommenserwartung als auch bei der Anschaffungsneigung auf. Gründe hierfür sind steigende Inflationsängste in Verbindung mit der anhaltenden Finanzmarktkrise, einem starken Euro, der weltweiten Konjunkturabschwächung und steigenden Preisen für Energie und Nahrungsmittel. Daher hat die GfK auch für Juli und das gesamte Jahr 2008 ihre Konsumklima-Prognosen revidiert und auf niedrigere Werte gesenkt. Der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) hat seine Umsatzprognose für das Gesamtjahr 2008 angesichts der vorliegenden Zahlen im Juli ebenfalls nach unten korrigiert. Bislang war der HDE von einem Umsatzwachstum im Einzelhandel um nominal 2 % ausgegangen, das aber nur noch erreichbar wäre, wenn sich das Konsumklima deutlich verbessern würde. Die neue Zielgröße liege deshalb nominal bei plus 1,5 %. Inflationsbereinigt bedeutet dies ein Minus von etwa 1 %.

Im ersten Halbjahr 2008 hat sich die getrüübte Stimmung noch nicht negativ auf den Vermietungsmarkt im Einzelhandel auswirken können. Dies dürfte sich jedoch angesichts der oben genannten Faktoren in der zweiten Jahreshälfte ändern.

In einer Marktanalyse von Kemper's wurde ein Flächenumsatz von 100.000 m<sup>2</sup> im Einzelhandel ermittelt. Am meisten nachgefragt wurden weiterhin die Flächen in innerstädtischen 1a-Lagen. Fast 40 % des Flächenumsatzes entfielen auf Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 250 m<sup>2</sup> in 1a-Lagen. Vermietungen mit Flächen unter 500 m<sup>2</sup> machten insgesamt 75 % aus, Vermietungen über 1.000 m<sup>2</sup> rund 10 %. In Bezug auf die Branche dominierte wie zuvor der Textilhandel den Markt. Rund 35 % des Flächenumsatzes wurde von Unternehmen aus den Bereichen Damen- und Herrenoberbekleidung sowie Young Fashion angemietet. Es folgt der Handel mit Schuhen (10 %) und Büchern (8 %). Weitere wichtige Nachfragergruppen waren Telekommunikation und Accessoires.

### **2.1.3 Logistik-/Lagerflächen**

Im ersten Halbjahr 2008 stieg in Deutschland im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 der Lagerflächenumsatz um 10 % auf 1,94 Mio. m<sup>2</sup>. Diese positive Entwicklung der Flächennachfrage wird sich voraussichtlich weiterhin fortsetzen, auch wenn die konjunkturelle Abschwächung weiter voranschreitet und die Kosten für Diesel, Transporte - und ab 2009 für Maut - steigen. Dafür spricht auch, dass sich in einer konjunkturellen Abschwächung zunächst die Lager oft erst füllen bevor die Produktion eingeschränkt wird.

Der in den Regionen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Frankfurt inkl. Wiesbaden/Mainz in den ersten sechs Monaten erzielte Lagerflächenumsatz von 676.000 m<sup>2</sup> entspricht einer nur geringen Steigerung von 4 % im Vergleich zum Vorjahreswert. Das durchschnittliche Umsatzvolumen der letzten fünf Jahre im jeweils ersten

Halbjahr wurde aber um 14 % überschritten. Dieses Ergebnis wurde größtenteils bedingt durch den starken Anstieg in München von 32 % auf 161.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund weitgehender Vollvermietung in den meisten der oben genannten Ballungsräume gestaltet sich der Abschluss neuer Verträge schwierig. Demgegenüber entwickelten sich die Standorte außerhalb der Ballungsräume weiterhin relativ dynamisch. Mit einem Anstieg von 14 % auf rund 1,27 Mio. m<sup>2</sup> sind diese Standorte für gut zwei Drittel der gesamten deutschen Lagerflächenumsätze verantwortlich.

Mehr als die Hälfte des Umsatzes entfiel auf Einzeldeals mit über 5.000 m<sup>2</sup> Fläche. Stärkste Nachfrager waren Unternehmen aus der Branche Transport, Verkehr und Lagerhaltung. Auf diese Branche entfiel bei den Deals über 5.000 m<sup>2</sup> rund 63 % des Umsatzvolumens. Zurückzuführen ist dieses gute Ergebnis auf den Eigennutzerdeal mit rund 40.000 m<sup>2</sup> Fläche eines Logistikerunternehmens in Neuss.

Die höchsten Spitzenmieten für Lagerflächen in der Größenordnung ab 5.000 m<sup>2</sup> und für Gewerbeparks wurden in Frankfurt (5,80 Euro/m<sup>2</sup>/Monat) und München (6,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat) erzielt. Die Spitzenmieten in den beiden Kategorien blieben in allen betrachteten Regionen im Vergleich zum Vorjahresmonat stabil.

## 2.2 Investmentmarkt

Die weiter anhaltenden Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten sind auch auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt deutlich zu spüren. Der Vertrauensverlust unter den Banken und die damit erschwerte Refinanzierungsbasis haben zu Liquiditätsengpässen und dadurch zu einer restriktiveren Kreditvergabe sowie Verteuerung des Kreditgeschäfts geführt. Viele Banken fordern deutlich höhere Eigenkapitalquoten und stellen höhere Objektqualitätsanforderungen.

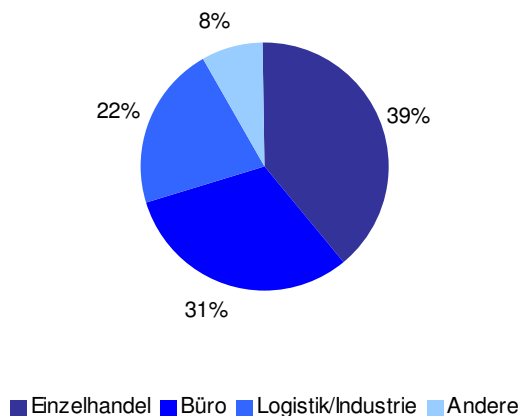
Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung, der Mangel an Fremdfinanzierung oder an geeigneten Objekten sowie die Unsicherheit über das nicht absehbare Ende der Finanzkrise und mögliche Folgen für die Märkte haben dazu geführt, dass nach dem Rekordumsatz am deutschen Immobilieninvestmentmarkt in 2007 das realisierte Investitionsvolumen von Januar bis Juni 2008 spürbar geringer ausgefallen ist. Zudem klafften die Preiserwartungen bei den Verkäufern und Käufern zunehmend auseinander, wodurch Deals oft nicht zustande kamen. So haben sich viele potenzielle Käufer in Erwartung sinkender Kaufpreise in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückgehalten. In Deutschland wurden in diesem Zeitraum laut Berechnungen von Atis Real nur 13,1 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien angelegt. Damit verringerte sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 53 %.

Von den insgesamt 13,1 Mrd. Euro entfielen 5,8 Mrd. Euro (45 %) auf Portfolioverkäufe – ein Rückgang von 64 % gegenüber dem Vorjahr. Bei den Einzeldeals war die Abnahme mit 46 % etwas geringer. Top-Einzelobjekte wurden nach wie vor gut verkauft, vor allem wieder an Investoren mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz. Kleine und mittlere Transaktionen machten bezüglich der absoluten Höhe der Anlagevolumina wieder einen großen Teil des Marktvolumens aus und werden auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Allein im Vergleich vom ersten zum zweiten Quartal ging die Anzahl der Großtransaktionen über 100 Mio. Euro und deren Anteil am Transaktionsvolumen deutlich zurück. Besonders Portfoliokäufe mit Anlagevolumen über 500 Mio. Euro werden immer seltener, da die Banken seltener Großkredite gewähren und die Kreditkosten steigen.

Die dominierende Nutzungsart im ersten Halbjahr 2008 war durch den Verkauf des Arcandor-Portfolios (Karstadt-Warenhäuser) der Einzelhandel, gefolgt von Büroimmobilien und Logistik- bzw. Industrieimmobilien. Während das einzelhandelsbezogene Transaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 aber nur ein moderates Minus von knapp 9 % verzeichnete, gingen Büroinvestments mit ca. 77 % mar-

kant zurück. Logistik- und Industrieimmobilien konnten demgegenüber als einzige Assetklasse um rund 15 % zulegen.

### Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Auf der Verkäuferseite entfielen rund 42 % des Transaktionsvolumens durch die großen Paketverkäufe (Sony-Center, Arcandor, Post-Portfolio) auf Unternehmen, bei denen Immobilien nicht zum Kerngeschäft gehören. Die am stärksten vertretene Investorengruppe auf dem Immobilieninvestmentmarkt im ersten Halbjahr waren Asset- und Fondsmanager; mit gut einem Viertel des gesamten Investitionsvolumens deutlich vor den börsennotierten Immobilien-AGs und den Private Equity/Hedge Funds. Im ersten Halbjahr 2008 hat sich der Trend steigender Anfangsrenditen bei Büroimmobilien fortgesetzt. Bei erstklassigen Büroimmobilien in bester Lage sind die Netto-Anfangsrenditen in den letzten 12 Monaten um rund 50 Basispunkte preisbezogen teilweise abgedeckt durch steigende Mieten gestiegen. Auch bei den anderen Asset-Klassen wurde durchschnittlich ein Anstieg von 25 (Logistik), und 75 Basispunkten (Shopping Center) beobachtet. Im Laufe des Jahres werden die Renditen vermutlich eher konstant bleiben, ein weiteres Indiz für die vergleichsweise hohe Stabilität des deutschen Immobilienmarktes.

Trotz der immer noch andauernden Verunsicherung sprechen viele Gründe dafür, dass sich in der zweiten Jahreshälfte 2008 das Marktgeschehen wieder beleben wird. Deutschland ist derzeit weiterhin für deutsche und ausländische Anleger gleichermaßen attraktiv und viele Marktteilnehmer sind zuversichtlich, dass dieser auch attraktiv bleibt, da sich die Vermietungsmärkte als robust erweisen. Viele Investoren verfügen zudem über beachtliche Eigenkapitalsummen. Der Anlagedruck wächst und zwingt zu Investitionen, um die Anlageziele für 2008 noch zu realisieren. Vermutlich werden viele potenzielle Käufer, die sich bisher zurückgehalten haben, in der zweiten Jahreshälfte wieder ein stärkeres Engagement am Markt zeigen. Entscheidend dafür ist der Abbau des aus der Finanzkrise entstandenen Vertrauensverlustes. Risiken für den deutschen Immobilienmarkt werden in einem noch signifikanteren Absturz anderer Märkte gesehen, wie z.B. in den USA, in Großbritannien oder in Frankreich, denn dieser würde deren Attraktivität für Investoren relativ zum deutschen Markt erhöhen.

### 2.3 Immobilienaktienmarkt

Seit Mitte 2007 sind die Kurse der Immobilienaktien nahezu weltweit aus Sorge vor Bewertungsabschlägen oder Refinanzierungsproblemen eingebrochen und teilweise um mehr als 50 % gefallen. Europaweit sanken die Kurse der börsennotierten Immo-

bilienunternehmen seit Beginn des Jahres 2008 um 40 %. In Deutschland erhielt die aufgrund zurückgehender Rezessionsängste einsetzende Erholung in der zweiten Maihälfte einen erneuten Dämpfer. Auch im Juni verloren die Papiere der größeren deutschen Immobilienaktiengesellschaften an Wert, gleichermaßen ließ die Performance des Gesamtmarkts nach – der Dax verlor rund 10 %. Durchschnittlich büßten die Werte von mehreren größeren Immobilien-AGs 17 % ein. Die beiden deutschen REITs schnitten leicht besser ab: Die Alstria-Aktie gab um 9 % nach, die der Fair Value REIT-AG um 16 %. Zu dieser Zeit brachte eine Studie von Merrill Lynch die Kurse der Immobilienpapiere noch einmal deutlich zum Nachgeben. Besonders für die beiden größten börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen AG und Gagfah bedeutete die Abwertung durch Merrill Lynch einen Absturz der Aktien.

Kritiker, unter anderem die Analysten von Sal. Oppenheim, meinen, dass Immobilienaktien sich in den nächsten 12 bis 18 Monaten weiterhin vor allem abhängig von der Finanzkrise entwickeln werden. Der Handlungsspielraum von Immobilien-AGs, jetzt noch Kapital zu beschaffen, ist allerdings begrenzt. Die finanzierenden Banken würden sich auch in den nächsten Monaten zurückhalten. Dies dürfte die Immobilienbewertungen belasten.

Problematisch sei zudem die hohe Fremdmittelquote von 75 % bei den großen deutschen Immobilien-AGs laut Lehman Brothers. Feri Rating & Research bemängelte außerdem erst kürzlich in ihrem ersten Transparenz-Rating besonders bei den deutschen Immobilien-AGs eine unzureichende Transparenz. Hiervon ausgenommen wurde die Fair Value REIT-AG, die den zweiten Platz nach der Polis AG im Transparenz-Rating belegt hat. Fehlende Transparenz in einem ohnehin schwachen Marktumfeld kann schnell zu schlechteren Bewertungen und Risikoabschlägen durch verunsicherte Analysten führen. Dies könnte auch die Erklärung dafür sein, dass bei vielen Gesellschaften der Börsenwert deutlich unter dem NAV liegt.

Demgegenüber glauben mehrere Analysten an eine Erholung der Immobilien-Aktien, falls das Vertrauen an den Kapitalmarkt zurückkehrt. Zuerst würden die liquiden Titel eine Erholung erleben, in einer zweiten Welle würden die weniger liquiden Titel folgen. Andere Analysten halten den Sektor für unterbewertet. Als gutes Zeichen werten die Experten, dass der Kurs der meisten Immobilienaktien unter dem Net Asset Value (NAV) notiert. Vor einem Jahr noch notierten die Kurse teilweise bis zu 30 % über dem Nettovermögenswert. Zudem seien deutsche Immobilienwerte sehr günstig im internationalen Maßstab. Hinzu kommt eine attraktive Dividendenrendite bei manchen Immobilienwerten.

## 3 Standortdetails

### 3.1 Berlin

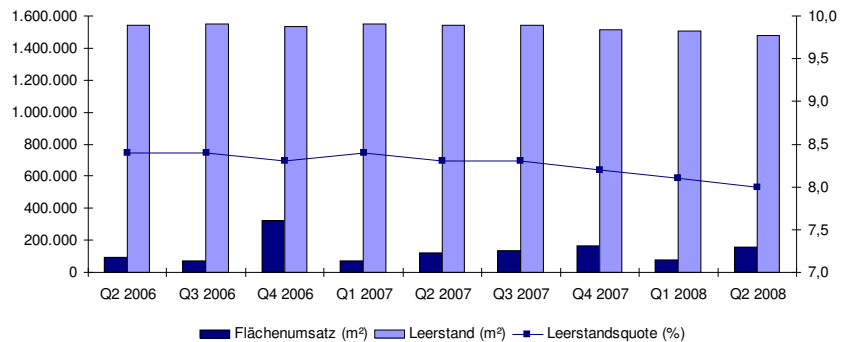
#### 3.1.1 Vermietungsmarkt

Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2008 betrug 238.000 m<sup>2</sup> und überstieg damit den Vorjahreswert um knapp 23 %. Das Volumen verteilte sich dabei relativ gleichmäßig auf alle Flächengrößen, was auf eine stabile Nachfragesituation schließen lässt. Bedeutendste Nachfragergruppe waren nach wie vor die sonstigen Dienstleistungen (knapp 26 % des Gesamtumsatzes), gefolgt von den Informations- und Kommunikationsunternehmen mit 17,3 % und den Beratungsgesellschaften mit 13,3 %. Wichtigster Teilmarkt waren die Cityzonen, in denen rund 45 % des Umsatzes erzielt wurde. Die größte Anmietung im zweiten Quartal erfolgte in der Magazinstraße in Berlin-Mitte durch die Kanzlei Becker Büttner Held mit 5.950 m<sup>2</sup>. Der flächenmäßig größte Vertragsabschluss im ersten Halbjahr war mit der GASAG AG über 8.800 m<sup>2</sup>.

