

A photograph of a modern building's interior courtyard. A large, cylindrical, metallic column stands in the center. The building features glass railings and a grid-like structure. The lighting is warm, suggesting a sunset or sunrise. The sky is a clear blue.

Marktbericht

3. 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	5
2.2	Investmentmarkt.....	6
2.3	Immobilienaktienmarkt	7
3	Standortdetails	9
3.1	Berlin	9
3.2	Dresden.....	11
3.3	Düsseldorf	13
3.4	Frankfurt.....	15
3.5	Hamburg	17
3.6	Leipzig.....	19
3.7	München	21
3.8	Stuttgart.....	23
4	Quellen.....	25

1 Allgemeine ökonomische Lage

1.1 Globale Wirtschaftslage

Die Weltwirtschaft hat im Herbst dieses Jahres an Dynamik eingebüßt und befindet sich im Abschwung. Der Welthandel hat sich zuletzt noch kaum ausgeweitet und bereits seit dem Frühjahr hat sich die Konjunktur weltweit abgeschwächt. Verstärkt wurden diese Entwicklungen durch den globalen, rohstoffbedingten Inflationsanstieg, die weltweite Finanzmarktkrise und die Korrekturen vorangegangener Übersteigerungen an einigen Immobilienmärkten. Einigen Industrieländern, insbesondere in denen der Finanz- und Bankensektor oder der Export eine große Bedeutung hat, droht die Rezession, nur in den Schwellenländern wurde die Produktion noch ausgeweitet. Das Expansionstempo hat zuletzt aber auch dort nachgelassen und es deutet sich eine Phase schwächerer Konjunktur an. Es wird angenommen, dass das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts der Welt einen Wert von 2,5 im Jahr 2008 und 1,8 im Jahr 2009 erreichen wird. Auch die Zunahme des Welthandels wird sich voraussichtlich spürbar abschwächen.

Im September gingen mehrere große Banken in den USA insolvent oder wurden unter Mitwirkung staatlicher Akteure von Konkurrenten übernommen; auch in Europa mussten wichtige Geldinstitute gestützt werden. Um Insolvenzen im Finanzsektor entgegenzuwirken, haben die USA und mehrere Regierungen der Europäischen Union Rettungspakete geschnürt. Anfang Oktober senkten wichtige Notenbanken, darunter die Fed, die EZB und die Bank von England, die Leitzinsen um 50 Basispunkte. Die jüngste dramatische Zuspitzung der Finanzmarktkrise hat den konjunkturellen Ausblick zusätzlich eingetrübt. Die Weltkonjunktur wird wohl noch an Dynamik verlieren und die Lage der öffentlichen Haushalte in den Industrieländern dürfte sich in diesem und im kommenden Jahr spürbar verschlechtern. Zum jetzigen Zeitpunkt ist unklar, wie tiefgreifend das Finanzsystem gestört ist und wie rasch es seine volle Funktionsfähigkeit wiedererlangen kann. Im Falle einer Stabilisierung des Bankensektors in den nächsten Monaten dürfte sich die Weltkonjunktur ab Mitte 2009 langsam wieder erholen. Hierauf können folgende Faktoren positiven Einfluss nehmen: Die jüngsten Preisrückgänge an den internationalen Rohstoffmärkten können die Inflation mildern, die Haushalte entlasten und damit wiederum den Konsum stärken. Unternehmen außerhalb des Finanzsektors haben ausgeglichene Bilanzen und die zunehmende Nachfrage aus den Schwellenländern stärkt die Weltwirtschaft. Das größte Risiko stellt jedoch die internationale Finanzmarktkrise dar, deren Ausmaß und Dauer noch ungewiss ist. Die Korrektur von Übersteigerungen im Immobilien- und Finanzsektor vieler Länder dürfte die weltwirtschaftliche Entwicklung über längere Zeit belasten.

1.2 Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Die aktuelle Finanzmarktkrise beeinflusst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland spürbar. Die mit der Krise und steigenden Rohstoffpreisen einhergehende Konjunkturschwäche vieler europäischer Länder hat aufgrund der Exportabhängigkeit Deutschlands zu einer rückläufigen Nachfrage und Produktion in Deutschland geführt. Durch die Aufwertung des Euro kam es zudem in den letzten zwei Jahren zu einer Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands. Die deutsche Konjunktur hat sich damit einhergehend bis in den Herbst hinein verschlechtert.

Der Anstieg der Weltmarktpreise für Energie, Rohstoffe und Nahrungsmittel bis Juli hatte Auswirkungen auf die Realeinkommen und damit auf die Konsumausgaben der

deutschen Verbraucher. Der Preisauftrieb hat sich jedoch abgeschwächt. Von Mai bis August 2008 hatten die Jahresteuerraten noch bei 3% oder darüber gelegen. Im September 2008 sank der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Vormonat August um 0,1%, stieg aber gegenüber September 2007 um 2,9%. Über die Hälfte des gesamten Anstiegs der Inflationsrate wurde durch die Preiserhöhungen für Energie (+ 12,2%) und Nahrungsmittel (+ 6,4%) geprägt. Infolge der starken Anstiege der Nahrungsmittel- und Energiepreise im vergangenen Jahr zeigt sich jedoch eine leichte Abschwächung der jeweiligen Jahresteuerraten.

Das Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft hat sich in den letzten Monaten deutlich abgekühlt. Der ifo-Index fiel im September auf den niedrigsten Stand seit mehr als drei Jahren. Die Erwartungen der Unternehmen in fast allen Wirtschaftssektoren haben sich in einem Maße verschlechtert, das in der Vergangenheit nur in Rezessionen zu beobachten war. In der zweiten Jahreshälfte geht nach Einschätzung der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose der deutschen Institute das Bruttoinlandsprodukt (BIP) voraussichtlich mit einer laufenden Jahresrate von 0,7% gegenüber dem ersten Halbjahr 2008 zurück. Für das gesamte Jahr 2008 ergibt sich jedoch voraussichtlich ein Wachstum des BIP um 1,8%. Diese vergleichsweise hohe Jahresrate liegt aber im Wesentlichen an dem starken Zuwachs im ersten Quartal. Für 2009 wird von einem Wachstum des BIP von nur 0,2% ausgegangen.

Die Produktionsabschwächung hatte bisher noch keinen Einfluss auf den Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote setzte die bisherige Entwicklung fort und sank im Jahresverlauf auf den letzten Stand im September von 7,4%. Im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht das einem Rückgang von 1,1 Prozentpunkten. Ein weiterer Rückgang wird bis zum Ende des Jahres erwartet. Für das Jahr 2009 wird aber davon ausgegangen, dass die Arbeitslosigkeit aufgrund der rückläufigen Kapazitätsauslastung steigen wird.

Vorerst wird nach Prognosen der deutschen Wirtschaftsinstitute die gesamtwirtschaftliche Produktion weiter sinken, sich aber nach der Jahreswende vermutlich wieder fangen. Allerdings hat sich in den letzten Tagen die Situation an den Finanzmärkten weiter zugespitzt. Die Wahrscheinlichkeit einer weit negativeren zukünftigen Entwicklung hat sich damit deutlich erhöht. Dies ist jedoch größtenteils abhängig von der weiteren Entwicklung an den internationalen Finanzmärkten und der weltweiten Konjunktur.

2 Überblick Immobilienmarkt Deutschland

2.1 Vermietungsmarkt

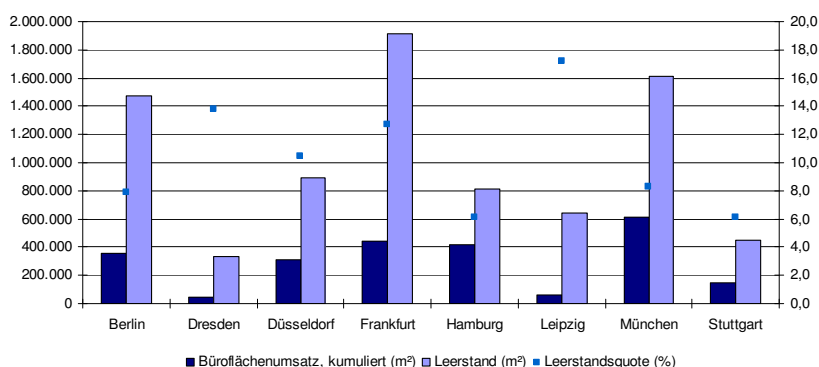
2.1.1 Büroflächen

Die Turbulenzen auf den Finanzmärkten und schwierigen weltwirtschaftlichen Bedingungen zeigen bislang kaum Auswirkung auf die deutschen Vermietungsmärkte. Die stabile Nachfrage zusammen mit noch weitestgehend positiven Marktbedingungen hat im Bürosektor zu einer recht guten Entwicklung der Flächenumsätze geführt. Insgesamt wurde von Januar bis September an den acht betrachteten Bürostandorten rund 2,39 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Mit Ausnahme von Dresden (- 9,6%) und Hamburg (- 0,7%) konnten alle Standorte das Vorjahresergebnis übertreffen. Den höchsten Umsatz erzielte München mit 610.000 m², gefolgt von Frankfurt mit 445.000 m².

