

IC

IC Immobilien Gruppe



Marktbericht 3. Quartal 2007

1	Allgemeine Ökonomische Lage.....	1
1.1	Globale Wirtschaftslage	1
1.2	Wirtschaftliche Situation in Deutschland	1
2	Überblick Immobilienmarkt Deutschland	1
2.1	Vermietungsmarkt	1
2.1.1	Büroflächen.....	1
2.1.2	Einzelhandelsflächen	2
2.1.3	Logistik-/Lagerflächen	5
2.2	Investmentmarkt.....	6
2.2.1	Büroimmobilien	6
2.2.2	Einzelhandelsimmobilien.....	7
2.2.3	Logistikimmobilien.....	7
2.2.4	Ausblick.....	8
3	Standortdetails	8
3.1	Berlin	8
3.1.1	Vermietungsmarkt	8
3.1.2	Investmentmarkt.....	10
3.2	Dresden.....	11
3.3	Düsseldorf	12
3.3.1	Vermietungsmarkt	12
3.3.2	Investmentmarkt.....	13
3.4	Frankfurt.....	14
3.4.1	Vermietungsmarkt	15
3.4.2	Investmentmarkt.....	16
3.5	Hamburg	17
3.5.1	Vermietungsmarkt	17
3.5.2	Investmentmarkt.....	18
3.6	Leipzig.....	19
3.7	München	20
3.7.1	Vermietungsmarkt	21
3.7.2	Investmentmarkt.....	22
3.8	Stuttgart.....	23
4	Quellen.....	25

1 Allgemeine Ökonomische Lage

1.1 Globale Wirtschaftslage

Die Weltwirtschaft expandiert im Herbst 2007 immer noch kräftig, die konjunkturellen Risiken haben sich jedoch erhöht. Die durch die Immobilienkrise in den USA ausgelösten Probleme an den Finanzmärkten haben zu steigenden Risikozuschlägen geführt. Es wird befürchtet, dass dies zusammen mit den höheren Kosten der Liquiditätssicherung der Banken die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen verschlechtert und dadurch die realwirtschaftlichen Aktivitäten belastet. Die EZB und die US-Notenbank reagierten neben der kurzfristigen Bereitstellung zusätzlicher Liquidität mit dem Verzicht auf eine angekündigte Zinserhöhung bzw. mit Zinssenkungen. Für die USA wird bis zum Frühjahr 2008 mit einem weiteren Absinken des Zinsniveaus gerechnet, die EZB wird die Leitzinsen wohl erst in der zweiten Jahreshälfte 2008 wieder anheben.

1.2 Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach wie vor in einer kräftigen Aufschwung. Allerdings wird die Konjunktur im laufenden Jahr durch die restriktive Finanzpolitik, den erheblich gestiegenen Ölpreis und den starken Euro belastet. Die nach wie vor stabilen Fundamentalbedingungen verhindern aber ein Ende des Aufschwungs, die Expansion wird sich lediglich verlangsamen.

Im dritten Quartal 2007 war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7 % höher als im Vorquartal. In den ersten beiden Quartalen des laufenden Jahres war das BIP um 0,5 % bzw. 0,3 % angestiegen. Für das Gesamtjahr 2007 gehen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes um 2,6 % aus, für 2008 wird mit einem BIP-Wachstum von 2,2 % gerechnet. Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2007 8,2 % und damit 0,2 Prozentpunkte weniger als im September und 1,6 Prozentpunkte weniger als im Vorjahresmonat. Im Verlauf des Jahres 2008 wird ein weiteres – wenn auch langsames – Absinken der Arbeitslosenquote erwartet. Die Inflationsrate betrug im September 2007 2,4 %, getrieben insbesondere durch den überproportional starken Preisanstieg bei Mineralölprodukten und Strom. Die Prognose für das Gesamtjahr 2007 sowie für 2008 geht jedoch von einem unverändert moderaten Anstieg des Preisniveaus von 2,0 % aus.

2 Überblick Immobilienmarkt Deutschland

2.1 Vermietungsmarkt

2.1.1 Büroflächen

Mit der derzeit zu beobachtenden steigenden Erwerbstätigkeit vermehren sich in der Regel auch die Bürojobs und es kommt zu einem Mehrbedarf an Bürofläche. Die gegenwärtige Krise auf den Finanzmärkten hat dagegen kaum Spuren auf den Bürovermietungsmärkten hinterlassen. Dies spiegelt sich sehr deutlich in den Zahlen für das dritte Quartal 2007 wider.

Das Bild ist durch Großanmietungen geprägt: Die zehn größten Abschlüsse der ersten neun Monate des laufenden Jahres entsprechen knapp 17 % des gesamten Umsatzvolumens. Diese Dominanz der Großabschlüsse ist auf jedem der fünf größten deutschen Büromärkte (Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, München) gegeben und wird sich – wenn auch abgeschwächt – im vierten Quartal fortsetzen. Für das

Gesamtjahr wird in den fünf Büro-Hochburgen mit einem Gesamtumsatzergebnis von 2,7 Mio. m² gerechnet, womit das Jahr 2007 nach 2000 und 2001 das drittbeste Umsatzjahr aller Zeiten wäre. Die Nettoabsorption zeigt sich auf konstant hohem Niveau und bestätigt den oben beschriebenen Mehrbedarf an Büroflächen, insbesondere bei Dienstleistungsunternehmen.

3. Quartal 2007				
Standort	Büroflächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)	Leerstandsquote	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)
Berlin	333.000	1.540.000	8,3 %	21,00
Dresden	49.200	341.500	13,9 %	10,00
Düsseldorf	301.000	949.000	11,1 %	22,00
Frankfurt	440.000	2.046.000	13,7 %	36,00
Hamburg	419.000	842.000	6,4 %	25,00
Leipzig	62.000	678.000	18,1 %	11,00
München	595.000	1.579.000	9,2 %	31,00
Stuttgart	121.000	451.000	6,1 %	19,00

Der Leerstandsrückgang (klassischer Leerstand und Untermietflächen) hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt. Zum einen werden Untermietflächen weiter vom Markt zurückgezogen und zum anderen differenziert sich der Leerstand hinsichtlich der Qualität immer stärker. Da insgesamt auch noch wenig Neubaupläne auf den Markt kommen, werden vermehrt die sehr gut ausgestatteten Leerstandsflächen abgebaut. Zurück bleiben die qualitativ minderwertigen Flächen, die zumindest beim derzeitigen Mietpreisniveau kaum eine Chance auf Vermietung haben. Der sich verfestigende Trend zur Anmietung in projektierten oder im Bau befindlichen Flächen ist ein Indiz dafür, dass für umzugswillige Mieter das Angebot an adäquaten Flächen schon nicht mehr ausreichend ist.

Der Tiefpunkt im Neubauzyklus scheint derzeit erreicht. Das Fertigstellungsvolumen reduzierte sich im vergangenen Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur noch minimal um rund 1 %. Ab 2008 wird wieder mit einem Anziehen der Fertigstellungszahlen gerechnet. Von den Flächen, die dem Markt voraussichtlich im kommenden Jahr zugeführt werden, stehen dem freien Markt allerdings nur rund 55 % zur Verfügung. Die restlichen Flächen sind bereits vorvermietet oder werden von Eigennutzern belegt.

Die Büros Spitzenmieten haben weiter zugelegt. Der Spitzenmietpreisindex der fünf größten deutschen Büromärkte stieg im dritten Quartal um 1,9 %. Damit erreichte der Index den höchsten Stand seit mehr als vier Jahren und stieg gleichzeitig das elfte Mal in Folge. Mietpreiswachstum in der Spitze für hochwertige Büroflächen in den besten Lagen der Städte wird auch bei weiterhin hohen Leerstandsvolumina möglich sein.

2.1.2 Einzelhandelsflächen

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen zog in der ersten Jahreshälfte 2007 weiter an. Insbesondere der Markt für Einzelhandelsflächen in den 1a-Lagen der deutschen Innenstädte entwickelte sich dynamisch und profitierte von einem stabilen Aufwärtstrend in der Einzelhandelsbranche. Zur Begründung kann eine ganze Reihe

von Faktoren angeführt werden: Das sich als nachhaltig erweisende Wirtschaftswachstum, das Ausbleiben eines Umsatzeinbruches in Folge der Mehrwertsteuererhöhung, die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte sowie die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt.

Die Mieten für einzelhandelsgenutzte Immobilien in den 1a-Lagen stiegen bundesweit in den ersten sechs Monaten des Jahres fast flächendeckend kräftig an, im Durchschnitt um 8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Mietpreiserhöhungen sind das Ergebnis einer deutlich erhöhten Konkurrenz um freie Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen. Diese resultiert aus der starken Nachfrage national und international erfolgreicher Filialisten und von Newcomern aus dem Ausland, insbesondere aus der Modebranche, dem verstärkten Expansionskurs der Systemgastronomie sowie den wieder steigenden Aktivitäten von Banken an Retail-Standorten.