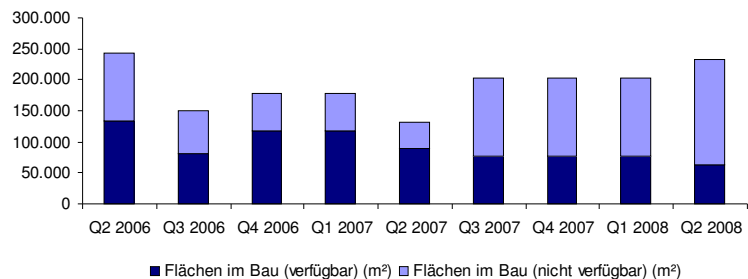
Der Leerstand sank im Vergleich zum Vorjahreswert um 4,2 % auf 1,48 Mio. m<sup>2</sup>, die Leerstandsquote fiel auf 8,0 %. Dabei beschleunigte sich der Leerstandsrückgang der modern ausgestatteten Flächen (-18,9 %). Sie tragen nur noch mit etwa 31 % zum Gesamt leerstand bei. Die verfügbaren Flächen im Bau verringerten sich im ersten Halbjahr 2008 im Vergleich zum ersten

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	238.000 m <sup>2</sup>	+ 22,7 %
Leerstand	1.481.000 m <sup>2</sup>	- 4,2 %
Leerstandsquote	8,0 %	- 0,3 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	233.000 m <sup>2</sup>	+ 77,9 %
Flächen im Bau (verfügbar)	63.000 m <sup>2</sup>	- 30 %
Spitzenmiete	EUR 22,00 pro m <sup>2</sup>	+ 5,8 %

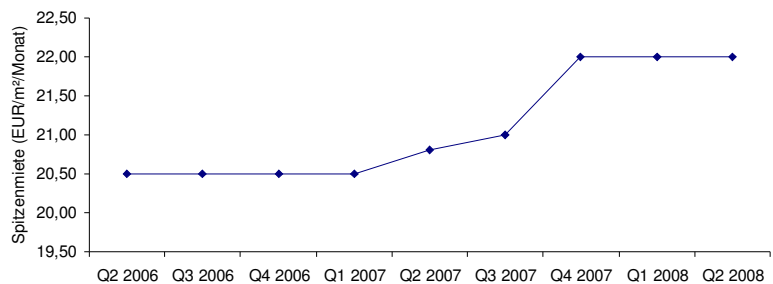
Berlin: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Berlin: Entwicklung der Flächen im Bau



Berlin: Entwicklung der Spitzenmiete



Halbjahr 2007 um 30 % auf 63.000 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche im Bau betrug rund 233.000 m<sup>2</sup>. Bei der Spitzenmiete war ein Anstieg um 5,8 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, sie liegt aktuell bei 22,00 Euro pro m<sup>2</sup> pro Monat (Topcity Ost). Ein Anstieg der Durchschnittsmieten war ebenfalls zu beobachten. Verantwortlich dafür ist die zunehmende Konzentration der Nachfrager auf neuwertige Flächen mit entsprechend höheren Mieten, die sich auch in einem großen Anteil moderner Flächen am Gesamtumsatz widerspiegelt.

Nach einem recht verhaltenen Start ins Jahr 2008 dürften die solide Nachfrage und die begrenzten verfügbaren Flächen im Bau eine gute Basis für einen weiteren moderaten Leerstandsabbau bilden, der sich größtenteils auf moderne Flächen beschränken wird. Für das restliche Jahr 2008 ist aufgrund sich bereits abzeichnenden weiteren Großabschlüssen ebenfalls von einer lebhaften Nachfrage auszugehen.

### **3.1.2 Investmentmarkt**

Im ersten Halbjahr 2008 betrug der Investmentumsatz in Berlin 1,62 Mrd. Euro, rund 41 % weniger als im Vorjahreszeitraum, jedoch deutlich mehr als im langjährigen Mittel. Die Hauptstadt steht damit an der Spitze der großen Investmentstandorte. Besonders der Verkauf des gemischt genutzten Sony Centers am Potsdamer Platz trug zu diesem Ergebnis bei. Die sonstigen Immobilien machten daher knapp 47 % des Volumens aus, gefolgt von Einzelhandelsobjekten und Büro-/Geschäftshäusern mit jeweils rund 25 %.

Die bedeutendste Käufergruppe war die Gruppe der Equity/Real Estate Funds mit einem Anteil von über 47,2 % am Gesamtumsatz. Dies liegt ebenfalls größtenteils am Verkauf des Sony Centers. Zweitwichtigste Käufergruppe waren Immobilienunternehmen (17,6 %), gefolgt von privaten Anlegern (10 %). Der Anteil ausländischer Investoren stieg im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 um 18 Prozentpunkte auf 90 %.

## 3.2 Dresden

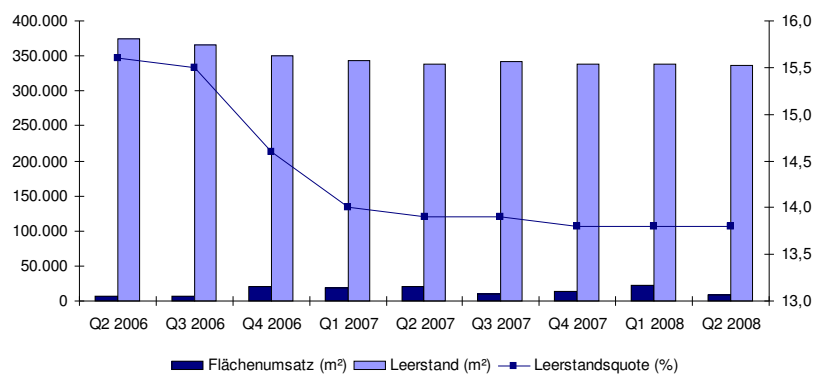
Im ersten Halbjahr 2008 sank in Dresden der Büroflächenumsatz im Gegensatz zu den meisten anderen beobachteten Bürozentren, deren Büroflächenumsatz teilweise deutliche Zuwächse erzielten. In Dresden wurde rund 30.400 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt, 22 % weniger als im ersten Halbjahr 2007. Im Fünfjahresvergleich relativiert sich dieses Ergebnis jedoch.

Wichtigste Teilmärkte waren die Citylagen und die Lagen in der Nähe der Autobahn, z.B. Kaditz/Mickten. Der größte Mietvertragsabschluss im zweiten Quartal mit 1.100 m<sup>2</sup> erfolgte durch die Prowa Ingenieurgesellschaft in Dresden-Süd. Große und mittlere Abschlüsse gab es sonst im Vergleich zu den vorhergehenden Quartalen kaum. Die bedeutendste Branchengruppe waren im zweiten Quartal die IT-Unternehmen, anders als im ersten Quartal, in dem öffentliche Verwaltung, Banken, Versicherungen und Finanzdienstleistungsunternehmen sowie Unternehmen des Gesundheits-, Sozial- und Ausbildungssektors begünstigt durch Großabschlüsse (z. B. Staatsbetrieb Sächsische Informationsdienste, Dresdner Bank, Stesad GmbH) die Spitzenpositionen einnahmen.

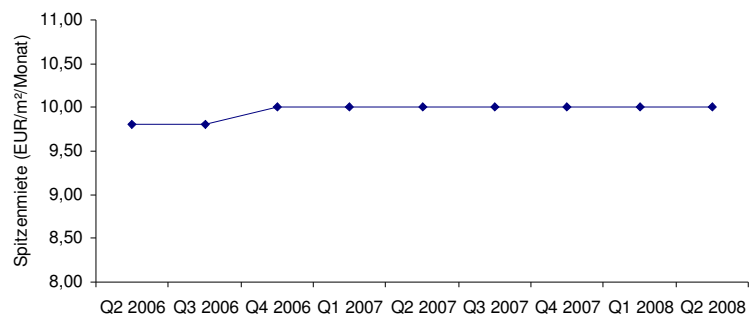
Die Spitzenmiete liegt weiterhin konstant bei 10,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und wird in den Lagen Altmarkt und Prager Straße erzielt. Der Leerstand hat sich aufgrund

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	30.400 m <sup>2</sup>	- 23,4 %
Leerstand	337.000 m <sup>2</sup>	- 0,4 %
Leerstandsquote	13,8 %	- 0,1 Prozentpunkt
Spitzenmiete	EUR 10,00 pro m <sup>2</sup>	unverändert

Dresden: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Dresden: Entwicklung der Spitzenmiete



---

der geringen Nettoabsorption nur wenig verringert und beträgt rund 337.000 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Leerstandsrate von 13,8 %.

