

IC

IC Immobilien Gruppe



Marktbericht 4. 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	3
2.2	Investmentmarkt.....	3
3	Standortdetails	5
3.1	Berlin	5
3.1.1	Vermietungsmarkt.....	5
3.1.2	Investmentmarkt.....	5
3.2	Dresden.....	6
3.3	Düsseldorf	7
3.3.1	Vermietungsmarkt	7
3.3.2	Investmentmarkt.....	7
3.4	Frankfurt.....	8
3.4.1	Vermietungsmarkt.....	8
3.4.2	Investmentmarkt.....	9
3.5	Hamburg	9
3.5.1	Vermietungsmarkt.....	9
3.5.2	Investmentmarkt.....	10
3.6	Leipzig.....	11
3.7	München	11
3.7.1	Vermietungsmarkt.....	11
3.7.2	Investmentmarkt.....	12
3.8	Stuttgart.....	13
4	Quellen.....	14

1 Allgemeine Ökonomische Lage

1.1 Globale Wirtschaftslage

Mit einem Wachstum von 5,2 % hat die Weltwirtschaft im Jahr 2007 erneut sehr kräftig expandiert. Die von den Finanzmarkturbulenzen ausgehenden Konjunkturrisiken sind jedoch deutlich gestiegen. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Tempo der Weltkonjunktur merklich verlangsamen wird. Die Federal Reserve reagierte auf die Krise im Subprime-Bereich mit einer sehr expansiven Geldpolitik und senkte die Federal Funds Rate seit September 2007 um 225 Basispunkte auf nun 3,0 %. Die EZB hält dagegen den Leitzins seit Juni 2007 unverändert bei 4,0 %.

Für die USA ist aufgrund des verhalten expandierenden Konsums und der sich erst im Verlauf des Jahres 2008 erholenden Investitionen von einer weiteren Verringerung der Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts auszugehen. Auch im Euroraum wird ein geringeres BIP-Wachstum erwartet: Zum einen dämpft der starke Anstieg der Verbraucherpreise (3,2 % im Januar 2008) den privaten Konsum, zum anderen dürften die Investitionen schwächer expandieren als bisher. Für die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2008 wird mit 2,5 % ein Wert deutlich über der EZB-Zielmarke prognostiziert. Nach Meinung der Experten des Ifo World Economic Survey werden die Leitzinsen im Laufe der nächsten sechs Monate zurückgehen, während die Kapitalmarktzinsen annähernd stabil bleiben. In den Schwellenländern, in China, den übrigen Ländern Ostasiens sowie in Indien und Lateinamerika ist ebenfalls mit einer nachlassenden Konjunkturdynamik zu rechnen.

1.2 Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Die deutsche Konjunktur ist weiterhin aufwärts gerichtet, allerdings mit nachlassender Kraft. Der seit 2005 laufende Aufschwung hat sich auch 2007 fortgesetzt. Wachstumsmotor war dabei die Auslandsnachfrage, wenngleich der Exportanstieg mit 8 % nicht mehr ganz so hoch ausfiel wie im Jahr 2006.

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich im vierten Quartal 2007 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 %. Im Vorquartal hatte die Wachstumsrate noch 0,7 % betragen. Der Anstieg des realen BIP für das Gesamtjahr 2007 lag bei 2,5 %, 0,4 Prozentpunkte weniger als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2008 gehen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute recht einhellig von einem BIP-Wachstum zwischen 1,7 % und 1,9 % aus. Die Arbeitslosenquote lag im Januar 2008 bei 8,7 %, im Dezember hatte der Wert noch 8,1 % betragen. Eine Zunahme ist zum Jahreswechsel üblich, der Anstieg fiel allerdings schwächer aus als in den beiden Jahren zuvor. Im Verlauf des Jahres 2008 wird ein weiteres Absinken der Arbeitslosenquote erwartet, jedoch langsamer als im Vorjahr. Die Inflationsrate stieg im Dezember 2007 um 2,8 % und damit um 0,3 Prozentpunkte weniger als im Vormonat. Nach einem Jahresdurchschnitt für 2007 von 2,2 % liegen die Prognosen für den Anstieg der Verbraucherpreise 2008 zwischen 2,2 % und 2,4 %.

2 Überblick Immobilienmarkt Deutschland

2.1 Vermietungsmarkt

2.1.1 Büroflächen

Die Erholung der Bürovermietungsmärkte hat sich auch im abgelaufenen Jahr fortgesetzt. Durch die weiterhin positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung kommt es zu

steigender Beschäftigung, insbesondere im Dienstleistungsbereich, und damit zu einem Mehrbedarf an Büroflächen. Die Krise auf den internationalen Finanzmärkten hat dagegen bisher kaum Spuren auf den Bürovermietungsmärkten hinterlassen. Für die Top-5-Standorte war das vierte Quartal sogar das umsatzstärkste des vergangenen Jahres.