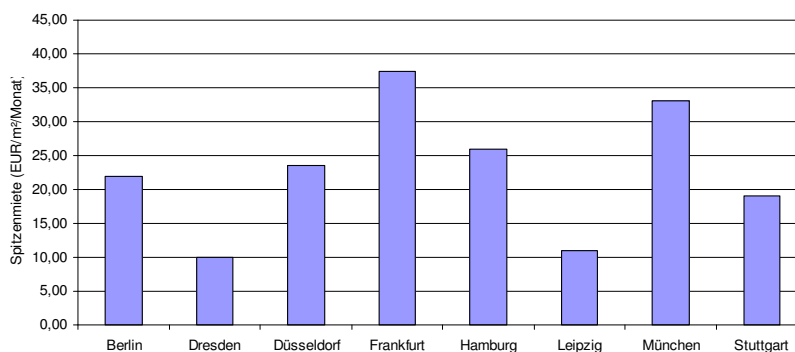
Der Abbau des Leerstands schritt im Ein-Jahres-Vergleich aufgrund der positiven Nachfragesituation an fast allen Standorten außer in München weiter voran. Auch im bedeutendsten Marktsegment der modernen Leerstände reduzierte sich das Flächenangebot weiterhin. Vor diesem Hintergrund sind an mehreren Standorten größere moderne Flächen in den Top-Lagen nach wie vor Mangelware. An dieser Situation wird sich vermutlich auch im vierten Quartal nichts ändern. Gleichzeitig gestaltet sich die Finanzierung neuer Projekte schwierig, sodass auch ein mittelfristiges Über-

Q3 2008				
Standort	Büroflächenumsatz, kumuliert (m ²)	Leerstand (m ²)	Leerstandsquote (%)	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)
Berlin	353.000	1.471.000	7,9	22,00
Dresden	44.500	335.000	13,8	10,00
Düsseldorf	313.000	894.000	10,5	23,50
Frankfurt	445.000	1.911.000	12,7	37,50
Hamburg	416.000	815.000	6,1	26,00
Leipzig	64.000	645.000	17,2	11,00
München	610.000	1.612.000	8,3	33,00
Stuttgart	144.000	448.000	6,1	19,00

Büroflächenumsatz und Leerstand Q3 2008



Spitzenmiete Q3 2008



angebot an neuen modernen Flächen nicht sehr wahrscheinlich ist.

Die positive 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 Düsseldorf (23,50 Euro/m²/Monat) mit 6,8% erzielt. Die höchste Miete wird nach wie vor in Frankfurt mit 37,50 Euro/m² erlangt (+ 4,2%).

Auch im vierten Quartal wird von steigenden Flächenumsätzen ausgegangen, da sich noch einige größere Verträge im Vorlauf befinden. Im Jahr 2009 dürften die Umsätze aber eher geringer ausfallen. In einigen Märkten werden noch leichte Steigerungspotenziale für absolute Top-Flächen gesehen, da es hier teilweise nach wie vor Engpässe gibt. Trotzdem werden die Spitzenmieten voraussichtlich Ende 2008 überwiegend ihren Höchststand erreicht haben.

2.1.2 Einzelhandelsflächen

Die aktuellsten Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) wiesen im September eine leichte Verbesserung bei Konjunktur- und Einkommenserwartung sowie bei der Anschaffungsneigung auf, die sich von ihrem tiefsten Stand seit drei Jahren erholte. Gründe hierfür sind nachlassender Inflationsdruck, sinkende Rohöl-, Nahrungsmittel- und Energiepreise sowie ein robuster Arbeitsmarkt. Daher hat sich das Konsumklima im September zumindest vorübergehend stabilisiert. Der Gesamtindikator prognostiziert für Oktober einen Wert von 1,8 Punkten nach revidierten 1,6 im September. Aufgrund der jüngsten Ereignisse auf den Finanzmärkten hat die GfK jedoch für das gesamte Jahr 2008 ihre Konsumklima-Prognosen revidiert und erwartet nun kein reales Wachstum des Konsums mehr. Der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) hat Anfang Oktober für das Gesamtjahr 2008 angesichts der hervorragenden Ergebnisse im August einen Umsatzanstieg von 1,5% prognostiziert, inflationsbereinigt allerdings einen Rückgang um 1%. In den ersten acht Monaten hatten die Einzelhändler 2,1% mehr in den Kassen als im Vorjahreszeitraum, real aber 0,7% weniger. Zurzeit sind derartige Prognosen jedoch mit vielen Risiken belastet und im September sank laut den neuesten Berichten wohl der Einzelhandelsumsatz in Deutschland real um 1%. Daher blickt die Branche auch mit gemischten Gefühlen der Weihnachtszeit und dem kommenden Jahr entgegen.

Der Vermietungsmarkt im Einzelhandel hat sich im dritten Quartal weiterhin stabil gezeigt. Angesichts der ungünstigen Rahmenbedingungen hat er aber im Bereich der 1a-Lagen im Vergleich zum ersten Halbjahr an Dynamik verloren. Trotzdem treiben gut positionierte Handelsunternehmen ihre Expansion weiter voran. In einer Marktstudie von Kemper's wurden in den ersten drei Quartalen 350 Vermietungen mit 140.000 m² vermittelter Fläche analysiert. Rund ein Drittel des Flächenumsatzes entfiel auf Ladenlokale in 1a-Lagen mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 250 m². Vermietungen mit Flächen unter 500 m² machten insgesamt 75% aus, Vermietungen über 1.000 m² rund 10%. Der Anteil an Kleinflächen unter 100 m² stieg von 14% im ersten Halbjahr auf 22%.

In Bezug auf die Branche dominierte wie zuvor der Textilhandel den Markt. Jeweils rund 20% des Flächenumsatzes wurde von Unternehmen aus den Bereichen Damen- und Herrenoberbekleidung sowie Young Fashion angemietet. Im ersten Halbjahr lag der addierte Anteil noch bei 35%. Weitere wichtige Nachfragergruppen von Januar bis September waren der Handel mit Schuhen (10 %) und Büchern (7%) sowie die Telekommunikationsbranche (7%). Für das gesamte Jahr 2008 rechnet Kemper's besonders in den Toplagen mit einem weiterhin guten Vermietungsgeschäft. Allerdings spielt auch hier wieder eine Rolle, inwieweit sich die Verunsicherung am

Finanzmarkt und die Sorge vor einer Konsumzurückhaltung bemerkbar machen werden.

2.1.3 Logistik-/Lagerflächen

Im dritten Quartal hat sich in der deutschen Logistikwirtschaft das Klima laut dem Indikator der Bundesvereinigung für Logistik (BVL) deutlich abgekühlt. Im Vergleich zur Frühjahrsbefragung gab der Indikator zwar größtenteils wegen des dämpfenden Einflusses der Logistikdienstleister um 12% nach, allerdings muss dies vor dem Hintergrund der sehr expansiven Phase in den Vorquartalen gesehen werden. Daher liegen alle Teilindikatoren immer noch im normalen Bereich. Die derzeitige Logistikkonjunktur in Deutschland befindet sich somit in einer Entspannungsphase.

Die Finanzkrise hat auch im dritten Quartal noch keine Auswirkungen auf die Logistik- und Lagerflächenumsatzentwicklung gehabt. In den Regionen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Frankfurt inkl. Wiesbaden/Mainz stieg der Lagerflächenumsatz in den ersten neun Monaten auf rund 1,11 Mio. m². Dies entspricht einer Steigerung von 19% im Vergleich zum Vorjahreswert. Der durchschnittliche Vergleichswert der letzten fünf Jahre wurde um 26% überschritten. Alle Regionen bis auf Frankfurt konnten ein Umsatzplus im zweistelligen Bereich im Vergleich zum Vorjahrszeitraum verzeichnen. Dieses lag zwischen 12% in den Regionen Düsseldorf und Wiesbaden/Mainz sowie 63% in der Hamburger Region. Den regionalen Schwerpunkt bildete die Region um Hamburg mit rund 27% des Gesamtumsatzes.

Stärkste Nachfrager waren Unternehmen aus den Branchen Transport, Verkehr und Lagerhaltung mit 45% des Gesamtumsatzes, gefolgt von Industrie (20%) und Handel (12%). Starke Nachfrage bestand nach wie vor für Flächen ab einer Größe von mindestens 5.000 m². Mit knapp 620.000 m² erreichte das zwischen Januar und September umgesetzte Volumen den zweithöchsten Wert der letzten fünf Jahre und liegt 36% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Auf Logistikunternehmen entfiel bei den Deals über 5.000 m² rund 61% des Umsatzvolumens.