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Marktsituation bleibt die Bautätigkeit in Dresden weiter gering. Projektentwicklungs- und Revitalisierungsüberlegungen werden in der Regel erst realisiert, wenn großflächige Nutzer vorhanden sind. Daher wird erwartet, dass der Leerstand auch weiter leicht sinken wird.

### 3.3 Düsseldorf

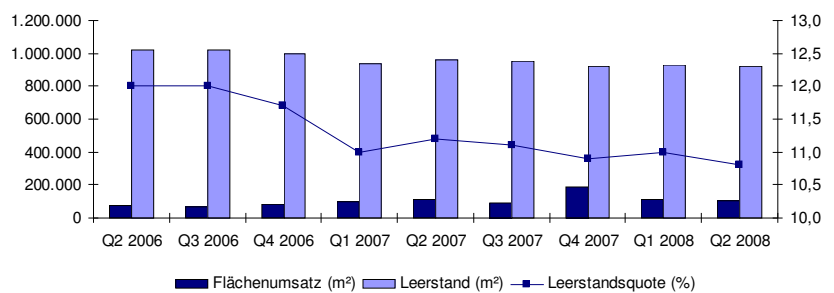
#### 3.3.1 Vermietungsmarkt

Düsseldorf hat im ersten Halbjahr 2008 einen neuen Halbjahresrekord erzielt. Der Büroflächenumsatz konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 6 % auf 220.000 m<sup>2</sup> gesteigert werden. Dieses Ergebnis wurde bedingt durch Großabschlüsse und eine rege Nachfrage in den mittleren und kleineren Flächenkategorien. Aufgrund mehrerer Großabschlüsse (z. B. der Victoria Versicherung) hatte die Büromarktzone Derendorf am Cityrand mit 28 % (60.500 m<sup>2</sup>) den größten Anteil am Umsatz, gefolgt von Düsseldorf Nord/ Flughafen mit 10 % (22.000 m<sup>2</sup>). Die größte Nachfragergruppe waren die sonstigen Dienstleistungen mit rund 20 % des Umsatzes, gefolgt von Beratungsgesellschaften mit 13,6 % und der öffentlichen Verwaltung mit 12,8 %. Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 4 % auf 923.000 m<sup>2</sup> gesunken, vor allem bei den modernen Flächen (-15,4 %), die auf einen Anteil unter 25 % reduziert wurden. Die größten Leerstände finden sich in der Innenstadt mit 97.000 m<sup>2</sup> und in Düsseldorf West/ linksrheinisch (87.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote hat sich zum Ende des zweiten Quartals leicht auf 10,8 % verringert.

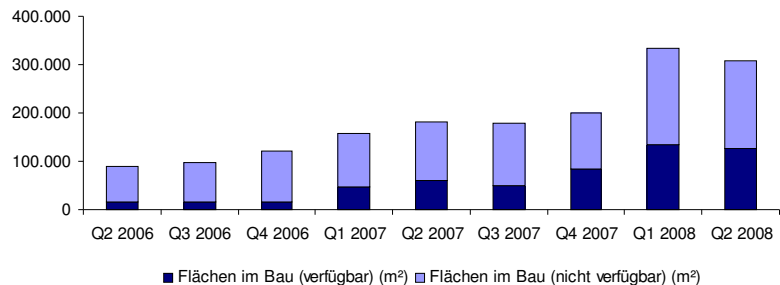
Die Flächen im Bau sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 um 69 % auf 307.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Da-

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	220.000 m <sup>2</sup>	+ 5,8 %
Leerstand	923.000 m <sup>2</sup>	- 3,8 %
Leerstandsquote	10,8 %	- 0,4 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	307.000 m <sup>2</sup>	+ 68,7 %
Flächen im Bau (verfügbar)	126.000 m <sup>2</sup>	+ 106,6 %
Spitzenmiete	EUR 23,50 pro m <sup>2</sup>	+ 6,8 %

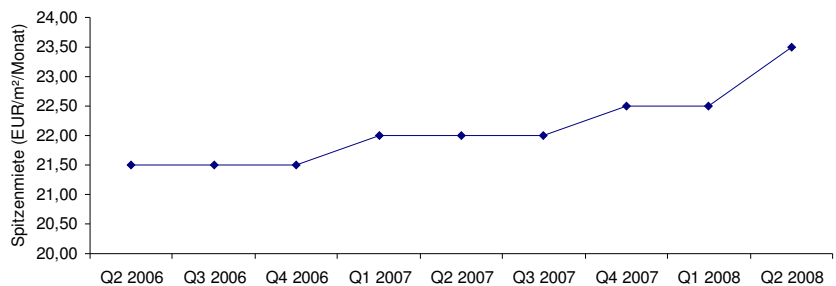
Düsseldorf: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Düsseldorf: Entwicklung der Flächen im Bau



Düsseldorf: Entwicklung der Spitzenmiete



von sind allerdings nur noch rund 40 % (126.000 m<sup>2</sup>) auf dem Markt verfügbar. Die Spitzenmiete nahm im gleichen Zeitraum um 7 % auf 23,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat zu und wird nicht mehr wie zuvor im Bankenviertel, sondern im Medienhafen erzielt. Die Durchschnittsmieten haben ebenfalls einen Anstieg zu verzeichnen.

Weitere sich bereits abzeichnende Großabschlüsse und die allgemein gute Nachfrage lassen auf einen erneut sehr guten Flächenumsatz im Gesamtjahr hoffen. Dies wird sich auch positiv auf den weiteren Leerstandsabbau auswirken, wobei sich der Rückgang der modernen Leerstandsflächen erheblich schneller vollziehen dürfte als die Reduzierung des Gesamt leerstands. Die Spitzenmiete könnte noch weiter steigen, da das Angebot an modernen Flächen nach wie vor begrenzt ist.

### **3.3.2 Neuss**

Die Büromarktzone Neuss erzielte im ersten Halbjahr 2008 einen Flächenumsatz von 3.000 m<sup>2</sup>. Der Leerstand sank im Vergleich zum Vorjahreswert um 32,1 % auf 9.500 m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete stieg im gleichen Zeitraum um rund 4,8 % auf 11,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat.

### **3.3.3 Investmentmarkt**

In Düsseldorf wurden im ersten Halbjahr 2008 gut 531 Mio. Euro investiert. Damit wurde das Rekordergebnis des ersten Halbjahres 2007 um rund 42 % verfehlt, jedoch liegt das Transaktionsvolumen deutlich höher als der langjährige Durchschnitt. Ein deutlich geringerer Anteil des Umsatzes als im Vorjahr wurde durch anteilig eingerechnete Immobilien aus Portfolioverkäufen generiert (27 %). Rund 50 % des Umsatzes (265 Mio. Euro) entfiel auf Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit etwa 121 Mio. Euro (ca. 23 %). Der beliebteste Teilmarkt war Neuss, bedingt durch Verkäufe von Logistikimmobilien bzw. Gewerbeparks, gefolgt von dem Kennedydamm.

Die wichtigsten Käufer waren wieder die Fondskonstruktionen mit Value-added- oder Core-plus-Orientierung mit einem Investitionsvolumen von knapp 238 Mio. Euro (45 %), Immobilien-AGs (21,3 %) und Immobilienunternehmen (16,9 %). Düsseldorf ist der einzige Standort neben Berlin, an dem der Anteil der ausländischen Investoren gestiegen ist (um 14% auf 70 %).