Bei qualitativ hochwertig ausgestatteten Flächen ist ein sehr geringes Leerstandsniveau zu beobachten. Der Mangel an Top-Flächen – vor allem in innerstädtischen Lagen – führt dazu, dass potentielle Mieter vermehrt auf im Bau befindliche oder projektierte Gebäude ausweichen. Das Neubauvolumen hat 2007 seinen Tiefpunkt erreicht, es reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 12 %. Die Mietpreise haben auch im vierten Quartal 2007 weiter zugelegt. Der für die fünf Immobilienhochburgen berechnete Spitzenmietpreisindex hat im Einjahresvergleich um 4,6 % zugelegt und hat nun den höchsten Stand seit viereinhalb Jahren erreicht.

4. Quartal 2007				
Standort	Büroflächenumsatz, kumuliert (m ²)	Leerstand (m ²)	Leerstandsquote	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)
Berlin	500.000	1.520.000	8,2 %	22,00
Dresden	63.400	338.500	13,8 %	10,00
Düsseldorf	487.000	923.000	10,9 %	22,50
Frankfurt	629.000	1.990.000	13,3 %	37,50
Hamburg	564.000	830.000	6,3 %	25,00
Leipzig	88.000	671.000	17,9 %	11,00
München	834.000	1.650.000	9,6 %	31,00
Stuttgart	165.000	448.000	6,1 %	19,00

Da das Umsatzwachstum durch eine sehr rege Nachfrage in allen Teilmärkten getragen wurde, kann für das Jahr 2008 von einem stabilen und nachhaltig anziehenden Markt ausgegangen werden. Im laufenden Jahr wird ein Anstieg des Neubauvolumens erwartet, bei gleichzeitig anhaltender Leerstandsreduktion. Auch das Mietpreiswachstum wird sich 2008 fortsetzen, wenn auch nicht mehr mit solch starken Steigerungsraten wie im Vorjahr.

2.1.2 Einzelhandelsflächen

Die Einzelhandelsumsätze entwickelten sich im Jahr 2007 verhalten. Der Hauptverband des deutschen Einzelhandels geht von einer Steigerung um maximal ein Prozent aus. Als Begründung wird vor allem der durch die Mehrwertsteuererhöhung gedämpfte Konsum im ersten Halbjahr angeführt. Sorgen bereitet dem Einzelhandel zudem die im Rahmen der Unternehmenssteuerreform geplante Besteuerung der Kosten für Miete und Pacht, die insbesondere für innerstädtische Händler problematisch wäre.

Der Flächenumsatz lag dank des überdurchschnittlichen ersten Quartals um ca. 10 % über dem Vorjahreswert. Der Markt wird auch weiterhin von Nachfragen nach kleineren Flächen bis 250 m² dominiert, die mehr als die Hälfte aller Vermietungen ausmachen. Die Nachfrage nach größeren Flächenkategorien nimmt jedoch spürbar zu. Wichtigste Mietergruppen sind mit über 40 % aller Vermietungen Unternehmen des Textilhandels, gefolgt von Schuhhändlern mit über 8 %. Der Trend zur Filialisie-

rung der Einkaufsstraßen in den wichtigsten deutschen Einzelhandelsstandorten geht weiter. In nahezu allen wesentlichen Top-Einkaufsstraßen liegt der Anteil bundesweit tätiger Filialisten inzwischen bei deutlich über 80 %.

4. Quartal 2007	
Standort	Spitzenmiete (EUR/m ² /Monat)
Berlin	200,00
Dresden	100,00
Düsseldorf	200,00
Frankfurt	225,00
Hamburg	195,00
Leipzig	115,00
München	260,00
Stuttgart	210,00

Die Konkurrenz auf dem Markt für Top-Flächen in 1a-Lagen ist hoch, die Mieten werden zum Teil massiv nach oben geboten. An den Top-10-Standorten liegen die Quadratmetermieten um EUR 5,00 bis 20,00 über dem Vorjahreswert, für 160 untersuchte westdeutsche Städte stieg die Spitzenmiete durchschnittlich um 2,5 %.

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. Die Deutsche Industriebank (IKB) geht für die nächsten Jahre von einem durchschnittlichen nominalen Wachstum des deutschen Logistikumsatzes von ca. 4 % bis 5 % pro Jahr aus. Im vergangenen Jahr wurde für Logistikflächen ein Umsatz von 3,92 Mio. m² verzeichnet (Vermietung und Eigennutzer), was eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2006 um rund 20 % und die vierte Bestmarke in Folge bedeutet. Mit einem Zuwachs gegenüber 2006 von 53 % auf 2,64 Mio. m² entwickelten sich die Gebiete außerhalb der Top-5-Ballungsräume außerordentlich dynamisch. Die Flächenumsätze in den Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München gingen dagegen um rund 17 % zurück.