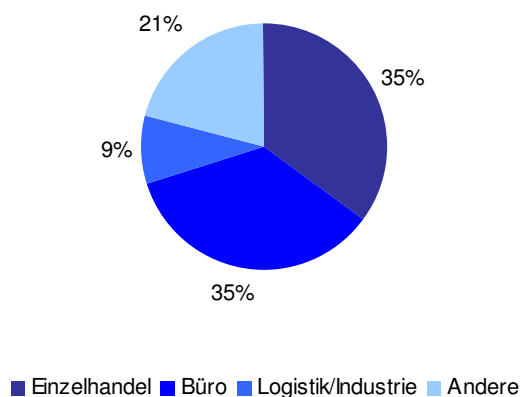
Die höchsten Spitzenmieten für Lagerflächen in der Größenordnung ab 5.000 m² wurden in Frankfurt (5,80 Euro/m²/Monat) und München (6,50 Euro/m²/Monat) erzielt. Die Spitzenmieten für Lagerflächen und Gewerbeparks blieben in fast allen betrachteten Regionen im Vergleich zum Vorjahresmonat stabil. Nur in der Hamburger Region wurde aufgrund des knappen Angebots und der starken Nachfrage ein Anstieg um ca. 4% auf 5,70 Euro/m²/Monat für Lagerflächen verzeichnet.

2.2 Investmentmarkt

Die weiter anhaltenden Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten sind in den letzten Wochen auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt noch deutlicher zu spüren gewesen. Der Vertrauensverlust unter den Banken und die damit erschwerte Refinanzierungsbasis mit den einhergehenden Liquiditätsengpässen, restriktiveren Kreditvergabe und Verteuerung des Kreditgeschäfts, haben sich verstärkt. Insbesondere nach der Beinahe-Pleite des Immobilienfinanzierers Hypo Real Estate werden sich auch andere Immobilienbanken nur noch schwer und teuer refinanzieren können. Dementsprechend sinkt die Bereitschaft weiter, Kredite für große Immobilienkäufe zur Verfügung zu stellen. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung, der Mangel an Fremdfinanzierung oder an geeigneten Objekten, die Unsicherheit über das nicht absehbare Ende der Finanzkrise und fehlendes Vertrauen haben dazu geführt, dass das realisierte Investitionsvolumen auch im dritten Quartal geringer ausgefallen ist.

Im dritten Quartal lag laut Berechnungen von Atisreal das Transaktionsvolumen bei 4,4 Mrd. Euro und damit nur knapp unter dem Ergebnis des zweiten Quartals 2008 von 4,7 Mrd. Euro. In der Zeit von Januar bis September wurde deutschlandweit ein Investitionsvolumen von 17,5 Mrd. Euro erreicht. Damit wurde im Vergleich zum Vorjahreszeitraum rund 61% weniger in Gewerbeimmobilien investiert. Verglichen mit

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



den beiden Vorjahren ist das ein dramatischer Einbruch. In den Jahren 2006 und 2007 herrschte jedoch eine Ausnahmesituation mit Faktoren wie niedrigen Zinsen, globales Wirtschaftswachstum, attraktiven Renditen und Produktverfügbarkeit. Dadurch hat sich der Markt geöffnet und die Produkte wurden fungibler. Im Vergleich zu den Jahren vor 2006 und 2007 ist die Veränderung derzeit lange nicht so dramatisch. Von den insgesamt 17,5 Mrd. Euro Investitionsvolumen entfielen 6,5 Mrd. Euro (37%) auf Portfolioverkäufe – ein Rückgang von 76% gegenüber dem Vorjahreswert – und 11 Mrd. Euro auf Einzeldeals. Im dritten Quartal wurden lediglich vier Transaktionen jenseits der 100 Mio. Euro registriert, in den ersten drei Quartalen insgesamt 15.

Nach Nutzungsart gegliedert verbuchten Büro- und Einzelhandelsimmobilien jeweils 35% des Gesamtumsatzes und Logistikimmobilien knapp 9%. Offene Immobilienfonds haben im ersten bis dritten Quartal über zwei Mrd. Euro investiert. Das sind fast 80% mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit waren offene Immobilienfonds die

stärkste Käufergruppe bei Einzelinvestments. Aber auch diese zuletzt noch so starke Käufergruppe hat in den letzten Wochen schwer unter der Finanzkrise gelitten. Im Oktober haben mehrere Investoren ihre Anteile zurückgegeben. Ein paar große offene Fonds wurden daraufhin geschlossen, um zu vermeiden, dass Anleger ihre Anteile zurückgeben können. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Gesellschaften Gebäude in den Fonds selten ohne große Verluste kurzfristig verkaufen können und deshalb Probleme haben, große Geldsummen auszuzahlen.

Das Investitionsvolumen an den sechs wichtigsten deutschen Investmentstandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) ging gegenüber dem Ergebnis im vergangenen Jahr um rund 65% auf 7,95 Mrd. Euro zurück. Die meisten Investitionen wurden in Berlin getätigt mit ca. 1,8 Mrd. Euro (-54% gegenüber dem Vorjahreswert), gefolgt von Frankfurt mit 1,75 Mrd. Euro (-71%), Hamburg (1,5 Mrd. Euro; -69%), München (1,3 Mrd. Euro; -76%) und Düsseldorf (822 Mio. Euro; -44%). Bei Büroimmobilien in allen sechs großen Bürostandorten sind die Netto-Anfangsrenditen in den vergangenen drei Monaten um ca. 25 Basispunkte und in den letzten 12 Monaten um rund 60 Basispunkte gestiegen. Der Trend steigender Anfangsrenditen bei Büroimmobilien dürfte sich nach Einschätzung von Atisreal und Jones Lang LaSalle auch weiter bis Ende 2009 fortsetzen, wobei die Preise frühestens ab etwa Mitte kommenden Jahres ihren Tiefpunkt erreicht haben könnten.

Im vierten Quartal 2008 wird von etwas höheren Umsätzen ausgegangen als in den beiden Vorquartalen. Auch wenn der Rückgang der Transaktionsvolumina gegenüber dem Rekordjahr 2007 gewaltig ist, ist 2008 bislang trotz der dramatischen Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten im langfristigen Vergleich immer noch ein gutes Jahr. Für 2008 wird ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 25 Mrd. Euro erwartet.

Da der wirtschaftliche Abschwung erst zeitversetzt bei den Unternehmen und damit auf die Nutzermärkte durchschlägt, müssen aus Käufersicht die Preise weiter fallen, um auch ohne Fremdfinanzierung eine attraktive Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu erwirtschaften. Dies kann sich dann wieder ändern, wenn die Zinsen fallen und gleichzeitig die Finanzierung wieder einfacher wird. Sollte das nicht passieren, wird sich der Druck auf diejenigen Bestandhalter erhöhen, die in den letzten Jahren mit hohen Fremdfinanzierungsraten am Markt agiert haben, deren Finanzierung kurzfristig ausläuft und bei denen eine Anschlussfinanzierung nötig wird. Hieraus kann ein Verkaufsdruck für die Investoren entstehen. Indes wächst der Anlagedruck und zwingt zu Investitionen, um die Anlageziele für 2008 noch zu realisieren.

2.3 Immobilienaktienmarkt

Seit Mitte 2007 sind die Kurse der Immobilienaktien nahezu weltweit aus Sorge vor Bewertungsabschlägen oder Refinanzierungsproblemen eingebrochen. Die verschärfte Finanzkrise in den letzten Wochen und Monaten hat sich vermehrt auf die Aktienkurse der Immobilienbranche ausgewirkt. Die Aktienkurse entwickelten sich im August 2008 noch recht unterschiedlich. Während einige an Wert zulegten, verloren die Papiere mancher Gesellschaften an Wert. Der Dax gab 1,5% nach, der Dax subsector All Real Estate Index gab nur um 0,25% nach. Im September kam es jedoch zu mehreren Kurseinbrüchen bei den meisten Immobilienunternehmen. Grund hierfür waren die Turbulenzen infolge des Zusammenbruchs der US-Investmentbank Lehman Brothers. Zu den größten Verlierern gehörten im September die Aktienkurse der IVG Immobilien AG (-46%), Design Bau AG (-42%) und Colonia Real Estate (-33%). Der RX REIT Performance Index gab um 14% nach und der Dax subsector All Real Estate Index um 16%. Damit hatten sich die Immobilienwerte schlechter entwickelt als der Gesamtmarkt. Der Dax verlor im gleichen Zeitraum 9%.