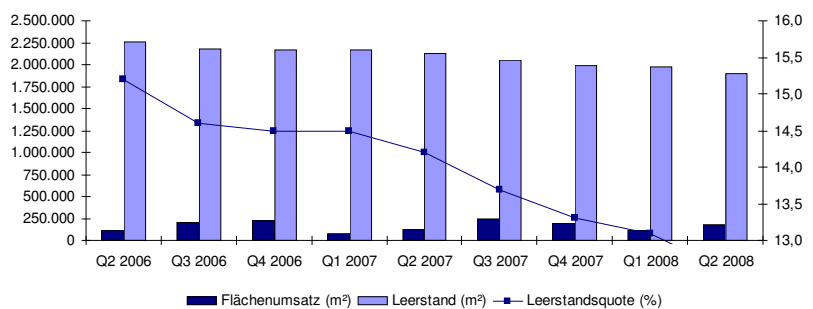
## 3.4 Frankfurt

### 3.4.1 Vermietungsmarkt

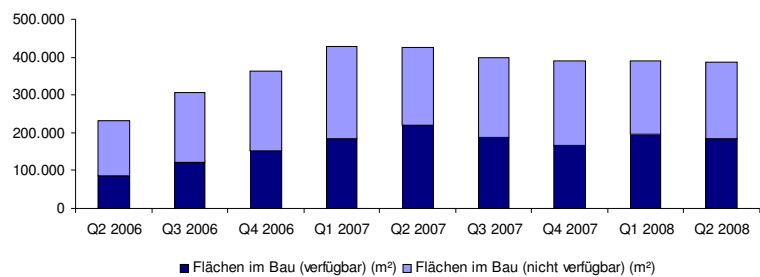
Im ersten Halbjahr 2008 wurde in Frankfurt ein Büroflächenumsatz von 296.000 m<sup>2</sup> erzielt – ein Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert um fast 47 % und damit der stärkste aller großen deutschen Bürostandorte. 268.000 m<sup>2</sup> entfielen auf das engere Marktgebiet - nicht zuletzt wegen einiger Großverträge. Insgesamt haben in Frankfurt die Großverträge im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 wieder an Bedeutung gewonnen, die Kategorie ab 10.000 m<sup>2</sup> war für mehr als ein Viertel des Ergebnisses verantwortlich, dazu gehörten vor allem der Abschluss der Deutschen Börse AG mit rund 65.000 m<sup>2</sup> und der BNP Paribas (11.350 m<sup>2</sup>). Insbesondere durch den Abschluss der Deutschen Börse hatte Eschborn mit 25 % (74.600 m<sup>2</sup>) den größten Anteil am gesamten Flächenumsatz, an zweiter Stelle folgt Innenstadt mit gut 60.000 m<sup>2</sup> (20 %). Die wichtigste Nachfragergruppe waren Banken und Finanzdienstleister mit einem Anteil von 39,4 %, gefolgt von den vor einem Jahr noch führenden Beratungsgesellschaften (11,2 %). Der Leerstand lag bei 1,9 Mio. m<sup>2</sup> und sank im Vergleich zum Vorjahreswert um 10,6 %. Die Leerstandsreduzierung der modernen Flächen fiel dabei mit ca. 12 % stärker aus als bei den älteren Bestandsflächen.

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	296.000 m <sup>2</sup>	+ 46,5 %
Leerstand	1.902.000 m <sup>2</sup>	- 10,6 %
Leerstandsquote	12,6 %	- 1,6 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	386.000 m <sup>2</sup>	- 9,2 %
Flächen im Bau (verfügbar)	186.000 m <sup>2</sup>	- 15,1 %
Spitzenmiete	EUR 37,50 pro m <sup>2</sup>	+ 7,1 %

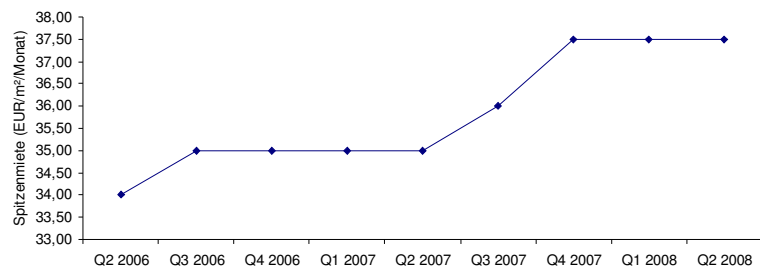
Frankfurt: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Frankfurt: Entwicklung der Flächen im Bau



Frankfurt: Entwicklung der Spitzenmiete



Nur noch rund 37 % aller leer stehenden Büroflächen wiesen einen modernen Ausstattungsstandard auf. Die Leerstandsquote liegt zum Halbjahresende bei 12,6 %. Mit 386.000 m<sup>2</sup> gingen die Flächen im Bau um gut 9 % zurück, der davon verfügbare Anteil fiel um 15 % auf 186.000 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund, dass ein Großteil dieser Flächen auf nur wenige Großprojekte entfällt, ist das Neubauangebot als eher gering einzustufen. Die im Teilmarkt Westend erzielte Spitzenmiete beträgt 37,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat. Ein Anstieg der Durchschnittsmieten war auch in vielen anderen Teilmärkten zu beobachten.

Auch im zweiten Halbjahr wird der Flächenumsatz voraussichtlich weiter anziehen. So zeichnen sich einige Großabschlüsse konkret ab und die Nachfrage bei den mittleren Flächengrößen ist lebhaft. Für das Gesamtjahr 2008 wird ein Ergebnis erwartet, das über dem Vorjahresresultat von 629.000 m<sup>2</sup> liegt. Zudem wird sich vermutlich die Reduzierung des Leerstands vor allem bei den modernen Flächen fortsetzen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach hochwertigen Flächen und dem knapper werdenden Angebot in diesem Segment ist für die kommenden Quartale eine Fortsetzung des Mietanstiegs bei Flächen mit gehobener Qualität möglich.

### 3.4.2 Eschborn

Die bedeutendste Büromarktzone war im zweiten Halbjahr 2008 Eschborn mit einem Anteil von rund 25 % am Gesamtumsatz in Frankfurt; das entspricht 74.600 m<sup>2</sup>. Hierfür ist größtenteils der Großvertrag der Deutschen Börse von rund 45.000 m<sup>2</sup> in diesem Teilmarkt verantwortlich.

Der Leerstand ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 um 38,5 % auf 116.800 m<sup>2</sup> gesunken. Die Flächen im Bau betragen 13.100 m<sup>2</sup>. Diese standen zum Ende des ersten Halbjahres dem Markt noch vollständig zur Verfügung. Die in Eschborn zu erzielende Spitzenmiete ist im Ein-Jahres-Vergleich um 42,3 % auf 18,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen.

### 3.4.3 Investmentmarkt

Auch in Frankfurt sind die Turbulenzen der Finanzmarktkrise zu spüren. Mit einem Investitionsumsatz von rund 882 Mio. Euro lag das Resultat um rund 81 % unter dem Vorjahreswert. Dabei ist aber wieder zu berücksichtigen, dass die Jahre 2006 und 2007 Rekordwerte aufwiesen. Das derzeitige Transaktionsvolumen liegt immer noch über den Werten von 2004 und 2005. Portfolioverkäufe hatten mit knapp 14 % einen ausgesprochen geringen Anteil am Umsatz. Den größten Anteil an den Investitionen machten Büroimmobilien mit rund 89 % aus, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit nur 4,6 %.

Die dominierende Investorengruppe waren die offenen Fonds mit einem Anteil von fast 34 %, die wieder verstärkt in Prime-Immobilien in Frankfurt investieren. An zweiter Stelle standen Equity/Real Estate Funds (rund 30 %), gefolgt von Immobilien AGs (8 %). Der Anteil ausländischer Investoren lag mit nur noch 46 % um rund 39 Prozentpunkte niedriger als der Vorjahresvergleichswert (85 %).

Für das zweite Halbjahr wird ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des ersten Halbjahres erwartet, eine leichte Steigerung zum Jahresende ist jedoch möglich. Bei einer weiteren positiven Entwicklung der Mietpreise und des Flächenumsatzes auf den Bürovermietungsmärkten, werden die Kaufpreise stabil bleiben. Die Renditen werden sich voraussichtlich bis zum Jahresende weiterhin auf einem ähnlichem Niveau bewegen.