2.2 Investmentmarkt

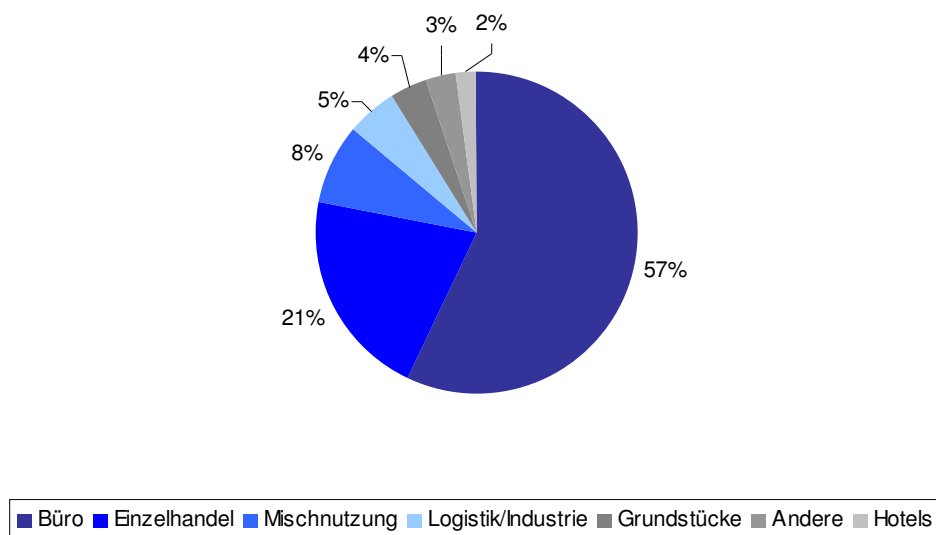
In der ersten Hälfte des Jahres 2007 wurde durch die nach wie vor guten Finanzierungsbedingungen der Weg für Immobilientransaktionen in einem in Deutschland noch nie da gewesenen Umfang geebnet. Der Markt wurde von opportunistischen, zumeist ausländischen Investoren mit hohem Fremdfinanzierungsanteil dominiert.

Durch die Subprime-Krise bot sich in der zweiten Jahreshälfte ein vollkommen anderes Bild: Großvolumige Portfolios wurden vom Markt genommen oder der Verkauf wurde zeitlich verschoben. Der nahezu vollständige Rückzug der überwiegend durch Fremdkapital finanzierten Investoren konnte nur teilweise durch eigenkapitalorientierte Investoren wie offene Immobilienfonds kompensiert werden. Aufgrund des steigenden Zinsniveaus – verstärkt und beschleunigt durch die Kreditkrise – kehrte mit eher langfristigen orientierten Investoren das Risikobewusstsein in den Markt zurück und die immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten rückten wieder ins Zentrum einer Investitionsentscheidung.

Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 55 Mrd. bei Einzel- und Portfolioverkäufen in den Bereichen Büro, Hotel, Logistik, Einzelhandel, Spezialimmobilien und

Grundstücke wurde 2007 ein Zuwachs von 11 % im Vergleich zum Vorjahr und der höchste jemals verzeichnete Wert erzielt. Entgegen der Erwartungen der Marktteilnehmer lag das Investmentvolumen im vierten Quartal mit EUR 13,2 Mrd. auf einem überraschend hohen Niveau. Grund dafür waren unter anderem zwei Transaktionen jenseits der Milliardengrenze (Allianz „Charlotte“-Portfolio, Daimler Chrysler Areal).

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Vom Gesamtvolumen des Jahres 2007 entfiel mehr als die Hälfte auf Büro- und gut ein Fünftel auf Einzelhandelsimmobilien, gefolgt von gemischt genutzten Immobilien, Logistik- und Industrieimmobilien, Grundstücken und Hotels. Dabei wurden Immobilien im Wert von EUR 34,4 Mrd. (63 %) im Rahmen von Portfoliotransaktionen veräußert. Die am stärksten vertretenen Investorengruppen auf dem Immobilieninvestmentmarkt des vergangenen Jahres waren Asset- und Fondsmanager, die auf eine anhaltende Erholung des Vermietungsmarktes mit steigendem Mietniveau setzen, sowie Immobilienaktiengesellschaften, deren Wettbewerbsposition sich auch 2008 weiter verbessern dürfte. Die Dominanz ausländischer Marktteilnehmer ist rückläufig (50 % im ersten, 34 % im zweiten Halbjahr), während der Anteil deutscher Investoren zunimmt (20 % im ersten Halbjahr, 31 % im Gesamtjahr). Die Netto-Anfangsrenditen für hochwertige Büroimmobilien in Premium-Lagen der deutschen Top-5-Standorte stiegen im Verlauf des vergangenen Jahres um knapp 20 Basispunkte auf durchschnittlich 4,58 %. Mit bis zu 50 Basispunkten fiel der Renditeanstieg in schlechteren Lagen und an B-Standorten noch wesentlich deutlicher aus.

Für das laufende Jahr wird ein weiterer Renditeanstieg bei Büroobjekten um bis zu 20 Basispunkte erwartet. Im Einzelhandels- bzw. Logistikbereich wird ebenfalls ein Aufwärtstrend der Renditen in einer Größenordnung von ca. 20 Basispunkten prognostiziert. Auch wenn die Ergebnisse des Rekordjahres 2007 im laufenden Jahr nicht erreicht werden können, wird aufgrund der guten gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der enormen Liquidität nationaler und internationaler Immobilieninvestoren von einer positiven Entwicklung des Investmentmarktes ausgegangen.