Anfang Oktober ließen die Sorgen über den Abschwung der Weltwirtschaft die Börsen weltweit extrem einbrechen; der Dax sank auf den tiefsten Wert seit drei Jahren und die Aktienkurse der beiden deutschen REITs und von 16 größeren Immobilien-AGs wurden unter 5,00 Euro gehandelt. Der Dax subsector All Real Estate Index gab um weitere vier Prozentpunkte nach. Nach einer kurzen Erholung aufgrund der Bekanntgabe der Regierungspläne zur Bankenrettung, brachen die Kurse Mitte Oktober aber erneut ein. Zu dieser Zeit senkte außerdem die Deutsche Bank aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit einer Rezession in Deutschland in 2009 und der verschärften Krise am Geldmarkt teilweise drastisch die Kursziele für deutsche Immobilientitel. Ein großes Problem stellt auf dem Kapitalmarkt derzeit die Refinanzierung der Banken dar, deren Situation sich mit der Beinahe-Pleite des Immobilien- und Staatsfinanzierers Hypo Real Estate und dem damit einhergehenden Imageverlust des Pfandbriefs noch verschlimmert hat. Mit Pfandbriefen konnten sich Banken praktisch jederzeit und günstig finanzieren. Die Finanzierung über Pfandbriefe hat sich aber um rund 0,7 Prozentpunkte verteuert, das reicht aus, um das margenschwache Geschäft reiner Staatsfinanzierungsbanken zu gefährden. Der Handlungsspielraum von Immobilien-AGs, jetzt noch Kapital zu beschaffen, ist somit begrenzt. Die finanzierenden Banken werden sich vermutlich auch in den nächsten Monaten zurückhalten. Dies dürfte die Immobilienbewertungen belasten. Bei einigen Immobilienunternehmen ergibt sich kurz- bis mittelfristig das Problem der Anschlussfinanzierung. Die Zukunftsaussichten für den Immobilienaktienmarkt sind ungewiss und die Meinungen gespalten, derzeit traut sich kaum noch ein Analyst eine Prognose abzugeben. Die Kursreaktionen seien aber laut Analystenmeinung im Zusammenhang mit der Erholung der Finanzwerte zu sehen. Ausschlaggebend für die weitere Entwicklung der Immobilienaktienkurse seien die Ergebnisse der kommenden Quartalsergebnisse der Immobilien-AGs und in diesem Zusammenhang ob die Gewinnerwartungen zutreffen oder revidiert werden. Weiterhin werden die Kurse vermutlich mittelfristig - mit einigen Rückschlägen - eher wieder steigen, da sie nach den jüngsten Panikverkäufen deutlich unterbewertet sind.

3 Standortdetails

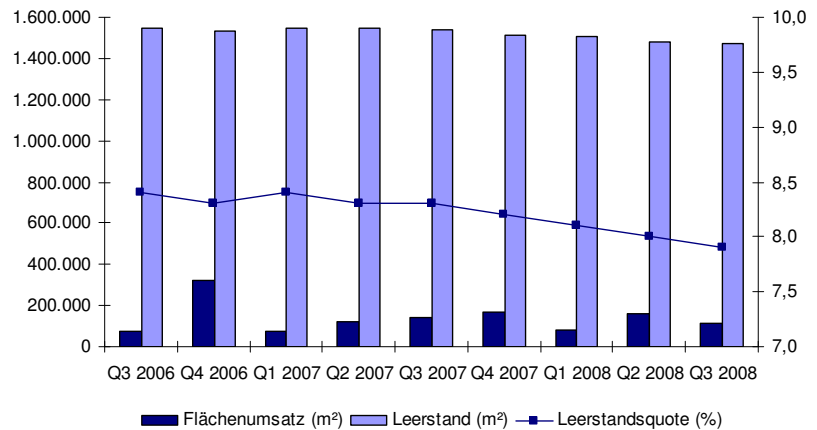
3.1 Berlin

Der Büromarkt in Berlin erzielte im dritten Quartal 2008 einen Flächenumsatz von 353.000 m² und überstieg damit den Wert des Vorjahreszeitraums um 6%. Dieses Ergebnis beruht hauptsächlich auf dem im dritten Quartal flächenmäßig größten Abschluss der Deutschen Bahn AG über rund 36.000 m². Die bedeutendste Nachfragergruppe war nach wie vor die Branche sonstige Dienstleistungen mit 18,6% des Gesamtumsatzes, gefolgt von Transport und Verkehr (17,5%) und den Informations- und Kommunikationsunternehmen (12,3%). Wichtigster Teilmarkt war der Citybereich mit einem Anteil von knapp 49%.

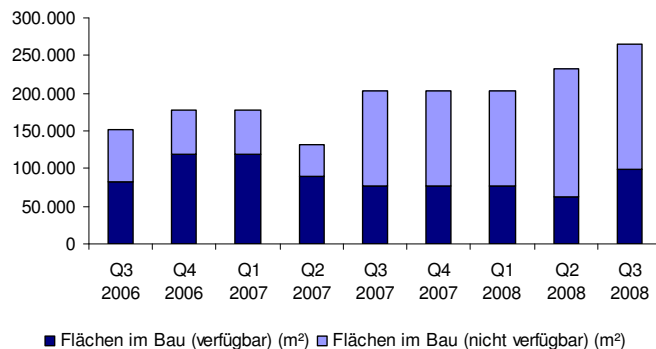
Der Leerstand hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert aufgrund der anhaltend guten Nachfrage um 4,5% auf 1,47 Mio. m² verringert. Die Leerstandsquote fiel auf 7,9%. Der Leerstandsrückgang der modern ausgestatteten Flächen beschleunigte sich weiterhin (-15,1%). Sie tragen nur noch mit rund 30% zum Gesamtleerstand bei. Die verfügbaren Flächen im Bau stiegen im Vergleichszeitraum um 28,6% auf 99.000 m². Davon befindet sich ein Großteil in der Topcity Ost. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot ist aufgrund der starken Leerstandsreduzierung aber gefallen und liegt aktuell bei 1,57 Mio. m² (-3%). Die gesamte Fläche im Bau betrug

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	353.000 m ²	+ 6,0 %
Leerstand	1.471.000 m ²	- 4,5 %
Leerstandsquote	7,9 %	- 0,4 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	265.000 m ²	+ 30,5 %
Flächen im Bau (verfügbar)	99.000 m ²	+ 28,6 %
Spitzenmiete	EUR 22,00 pro m ²	+ 4,8 %

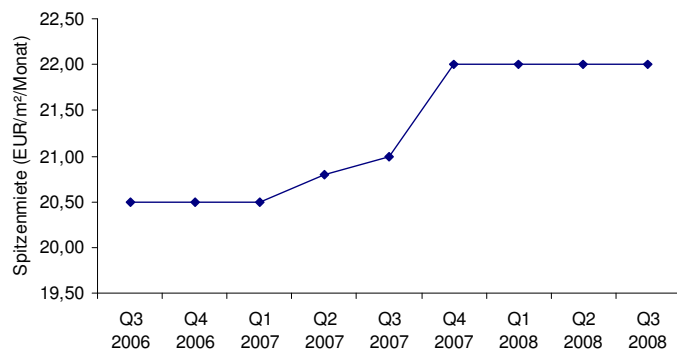
Berlin: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Berlin: Entwicklung der Flächen im Bau



Berlin: Entwicklung der Spitzenmiete



rund 265.000 m². Bei der Spitzenmiete war ein weiterer Anstieg um 5% auf 22,00 Euro/m²/Monat zu verzeichnen. Neuerdings wird sie neben der Topcity Ost auch am Potsdamer/Leipziger Platz erzielt.

Die aktuell solide Nachfrage lässt darauf schließen, dass auch für das gesamte Jahr 2008 ein gutes Jahresergebnis erzielt werden kann, auch wenn die Rekordergebnisse der letzten zwei Jahre nicht erreicht werden können. Der Leerstandsrückgang wird voraussichtlich nur moderat voranschreiten und die Mietpreise werden sich bis Ende des Jahres ebenfalls kaum mehr verändern.

3.2 Dresden

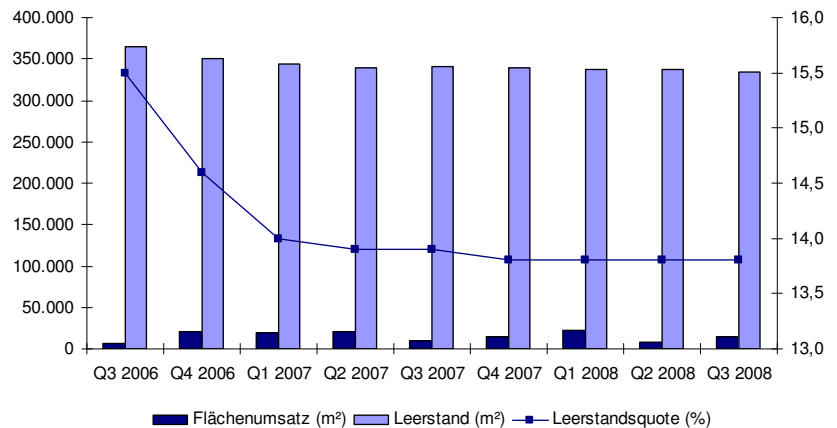
In Dresden wurden von Januar bis September 2008 mit rund 44.500 m² Bürofläche ca. 3,9% weniger umgesetzt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Betrachtet man jedoch den Durchschnitt der letzten fünf Jahre entspricht dies einer Steigerung von 25%. Gegenüber dem zweiten Quartal 2008 (ca. 8.200 m²) konnte im dritten Quartal (ca. 14.100 m²) ein Umsatzzuwachs verzeichnet werden.