3. Quartal 2007				
Standort	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)		Kaufkraftkennziffer (Prognosewert für 2007, Deutschland = 100)	Zentralitätskennziffer (Prognosewert für 2007, Deutschland = 100)
	80 - 120 m ²	300 - 500 m ²		
Berlin			94,79	109,04
Alexanderplatz (City Mitte)	120,00	70,00		
Carl-Schurz-Straße (Spandau)	50,00	23,00		
Friedrichstraße (City Mitte)	120,00	70,00		
Gorkistraße (Tegel)	50,00	25,00		
Karl-Marx-Straße (Neukölln)	40,00	22,00		
Kurfürstendamm	180,00	120,00		
Müllerstraße (Wedding)	32,00	16,00		
Oranienburger Straße/ Rosenthaler Straße (Mitte)	90,00	30,00		
Schlossstraße (Steglitz)	105,00	65,00		
Tauentzienstraße	230,00	155,00		
Teltower Damm (Zehlendorf)	80,00	40,00		
Tempelhofer Damm (Tempelhof)	35,00	20,00		
Wilmsdorfer Straße (Charlottenburg)	85,00	60,00		
Dresden	100,00	55,00	93,64	113,70
Düsseldorf			111,91	130,81
Flinger Straße	190,00	100,00		
Königsallee	200,00	105,00		
Schadowstraße	210,00	125,00		

Standort	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)		Kaufkraftkennziffer	Zentralitätskennziffer
	80 - 120 m ²	300 - 500 m ²		
Frankfurt			107,05	117,90
Biebergasse	190,00	110,00		
Goethestraße	150,00	75,00		
Große Bockenheimer Straße	125,00	70,00		
Steinweg	110,00	60,00		
Zeil	225,00	170,00		
Hamburg			104,00	117,77
Jungfernstieg	165,00	110,00		
Mönckebergstraße	195,00	120,00		
Neuer Wall	220,00	105,00		
Poststraße/Gerhofstraße	180,00	120,00		
Spitaler Straße	220,00	138,00		
Leipzig	105,00	60,00	89,64	110,33
München			121,05	128,30
Kaufinger Straße/Neuhauser Straße/Marienplatz	285,00	180,00		
Leopoldstraße/Hohenzollernstraße	100,00	53,00		
Maximilianstraße/Perusastraße	225,00	130,00		
Residenzstraße/Dienerstraße	150,00	80,00		
Sendlinger Straße	140,00	80,00		
Tal	130,00	65,00		
Weinstraße/Theatinerstraße/Rosenstraße	210,00	125,00		
Stuttgart			107,98	130,06
Hirschstraße/Calwer Straße/Marktplatz	90,00	45,00		
Königstraße	220,00	110,00		
Schulstraße	150,00	na		
Stiftstraße	170,00	100,00		

Zum Herbst hin haben sich allerdings für den Einzelhandel relevante Indikatoren signifikant eingetrübt, so dass für den Rest des Jahres von einer weniger dynamischen Entwicklung des Vermietungsmarktes für Einzelhandelsflächen auszugehen ist. Der GfK-Konsumklimaindex sank im Oktober zum zweiten Mal in Folge auf 6,7 Punkte, für November wird ein weiterer Rückgang auf 4,9 Punkte prognostiziert. Als Begrün-

dung wird vor allem die zunehmende Inflationsangst der Verbraucher angeführt, die sich wiederum negativ auf die Einkommenserwartung sowie die Konsum- und Anschaffungsneigung auswirkt.

2.1.3 Logistik-/Lagerflächen

Deutschland gehört zu den wichtigsten Logistikstandorten Europas und erwirtschaftete 2006 mit EUR 170 Mrd. den höchsten Umsatz in diesem Bereich. Der Kurzbericht zur Branche „Transport und Logistik“ der deutschen Industriebank (IKB, Oktober 2006) geht für die nächsten Jahre von einem durchschnittlichen nominalen Wachstum des deutschen Logistikumsatzes von ca. 4 % bis 5 % pro Jahr aus.

3. Quartal 2007			
Region	Lagerflächenumsatz in m ² (kumuliert)	Mietpreisspanne (EUR/m ² /Monat)	
		von	bis
Berlin	164.800	2,00	5,50
Düsseldorf	166.500	2,50	5,60
Frankfurt	170.000	3,80	5,80
Hamburg	180.700	2,50	5,60
München	175.200	4,50	6,50
Wiesbaden/Mainz	38.500	3,00	5,50

Im dritten Quartal 2007 war eine deutliche Marktbelebung bei der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen zu spüren. Insgesamt wurde in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres in den Regionen Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, München und Wiesbaden/Mainz das zweitbeste Umsatzergebnis der letzten fünf Jahre erzielt. Mit ca. 900.000 m² liegt das Ergebnis um 10 % über dem entsprechenden Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre, gegenüber dem Rekordjahr 2006 fällt der Wert allerdings um 30 % niedriger aus. Für das Gesamtjahr wird für die genannten Regionen ein solides Umsatzergebnis von ca. 1,2 Mio. m² erwartet.

In der regionalen Betrachtung ergeben sich im Einjahresvergleich deutliche Unterschiede: in der Hamburger Region, deren Umsatz ein Jahr zuvor im dritten Quartal durch eine Anmietung von ca. 115.000 m² Rekordwerte erreichte, ist das größte Minus (- 56 %) zu verbuchen. Mit deutlichem Abstand folgen die Regionen Frankfurt (- 28%), Berlin (- 23%) und Düsseldorf (- 12%). In den Regionen Wiesbaden/Mainz und München liegt der Rückgang verglichen mit dem Vorjahr nur im einstelligen Prozentbereich.

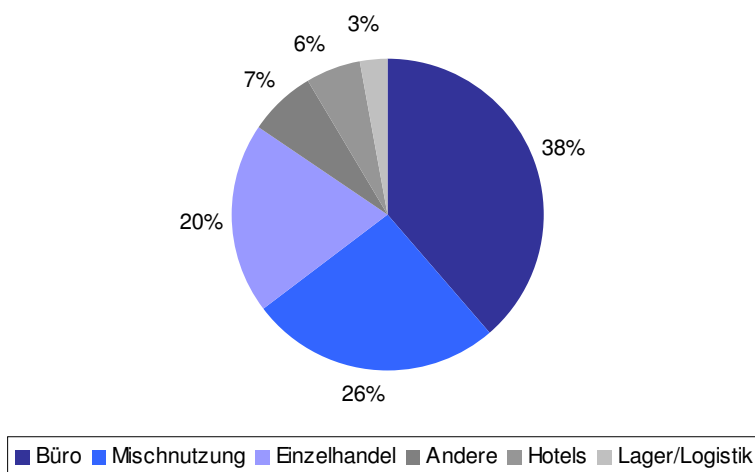
Über die Hälfte der insgesamt umgesetzten Quadratmeter entfielen auf Anmietungen in der Größenordnung über 5.000 m². Mit ca. 455.000 m² liegt der Wert auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten fünf Jahre. Besonders aktiv waren im laufenden Jahr bisher – wie auch in den Vorjahren – Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr und Lagerhaltung, sie generierten ca. 37 % des Gesamtumsatzes und sogar 46 % der großflächigen Abschlüsse von mehr als 5.000 m². Unternehmen aus Industrie und Handel folgen mit Anteilen von 23 % bzw. 16 % am Gesamtumsatz.

Die Spitzenmieten für Lagerflächen in der Größenordnung über 5.000 m² sind seit Ende Juni 2007 in fast allen betrachteten Regionen stabil. In der Region Düsseldorf stieg der Wert um knapp 3 % auf EUR 5,40 pro m². Die höchsten Spitzenmieten werden mit EUR 6,50 je m² und EUR 5,80 je m² in den Regionen München und Frankfurt verzeichnet.

2.2 Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt zeigte sich in der ersten Jahreshälfte 2007 als sehr aktiv. Das gesamte Transaktionsvolumen betrug rund EUR 27 Mrd., womit das Ergebnis des Vorjahres bereits zu mehr als der Hälfte erreicht wurde. Bezogen auf das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen entfielen ca. 39 % auf Büro- und 26 % auf gemischt genutzte Immobilien.

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Der Anteil der Portfoliotransaktionen betrug 61 % im Vergleich zu 55 % im ersten Halbjahr 2006. Besonders Portfolios mit Mischnutzung (41 %) bestimmten das Marktgeschehen, gefolgt von reinen Büro- bzw. Einzelhandelspaketen (24 % bzw. 20 %). Die Haltedauer der erworbenen Immobilien hat sich deutlich verringert. Investoren identifizieren die Objekte eines erworbenen Portfolios, die aufgrund ihrer Wertentwicklungschancen in ihre Anlagestrategie passen und bringen die anderen Objekte wieder auf den Markt. Ein Beispiel ist das „Drive Portfolio“ der Dresdner Bank, das 2005/2006 an Fortress verkauft wurde, und von dem nun bereits wieder Objekte weiter veräußert wurden.

Mit 29 % hatten deutsche offene Fonds den größten Anteil an der Verkäuferseite. Insgesamt brachten deutsche Verkäufer mehr als drei Viertel des gesamten Transaktionsvolumens an den Markt. Auf der Käuferseite stammten rund 75 % des investierten Kapitals aus ausländischen Quellen. Besonders aktiv unter den Käufern sind Asset und Fonds Manager, Immobilienaktiengesellschaften sowie Private Equity und Hedge Fonds, die gemeinsam mehr als die Hälfte des Kapitals investierten.

2.2.1 Büroimmobilien

Das Gesamtinvestitionsvolumen im Bürobereich hat sich im ersten Halbjahr 2007 mit knapp EUR 11 Mrd. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu verdoppelt. Dabei war der Büro-Investmentmarkt stark von Portfoliodeals geprägt. Rund 83 % des gesamten Transaktionsvolumens wurden im Rahmen von Paketverkäufen veräußert, alleine auf die fünf größten Transaktionen (Spring, Pegasus I, Trianon, Pegasus II und Eurotower) entfielen rund 55 %.