3 Standortdetails

3.1 Berlin

3.1.1 Vermietungsmarkt

Mit 500.000 m² lag der Büroflächenumsatz 2007 in Berlin knapp 15 % unter dem Vorjahreswert (586.000 m²). Damit wurde das zweitbeste Ergebnis seit 2001 erzielt. Hauptursache für den Umsatzrückgang ist die deutlich geringere Nachfrage durch die öffentliche Verwaltung, auf die im Vorjahr noch fast ein Drittel des Flächenumsatzes entfiel. Im Jahresverlauf war ein stetiger Anstieg der Nachfrage zu beobachten, allein im vierten Quartal wurde rund ein Drittel des Jahresumsatzes getätigt. Die umsatzstärkste Büromarktzone war im vergangenen Jahr Potsdamer/Leipziger Platz. Zentrale innerstädtische Lagen büßten etwas von ihrer Dominanz ein, Cityrandzonen und Nebenlagen konnten dagegen ihre Position stärken. Der Umsatz mit Flächen über 5.000 m² ging deutlich zurück, während kleinere Flächenklassen ihren Anteil um 4 bis 6 Prozentpunkte steigern konnten. Stärkste Nachfragergruppe war die Sammelposition der sonstigen Dienstleistungen (25,5 %).

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	500.000 m ²	- 14,7 %
Leerstand	1.520.000 m ²	- 1,2 %
Leerstandsquote	8,2 %	- 0,1 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	203.000 m ²	+ 14,0 %
Flächen im Bau (verfügbar)	77.000 m ²	- 34,7 %
Spitzenmiete	EUR 22,00 pro m ²	+ 7,3 %

Der Leerstand sank um 1,2 % auf 1,52 Mio. m², die Leerstandsquote beträgt 8,2 %. Während bei modern ausgestatteten Flächen ein Leerstandsrückgang von über 15 % zu verzeichnen war, stieg der Leerstand bei unsanierten, nur schwer marktgängigen Flächen um rund 27 %.

Die Flächen im Bau nahmen im vergangenen Jahr um 14 % auf 203.000 m² zu. Davon stehen dem Markt rund 77.000 m² zur Verfügung (- 35 %).

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

Auf Basis der Belebung der Nachfrage zum Jahresende 2007 hin wird für das laufende Jahr ein ähnlich hoher Flächenumsatz erwartet. Aufgrund des weiter steigenden Sockelleerstandes wird der Leerstand insgesamt wohl nur langsam abnehmen. Die geringe spekulative Bautätigkeit führt zu einem schrumpfenden Bestand an modern ausgestatteten Büroflächen. Daher ist ein weiterer Mietpreisanstieg für hochwertige Flächen zu erwarten.

3.1.2 Investmentmarkt

In Berlin wurde 2007 mit einem Transaktionsvolumen von fast EUR 6,9 Mrd. ein neues Rekordergebnis erreicht. Das Vorjahresergebnis wurde um knapp 65 % übertroffen. Anteilig berücksichtigte Portfolio-Deals trugen dabei rund 57 % zum Gesamtum-

satz bei. Bezogen auf das Volumen der einzelnen Transaktionen bestimmten Deals von über EUR 50 Mio. mit einem Anteil am Gesamtumsatz von 61 % das Marktgeschehen.

Wichtigste Investoren waren auch im vergangenen Jahr wieder Equity und Real Estate Fonds, auf die gut 26 % des Gesamtergebnisses entfielen. Die weiteren Plätze belegten offene Fonds (19 %), Immobilienaktiengesellschaften (14 %) und private Anleger (12 %). Der Anteil inländischer Käufer stieg merklich an. Auf der Verkäuferseite dominierten Immobilienunternehmen (26 %), offene Fonds (19 %) und Projektentwickler (10 %). Ausländische Marktteilnehmer zeigten sich verkaufsfreudiger als im Jahr 2006 und trugen mit gut 13 % zum Verkaufsvolumen bei.

Bei den Nutzungsarten führen Büroimmobilien mit einem Umsatzanteil von knapp 35 % die Rangliste an, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (28,2 %), sonstigen Immobilien (20,9 %, inkl. Daimler-Areal), Gewerbe- und Industrieobjekten (9,4 %) sowie Grundstücken (6,7 %). Favorisierte Lagen waren Topcity (43,5 %), City (25,6 %), und Cityrand (18,8 %). Durch die Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten wurde die Abwärtsbewegung der Renditen gestoppt, sie zogen im dritten Quartal 2007 wieder an. Im vierten Quartal blieben die Renditen größtenteils stabil.

Für 2008 wird weiterhin ein dynamischer Investmentmarkt prognostiziert, der allerdings voraussichtlich nicht an die Rekordergebnisse des Vorjahres anknüpfen kann. Dominante Investoren werden langfristig orientierte Anleger mit einem hohen Eigenmitteleinsatz sein.

3.2 Dresden

Auf dem Dresdener Büroflächenmarkt wurde im Jahr 2007 ein Umsatz von 63.400 m² erzielt (ohne Eigennutzer). Damit wurde das Vorjahresergebnis um mehr als ein Drittel übertroffen. Eine deutliche Steigerung war im Bereich der Abschlüsse über 1.000 m² zu verzeichnen (z. B. AOK Sachsen, 5.400 m², Techniker Krankenkasse, 4.500 m²). Umsatzstärkste Branche war die Gruppe der Banken, Versicherungen und Finanzdienstleistungsunternehmen mit einem Marktanteil von ca. 24 %. Die Büromarktzone mit dem höchsten Umsatzvolumen war der Altstadtring mit 16.500 m².