## 3.5 Hamburg

### 3.5.1 Vermietungsmarkt

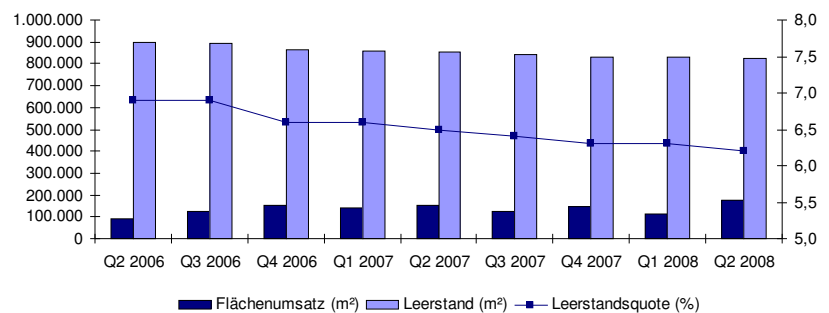
Im ersten Halbjahr 2008 ging der Büroflächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3 % auf 287.000 m<sup>2</sup> zurück. Rund 25 % des Umsatzes entfiel auf die City (72.000 m<sup>2</sup>), gefolgt von der erweiterten Innenstadt mit 47.000 m<sup>2</sup>. Die wichtigsten Nachfragergruppen waren sonstige Dienstleistungen (29,9 %), Beratungsgesellschaften (15,6 %) und Verwaltungen von Industrie- und Baugenehmigungen (12 %). Bei der letztgenannten Gruppe machte die Gruppe Transport und Verkehr einen Anteil von 10 % aus, die traditionell in der Hafenstadt Hamburg eine große Bedeutung hat.

Die Leerstandsreduzierung setzte sich fort, aktuell stehen 823.000 m<sup>2</sup> Bürofläche leer (knapp 4 %); davon sind nur noch 18 % moderne Flächen (148.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate betrug zum Halbjahresende 6,2 %. Die Flächen im Bau sind im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 um rund 8 % auf 504.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Noch stärker war der Rückgang von fast 31 % auf 284.000 m<sup>2</sup> bei den noch verfügbaren Flächen im Bau.

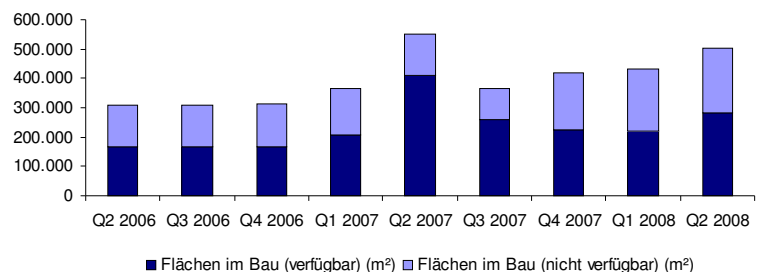
Die Spitzenmiete lag bei 25,00 Euro pro m<sup>2</sup> pro Monat, erzielbar in der Hafencity. Auch in anderen Teilmärkten konnte ein vom Spitzenwert nicht weit liegender Höchstmietpreis von 24,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat erzielt

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	287.000 m <sup>2</sup>	- 2,7 %
Leerstand	823.000 m <sup>2</sup>	- 3,5 %
Leerstandsquote	6,2 %	- 0,3 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	504.000 m <sup>2</sup>	- 8,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	284.000 m <sup>2</sup>	- 30,6 %
Spitzenmiete	EUR 25,00 pro m <sup>2</sup>	+ 4,2 %

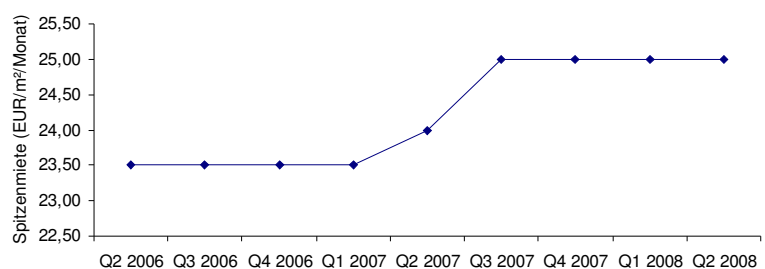
Hamburg: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Hamburg: Entwicklung der Flächen im Bau



Hamburg: Entwicklung der Spitzenmiete



werden. Dazu gehörten die City sowie die Premium-Standorte westlicher Hafенrand und Alsterlagen, was die Beliebtheit wassernaher Flächen aufzeigt. Insgesamt sind in den vergangenen zwölf Monaten sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten angestiegen.

Die anhaltend starke Nachfrage sollte auch für das zweite Halbjahr für einen guten Flächenumsatz sorgen, so dass bis Ende des Jahres über 500.000 m<sup>2</sup> Fläche umgesetzt werden könnte. Die solide Nachfrage und der Bau moderner qualitativ hochwertiger Flächen in guten Lagen - zumeist mit Wasserbezug - führen dazu, dass Premium-Flächen noch Entwicklungsmöglichkeiten bei der Mietpreisentwicklung haben.

### **3.5.2 Investmentmarkt**

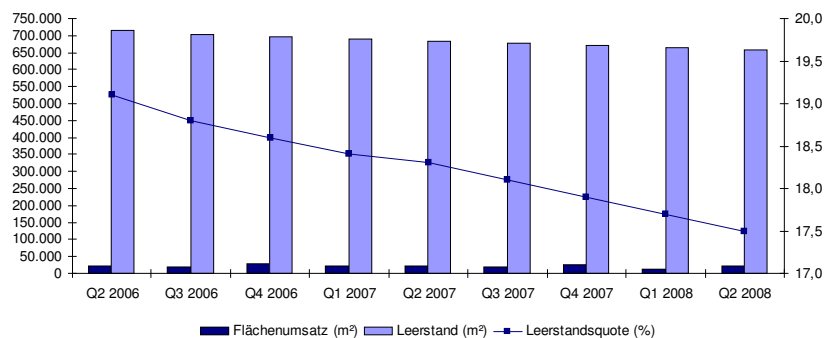
Im ersten Halbjahr 2008 wurden 1,02 Mrd. Euro investiert – rund 60 % weniger als im Vorjahr. Trotzdem zählt Hamburg neben Berlin zu den einzigen großen Investmentstandorten in Deutschland, die ein Volumen von über einer Mrd. Euro erzielt haben. Im ersten Halbjahr 2007 hatten allein zwei Portfolios schon einen Umfang in der Höhe von einer Mrd. Euro. Derzeit liegt der Anteil der Immobilienpakete nur noch bei 29 %. Zudem hat sich die Struktur der Investments geändert: im ersten Halbjahr 2008 wurde mit 31 % ein Großteil des Transaktionsvolumens in Büroimmobilien investiert und nicht mehr wie zuvor in Einzelhandelsimmobilien sowie Büro- und Geschäftshäuser. Die Struktur der Käufer hat sich ebenfalls deutlich im Vorjahresvergleich verändert. Immobilien-AGs hatten den größten Anteil am Transaktionsvolumen mit 26,2 %, gefolgt von Immobilienunternehmen (24,2 %), Spezialfonds (18,4 %) und geschlossenen Fonds (12,1 %). Der Anteil der ausländischen Investoren sank innerhalb eines Jahres von rund 80 % auf nur noch knapp 44 %.

### 3.6 Leipzig

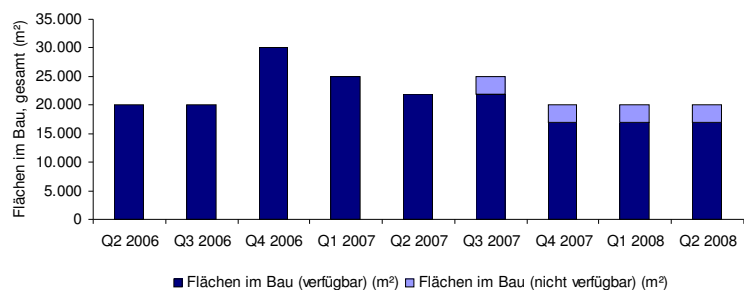
Im ersten Halbjahr konnten in Leipzig mit 37.000 m<sup>2</sup> nur 16 % des Büroflächenumsatzes des Vorjahreszeitraums erreicht werden, da insbesondere Abschlüsse in der Größenordnung ab 5.000 m<sup>2</sup> fehlten. Rund 70 % des Umsatzes entfielen dafür auf Flächen bis 1.000 m<sup>2</sup>. Umsatzstärkster Teilmarkt waren die Nebenlagen, unter anderem wegen der drei bedeutendsten Vertragsabschlüsse im ersten Halbjahr mit BBW Berufsbildungswerk Leipzig (3.000 m<sup>2</sup>), O2 Germany (1.100 m<sup>2</sup>) und Facility Management (950 m<sup>2</sup>). Die wichtigsten Branchen waren sonstige Dienstleistungsunternehmen (30,8 %), Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologien (18,2 %) sowie Verwaltungen von Industrie- und Bauunternehmen (17,3 %). Binnen Jahresfrist sank der Leerstand um 4 % auf 657.000 m<sup>2</sup>. Rund die Hälfte verfügt über moderne Flächenqualität. Die Leerstandsquote betrug 17,5 %. Die Leerstände werden in Leipzig aufgrund der geringen Bautätigkeit immer weiter abgebaut. Im Vergleich zum Vorjahreswert reduzierten sich die Flächen im Bau um 9 % auf 20.000 m<sup>2</sup>. Davon steht dem Markt der überwiegende Teil noch zur Verfügung (17.000 m<sup>2</sup>). Die Spitzenmiete betrug weiterhin 11,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und wurde in Innenstadtlagen erlangt. Insbesondere in den Teilmärkten mit starker Nachfrage Graphisches Vier-