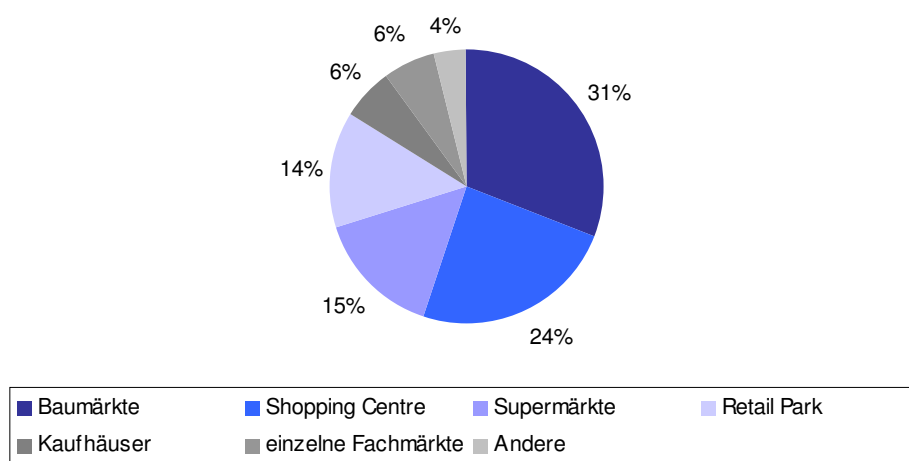
Die Verkäuferseite wurde von offenen Immobilienfonds dominiert, rund drei Viertel der Verkäufer sind einheimische Marktteilnehmer. Auf der Käuferseite stammte ein Großteil des Kapitals von ausländischen Investoren, hauptsächlich von Asset bzw.

Fonds Managern, Private Equity und Hedge Fonds sowie von börsennotierten Immobilienaktiengesellschaften. Ein signifikanter Investment-Effekt durch G-REITs blieb aus. Die durchschnittliche Nettoanfangsspitzenrendite für die fünf größten deutschen Bürostandorte lag zur Jahresmitte bei 4,41 %.

2.2.2 Einzelhandelsimmobilien

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2007 von EUR 5,3 Mrd. wurde weiterhin maßgeblich von Portfolio-deals bestimmt. 63 % der Einzelhandelsimmobilien wurden im Rahmen von Paketverkäufen veräußert. Die größte Transaktion war dabei der Verkauf von 133 Toom-Baumärkten von der Marktkauf Holding GmbH an REWE. Der Kaufpreis wird auf einen dreistelligen Millionenbetrag geschätzt.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



Bezüglich des Anteils am Transaktionsvolumen dominierten Baumärkte (31 %), Shopping Center (24 %) und Supermärkte (15 %). Auf der Verkäuferseite bestimmten Unternehmen das Marktgeschehen, bei denen Immobilienbesitz und/oder -handel nicht zum Kerngeschäft zählen, während die Käuferseite durch Asset bzw. Fonds Manager geprägt wurde. Rund ein Drittel des investierten Kapitals stammte dabei aus Großbritannien. Die für Shopping Center und Ladenflächen zu erzielenden Nettoanfangsspitzenrenditen sind aufgrund der hohen Nachfrage weiter gesunken und lagen zum Ende des zweiten Quartals 2007 mit jeweils 4,5 % unterhalb der Finanzierungskosten. Lediglich mit Fachmärkten und Fachmarktzentren war mit 5,6 % und 5,5 % im Spitzensegment noch ein positiver Leverageeffekt zu erzielen.

2.2.3 Logistikimmobilien

Das Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien erreichte aufgrund des knappen Angebotes im ersten Halbjahr 2007 nur EUR 765 Mio. und damit rund 35 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Da viele Projektentwickler neue Objekte überwiegend für eigene Fonds erstellen und die wenigen spekulativen Developments häufig mit Co-Investoren durchgeführt werden, kommt trotz reger Neubautätigkeit nur wenig Angebot auf den Markt. Darüber hinaus stehen Objekte, die Teile von Mischportfolien sind, Investoren, die ausschließlich Logistikimmobilien erwerben möchten, nicht zur Verfügung. Die Nettoanfangsspitzenrendite im Logistiksegment lag zur Jahresmitte bei

6,1 %. Um höhere Renditen zu erreichen, werden zum einen auch ältere Bestandsgebäude mit Wertschöpfungspotential erworben oder sogar multifunktionale Produktionsflächen verstärkt nachgefragt.

Verkäufer von Logistikobjekten waren vor allem Unternehmen, bei denen Immobilienbesitz und/oder -handel nicht zum Kerngeschäft zählen (38 %) und Immobilienaktiengesellschaften (20 %). Mit ca. 78 % des Transaktionsvolumens prägten vor allem deutsche Verkäufer das Marktgeschehen. Die aktivsten Käufer waren mit einem Anteil von rund 50 % am gesamten Transaktionsvolumen börsennotierte, im Ausland gelistete REITs. Weitere 26 % verteilten sich auf Asset und Fonds Manager sowie und Immobilienaktiengesellschaften. Rund 95 % der Käufer waren ausländische Investoren, davon mehr als die Hälfte aus Großbritannien. Knapp zwei Drittel der Investitionen in Logistikimmobilien wurden in den Ballungsräumen getätigt, davon 31 % in der Region Rhein-Main, 15 % in der Region Rhein-Ruhr und 5 % im Raum Nürnberg.

2.2.4 Ausblick

Durch die Auswirkungen der Subprime-Krise in den USA hat sich das Bild des gesamten Investmentmarktes jedoch sehr schnell gewandelt. Da sich Finanzierungen innerhalb weniger Tage um 50 Basispunkte und mehr verteuerten und die Banken zudem häufig höhere Eigenkapitalquoten als bisher fordern, sehen sich viele Kaufinteressenten außer Stande, die Refinanzierung darzustellen. Im Zuge einer Korrektur des Preisniveaus wird für die kommenden Monate eine Preisreduzierung um ein bis zwei Jahreskaltmieten erwartet. Damit würden die Renditen erstmals seit Ende 2004 wieder steigen. Die in den letzten zwei Jahren dominierenden Investoren mit sehr hohen Fremdkapitalquoten, die von einem positiven Leverageeffekt profitierten, haben sich zurückgezogen. Durch das Schließen der Yield Gap steht die Qualität der Immobilien – insbesondere deren Asset Management-Potential – wieder mehr im Fokus. Zukünftig wird eine mittel- bis langfristige Anlagestrategie erfolgreich sein, in der die Renditen durch Leerstandsabbau und Mietsteigerungen erzielt werden.

3 Standortdetails

3.1 Berlin

Die deutsche Bundeshauptstadt Berlin hat rund 3,4 Mio. Einwohner (31.12.2006). Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2007 14,4 % und damit 0,5 Prozentpunkte weniger als im September und 2,1 Prozentpunkte weniger als im Vorjahresmonat. Laut dem jüngsten „Konjunkturbericht Berlin Herbst 2007“ der IHK Berlin und der Handwerkskammer Berlin ist die Stimmung unter den 1.300 teilnehmenden Unternehmen „weiterhin sehr gut“. Der IHK-HWK-Geschäftsklimaindex, welcher die Einschätzungen der Unternehmen zu ihrer aktuellen Geschäftslage und zur zukünftigen Entwicklung betrachtet, stieg im Vergleich zum Vorjahr um zwölf auf 134 Punkte. Die Entwicklung der Beschäftigungssituation wird als positiv eingeschätzt, etwa 34 % der Unternehmen planen für die kommenden zwölf Monate Neueinstellungen – nur 15 % rechnen mit Entlassungen. Vor allem im Dienstleistungssektor, aber auch im Gastgewerbe und in der Industrie sollen neuen Stellen entstehen.

3.1.1 Vermietungsmarkt

Die Flächennachfrage auf dem Berliner Büromarkt war auch im 3. Quartal gut, so dass in den ersten neun Monaten ein Umsatz von 333.000 m² verzeichnet werden konnte. Dies entspricht einer Steigerung um mehr als 27 % gegenüber dem Vorjah-

reszeitraum. Begünstigt wurde das sehr gute Ergebnis durch mehrere Verträge mit mehr als 10.000 m², wobei besonders der Abschluss der Berliner Verkehrsbetriebe mit 30.500 m² hervorzuheben ist. Dementsprechend konnte die Branche Transport und Verkehr mit 12 % zum Flächenumsatz beitragen. Stärkste Nachfragegruppe sind mit einem Anteil von knapp 29 % nach wie vor die sonstigen Dienstleistungen.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	333.000 m ²	+ 27,1 %
Leerstand	1.540.000 m ²	- 0,5 %
Leerstandsquote	8,3 %	- 0,1 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	203.000 m ²	+ 34,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	77.000 m ²	- 6,1 %
Spitzenmiete	EUR 21,00 pro m ²	+ 2,4 %

Trotz der guten Nachfrage hat sich das Leerstandsvolumen insgesamt nur geringfügig reduziert. Viele Mieter nutzen das noch günstige Mietpreisniveau, um in modernere Flächen in guten Lagen zu wechseln. Der Leerstand bei diesen Flächen hat sich demzufolge in den letzten zwölf Monaten um fast 18 % verringert. Insgesamt stehen zum Ende des dritten Quartals etwa 1,54 Mio. m² Flächen zur kurzfristigen Anmietung bereit. Dies entspricht einer Leerstandsrate von 8,3 %.

Aufgrund der guten Nachfrage haben die Flächen im Bau binnen Jahresfrist um über 34 % auf 203.000 m² zugenommen. Besonders die Topcity Ost hat zu diesem Anstieg beigetragen: Hier wurden seit dem Ende des dritten Quartals 2006 Projektentwicklungen mit etwa 67.000 m² Bürofläche begonnen. Das Angebot der noch verfügbaren Flächen im Bau hat sich demgegenüber in den vergangenen zwölf Monaten um gut 6 % auf 77.000 m² verringert. Auch hier zeigt sich, dass vor allem moderne Büroflächen nachgefragt werden. Demzufolge war beim Gesamtflächenangebot ein Rückgang um 0,8 % auf knapp 1,62 Mio. m² zu verzeichnen.