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	63.400 m ²	+ 33,8 %
Leerstand	338.500 m ²	- 3,6 %
Leerstandsquote	13,8 %	- 0,8 Prozentpunkte
Spitzenmiete	EUR 10,00 pro m ²	unverändert

Der Leerstand reduzierte sich zum Jahresende 2007 um 12.700 m² auf 338.500 m². Die Leerstandsquote betrug 13,8 %.

Die Spitzenmiete steht seit über einem Jahr stabil bei EUR 10,00 pro m² und Monat. Sie wird in der Büromarktzone Altmarkt/Prager Straße erzielt.

Für das laufende Jahr wird eine Fortführung des positiven Trends erwartet. Für hochwertige Flächen in der Nähe des Altstadtrings wird ein weiterer Bedeutungsgewinn prognostiziert. Die damit einhergehenden Mietpreissteigerungen deuteten sich Ende des vergangenen Jahres in den Büromarktzone Königstraße und Äußere Neustadt bereits an.

3.3 Düsseldorf

3.3.1 Vermietungsmarkt

Mit einem Büroflächenumsatz von 487.000 m² wurde in Düsseldorf 2007 ein neues Rekordergebnis erzielt, das Vorjahresergebnis (293.000 m²) konnte um gut 66 % gesteigert werden. Maßgeblich trugen dazu mehrere Vertragsabschlüsse der öffentlichen Hand über insgesamt 140.000 m² bei. Der höchste Flächenumsatz wurde mit 94.500 m² in der Büromarktzone Friedrichstadt erreicht. In Bezug auf die Größenklassen trugen Abschlüsse über 10.000 m² mit knapp 39 % im Vergleich zum Vorjahr ungewöhnlich stark zum Ergebnis bei (2006: 13,6 %). Größter Nachfrager auf dem Markt für Büroflächen war mit knapp 30 % des Gesamtumsatzes die öffentliche Hand.

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	487.000 m ²	+ 66,2 %
Leerstand	923.000 m ²	- 7,8 %
Leerstandsquote	10,9 %	- 0,8 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	200.000 m ²	+ 63,9 %
Flächen im Bau (verfügbar)	85.000 m ²	+ 466,7 %
Spitzenmiete	EUR 22,50 pro m ²	+ 4,7 %

Der Leerstand reduzierte sich um 7,8 % auf 923.000 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,9 %. Ein überproportional starker Leerstandsrückgang war dabei mit fast 22 % im Segment der hochwertigen Büroflächen zu verzeichnen.

Die Flächen im Bau stiegen seit dem Jahresende 2006 um ca. 64 % auf 200.000 m². Die davon noch verfügbaren Flächen nahmen im gleichen Zeitraum von 15.000 auf 85.000 m² zu. Das Volumen an projektierten Flächen sank um gut 5 % auf rund 1,4 Mio. m².

Die Spitzenmiete stieg im Verlauf des vergangenen Jahres um knapp 5 % auf EUR 22,50 je m² und Monat. Auch die Durchschnittsmieten zogen in vielen Büromarktzone merklich an.

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage und des positiven konjunkturellen Umfelds ist in Düsseldorf auch für 2008 ein sehr guter Flächenumsatz zu erwarten. Das geringe Fertigstellungsvolumen wird sich wohl in einem weiteren Leerstandsabbau auswirken. Die Verknappung von Flächen wird aller Voraussicht nach insbesondere im hochwertigen Segment zu weiteren Mietpreissteigerungen führen.

3.3.2 Investmentmarkt

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. EUR 2,29 Mrd. konnte 2007 auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt das Vorjahresergebnis nicht ganz erreicht werden. Damit ist die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt der einzige der großen deutschen Investmentstandorte, der im vergangenen Jahr einen leichten Rückgang des Umsatzvolumens aufwies. Grund hierfür ist unter anderem das mit EUR 1,1 Mrd. um rund EUR 300 Mio. geringere Volumen anteilig berücksichtigter Portfoliotransaktionen. Der Umsatzanteil größerer Abschlüsse von über EUR 50 Mio. sank um 8 Prozentpunkte auf 43 %.

Auf der Käuferseite bestimmten Equity und Real Estate Fonds (30 %), Immobilienunternehmen (16 %) sowie Immobilienaktiengesellschaften und geschlossene Fonds

(jeweils 15 %) das Marktgeschehen. Der Anteil ausländischer Käufer sank von fast 87 % im Jahr 2006 auf 64,5 % im vergangenen Jahr. Die wichtigsten Verkäufergruppen waren Projektentwickler mit gut 27 % Umsatzanteil, Eigennutzer (15,5 %), Privatanleger (13,9 %) und offene Fonds (13,4 %). Ausländische Verkäufer, die noch im Jahr 2006 kaum vertreten waren (1 % Umsatzanteil), zeichneten 2007 für gut ein Fünftel des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Bei den Nutzungsarten dominierten Büroimmobilien (61 %), Einzelhandelsobjekte (14 %) und die Kategorie sonstige Immobilienarten (13 %), in der überwiegend Hotels enthalten sind. Rund ein Drittel des Transaktionsvolumens wurde in der Düsseldorfer City generiert, gefolgt von Nebenlagen (gut 27 %), Cityrandzonen (26,2 %) und peripheren Lagen (knapp 14 %). Nach ihrem Tiefststand zur Jahresmitte zogen die Renditen in der zweiten Jahreshälfte 2007 wieder leicht an.