Wichtigste Teilmärkte waren nach wie vor die Citylagen und die Lagen in der Nähe der Autobahn, z.B. Kaditz/Mickten. Der größte Mietvertragsabschluss im dritten Quartal erfolgte mit der Strabag Umwelthanlagen GmbH über 1.460 m² im Altstadttring. Das Berufsbildungswerk Sachsen mietete ca. 1.400 m² in der Friedrichstraße im Teilmarkt West. Die bedeutendste Nachfragergruppe waren Unternehmen der Branche Ausbildung, Gesundheit und Soziales.

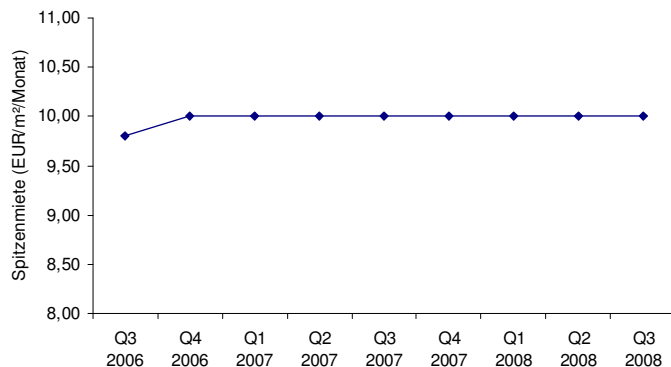
Die Spitzenmiete liegt seit vier Jahren nahezu konstant bei 10,00 Euro/m²/Monat und wird erzielt in den Lagen Altmarkt und Prager Straße. Auch in den anderen Teilmärkten haben sich die Mieten weitgehend nicht verändert. Der Leerstand ist gegenüber dem vorherigen Quartal aufgrund der geringen Nettoabsorptionsrate nur geringfügig auf 335.000 m² zurückgegangen. Die Leerstandsquote lag Ende

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	44.500 m ²	- 9,6 %
Leerstand	335.000 m ²	- 1,9 %
Leerstandsquote	13,8 %	- 0,1 Prozentpunkte
Spitzenmiete	EUR 10,00 pro m ²	unverändert

Dresden: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Dresden: Entwicklung der Spitzenmiete



des dritten Quartals bei 13,8%.

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise und die gesamtwirtschaftliche Eintrübung haben sich bisher noch nicht bemerkbar gemacht, dies wird aber zeitverzögert geschehen. Die derzeitige Unsicherheit kann dazu führen, dass die Nutzer in Zukunft noch mehr auf die Kosten schauen werden und dass bei Anmietungsentscheidungen eher eine abwartende Haltung eingenommen werden wird.

3.3 Düsseldorf

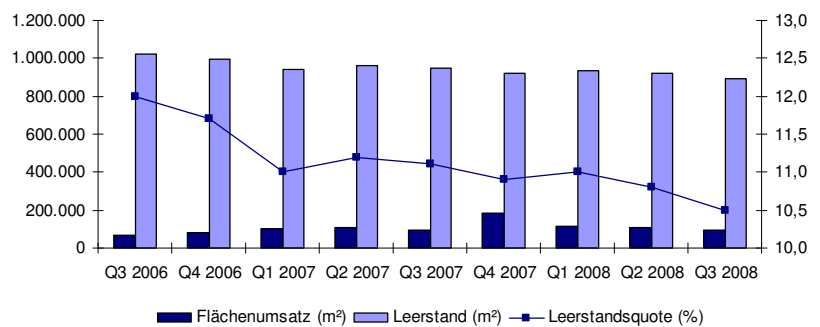
In Düsseldorf stieg der Büroflächenumsatz in den ersten drei Quartalen im Vergleich zum Vorjahreswert um 4% auf 313.000 m². Die größte Anmietung erfolgte im dritten Quartal durch den Getränkekonzern Coca-Cola in Ratingen (ca. 7.300 m²). Die größte Nachfragergruppe nach Branchen waren die Informations- und Kommunikationsunternehmen mit 17,2% des Flächenumsatzes, gefolgt von Beratungsgesellschaften mit 15,3% und dem Handel mit 11,6%. Über 50% des Umsatzes entfiel auf die Büromarktzonen Cityrand mit 80.500 m² und die Nebenlagen (94.000 m²), wie zum Beispiel die Airport City.

Der Leerstand hat sich im Vergleich zum dritten Quartal 2007 um ca. 6% auf 894.000 m² reduziert. Moderne Leerstandsflächen sanken um 13,8%. Die Leerstandsquote verringerte sich auf 10,5%. Die Leerstandsquote verringerte sich auf 10,5%. Bei den Flächen im Bau hat sich innerhalb eines Jahres ein deutlicher Anstieg um 161,2% auf 465.000 m² ergeben. Davon sind allerdings nur noch 32% (149.000 m²) auf dem Markt verfügbar. Auch das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) hat sich leicht erhöht und liegt bei rund 1,04 Mio. m². Die Spitzenmiete ist binnen Jahresfrist in fast allen Bürolagen gestiegen und lag in der Büromarktzone Medienhafen am Ende des dritten Quartals bei 23,50 Euro/m²/Monat.

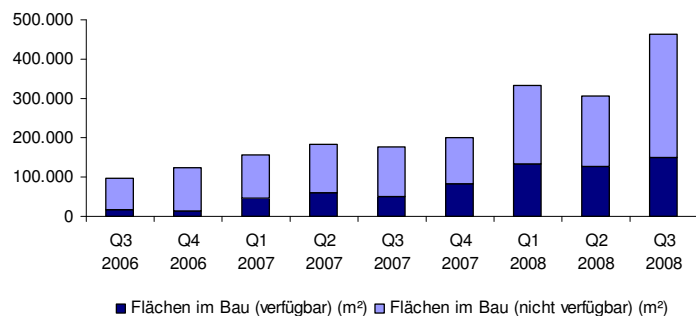
Weitere sich bereits ab-

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	313.000 m ²	+ 4,0 %
Leerstand	894.000 m ²	- 5,8 %
Leerstandsquote	10,5 %	- 0,6 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	465.000 m ²	+ 161,2 %
Flächen im Bau (verfügbar)	149.000 m ²	+ 192,2 %
Spitzenmiete	EUR 23,50 pro m ²	+ 6,8 %

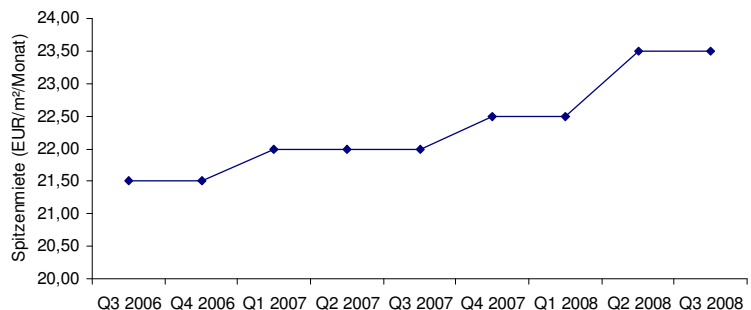
Düsseldorf: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Düsseldorf: Entwicklung der Flächen im Bau



Düsseldorf: Entwicklung der Spitzenmiete



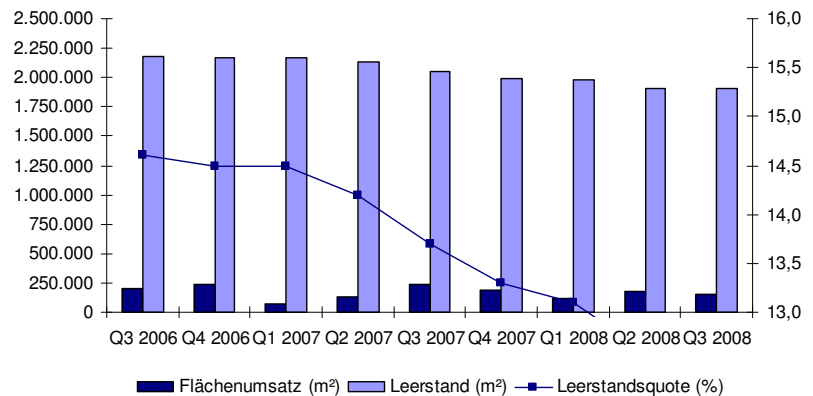
zeichnende Großabschlüsse und die allgemein gute Nachfragesituation lassen einen Flächenumsatz im Gesamtjahr knapp unter dem Vorjahreswert erhoffen. Der Mangel an hochwertigen Bestandsflächen und die gute Marktentwicklung in den vergangenen Jahren werden voraussichtlich einen weiteren Anstieg der Flächen im Bau nach sich ziehen. Da die Fertigstellungen auf eine konjunkturbedingt schwächere Nachfrage treffen werden, könnte es teilweise zu längeren Vermarktungszeiten kommen. Damit könnte der Leerstand nächstes Jahr erstmals wieder ansteigen. Die Mieten werden sich vermutlich moderat bis Ende des Jahres entwickeln.