Die Spitzenmiete stieg 2007 leicht um 2,4 % auf EUR 21 pro m². Sie wird wie im Vorjahr in der Topcity Ost erzielt. Auch in den restlichen Teilmärkten der Topcity sowie mehreren Teilmärkten der Innenstadt waren anziehende Spitzenmieten zu beobachten. Gleiches gilt für die Durchschnittsmieten, die in Folge der umfangreichen Umzüge in qualitativ bessere Flächen leicht stiegen.

3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Spitzenmiete (EUR/m²/Monat)	
	von	bis
Topcity West		18,20
Topcity Ost		21,00
Potsdamer Platz/Leipziger Platz		20,20
City	12,00	15,70
Cityrand	8,00	10,80
Nebenlagen	6,20	6,40

Aufgrund der guten und breiten Nachfragebasis sowie der aktuell vorliegenden Gesuche wird davon ausgegangen, dass im Gesamtjahr 2007 ein Ergebnis von etwa 450.000 m² erzielt werden kann. Der Leerstandsabbau wird sich weiterhin langsam, im Segment der modernen Flächen aber beschleunigt vollziehen. Damit dürften die Mieten für qualitativ hochwertige Flächen weiter leicht anziehen.

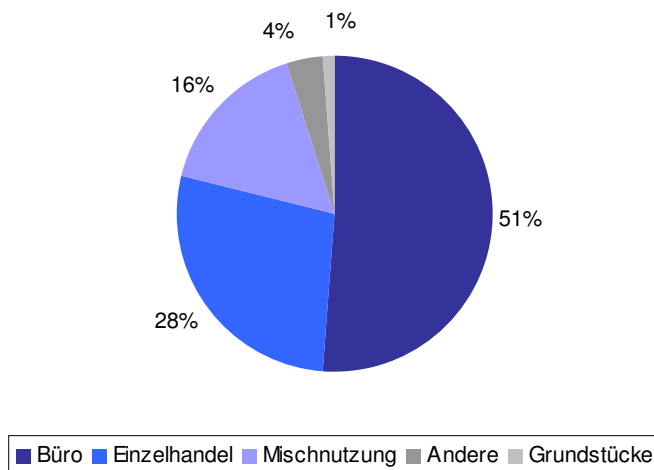
3.1.2 Investmentmarkt

Mit EUR 1,2 Mrd. bewegte sich das Transaktionsvolumen auf dem Berliner Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2007 auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Auch die Anzahl der Transaktionen hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die bekannten 1a-Lagen in Berlin wie z. B. der Kurfürstendamm sind weiterhin stark nachgefragt, wobei aber die klassischen Gewerbehöfe und Areale mit zum Teil alter Baussubstanz und Denkmalschutz immer mehr in den Fokus der Investoren rücken. Dies wird belegt durch steigende Verkäufe renovierter Gewerbelofts (z. B. Paul-Lincke-Ufer, Sarotti Höfe) und renovierungsbedürftiger Fabrik- und Krankenhausgelände (z. B. Revaler Viereck, Krankenhausgelände Buch und das Schuckert Werksgelände).

Auch in der bisher größten Transaktion 2007 dominierte historische Bausubstanz vor moderner Architektur. Die GSG verkaufte 42 Gewerbehöfe für ca. EUR 400 Mio. an die Orco Property Group. Hierbei handelt es sich um ehemalige Berliner Fabrikgebäude mit Hinterhöfen in zweiter und dritter Häuserreihe, die heute hauptsächlich für Büro- und Gewerbezwecke genutzt werden. Eine weitere großvolumige Portfolio-Transaktion war das Brauner Portfolio, ein gemischt genutztes Portfolio aus Büro- und Wohnimmobilien, das für EUR 123 Mio. an die Sparkassen Immobilien AG aus Österreich verkauft wurde. Der Einzelhandelssektor wurde von drei Shopping Center-Verkäufen dominiert: das Schloß-Straßen-Center für EUR 105 Mio., die Neukölln Arkaden für EUR 95 Mio. und der Clou für EUR 71 Mio.

Investoren mit globalen Kapitalquellen waren die stärkste Gruppe (78 %) auf dem Berliner Immobilienmarkt. Bezogen auf die Nationalität traten hauptsächlich österreichische, irische und amerikanische Investoren als Käufer in Aktion. Bei den Nutzungsarten dominierten Büroimmobilien mit 51 % den Markt, gefolgt von Gewerbeimmobilien (28 %) und Gebäuden mit Mischnutzung (16 %).

Transaktionsvolumen (Berlin) nach Nutzungsart



Gegenüber dem Bestandsimmobilienmarkt entwickelt sich der Markt für Projektentwicklungen überaus dynamisch. Die Hauptgründe hierfür liegen einerseits in den gestiegenen Refinanzierungszinssätzen kombiniert mit einem gesunkenen Renditeniveau für Bestandsimmobilien und andererseits in dem derzeitigen Mangel an attraktiven Produkten.

3.2 Dresden

Die sächsische Landeshauptstadt Dresden hat rund 505.000 Einwohner (31.12.2006) und bildet den derzeit wirtschaftsstärksten Ballungsraum der neuen Bundesländer. Die positive ökonomische Entwicklung resultiert aus den enormen Wachstumsraten zukunftssträchtiger Hochtechnologiebereiche und exportorientierter Branchen. Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2007 12,0 % und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Wert für den Vormonat und 1,2 Prozentpunkte unter dem Wert für Oktober 2006.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	49.200 m ²	+ 86,4 %
Leerstand	341.500 m ²	- 6,4 %
Leerstandsquote	13,9 %	- 1,6 Prozentpunkte
Spitzenmiete	EUR 10,00 pro m ²	+ 2,0 %

Bereits in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 hat das Vermietungsvolumen die Jahresumsätze jedes der vorangegangenen fünf Jahre übertroffen. Von Januar bis September des laufenden Jahres wurden 49.200 m² Bürofläche umgesetzt, davon 9.500 m² im dritten Quartal. Größere Anmietungen erfolgten durch die Dresdener Immobilien Service GmbH mit 675 m² und durch eine Rechtsanwaltskanzlei mit 530 m², beide innerhalb des Stadtringes. Im Gegensatz zum ersten Halbjahr gab es keine Vertragsabschlüsse über 1.000 m².

3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Mietpreisspanne (EUR/m ² /Monat)	
	von	bis
Altmarkt/Prager Straße	7,00	10,00
Königstraße	6,90	8,50
Süd	5,70	7,00
Altstadtring	5,20	7,00
Ost	5,00	6,50
West	5,00	6,50
Äußere Neustadt	5,00	6,00
Nord	4,20	6,00

Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach gut ausgestatteten Flächen um 200 m² in der Altstadt sowie in angrenzenden Bereichen innerhalb des Stadtrings. Angebote dieser Größe und Lage sind jedoch rar, weshalb Unternehmen entweder Kom-

promisse hinsichtlich des Flächenzuschnitts eingehen oder in angrenzende Stadtteile ausweichen müssen. Bei Flächen ab 400 m² müssen dagegen die Vermieter Zugeständnisse machen, um ihre Objekte trotz des breiten Angebots größerer Flächen zu vermieten.

Von 2,45 Mio. m² Bürofläche stehen in Dresden 341.500 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 13,9 %, 1,6 Prozentpunkte weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Umsätze im dritten Quartal resultierten hauptsächlich aus Flächentausch, weshalb sich der Leerstand im Vergleich zum Vorquartal nur wenig reduziert hat.

Die Spitzenmiete liegt seit drei Quartalen stabil bei EUR 10,00 pro m². Einen leichten Mietanstieg gab es in den innenstadtnahen Bereichen Königstraße, Süd und Altstadt-ring.

Auch wenn das Neuvermietungsvolumen in diesem Quartal geringer als im bisherigen Jahresverlauf ausfiel, ist davon auszugehen, dass der positive Trend des bisherigen Jahres auf dem Dresdener Büromarkt künftig weiter anhalten wird. Vom bestehenden Engpass in 1a-Lagen werden Flächen in angrenzenden Bereichen weiterhin profitieren, Mietsteigerungen sind hier zu erwarten. Auch für Flächen ab 400 m² bestehen Entwicklungspotentiale, beispielsweise mit Konzepten wie Bürogemeinschaften oder Flächenumstrukturierungen.

3.3 Düsseldorf

Düsseldorf, die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, zählt rund 578.000 Einwohner (31.12.2006). Die Arbeitslosenquote verringerte sich von 10,3 % im September auf 10,1 % im Oktober, 1,2 Prozentpunkte weniger als im Vorjahresmonat. Laut der jüngsten Studie der Industrie- und Handelskammer hat die Konjunktur in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein weiter an Schwung gewonnen. Der IHK-Konjunkturklimaindex stieg um fast zehn auf 151 Punkte und erreichte das beste Ergebnis seit zehn Jahren. Etwa 750 Unternehmen hatten sich an der IHK-Spätsommerumfrage beteiligt und sich u. a. zu ihrer Geschäftssituation, ihren Erwartungen und Investitionsabsichten geäußert. 70 % der Unternehmen bezeichneten danach ihre Geschäftslage als gut. Unzufrieden waren nur ca. 9 % der Betriebe. Für den regionalen Arbeitsmarkt zeichnete sich eine Besserung ab, 43 % der Unternehmen beschäftigten mehr Mitarbeiter als ein Jahr zuvor, nur 20 % hatten ihre Mitarbeiterzahl reduziert. Auch für das kommende Jahr ist von einem positiven Beschäftigungssaldo auszugehen, vor allem in den Bereichen Bauwirtschaft, Dienstleistung und Großhandel werden laut der IHK-Umfrage neue Stellen entstehen.