Für 2008 wird ein überdurchschnittlich guter Investmentumsatz erwartet. Das Interesse sowohl deutscher als auch internationaler Investoren am Düsseldorfer Immobilienmarkt ist ungebrochen. Die Zahlen des abgelaufenen Jahres werden jedoch nicht ganz erreicht werden.

3.4 Frankfurt

3.4.1 Vermietungsmarkt

Mit 629.000 m² wurde in Frankfurt ein Büroflächenumsatz knapp über dem Vorjahresniveau erreicht (621.000 m²). Umsatzstärkste Büromarktzone war die Innenstadt mit einem Anteil von knapp 24 % am Gesamtvolumen. Einen Hinweis auf die anhaltend hohe Nachfrage in allen Marktsegmenten gibt der gleichmäßig über alle Größenklassen verteilte Flächenumsatz. Die Rangliste der Branchen führten 2007 die Beratungsgesellschaften an (29 % des Gesamtumsatzes) und verdrängten damit die Banken und Finanzdienstleistungsunternehmen auf Platz zwei (23 %).

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	629.000 m ²	+ 1,3 %
Leerstand	1.990.000 m ²	- 8,2 %
Leerstandsquote	13,3 %	- 1,2 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	391.000 m ²	+ 7,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	167.000 m ²	+ 9,2 %
Spitzenmiete	EUR 37,50 pro m ²	+ 7,1 %

Der Leerstand ging um 8,2 % auf rund 1,99 Mio. m² zurück. Damit beträgt die Leerstandsquote für das gesamte Marktgebiet (einschließlich Peripherie) 13,3 %, während sie im engeren Marktgebiet mit 13,5 % knapp darüber liegt.

Die im Bau befindlichen und die davon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen erhöhten sich im Verlauf des vergangenen Jahres jeweils leicht auf 391.000 m² bzw. 167.000 m². Fast zwei Drittel der Flächen kommen allerdings erst 2009 oder später auf den Markt.

Die hohen Flächenumsätze bei gleichzeitig rückläufigem Angebot führen – insbesondere im Segment der hochwertigen Büroflächen – zu steigenden Mietpreisen. Die Spitzenmiete beträgt EUR 37,50 pro m² und Monat und wird im Westend erzielt.

Für das Jahr 2008 wird ein Flächenumsatz in einer vergleichbaren Größenordnung wie im Vorjahr prognostiziert. Aufgrund des geringen Baufertigstellungsvolumens

wird von einer weiteren Reduzierung der Leerstandsflächen ausgegangen. Parallel dazu wird im Jahresverlauf mit dem Baubeginn bei mehreren Projekten gerechnet, was die Flächen im Bau deutlich erhöhen würde.

3.4.2 Investmentmarkt

Der Frankfurter Investmentmarkt erzielte im abgelaufenen Jahr ein Rekordergebnis: Mit gut EUR 7,9 Mrd. lag der Wert deutlich über dem sehr guten Vorjahresresultat von EUR 4,34 Mrd. Damit konnte Frankfurt seine Spitzenposition unter den großen deutschen Investmentstandorten erneut verteidigen. Das hohe Transaktionsvolumen ist vor allem auf Verkäufe offener Fonds und die extrem hohe Nachfrage aus dem Ausland zurückzuführen. Es spiegelt auch die gute Entwicklung des Frankfurter Büromarktes wider, von dem sich Investoren ein hohes Mietsteigerungspotential versprechen. Rund 38 % des Umsatzes wurde mit anteilig berücksichtigten Portfolio-deals erzielt. Auf Transaktionen mit einem Volumen von mehr als EUR 50 Mio. entfielen ca. 73 % des Umsatzes.

Die wichtigsten Verkäufergruppen am Frankfurter Markt waren ausländische Equity und Real Estate Fonds (44,5 %), Immobilienaktiengesellschaften (18,3 %) und geschlossene Fonds (8,8 %). Der Anteil ausländischer Investoren verringerte sich zwar um gut 9 Prozentpunkte, lag aber immer noch bei knapp 76 %. Als Verkäufer traten insbesondere offene Fonds in Erscheinung (38 %), gefolgt von Projektentwicklern (18 %) und Banken (11 %).

Die deutlich dominierende Nutzungsart waren Büroimmobilien mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 82 %. Auf den weiteren Rängen folgten Grundstücke (8,1 %), Einzelhandels- (3,8 %) und Logistikkimmobilien (2,9 %). Die begehrtesten Lagen waren im abgelaufenen Jahr die Frankfurter City (57,3 %), Nebenlagen (25,1 %) und Cityrandzonen (gut 12 %). Auch in Frankfurt stiegen die Renditen in Folge der Finanzmarkturbulenzen im zweiten Halbjahr 2007 wieder an, nachdem sie im ersten Halbjahr weiter gesunken waren.