3.4 Frankfurt

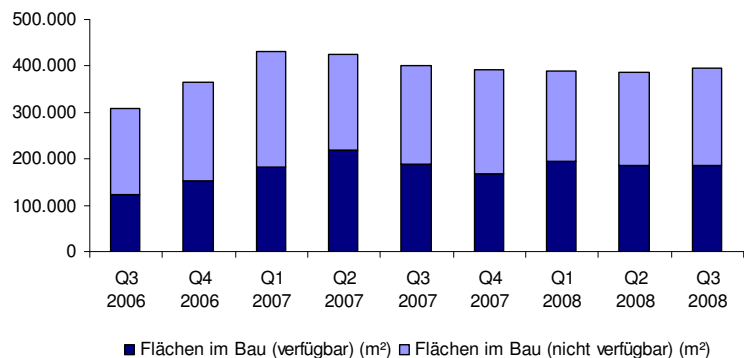
Bislang haben die Finanzkrise und die konjunkturelle Abschwächung noch keine Auswirkungen auf den Frankfurt Büroimmobilienmarkt gehabt. In den ersten drei Quartalen 2008 wurde in Frankfurt ein Büroflächenumsatz von 445.000 m² erzielt. Dies entspricht in etwa dem Vorjahreswert von 440.000 m². Die bedeutendsten Nachfragergruppen waren die Branchen Banken und Finanzdienstleister mit 34,9% des Gesamtumsatzes, öffentliche Verwaltung (14,3%) und Beratungsgesellschaften (11,9%). Rund 23% des Umsatzes machten Großverträge mit mehr als 10.000 m² aus, wie z.B. mit der Deutsche Börse AG (66.100 m²), Stadtwerke Holding Frankfurt (25.000 m²) und BNP Paribas (11.350 m²). Umsatzstärkster Teilmarkt war Eschborn, hauptsächlich bedingt durch die beiden Großabschlüsse der Deutsche Börse AG. Der Leerstand lag zum Ende des dritten Quartals bei 1,91 Mio. m², das sind ca. 6,6% weniger als im Vorjahr. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 12,7%. Der Leerstandsabbau moderner Flächen fiel mit 7% stärker aus als bei den älteren Bestandsflächen. Die Flächen im Bau haben sich mit 396.000 m² kaum zum Vorjahreswert verändert. 47% der Flächen im Bau sind noch auf dem Markt verfügbar. Das insgesamt verfügbare Angebot an Büroflächen hat sich um 6% auf 2,1

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	445.000 m ²	+ 1,1 %
Leerstand	1.911.000 m ²	- 6,6 %
Leerstandsquote	12,7 %	- 1,0 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	396.000 m ²	- 1,0 %
Flächen im Bau (verfügbar)	185.000 m ²	- 1,6 %
Spitzenmiete	EUR 37,50 pro m ²	+ 4,2 %

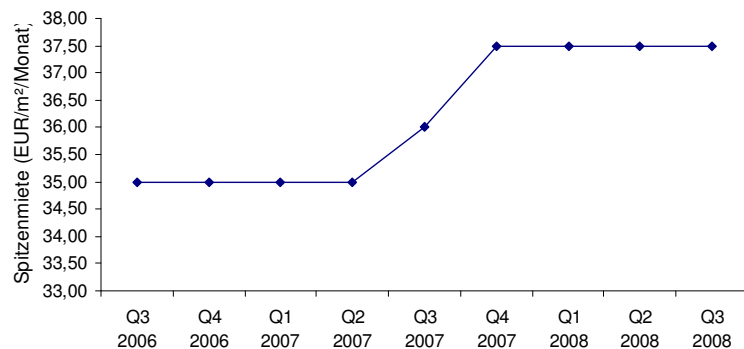
Frankfurt: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Frankfurt: Entwicklung der Flächen im Bau



Frankfurt: Entwicklung der Spitzenmiete



Mio. m² reduziert. Die im Teilmarkt Westend erzielbare Spitzenmiete stieg im Vergleich zum dritten Quartal 2007 um rund 4% auf 37,50 Euro pro m² pro Monat. Für das gesamte Jahr 2008 wird erwartet, dass der Flächenumsatz mit ca. 629.000 m² leicht über dem Ergebnis des Vorjahres liegen wird. Hierfür sprechen einige in Endverhandlung befindliche Großabschlüsse und die sehr solide Nachfrage. 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 im kommenden Quartal ein leichter Mietanstieg bei Flächen mit gehobener Qualität möglich. Aufgrund der Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist jedoch ungewiss, ob sich das Wachstum der Büroflächennachfrage in den kommenden Quartalen weiter fortsetzen kann. Außerdem könnten im Zusammenhang mit der Übernahme der Dresdner Bank durch die Commerzbank in Frankfurt viele Arbeitsplätze wegfallen und Büroflächen frei werden.

3.5 Hamburg

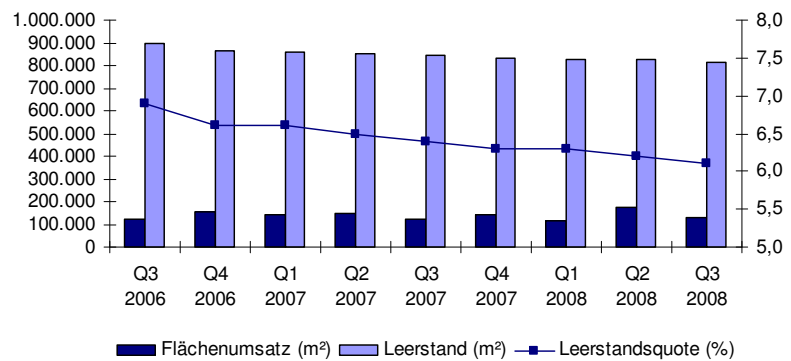
Ende des dritten Quartals betrug der Büroflächenumsatz mit 416.000 m² nur 0,7% weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Nachfrage verteilte sich recht gleichmäßig über alle Büroteilmärkte und Größenklassen. Der umsatzstärkste Teilmarkt war die Innenstadt. Die wichtigsten Nachfragergruppen nach Branchen waren die sonstigen Dienstleistungen (27,1% des Gesamtumsatzes), Beratungsgesellschaften (14,1%) sowie Transport und Verkehr (12,7%).

Die Spitzenmiete stieg um 4% auf aktuell 26,00 Euro/m²/Monat. Sie kann in wasserorientierten Premium-Standorten der weiteren Innenstadt erzielt werden. In anderen Teilmärkten konnte ein vom Spitzenwert nicht weit liegender Höchstmietpreis von 24,50 Euro/m²/Monat (City) und 25,50 Euro/m²/Monat (Hafen City) erreicht werden.

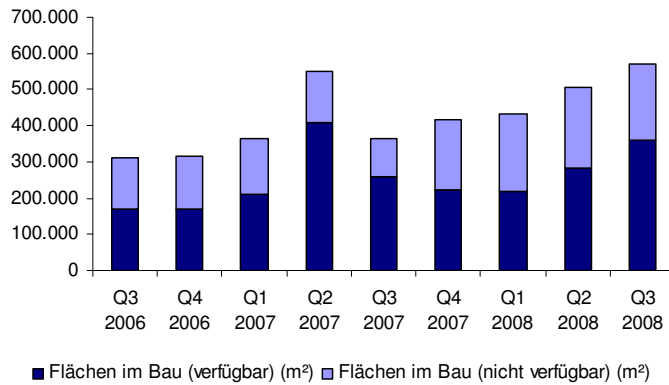
Die Leerstandsreduzierung setzte sich fort, derzeit stehen 815.000 m² Bürofläche leer und damit rund 3% weniger als im Vorjahreszeitraum. Nur noch rund 16% des Leerstands sind moderne Flächen, sanierungsbedürftige Flächen haben dagegen inzwischen einen Anteil von fast 40%. Die größten Leerstände befinden sich in der City, der erweiterten Innenstadt und der City Süd. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des dritten Quartals 6,1 %. Die Flächen im Bau haben um fast 57%

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	416.000 m ²	- 0,7 %
Leerstand	815.000 m ²	- 3,2 %
Leerstandsquote	6,1 %	- 0,3 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	572.000 m ²	+ 56,7 %
Flächen im Bau (verfügbar)	359.000 m ²	+ 38,1 %
Spitzenmiete	EUR 26,00 pro m ²	+ 4,0 %