3.3.1 Vermietungsmarkt

Ende des dritten Quartals weist der Düsseldorfer Büromarkt einen Flächenumsatz von 301.000 m² auf und liegt damit fast 100.000 m² über dem Vergleichswert des Vorjahres. Getragen wird dieses gute Ergebnis vor allem durch ein Umsatzplus von 55 % im Stadtgebiet, wozu die Großanmietungen von E.ON (22.000 m²) und E-Plus (30.000 m²) maßgeblich beitragen. Die Kennzahlen der Peripherie zeigen wenig Veränderung gegenüber den ersten neun Monaten 2006. Handel (22%) sowie Informations- und Kommunikationstechnologie (21 %) sind neben Beratungsunternehmen (16 %) und sonstigen Dienstleistungen (15 %) die nachfragestärksten Branchen.

Der Leerstandsabbau setzte sich aufgrund der allgemeinen Nachfragebelebung fort. Mit einem Leerstand von 949.000 m² stehen wieder deutlich unter einer Million Quadratmeter Bürofläche leer. Vor allem moderne Flächen erfreuen sich einer hohen Nachfrage, so dass diese Kategorie nur noch einen Anteil von knapp 27 % am Gesamt leerstand ausmacht. Die Leerstandsquote sinkt im Düsseldorfer Marktgebiet auf 11,1 %, im Stadtgebiet liegt sie bei 9,2%.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	301.000 m ²	+ 44,7 %
Leerstand	949.000 m ²	- 7,1 %
Leerstandsquote	11,1 %	- 0,9 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	178.000 m ²	+ 81,6 %
Flächen im Bau (verfügbar)	51.000 m ²	+ 218,8 %
Spitzenmiete	EUR 22,00 pro m ²	+ 2,3 %

Das Volumen der Flächen im Bau erhöhte sich in den ersten neun Monaten gegenüber dem Vorjahr um knapp 82 % und liegt bei 178.000 m². In den nachfragestarken Cityzonen Bankenviertel und Innenstadt werden rund 40.200 m² gebaut, von denen 22.000 m² dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehen. Das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) liegt mit rund einer Million Quadratmeter knapp 4 % unter dem vergleichbaren Vorjahresergebnis.

Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht um 2,3 %. Im Bankenviertel werden EUR 22 pro m² erzielt und auch in der Innenstadt sowie im Medienhafen werden mit EUR 19,50 bzw. EUR 20,50 je m² leicht höhere Mieten als noch vor zwölf Monaten verzeichnet. Insgesamt befindet sich das Mietpreinsniveau in einer Aufwärtsbewegung, lediglich die Peripherie kann an diesem Trend noch nicht auf breiter Front teilhaben.

3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Spitzenmiete (EUR/m²/Monat)	
	von	bis
Bankenviertel		22,00
Innenstadt		19,50
Bürozentren	12,00	20,50
Cityrand	12,50	15,00
Nebenlagen	12,50	19,00
Peripherie	7,00	12,50

Der Flächenumsatz hat zum dritten Quartal 2007 das Gesamtergebnis des Vorjahres bereits knapp (+ 2,7 %) übertroffen. Vor dem Hintergrund einer lebhaften Nachfrage ist von einer Fortsetzung des eingeleiteten Leerstandsabbaus auszugehen. Da in den Bürozentren kurzfristig verfügbare, moderne Neubauf Flächen knapp werden, ist zu erwarten, dass die Mieten vor allem in diesem Marktsegment weiter ansteigen.

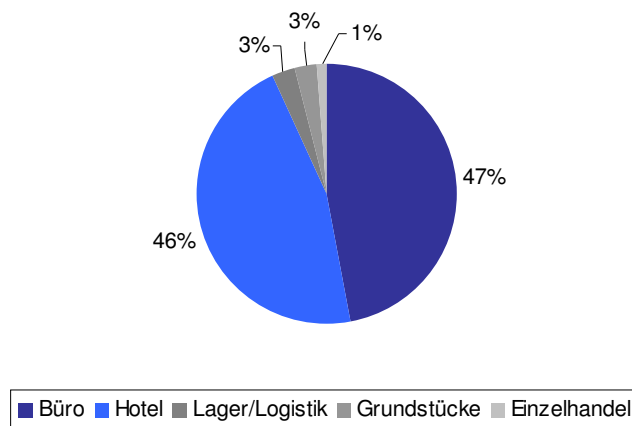
3.3.2 Investmentmarkt

Auch im Jahr 2007 wird das Transaktionsvolumen in Düsseldorf voraussichtlich ein neues Rekordvolumen erreichen. Mit knapp EUR 800 Mio. im ersten Halbjahr wurden schon über 70 % des Vorjahres erreicht und weitere Großtransaktionen befinden sich noch in der Due Diligence oder finalen Verhandlungen. Bemerkenswert ist, dass über die Hälfte der Einzeltransaktionen ganz oder teilweise mit Hotels in Verbindung stan-

den. Hierbei ist sicherlich der Verkauf des Deutsch-Japanischen Centers mit dem NIKKO Hotel hervorzuheben. Das Objekt wurde für EUR 133 Mio. von Blackstone an den Asset und Fonds Manager Benson Elliot Capital Management aus Großbritannien veräußert.

Die Zeit der Investitionszurückhaltung bei den inländischen Investoren ist vorbei. Mit über der Hälfte des Transaktionsvolumens lagen diese in Düsseldorf vor den ausländischen Investoren, die noch im letzten Jahr den Markt dominierten. Besonders aktiv sind in Düsseldorf derzeit deutsche Projektentwickler, aber auch Immobilienaktiengesellschaften, offene Fonds und Versicherungsunternehmen zeigen zunehmend Interesse an der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt.

Transaktionsvolumen (Düsseldorf) nach Nutzungsart



Auch für die zweite Jahreshälfte wird ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen wie im ersten Halbjahr erwartet. Trotz spürbar sinkender Spitzenrendite auf derzeit 4,5 % ist der Investitionshunger noch nicht gestillt und die Erwartungshaltung auf ein substantielles Mietpreiswachstum in naher Zukunft wird zu einem weiteren Absinken der Spitzenrendite führen. Dazu trägt auch der immer noch sehr starke Konkurrenzdruck bei der Akquisition erstklassiger Immobilien in besten Lagen bei.

3.4 Frankfurt

Frankfurt ist mit rund 664.000 Einwohnern (30.06.2007) die größte Stadt Hessens und die fünftgrößte Stadt Deutschlands. Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2007 9,3 % und verringerte sich damit im Vergleich zum Vormonat um 0,2 Prozentpunkte und im Vergleich zum Oktober 2006 um einen Prozentpunkt. Trotz der Verunsicherung an den Finanzmärkten zeigen sich die Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt weiterhin in positiver Stimmung. Die Befragung von 1.200 Unternehmen zum Herbst zeigt nur eine leichte Eintrübung des IHK-Geschäftsklimaindikatoren um 1,8 % auf 128,8 Punkte im Vergleich zum Frühsommer. Weniger positiv zeigen sich die Banken, von denen dennoch nur rund 7 % ihre gegenwärtige Lage als „schlecht“ einschätzen. Knapp 40 % der Banken erwarten zudem eine Verbesserung ihrer Geschäftslage. Wegen der – speziell in Frankfurt – engen Verflechtungen zu den Banken sehen auch die Dienstleistungsunternehmen ihre Geschäftsentwicklung der nächsten Monate etwas skeptischer, während die Beurteilung ihrer aktuellen Lage weiterhin positiv ausfällt. Der Beschäftigungsindikator ist auf den höchsten Stand seit

sieben Jahren geklettert – annähernd 27 % der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt planen zusätzliche Stellen zu schaffen, insbesondere Banken, Unternehmensberater, Wirtschaftsprüfer, IT-Unternehmen sowie Architektur- und Ingenieurbüros. Bereits jetzt können 20 % der Unternehmen offene Stellen nicht besetzen.

3.4.1 Vermietungsmarkt

Im Frankfurter Marktgebiet wurden in den ersten drei Quartalen dieses Jahres 440.000 m² Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Steigerung um knapp 14 %. Neben einigen Großvermietungen, z. B. Price Waterhouse Coopers mit 70.000 m², haben vor allem die mittelgroßen Vertragsabschlüsse zu diesem sehr guten Ergebnis beigetragen. Auf Verträge zwischen 1.001 und 2.000 m² entfielen gut 20 % des Flächenumsatzes. An erster Stelle der Branchen standen die Beratungsgesellschaften mit fast 34 % am Gesamtumsatz, gefolgt von Banken und Finanzdienstleistungsunternehmen (21 %) sowie den sonstigen Dienstleistungsunternehmen mit knapp 13 %.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	440.000 m ²	+ 13,7 %
Leerstand	2.046.000 m ²	- 6,1 %
Leerstandsquote	13,7 %	- 0,9 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	400.000 m ²	+ 30,3 %
Flächen im Bau (verfügbar)	188.000 m ²	+ 52,8 %
Spitzenmiete	EUR 36,00 pro m ²	+ 2,9 %

Der Leerstand nahm im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 132.000 m² oder 6,1 % ab und liegt aktuell bei rund 2,05 Mio. m². Der Abbau fiel dabei im Frankfurter Stadtgebiet stärker aus als in den peripheren Büromarktlagen. Vor allem im Marktsegment der modern ausgestatteten Flächen konnte mit - 10,2 % ein überproportionaler Rückgang beobachtet werden. Die Leerstandsrate im Frankfurter Marktgebiet beläuft sich am Ende des dritten Quartals auf 13,7 %.