Für das laufende Jahr wird ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen erwartet, das Rekordergebnis des vergangenen Jahres wird allerdings deutlich unterschritten werden. Eine ganze Reihe gut vermieteter Projektentwicklungen werden 2008 auf den Markt kommen. Insgesamt gilt Frankfurt auch weiterhin als einer der beliebtesten Investmentstandorte Europas mit im internationalen Vergleich attraktiven Renditen und hoher Transparenz.

3.5 Hamburg

3.5.1 Vermietungsmarkt

Hamburg übertraf 2007 das Umsatzvolumen des Vorjahres um knapp 23 % und erreichte mit 564.000 m² das beste jemals erzielte Ergebnis. Das hervorragende Ergebnis wurde durch eine breite Nachfragebasis über alle Flächenkategorien und Teilmärkte getragen. Der höchste Umsatz wurde in der Büromarktzone Innenstadt verzeichnet (96.000 m²). Die mit Abstand nachfragestärkste Branche waren mit knapp 30 % des Umsatzvolumens die sonstigen Dienstleistungen.

Der Leerstand nahm im Vergleich zum Vorjahr um gut 4 % ab und belief sich zum Ende des vierten Quartals 2007 auf 830.000 m². Ein besonders starker Leerstandsabbau war mit knapp 31 % im Segment der qualitativ hochwertigen Büroflächen zu beobachten. Die Leerstandsquote sank leicht auf 6,3 %, die niedrigste Quote der großen deutschen Bürostandorte.

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	564.000 m ²	+ 22,9 %
Leerstand	830.000 m ²	- 4,3 %
Leerstandsquote	6,3 %	- 0,3 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	417.000 m ²	+ 32,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	n/a	n/a
Spitzenmiete	EUR 25,00 pro m ²	+ 6,4 %

Die Flächen im Bau stiegen im Vergleich zum Vorjahr um fast ein Drittel auf 417.000 m². Auch die projektierten Flächen nahmen um rund 9 % zu, was den nachhaltigen Aufschwung und den Bedeutungsgewinn des Hamburger Büromarktes unterstreicht. Die Spitzenmiete liegt bei EUR 25,00 je m² und Monat und wird am westlichen Hafenrand erzielt. Insgesamt war im vergangenen Jahr ein leichter Anstieg sowohl der Höchst- als auch der Durchschnittsmieten in fast allen Büromarktzonen zu verzeichnen.

Auch für das laufende Jahr wird eine positive Entwicklung des Hamburger Büromarktes prognostiziert. Der Leerstand wird sich durch das hohe Volumen der im Bau befindlichen Flächen wohl nur leicht reduzieren. Ein weiterer Mietanstieg ist nur für hochwertig ausgestattete Flächen in den begehrten wassernahen Lagen zu erwarten.

3.5.2 Investmentmarkt

Auch auf dem Hamburger Investmentmarkt konnte mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 5 Mrd. ein neuer Höchststand markiert werden. Trotz eines starken Einbruchs im vierten Quartal wurde damit das Vorjahresergebnis um knapp 30 % übertroffen. Auf Portfoliodeals entfiel ein Umsatzvolumen von EUR 3,2 Mrd. Wichtigste Größenklasse waren mit einem Anteil von 51,7 % Transaktionen über EUR 50 Mio.

Die Käuferseite wurde von überwiegend ausländischen Equity und Real Estate Fonds (54,3 %), Immobilienaktiengesellschaften (19,7 %) und geschlossenen Fonds (6,7 %) dominiert. Im Gegensatz zu den meisten anderen großen deutschen Investmentstandorten erhöhte sich der Anteil ausländischer Anleger auf dem Hamburger Markt um rund 9 Prozentpunkte auf 73,3 %. Die Rangliste der wichtigsten Verkäufergruppen wird angeführt von Bauträgern und Projektentwicklern mit einem Anteil von 56,3 %, gefolgt von Eigennutzern (9,1 %) und Immobilienunternehmen (8,5 %). Ausländische Marktteilnehmer spielen mit einem Anteil von 5,2 % auf der Verkäuferseite weiter eine untergeordnete Rolle.

Begehrteste Objektarten waren Büroimmobilien (73 % des Transaktionsvolumens), Einzelhandelsobjekte (gut 13 %) und die überwiegend Hotels enthaltende Kategorie sonstige Immobilienarten (7,4 %). 37,7 % des Investmentumsatzes wurden in den Cityrandzonen erzielt. Die Innenstadtlagen verloren im Jahresvergleich gut 13 Prozentpunkte und lagen 2007 bei einem Anteil von 34,5 %. Nachdem die Renditen in der ersten Jahreshälfte 2007 ihren Rückgang fortsetzten, erholten sie sich im zweiten Halbjahr aufgrund der durch die Subprime-Krise verschlechterten Finanzierungsbedingungen.