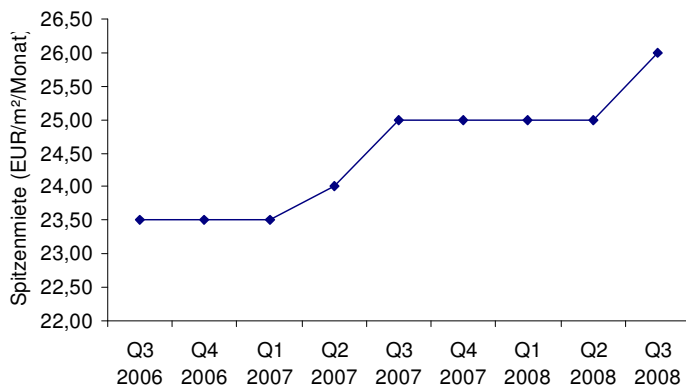
Hamburg: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Hamburg: Entwicklung der Flächen im Bau



Hamburg: Entwicklung der Spitzenmiete



im Vergleich zum Vorjahresquartal zugenommen (572.000 m²). Hauptsächlich entstehen in der Hafen City (176.000 m²) und in der City (146.000 m²) neue Bürogebäude. Rund 63% der Flächen im Bau sind noch auf dem Markt verfügbar. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (inklusive Leerstand) betrug im dritten Quartal 1,17 Mio. m².

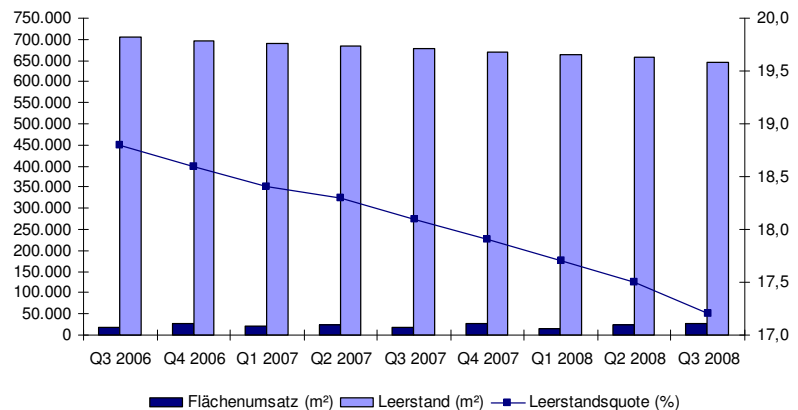
Die anhaltend gute Nachfrage sollte auch für das Gesamtjahr 2008 für einen mit dem Vorjahr vergleichbaren Flächenumsatz sorgen. Der Leerstandsabbau wird sich vermutlich relativ stabil in diesem Jahr weiterentwickeln. Nächstes Jahr könnte er jedoch aufgrund der starken Bautätigkeit und der konjunkturbedingten schwachen Nachfrage etwas ansteigen. Die solide Nachfrage und der Bau moderner qualitativ hochwertiger Flächen in guten Lagen - zumeist mit Wasserbezug – könnte dazu führen, dass die Mietpreise für diese Premium-Flächen leicht ansteigen.

3.6 Leipzig

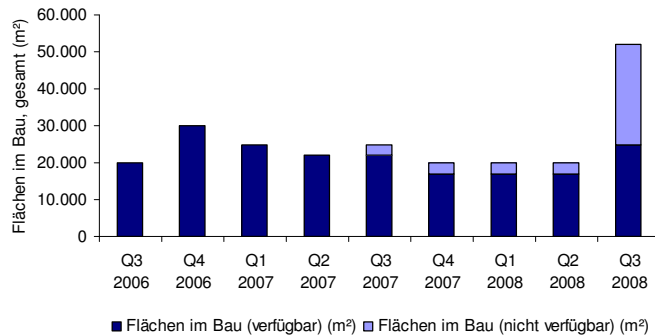
Der Büroflächenumsatz in Leipzig lag mit 64.000 m² in den ersten drei Quartalen um rund 3% über dem Wert des Vorjahresergebnisses. Ausschlaggebend für das gute Ergebnis war eine hohe Nachfrage im mittleren Flächensegment zwischen 2.001 und 5.000 m². Besonders stark hat die Branche sonstige Dienstleistungen (25,9% des Gesamtumsatzes) Flächen nachgefragt, gefolgt von Informations- und Kommunikationsunternehmen (21,5%) und Gesundheitswesen (13,4%). Binnen Jahresfrist verringerte sich der Leerstand um knapp 5% auf 645.000 m². Weniger als die Hälfte verfügt über moderne Flächenqualität. Der Teilmarkt Graphisches Viertel/Prager Straße des Cityrands verfügt über die höchsten Leerstände, gefolgt von der City und der Ringlage. Die Leerstandsquote betrug 17,2%. Aufgrund der Zunahme der Bautätigkeit auf dem Büromarkt sind die Flächen im Bau im Vergleich zum Vorjahrswert um 108% gestiegen. Davon sind noch 25.000 m² auf dem Markt verfügbar. Das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot (inklusive Leerstand) sank um rund 4% auf 670.000 m². Die Spitzenmiete in Leipzig betrug weiterhin 11,00 Euro/m²/Monat und wurde in der City erlangt. Im Gegensatz zu den Spitzenmieten sind die Durchschnittsmieten in einigen Teilmärkten leicht gestiegen.

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	64.000 m ²	+ 3,2 %
Leerstand	645.000 m ²	- 4,9 %
Leerstandsquote	17,2 %	- 0,9 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	52.000 m ²	+ 108 %
Flächen im Bau (verfügbar)	25.000 m ²	+ 13,6 %
Spitzenmiete	EUR 11,00 pro m ²	unverändert

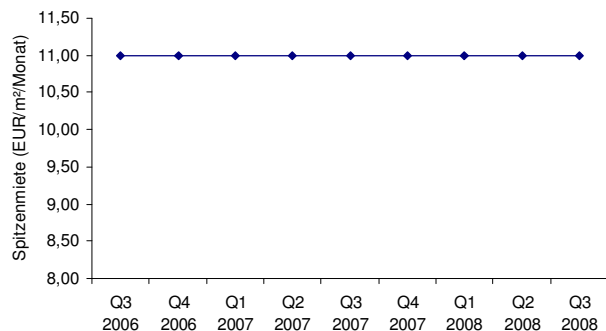
Leipzig: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Leipzig: Entwicklung der Flächen im Bau



Leipzig: Entwicklung der Spitzenmiete



Der Flächenumsatz könnte sich im kommenden Quartal aufgrund der starken Nachfrage noch erhöhen und am Ende des gesamten Jahres 2008 den Wert des Vorjahres übertreffen. Der Leerstandsabbau wird sich voraussichtlich weiterhin moderat fortsetzen. Für das vierte Quartal 2008 werden keine signifikanten Veränderungen bei den Mietpreisniveaus erwartet.

3.7 München

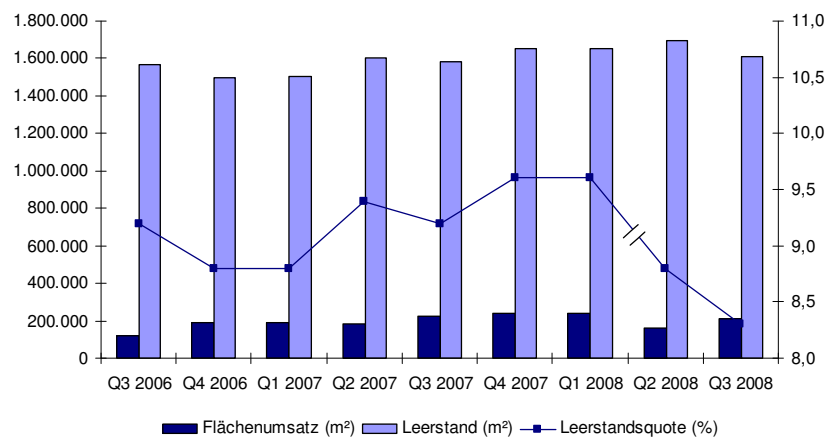
In den ersten drei Quartalen 2008 konnte in München mit 610.000 m² rund 3% mehr Bürofläche umgesetzt werden als im Vorjahreszeitraum. Der Anteil an Großverträgen über 10.000 m² machte nur rund 10% des Flächenumsatzes aus; vor einem Jahr waren es noch 25%. Der umsatzstärkste Teilmarkt war mit Abstand die Innenstadt. Die größte Anmietung im dritten Quartal erfolgte durch das Marktforschungsunternehmen TNS Infratest mit ca. 15.000 m² in Laim. Die wichtigste Nachfragergruppe war die Branche sonstige Dienstleistungen mit 16,4% des Gesamtumsatzes. Es folgten Beratungsgesellschaften (14,8%) sowie Informations- und Kommunikationstechnologien (13,4%).

Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahreswert um 2% auf 1,6 Mio. m² gestiegen. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2008 haben sich die Leerstände aber um 5% verringert. Die Leerstände mit modernen Flächen reduzierten sich um 9% auf 525.000 m². Die Leerstandsquote betrug zum Ende des dritten Quartals 8,3%. Die höchsten Leerstandsquoten hatten die Teilmärkte Osten und Umland-Nord.

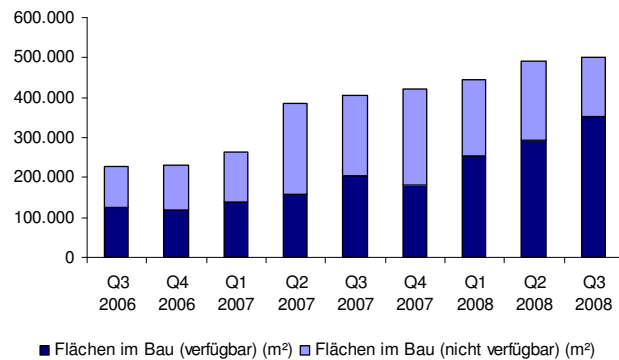
Die gesamten Flächen im Bau haben gegenüber dem dritten Quartal 2007 hauptsächlich im Stadtgebiet um 24% auf 500.000 m² zugenommen. Davon sind noch 353.000 m² (70%) auf dem Markt verfügbar. Das insge-

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	610.000 m ²	+ 2,5 %
Leerstand	1.612.000 m ²	+ 2,1 %
Leerstandsquote	8,3 %	n.a.
Flächen im Bau (gesamt)	500.000 m ²	+ 23,8 %
Flächen im Bau (verfügbar)	353.000 m ²	+ 73,0 %
Spitzenmiete	EUR 33,00 pro m ²	+ 6,5 %

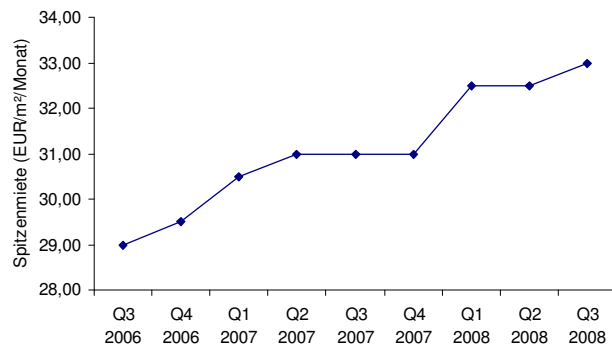
München: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



München: Entwicklung der Flächen im Bau



München: Entwicklung der Spitzenmiete



samt verfügbare Büroflächenangebot (inklusive Leerstand) stieg um 10% im Vergleichszeitraum auf 1,97 Mio. m², von Juli bis September hat es sich allerdings leicht verringert. Die in der City erzielbare Spitzenmiete zog im Vorjahresvergleich um 7% auf 33,00 Euro/m²/Monat an. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten sind in einigen anderen Büromarktzonen ebenfalls gestiegen, besonders bei Flächen mit moderner Qualität.

Auch für das letzte Quartal wird von einer hohen Nachfrage ausgegangen, so dass für das Gesamtjahr 2008 mit einem ähnlichen Büroflächenumsatz wie im Vorjahr gerechnet wird. Eine Reduzierung der Leerstände wird im Jahresverlauf sehr moderat weiter voranschreiten. Im Jahr 2009 wird erwartet, dass der Leerstand aufgrund des geplanten Fertigstellungsvolumens wieder ansteigen wird. Die Spitzenmiete wird voraussichtlich auf dem bisherigen Stand bleiben. In den kommenden Monaten wird der Büervermietungsmarkt in München jedoch voraussichtlich von den Folgen der Finanzmarktkrise und der nachlassenden Konjunkturdynamik nicht mehr unberührt bleiben.

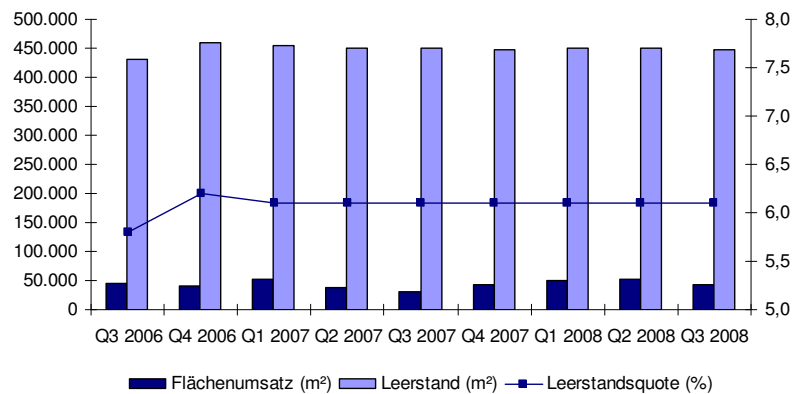
3.8 Stuttgart

In Stuttgart hat sich die positive Entwicklung am Büromarkt fortgesetzt. Der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten 2008 stieg im Vergleich zum Vorjahreswert um 19% auf 144.000 m². Davon wurden 43.000 m² allein im dritten Quartal umgesetzt. Der Großteil des gesamten Umsatzvolumens am Vermietungsmarkt wurde in Flächen mit erstklassiger Qualität erzielt. Die größte Anmietung im zweiten Quartal erfolgte mit ca. 4.000 m² durch das Software- und Beratungsunternehmen Cor AG in einem Projekt in Leinfelden-Echterdingen. Das Land Baden-Württemberg mietete ca. 4.000 m² in Degerloch. Durch derartige Abschlüsse waren neben der City – dem umsatzstärksten Teilmarkt – auch die Teilmärkte Leinfelden-Echterdingen und Vaihingen gefragte Bürolagen. Den größten Anteil am Umsatz bezogen auf Branchen hatten unternehmensbezogene Dienstleistungen, das produzierende Gewerbe, IT- und Telekommunikation sowie Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen.

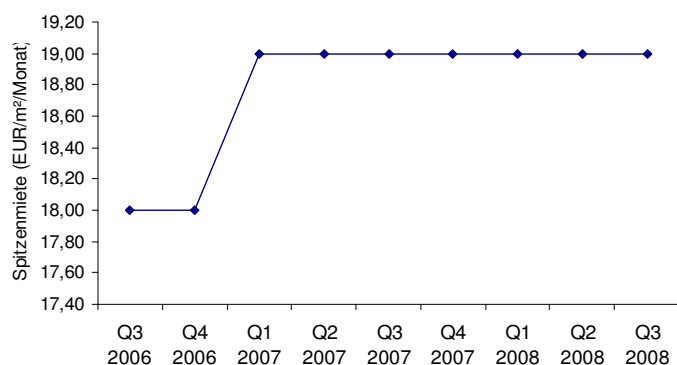
Der Leerstand sank geringfügig im Vergleich zum Vorjahr um 0,7% auf 448.000 m². Die Leerstandsquote blieb unverändert bei 6,1%. Der Anteil an hochwertigen Flächen hat sich weiter verringert. Die Spitzenmiete liegt konstant seit einem Jahr bei 19,00 Euro/m²/ Monat. Mietpreissteigerungen

	Q3 2008	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	144.000 m ²	+ 19 %
Leerstand	448.000 m ²	-0,7 %
Leerstandsquote	6,1 %	unverändert
Spitzenmiete	EUR 19,00 pro m ²	unverändert

Stuttgart: Entwicklung von Flächenumsatz und Leerstand



Stuttgart: Entwicklung der Spitzenmiete



verzeichneten die City West und City Süd.

Stuttgart hat sich bisher deutlich stabiler entwickelt als andere große Büromarktzentren. Dennoch werden in den kommenden Monaten die Auswirkungen der Finanz- und Immobilienmarktkrise sicherlich auch am Stuttgarter Büovermietungsmarkt zu spüren sein. Gerade die Gesuche bis 1.000 m² könnten zurückgehen. Für das Gesamtjahr 2008 wird mit einem ähnlich hohen Flächenumsatz wie im Vorjahr gerechnet. Bis Jahresende kommen noch knapp 100.000 m² auf den Markt, darunter u. a. der Neubau der EnBW-City mit etwa 65.000 m² (Eigennutzer) sowie der Phoenixbau in der Königstraße. Der spekulative Anteil ist sehr gering, für nur etwa 8.000 m² gibt es noch keinen Mieter – bis Jahresende kann sich das jedoch noch ändern.

4 Quellen

- Atisreal
- Bundesagentur für Arbeit
- Bundesvereinigung Logistik (BVL)
- Dr. Lübke Makler & Consultants
- Financial Times Deutschland
- 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
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose
- REITs in Deutschland
- Statistisches Bundesamt Deutschland