Das Volumen der Flächen im Bau stieg im Vergleich zum dritten Quartal 2006 um rund 30 % an und liegt aktuell bei 400.000 m². Bemerkenswert ist, dass hiervon nur noch 188.000 m² (47 %) dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen. Während ein großer Teil der Bautätigkeit auf das Westend entfällt (142.000 m², davon nur 50 % verfügbar), ist sie im Bankenviertel fast zum Erliegen gekommen. Das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot (inklusive Leerstand) beläuft sich auf circa 2,23 Mio. m² und verringerte sich um 3 %.

Die Spitzenmiete stieg im dritten Quartal 2007 weiter an und liegt bei EUR 36 pro m². Dies entspricht einer Steigerung um einen Euro pro Quadratmeter (+ 2,9 %). Erzielt wird der Höchstmietpreis sowohl im Bankenviertel als auch im Westend. Auch die Durchschnittsmieten haben in vielen Büromarktzonen weiter angezogen. Vor allem im Marktsegment der modern ausgestatteten Flächen ist ein beschleunigter Mietpreisanstieg zu beobachten.

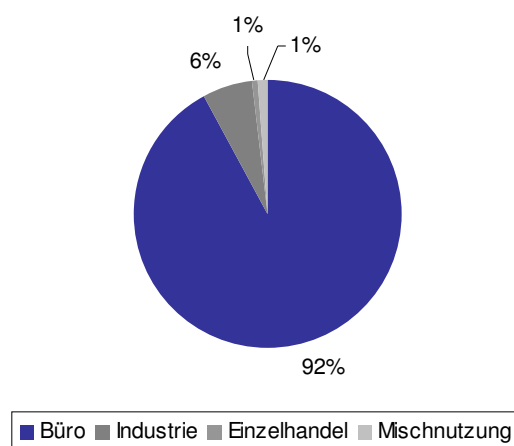
3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)	
	von	bis
Bankenviertel		36,00
Westend		36,00
Innenstadt		32,30
Hauptbahnhof		21,00
Cityrand	13,00	17,00
Stadtrand	11,00	14,00
Nebenlagen	8,00	30,00
Peripherie	8,00	15,70

Aufgrund der weiterhin großen Nachfrage wird davon ausgegangen, dass im Gesamtjahr 2007 erneut ein Flächenumsatz über 600.000 m² erzielt werden kann. Der Rückgang des Flächenangebots und insbesondere des Leerstands wird sich fortsetzen und vor dem Hintergrund geringer Fertigstellungszahlen beschleunigen. Auch bei den Mieten wird der Aufwärtstrend anhalten. Vor allem bei modern ausgestatteten Flächen an Top-Standorten ist ein weiterer Anstieg absehbar.

3.4.2 Investmentmarkt

Im ersten Halbjahr 2007 wurde in Frankfurt mit EUR 3,92 Mrd. bereits das höchste Investitionsvolumen aller Zeiten erreicht. Im Halbjahresvergleich wurde das Transaktionsvolumen fast versiebenfacht. Großvolumige Einzelverkäufe machen fast 50 % des Transaktionsvolumens aus. Prominenteste Beispiele sind die Frankfurt Welle (EUR 703 Mio.) die von Union Investment an den geschlossenen Fonds MSREF verkauft wurde, das Trianon (EUR 620 Mio.), das von DEKA an MSEOF veräußert wurde und der Eurotower (EUR 430 Mio.), den die RFR Holding von der DEGI erwarb. Somit entfielen 92 % des Volumens auf Bürogebäude, davon 71 % in Innenstadtlagen.

Transaktionsvolumen (Frankfurt) nach Nutzungsart



Den offenen Immobilienfonds als stärkster Verkäufergruppe (50 %) standen als Käufer vorwiegend geschlossene Immobilienfonds gegenüber. Prominenteste Erwerber auf dem Frankfurter Markt waren Fonds der Investmentbank Morgan Stanley, die bei mehr als 40 % des gesamten Frankfurter Transaktionsvolumens als Käufer auftraten. Global aktive Investoren prägten auch die Kapitalquelle auf dem Frankfurter Immobilienmarkt – 94 % des investierten Kapitals stammte aus dem Ausland.

Die Nettoanfangsrenditen bewegten sich weiter nach unten, und betrug zum Quartalsende 4,2 % für Gebäude erstklassiger Qualität in bester Lage. So wurde beim Verkauf des Trianon eine Nettoanfangsrendite von genau 4,2 % bekannt gegeben. Für das laufende Jahr wird von weiter sinkenden Nettoanfangsrenditen ausgegangen. Es ist jedoch zu erwarten, dass der Rückgang sich verlangsamten wird.

3.5 Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit 1,759 Mio. Einwohnern (30.04.2007) die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Arbeitslosenquote lag mit 8,6 % 0,1 Prozentpunkte unter dem Wert des Vormonats und 1,7 Prozentpunkte unter der Quote für Oktober 2006. Die wirtschaftliche Stimmung in Hamburg bleibt auf hohem Niveau. Das aktuelle Konjunkturbarometer der Handelskammer Hamburg ist im Vergleich zum Vorquartal zwar leicht gefallen, stieg aber im Laufe der vergangenen zwölf Monate deutlich an. Ausschlaggebend für die gute Stimmung sind die erreichten Höchststände und positiven Aussichten bei Investitionsneigung und Personalplanung von Seiten der Hamburger Unternehmen. Hamburg hat in verschiedenen aktuellen Bundesländerrankings sehr gute Positionen erzielt: Im Ranking der Bertelsmann-Stiftung hat Hamburg zum vierten Mal in Folge den Spitzenplatz erzielt und im Ranking von IW Consult, der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft und der Wirtschaftswoche steht Hamburg im Dynamikranking auf dem dritten Platz. Gründe für diese Ergebnisse sind u. a. die überdurchschnittliche Entwicklung im Bereich Einkommen und Beschäftigung sowie die starke und weit ausstrahlende Wirtschaftskraft des Hafens.

3.5.1 Vermietungsmarkt

In den ersten neun Monaten des Jahres wurde auf dem Hamburger Büromarkt mit einem Umsatz von 419.000 m² knapp 37 % mehr Fläche umgesetzt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dabei zeigt sich eine breite Nachfragebasis über alle Größenklassen und Lagen. Zudem trugen drei Deals mit mehr als 10.000 m² maßgeblich zu diesem guten Ergebnis bei (Germanischer Lloyd, Spiegel-Verlag, Jungheinrich AG). Wie bereits im Vorjahr sind sonstige Dienstleistungsunternehmen mit 24,5 % die nachfragestärkste Branche, Beratungsgesellschaften (18,9 %) sowie Medien und Werbung (13,2 %) folgen auf den weiteren Plätzen.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	419.000 m ²	+ 36,9 %
Leerstand	842.000 m ²	- 5,9 %
Leerstandsquote	6,4 %	- 0,5 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	365.000 m ²	+ 17,7 %
Flächen im Bau (verfügbar)	260.000 m ²	+ 54,8 %
Spitzenmiete	EUR 25,00 pro m ²	+ 6,4 %

Der in den vorangegangenen Quartalen eingeleitete Leerstandsabbau setzte sich weiter fort. Mit 842.000 m² stehen dem Büromarkt gut 50.000 m² weniger Leerstandsflächen zur Verfügung als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die höchsten Angebotsreserven bestehen in den stark nachgefragten Büromarktzonen City, City Süd sowie der erweiterten Innenstadt. Lediglich gut 20 % des gesamten Leerstands sind jedoch der modernen Flächenkategorie zuzuordnen, wohingegen 35 % als sanierungsbedürftig einzustufen sind. Die Leerstandsquote sank weiter und beträgt nun 6,4 %.

Aktuell sind rund 365.000 m² Flächen im Bau, was einer Zunahme um knapp 18 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht. Mit 260.000 m² steht ein erheblicher Anteil dieser Flächen dem Markt noch zur Verfügung. Dadurch erhöhte sich das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot trotz Leerstandsabbau um knapp 4 %. Die Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen eindeutig in der City und der Hafen City und damit in den von Mietern am meisten bevorzugten Büromarktzonen.

3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)	
	von	bis
City		23,00
Östlicher Hafenrand		18,00
Hafencity		23,50
Cityrand	9,00	25,00
Nebenlagen	10,20	12,20

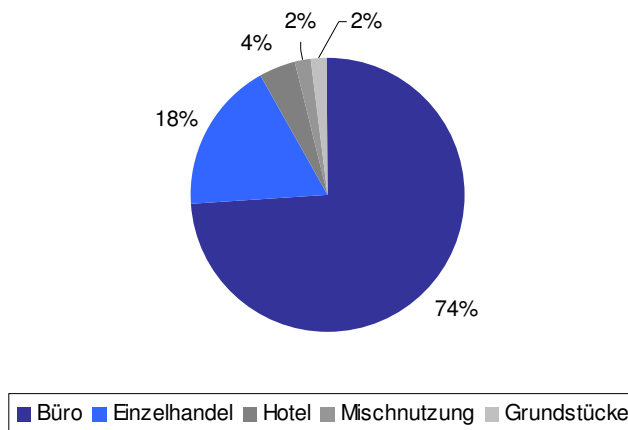
Die Spitzenmiete stieg im laufenden Jahr auf EUR 25 pro m² in der zum Cityrand gehörenden Büromarktzone Westlicher Hafenrand, womit das Vorjahresergebnis um 6,4 % übertroffen wurde. Attraktive Neubaufächen setzen hier neue Qualitätsstandards. In der Hafen City werden mit EUR 19 pro m² nach wie vor hohe Durchschnittsmieten erzielt, bei gleich bleibender Spitzenmiete von EUR 23,50 pro m².