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	37.000 m <sup>2</sup>	- 15,9 %
Leerstand	657.000 m <sup>2</sup>	- 4,1 %
Leerstandsquote	17,5 %	- 0,8 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	20.000 m <sup>2</sup>	- 9,1 %
Flächen im Bau (verfügbar)	17.000 m <sup>2</sup>	- 22,7 %
Spitzenmiete	EUR 11,00 pro m <sup>2</sup>	unverändert

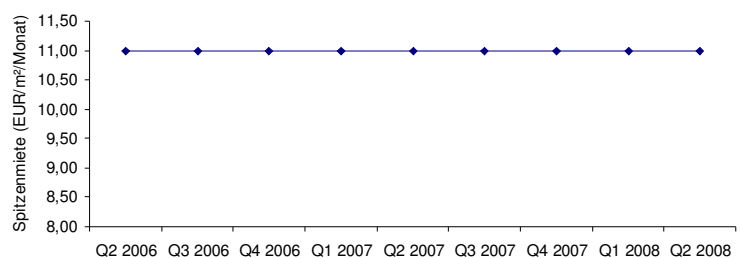
Leipzig: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Leipzig: Entwicklung der Flächen im Bau



Leipzig: Entwicklung der Spitzenmiete



---

tel, Leipzig West und Neue Messe stabilisieren sich die Durchschnittsmieten auf 5,00 bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Auch für das zweite Halbjahr werden keine signifikanten Veränderungen bei den Mietpreisniveaus erwartet. Der Flächenumsatz könnte trotz des moderaten Ergebnisses des ersten Halbjahres für die kommenden Quartale durch derzeit in der Verhandlung befindliche Mietverträge über größere Mietflächen noch merklich steigen. Die Leerstände werden voraussichtlich weiter zurückgehen.

### 3.7 München

#### 3.7.1 Vermietungsmarkt

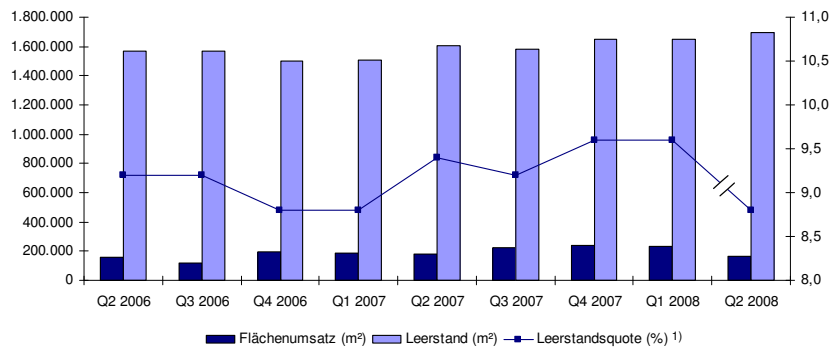
Der Flächenumsatz der bayerischen Landeshauptstadt lag im ersten Halbjahr 2008 mit 400.000 m<sup>2</sup> um rund 8 % über dem Wert des Vorjahresergebnisses. Damit wurde das beste Halbjahresresultat der letzten sieben Jahre erzielt. Der Anteil an Großverträgen über 10.000 m<sup>2</sup> machte dabei überraschenderweise nur rund 11 % des Flächenumsatzes aus; vor einem Jahr waren es noch 29 %. Die solide Nachfrage beruht somit homogen auf allen Segmenten.

Der Trend zur Anmietung von Flächen in zentralen Lagen hält weiter an. So wurde in der City mit 24 % des Gesamtumsatzes (97.000 m<sup>2</sup>) erneut am meisten umgesetzt. Zusammen mit dem übrigen Stadtgebiet entfiel auf diese Büromarktzone ein Anteil von rund 74 % des Flächenumsatzes. Den größten Anteil am Umsatz bezogen auf Branchen hatten sonstige Dienstleistungsunternehmen (16,2 %), Beratungsunternehmen (14,5 %) sowie IT- und Telekommunikationsunternehmen (13,5 %). Auch hier war die Struktur insgesamt ausgeglichener als in den Jahren zuvor.

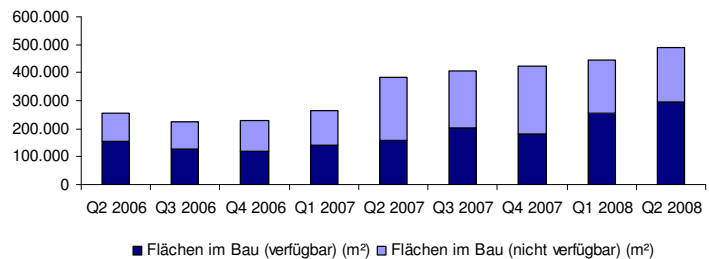
Die Erhöhung des Leerstandes um 5,7 % auf knapp 1,7 Mio. m<sup>2</sup> ist nicht zuletzt umfangreicher Baufertigstellungen geschuldet. Die positive Situation des Münchner Büroflächenmarktes spiegelt sich auch in der Neubautä-

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	400.000 m <sup>2</sup>	+ 8,1 %
Leerstand	1.697.000 m <sup>2</sup>	+ 5,7 %
Leerstandsquote	8,8 %	n.a.
Flächen im Bau (gesamt)	491.000 m <sup>2</sup>	+ 27,5 %
Flächen im Bau (verfügbar)	294.000 m <sup>2</sup>	+ 87,3 %
Spitzenmiete	EUR 32,50 pro m <sup>2</sup>	+ 4,8 %

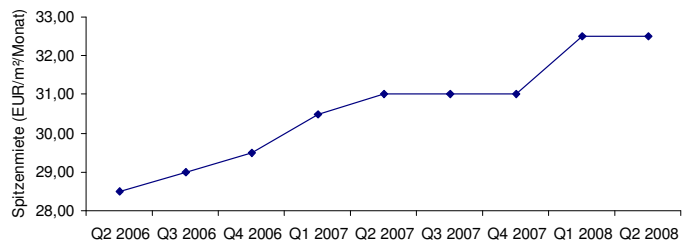
München: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



München: Entwicklung der Flächen im Bau



München: Entwicklung der Spitzenmiete



tigkeit wider. Die gesamten Flächen im Bau nahmen um 27,5 % auf 491.000 m<sup>2</sup> zu; davon waren Mitte 2008 noch 294.000 m<sup>2</sup> verfügbar, das sind rund 87 % mehr als Mitte 2007. Die Leerstandsquote<sup>1</sup> liegt aktuell bei 8,8 %. Die Spitzenmiete zog um 5 % im Vorjahresvergleich auf 32,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat an und wird in der City erzielt. Die Spitzenmieten in anderen Büromarktzonen haben auch angezogen, vor allem in einigen Cityrandlagen.

Auch für die zweite Jahreshälfte 2008 wird von einer regen Nachfrage und sehr guten Flächenumsätzen ausgegangen. Die hohe Konzentration auf hochwertige Flächen in guten Lagen lässt vermuten, dass ein leichter Anstieg in diesem Marktsegment möglich ist. Leerstandsabbau und Flächenangebot werden sich vorerst nicht weiterentwickeln, da dem Markt unter anderem durch die Fertigstellung neuer Projekte weitere Flächen zugeführt werden.