Aufgrund der dynamischen Nachfrageentwicklung auf dem Hamburger Büromarkt wird für das laufende Jahr ein Flächenumsatz erwartet, der das gute Vorjahresergebnis von 459.000 m² noch übersteigen wird. Der langsame, kontinuierliche Leerstandsabbau setzt sich fort und führt – auch durch eine Verknappung moderner Flächen in stark nachgefragten Lagen – voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten.

3.5.2 Investmentmarkt

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2007 wurden auf dem Hamburger Investmentmarkt mit EUR 1,84 Mrd. bereits 66 % des Vorjahresergebnisses erreicht. Das hohe Transaktionsvolumen entstand durch den Verkauf des Becken-Portfolios, das bereits im Januar für EUR 670 Mio. vom Privatinvestor und Entwickler Dieter Becken an den offenen Fonds Morgan Stanley P2-Value verkauft wurde. Der Markt wurde aber auch durch große Einzeldeals geprägt, wie zum Beispiel den Verkauf des Kaufmannshauses an der Caffamacherreihe 16, das für EUR 102 Mio. an den offenen Fonds der WestInvest verkauft wurde, oder das Gebäude des Jahreszeitenverlags in Winterhude, das der geschlossene Fonds der Hannover Leasing für EUR 70 Mio. erwarb. Zusätzlich wurden viele Hamburger Objekte in bundesweiten Portfolios wie Helena oder Pegasus veräußert, die in diese Bilanz nicht eingeflossen sind.

Transaktionsvolumen (Hamburg) nach Nutzungsart



Die Verkäuferseite dominieren Projektentwickler mit 60 % des veräußerten Transaktionsvolumens. Aufgrund der guten Marktlage können Entwicklungen bereits in einem frühen Baustadium veräußern werden. Die größte Käufergruppe sind die deutschen Investoren, insbesondere Core-Investoren wie Offene Immobilienfonds. Aufgrund der stabilen Büromarktentwicklung in Hamburg besteht höhere Bereitschaft von Investoren auch Objekte mit geringer Vorvermietungsquote zu erwerben. Der Fokus der Investment-Aktivitäten liegt weiterhin auf innerstädtischen Objekten, aber auch zentrale Standorte (Hafen, City-Süd) sowie Stadtteillagen wie Altona oder Eppendorf gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Für das zweite Halbjahr 2007 werden weitere Portfolioverkäufe den Markt prägen, was bereits am Verkauf des Haspa-Portfolios an Strategic Value Partners für ca. EUR 400 Mio. deutlich wurde. Ein weiterer Portfolioverkauf eines Hamburger Projektentwicklers mit einem Volumen dieser Größenordnung ist bereits in Vorbereitung.

3.6 Leipzig

Leipzig ist mit über 507.000 Einwohnern (30.06.2007) die bevölkerungsreichste Stadt Sachsens. Die Arbeitslosenquote im sank von 16,8 % im September 2007 auf 16,0 % im Oktober und lag damit 1,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. In den letzten Jahren zeichnete sich die Wirtschaft der Stadt durch eine relative Stabilität aus. Ein wirtschaftlicher Schwerpunkt liegt im Bereich der Automobilindustrie, aber auch die Logistikbranche hat sowohl durch die Ansiedlung des zweiten Distributionslagers von Amazon sowie die angekündigte Ansiedlung des DHL-Luftdrehkreuzes am Flughafen Leipzig/Halle ab 2008 stark an Bedeutung gewonnen. Ein weiteres wichtiges wirtschaftliches Standbein der Stadt besteht in der Funktion als Messe- und Hochschulstadt.

Mit 62.000 m² in den ersten drei Quartalen 2007 konnte Leipzig nicht ganz an das Vorjahresergebnis anknüpfen, der Flächenumsatz sank um 17 %. Verantwortlich dafür ist in erster Linie die Tatsache, dass bislang noch keine Vermietungen im mittleren Flächensegment zwischen 1.001 und 2.000 m² registriert wurden. Dieses Segment machte im Vergleichszeitraum 2006 noch rund 10 % des Gesamtumsatzes aus. Darüber hinaus wurde eine Reihe von Vermietungen in das vierte Quartal verschoben. Demzufolge entfielen bislang rund 80 % des Ergebnisses auf Vermietungen un-

ter 1.000 m². Dominiert wurde die Nachfrage von sonstigen Dienstleistungsunternehmen mit gut 34 % des Flächenumsatzes. Auf den weiteren Plätzen folgen die Branchen Informations- und Kommunikationstechnologie (11,2 %), Gesundheitswesen (8,9 %) sowie öffentliche Verwaltung mit 8,5 %.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	62.000 m ²	- 17,3 %
Leerstand	678.000 m ²	- 3,7 %
Leerstandsquote	18,1 %	- 0,7 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	25.000 m ²	+ 25,0 %
Flächen im Bau (verfügbar)	22.000 m ²	+ 10,0 %
Spitzenmiete	EUR 11,00 pro m ²	unverändert

Im Vergleich zum dritten Quartal 2006 haben sich die Leerstandsflächen erneut um ca. 26.000 m² (- 3,7 %) auf 678.000 m² verringert. Der Abbau des Leerstands erfolgt weiterhin schwerpunktmäßig in der Innenstadt und im Graphischen Viertel. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 18,1 %.

Die Flächen im Bau haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht auf 25.000 m² erhöht (+ 5.000 m²). Hiervon stehen dem Vermietungsmarkt noch 22.000 m² (Vorjahresquartal: 20.000 m²) zur Verfügung. Das Gesamtangebot an Büroflächen (inklusive Leerstand) liegt damit bei 700.000 m² und ist im letzten Jahr um 24.000 m² (3,3 %) gesunken.

Die Mietpreissituation hat sich in Leipzig im dritten Quartal nicht verändert. Die Spitzenmiete wird weiterhin in der Top-Citylage erzielt und liegt unverändert bei EUR 11 pro m². Auch die Durchschnittsmieten haben sich auf dem erreichten Niveau verfestigt. Spürbare Mietpreisteigerungen zeichnen sich allerdings noch nicht ab.

3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Spitzenmiete (EUR/m²/Monat)	
	von	bis
City		11,00
Cityrand/City-Entlastungsbereich	6,70	8,00
Nebenlagen	6,00	6,90
Peripherie	6,50	6,50

Aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr schwächeren Ergebnisses in den ersten drei Quartalen deutet vieles darauf hin, dass der Flächenumsatz 2007 geringer als im Vorjahr ausfallen wird. Auch wenn sich für das letzte Quartal eine deutliche Belebung abzeichnet, wird davon ausgegangen, dass es 2007 nicht mehr gelingen wird, die Schwelle von 100.000 m² zu durchbrechen. Hingegen wird sich der langsame, aber stetige Abbau des Gesamtleerstands auch im laufenden Jahr fortsetzen.

3.7 München

Die bayerische Landeshauptstadt München zählt rund 1,337 Mio. Einwohner (31.07.2007). Mit 5,8 % lag die Arbeitslosenquote im Oktober nicht nur 0,2 Prozent-

punkte unter dem Wert für den Vormonat sondern auch einen Prozentpunkt unter der Quote für Oktober 2006. München kann seinen Spitzenplatz im Städteranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft, IW Consult und der Wirtschaftswoche verteidigen. Die Stärken der Isarstadt sind die hohe Kauf- und Innovationskraft, positive Beschäftigten- und Bevölkerungsentwicklung sowie die hohe Lebensqualität. Schwächen sind dagegen die hohen Mieten am Wohnungsmarkt, hohe Arbeitskosten und Verkehrsprobleme. Der kommunale Haushalt profitiert von der guten wirtschaftlichen Entwicklung, so dass im Haushaltsentwurf 2008 von höheren Einnahmen durch Gewerbe- und Einkommensteuer ausgegangen wird.

3.7.1 Vermietungsmarkt

In München wurden in den ersten drei Quartalen 2007 insgesamt 595.000 m² Bürofläche umgesetzt, fast 25 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Rund 75 % des Flächenumsatzes entfielen auf das Stadtgebiet. Vor allem im Innenstadtbereich wurden umfangreiche Büroflächen vermietet, so dass sich der Mangel an modernen Flächen über 1.000 m² mittlerweile spürbar verstärkt hat. Verantwortlich für dieses sehr gute Ergebnis ist u. a. eine Reihe von Großverträgen über 10.000 m², die über 25 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Die höchsten Branchenanteile entfielen auf sonstige Dienstleistungsunternehmen (fast 25 %), Beratungsgesellschaften (knapp 15 %) sowie Informations- und Kommunikationstechnologie mit über 12 %.

Die Leerstandsflächen haben sich gegenüber dem dritten Quartal 2006 kaum verändert und liegen aktuell bei rund 1,58 Mio. m². Seit Mitte des Jahres konnte allerdings ein Rückgang des Leerstands um 1,7 % beobachtet werden. Nur noch knapp 38 % der leer stehenden Flächen verfügen über eine moderne Qualität. Die Leerstandsrate im Münchener Marktgebiet liegt bei 9,2 %.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	595.000 m ²	+ 24,5 %
Leerstand	1.579.000 m ²	+ 0,5 %
Leerstandsquote	9,2 %	unverändert
Flächen im Bau (gesamt)	404.000 m ²	+ 78,8 %
Flächen im Bau (verfügbar)	204.000 m ²	+ 61,9 %
Spitzenmiete	EUR 31,00 pro m ²	+ 6,9 %

Das Volumen der Flächen im Bau ist in den letzten zwölf Monaten deutlich gestiegen (+ 79 %) und liegt bei 404.000 m². Dem Vermietungsmarkt stehen hiervon noch rund 50 % (204.000 m²) zur Verfügung. Eine Zunahme der Bautätigkeit vollzog sich ausschließlich im Stadtgebiet, während in der Peripherie sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. Das Gesamtangebot an verfügbaren Büroflächen (inkl. Leerstand) umfasst rund 1,78 Mio. m² und liegt damit 5 % höher als im Vorjahreszeitraum.