### 3.7.2 Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen sank im Vergleich zum ersten Halbjahr 2007 um 69 % auf 861 Mio. Euro. Damit hat München im ersten Halbjahr 2008 das schlechteste Umsatzergebnis nach Frankfurt erzielt. Den größten Anteil an den Investitionen hatten Einzelhandelsobjekte (35,9 %) und Büroimmobilien (34,6 %). Das Transaktionsvolumen ging ausschließlich bedingt durch den geringen Umsatz in Büroimmobilien zurück. In den anderen Kategorien wurde zusammengefasst sogar etwas mehr investiert als im ersten Halbjahr 2007. Die anteilig eingerechneten Portfoliodeals machten mit 328 Mio. Euro nur etwa ein Drittel des Vorjahreswerts aus.

Nach Käufergruppen betrachtet, nahmen Immobilienunternehmen (26,4 %) und Equity/Real Estate Funds (26,1 %) die Spitzenpositionen ein. Weiterhin haben Immobilien AGs (13,1 %), Spezialfonds (10,2 %) und Versicherungen (9,3 %) im größeren Umfang investiert. Der Anteil ausländischer Investoren lag mit knapp 73 % um rund 10 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahreszeitraum.

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Aufgrund einer neuen Untersuchung haben sich die wichtigsten Marktteilnehmer darauf verständigt, den Flächenbestand an die aktuellen Informationen anzugleichen, so dass die Leerstandsdaten nicht mehr mit früheren Veröffentlichungen zu vergleichen sind.

## 3.8 Stuttgart

### 3.8.1 Vermietungsmarkt

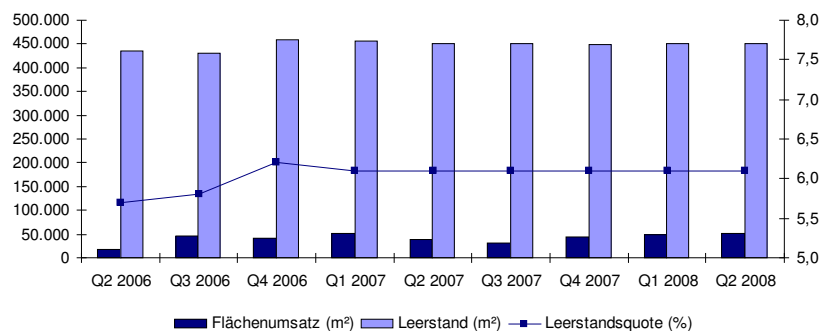
In Stuttgart hat sich die positive Entwicklung am Büromarkt fortgesetzt. Der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2008 stieg im Vergleich zum Vorjahreswert um 12 % auf 101.000 m<sup>2</sup>. Damit wurde das beste Halbjahresergebnis der letzten sechs Jahre erzielt. Nach eher großen Vertragsabschlüssen im ersten Quartal, wurden im zweiten Quartal eher kleinere und mittlere Verträge abgeschlossen. Die größte Anmietung im zweiten Quartal erfolgte mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> durch den Telekommunikationsdienstleister Versatel in Bad Cannstatt. Durch derartige Abschlüsse waren neben der Innenstadt, auf die über die Hälfte des Flächenumsatzes entfiel, auch die Teilmärkte Vaihingen, Möhringen, Weilimdorf, Bad Cannstatt und Wangen gefragte Bürolagen. Den größten Anteil am Umsatz bezogen auf Branchen hatten Banken, Finanzdienstleister, unternehmensbezogene Dienstleister und die Industrie.

Der Leerstand betrug 450.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote blieb unverändert bei 6,1 %. Die Spitzenmiete liegt konstant seit einem Jahr bei 19,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat und wird in der Innenstadt erzielt. Mietpreissteigerungen verzeichneten die City West und Weilimdorf.

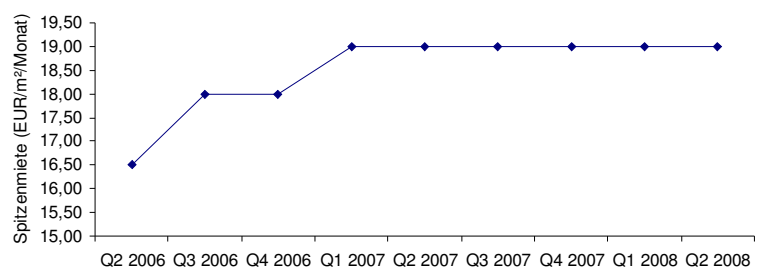
Insgesamt werden in 2008 ca. 100.000 m<sup>2</sup> bezugsfertige Neubauf Flächen auf den Markt kommen. Allerdings

	2. Quartal 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	101.000 m <sup>2</sup>	+ 12,2 %
Leerstand	450.000 m <sup>2</sup>	unverändert
Leerstandsquote	6,1 %	unverändert
Spitzenmiete	EUR 19,00 pro m <sup>2</sup>	unverändert

Stuttgart: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Stuttgart: Entwicklung der Spitzenmiete



ist ein Großteil (80 %) davon bereits vorvermietet oder wird für Eigennutzer errichtet. Zusammen mit der hohen Vorvermietungsquote der hochwertigen Neubauf Flächen könnte dies zu einem Anziehen des Mietpreisniveaus führen.

### 3.8.2 Investmentmarkt

Im ersten Halbjahr 2008 wirkten sich die Finanzmarkturbulenzen auch in Stuttgart auf das Investitionsvolumen in Höhe von 299 Mio. Euro aus. Stärkste Assetklasse waren Büroimmobilien mit 155 Mio. Euro (52 %). Es folgen Einzelhandelsimmobilien mit 25 % des Gesamtinvestitionsvolumens und Logistik-/Industrieimmobilien mit 10 %. Die aktivste Käufergruppe waren geschlossene Fonds mit einem Anteil von 37 %. Der Anteil ausländischer Investoren lag bei 55 %. Auf der Verkäuferseite machten offene Fonds mit 25 % den größten Anteil am Gesamtvolumen aus.

## 3.9 Regionalstandorte

Die Büromärkte in den Regionalstandorten machen einen Großteil der deutschen Gesamtbürofläche aus und gewinnen vermehrt an Bedeutung. Sie entwickeln sich weitaus stabiler als viele große Standorte und reagieren vergleichsweise nicht so stark auf Konjunkturschwankungen. Laut einer Studie von Ernst & Young wird in Boomphasen weniger neu gebaut wie in und rund um die klassischen Bürohochburgen und in Abschwungsphasen steht ein geringerer Prozentsatz an Flächen leer. Auch entwickeln sich Durchschnittsmieten und Spitzenmieten für zentral gelegene Bürogebäude an Regionalstandorten vielfach konstanter als in großen Städten. Detaillierte und aktuelle Daten über die Regionalstandorte sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Einen Überblick über einige wenige ausgewählte Standorte, in denen die IC Immobilien Gruppe Objekte verwaltet, bietet die folgende Tabelle.

### Leerstand und Spitzenmiete ausgewählter Regionalstandorte

Bürovermietungs- markt	Q2 2008 Spitzenmiete (Euro/m <sup>2</sup> /Monat)	2008 Trend (6 Monate)	Q2 2008 Leerstands- rate (%)	2008 Trend (6 Monate)
Chemnitz	8,00	➔	11,2	➘
Freiburg	13,50	➔	1,6	➔
Halle	9,00	➔	7,9	➘
Karlsruhe	12,00	➔	7,0	➔
Münster	12,50	➔	5,7	➔
Neubrandenburg	8,00	➔	8,8	➔
Potsdam	12,00	➔	4,1	➘
Quickborn	8,00	➔	n.a.	n.a.
Teltow	8,50	n.a.	20*	➘*
Zwickau	7,00	➔	n.a.	n.a.

(Anmerkung: Bei den Angaben handelt es sich um ungefähre Werte)  
Quellen: CBRE, DEGI, IC Research, IVD

\* Angaben beruhen auf langjährigen Erfahrungswerten

---

## 4 Quellen

- Atis Real
- Bundesagentur für Arbeit
- BVT
- CB Richard Ellis
- DEGI
- Deutsche Bundesbank
- Dr. Lübke Makler & Consultants
- Ernst & Young
- Europäische Zentralbank
- GfK Gesellschaft für Konsumforschung
- Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE)
- ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München
- ifw Institut für Weltwirtschaft
- Immobilienverband Deutschland IVD
- Jones Lang LaSalle
- Kemper's
- Statistisches Bundesamt Deutschland