Die Spitzenmiete ist seit dem dritten Quartal 2006 um 7 % auf EUR 31 pro m² gestiegen und wird in der City erzielt. Auch bei den Durchschnittsmieten sind in einigen Büromarktzonen leichte Preisanstiege zu verzeichnen. Vor allem Top-Flächen im Altstadtring profitieren von der Aufwärtsbewegung. Gleichzeitig nehmen die von den Vermietern gewährten Incentives weiter ab oder werden in den Top-Lagen in der Innenstadt nicht mehr gewährt.

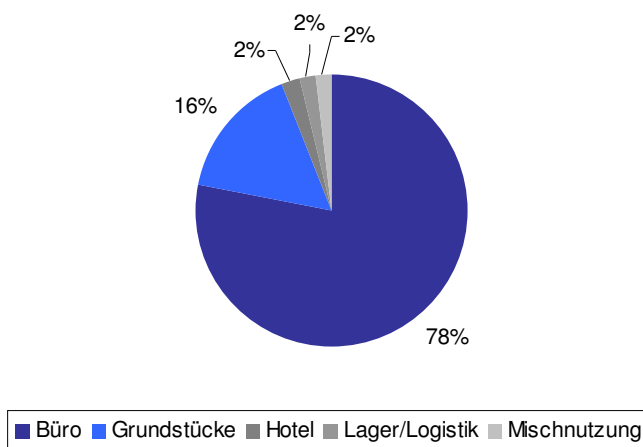
3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)	
	von	bis
City		31,00
Bogenhausen		24,50
Cityrand (innerhalb mittlerer Ring)	13,00	23,00
Nebenlagen	11,00	20,50
Peripherie	11,00	12,50

Aufgrund des sehr guten Flächenumsatzes in den ersten drei Quartalen wird für das Gesamtjahr ein Resultat erwartet, das noch einmal über dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis (671.000 m²) und deutlich über 700.000 m² liegen wird. Bei den Mieten für moderne Flächen in Top-Lagen sind weitere Preisanstiege nicht ausgeschlossen. Da die Absorptionsrate aber weiterhin relativ niedrig ist, baut sich der Leerstand nur langsam ab.

3.7.2 Investmentmarkt

Mit EUR 1,43 Mrd. (ohne Wohnimmobilien und überregionale Portfolios) wurde auf dem Münchner Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2007 ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen wie im Vorjahr generiert. Mehr als die Hälfte davon wurde von ausländischen Investoren getragen (65 %), wobei Käufer mit gemischten globalen Kapitalquellen (41 %) und aus Irland (21 %) den Markt dominieren. Die Käuferseite wurde von Asset bzw. Fonds Managern, Privatinvestoren, Projektentwicklern und geschlossenen Fonds dominiert. Auf der Verkäuferseite sind Asset bzw. Fonds Manager die aktivsten Marktteilnehmer. Mehr als die Hälfte der Verkäufer stammen aus Deutschland.

Transaktionsvolumen (München) nach Nutzungsart



Die beliebteste Assetklasse in München sind Büroimmobilien, die 78 % des Investitionsvolumens ausmachen. Die größte Transaktion seit Jahresbeginn war der Erwerb der Maximilianhöfe durch Quinlan von Doughty Hanson für EUR 270 Mio. Die zweit-

größte Transaktion waren die Ten Towers, die für EUR 259 Mio. von London & Regional an Evans Randall verkauft wurden. Grundstücke für Entwicklungen sind ebenfalls sehr gefragt, zum Beispiel Developmentprojekte im Arnulfpark, die im ersten Halbjahr an verschiedene Käufer veräußert wurden.

Die Nettoanfangsspitzenrendite liegt in München derzeit unterhalb der anderen Immobilienhochburgen. Allerdings hat sie sich in München im ersten Halbjahr 2007 bei 4,1 % stabilisiert, während an den anderen Top5-Standorten der Trend weiter nach unten geht.

3.8 Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist mit knapp 593.000 Einwohnern (31.10.2007) die größte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg. Die Arbeitslosenquote betrug im Oktober 2007 6,0 % und war damit 0,3 Prozentpunkte geringer als im September und 1,6 Prozentpunkte geringer als im Vorjahresmonat. Die Region Stuttgart zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Europas. In mehr als 155.000 Unternehmen generiert rund eine Million Beschäftigte eine Wirtschaftsleistung von ca. EUR 100 Mrd. pro Jahr. Herausragend sind die exportorientierten High-Tech-Firmen aus den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Fahrzeugbau und IT, aber auch Medien- und Verlagsunternehmen sind stark vertreten. In der baden-württembergischen Landeshauptstadt haben nicht nur weltbekannte Konzerne wie Bosch, Daimler, IBM oder Porsche ihren Sitz, sondern auch zahlreiche innovative mittelständische Unternehmen, die in ihrem Bereich häufig international führend sind und rund 70 % der Arbeitsplätze in der Region stellen. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur aus großen, mittleren und kleinen Unternehmen unterschiedlicher Sektoren sichert eine stabile wirtschaftliche Entwicklung sowie eine hohe Innovationskraft.

Das Stuttgarter Stadtbild ist durch die Umsetzung mehrerer großer Infrastrukturprojekte geprägt: Im vergangenen Jahr wurde die Porsche-Arena eröffnet, in diesem Jahr öffnen die Hallen der neuen Messe in der Nähe des Flughafens ihre Tore und im Rahmen des Projekts „Stuttgart 21“ wurde durch den Rückbau von Gleisanlagen in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zum Stadtzentrum ein großflächiges Areal für Gewerbe- und Wohnzwecke geschaffen.

Der Aufwärtstrend des deutschen Büromarktes spiegelt sich weiterhin auch in Stuttgart wider. Zwar hat im dritten Quartal der Flächenumsatz mit 31.000 m² leicht abgenommen, der kumulierte Flächenumsatz des laufenden Jahres zeigt aber immer noch eine eindeutige Wachstumstendenz: Von Januar bis September konnten insgesamt 121.000 m² neu vermietet oder an Eigennutzer verkauft werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stellt dies eine Steigerung um 22 % dar. Der überwiegende Teil der Transaktionen konzentriert sich weiterhin auf kleine Flächen unter 500 m², Großabschlüsse bleiben die Ausnahme. Wichtigste Nachfrager sind medizinische Dienstleistungsunternehmen und IT-Unternehmen.

	3. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz (kumuliert)	121.000 m ²	+ 22,2 %
Leerstand	451.000 m ²	+ 4,9 %
Leerstandsquote	6,1 %	+ 0,3 Prozentpunkte
Spitzenmiete	EUR 19,00 pro m ²	+ 5,6 %

Im Fokus der Nachfrage stehen – wie in den Vorquartalen – innerstädtische oder zumindest innenstadtnahe Standorte. Zudem wächst die Nachfrage nach hochwertiger Ausstattung und Neubauplänen. Der Preis steht erst an dritter Stelle einer Mietentscheidung und nimmt somit weiter an Bedeutung ab.

Aktuell stehen in Stuttgart 541.000 m² Bürofläche leer. Bei einem Gesamtbestand von 7,4 Mio. m² entspricht das einer Leerstandsquote von 6,1 %.

Die Mieten sind seit Beginn des Jahres nahezu unverändert. Die Spitzenmiete liegt nach einem deutlichen Anstieg um rund EUR 2,00 pro m² im Jahresverlauf 2006 nun konstant bei EUR 19,00 pro m². In guten Lagen können bis zu EUR 15,00 je m², in mittleren Lagen bis zu EUR 11,50 je m² erzielt werden.

3. Quartal 2007		
Büromarktzonen	Mietpreisspanne (EUR/m²/Monat)	
	von	bis
Cityring	12,00	19,00
City West	10,00	13,00
City Süd	8,00	12,00
City Nord	8,00	12,00
City Ost	8,00	11,00
Zuffenhausen/Feuerbach	8,00	10,50
Weilimdorf	8,00	10,50
Bad Cannstatt	7,00	10,50
Wangen	7,00	10,50
Degerloch	6,00	10,50
Vaihingen	6,00	10,00
Leinfelden-Echterdingen	6,50	9,00
Fasanenhof	5,00	8,00

Derzeit konkret bekannte Gesuche und die allgemein bestehende hohe Nachfrage lassen für die Zukunft nur einen Schluss zu: ein Ende des positiven Trends auf dem Büromarkt der baden-württembergischen Landeshauptstadt ist derzeit nicht in Sicht. Aufgrund der weiterhin bestehenden Konzentration der Nachfrage auf innerstädtische Standorte werden besonders hier die Flächenreserven mittelfristig schwinden. Auch die derzeit geplanten oder im Bau befindlichen Neuvorhaben werden den Bedarf nur ansatzweise befriedigen können. Ein weiterer Anstieg der Mieten ist deshalb zu erwarten.

4 Quellen

- Atisreal
- Bundesagentur für Arbeit
- Comfort
- DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds
- Dr. Lübke Makler & Consultants
- Gemeinschaftsdiagnose der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, Herbst 2007,
- GfK
- IKB Deutsche Industriebank
- Jones Lang LaSalle
- Statistisches Bundesamt Deutschland