Der Hamburger Markt bleibt durch stabile Renditen und positive Mietperspektiven für Anleger auch weiterhin attraktiv. Nicht zuletzt durch die geringere Zahl großer Portfo-

lien wird im laufenden Jahr das Rekordergebnis des Jahres 2007 allerdings kaum zu erreichen sein.

3.6 Leipzig

Leipzig konnte mit einem Büroflächenumsatz von 88.000 m² den Vorjahreswert (102.000 m²) nicht ganz erreichen. Der Fünfjahresdurchschnitt von 86.000 m² konnte indessen leicht übertroffen werden. Dabei erhöhte sich die Nachfrage nach kleineren Flächen deutlich, fast 64 % des Gesamtumsatzes entfielen auf Flächen unter 500 m². Bei größeren Flächen war dagegen ein geringeres Vertragsabschlussvolumen zu verzeichnen als im Vorjahr. Der größte Flächenumsatz wurde erneut in der Büromarktzone Graphisches Viertel/Prager Straße erzielt. Umsatzstärkste Branche waren 2007 erneut die sonstigen Dienstleistungsunternehmen mit einem Umsatzanteil von knapp einem Drittel.

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	88.000 m ²	- 13,7 %
Leerstand	671.000 m ²	- 3,7 %
Leerstandsquote	17,9 %	- 0,7 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	20.000 m ²	- 33,3 %
Flächen im Bau (verfügbar)	17.000 m ²	- 43,3 %
Spitzenmiete	EUR 11,00 pro m ²	unverändert

Die leer stehenden Flächen konnten im vergangenen Jahr weiter auf derzeit 671.000 m² reduziert werden. Die Leerstandsquote sank auf 17,9 %.

Aufgrund des großen Flächenüberhangs ist nur eine geringe Neubautätigkeit festzustellen. Die im Bau befindlichen Büroflächen sanken 2007 um ein Drittel auf 20.000 m². Davon stehen 85 % dem Markt noch zur Verfügung. Auch die projektierten Flächen reduzierten sich um rund 10 % auf 132.000 m². Mit einem Baubeginn ist bei diesen Flächen erst zu rechnen, wenn eine ausreichende Vorvermietungsquote erreicht wurde.

Die Spitzenmiete stagniert weiter bei EUR 11,00 pro m² und Monat und wird wie bisher in der Leipziger City erzielt. Auch die Durchschnittsmieten bewegten sich 2007 auf dem Niveau des Vorjahres.

Für das Jahr 2008 wird angesichts der geringen Neubautätigkeit und der konstanten Nachfrage eine langsame Fortsetzung des Leerstandsabbaus prognostiziert. Bezüglich der Mietpreise sind auch für das laufende Jahr keine signifikanten Änderungen zu erwarten. Die begonnene Konsolidierung des Marktes wird sich 2008 auf niedrigem Niveau fortsetzen.

3.7 München

3.7.1 Vermietungsmarkt

In München konnte mit einem Büroflächenumsatz von 834.000 m² das gute Vorjahresergebnis noch einmal um rund ein Viertel übertroffen werden. Maßgeblich zu diesem Ergebnis trugen mehrere Eigennutzerprojekte bei (z. B. ADAC, MAN). In der Büromarktzone City wurde mit 239.000 m² der größte Anteil des Umsatzvolumens erreicht. Für den größten Umsatzanteil sorgten mit gut 19 % die sonstigen Dienstleistungsunternehmen. In Bezug auf die Größenklassen ergab sich 2007 im Vergleich

zum Vorjahr eine deutliche Veränderung: Auf Großverträge über 10.000 m² entfielen ca. 28 % des Umsatzvolumens (2006: 15 %). Eine insgesamt aber homogene Verteilung des Umsatzes über alle Größenklassen zeugt von einer breit gestreuten und stabilen Nachfrage.

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	834.000 m ²	+ 24,3 %
Leerstand	1.650.000 m ²	+ 10,0 %
Leerstandsquote	9,6 %	+ 0,8 Prozentpunkte
Flächen im Bau (gesamt)	423.000 m ²	+ 83,4 %
Flächen im Bau (verfügbar)	181.000 m ²	+ 53,4 %
Spitzenmiete	EUR 31,00 pro m ²	+ 5,1 %

Da sich ein erheblicher Teil der umgesetzten Flächen in noch nicht fertig gestellten Objekten befinden, werden trotz des hohen Umsatzvolumens kaum Flächen vom Markt genommen. Somit stieg der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % an und lag Ende des vergangenen Jahres bei 1,65 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,6 %.

Die anhaltend positive Nachfragesituation führte zu einem Anstieg der im Bau befindlichen Flächen um knapp 84 % auf 423.000 m². Davon stehen 181.000 m² dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung. Die zum Jahresende 2007 projektierten Flächen lagen mit 849.000 m² ca. 20 % über dem Vorjahreswert.

Die Spitzenmiete beträgt EUR 31,00 je m² und Monat (+ 5,1 %). In einigen Büro-marktzonen konnte auch ein Anstieg der durchschnittlich erzielten Mieten verzeichnet werden. Von der positiven Entwicklung der Mieten profitierten jedoch fast ausschließlich qualitativ hochwertige Flächen mit moderner Ausstattung.

Auch für 2008 wird für den Münchner Büroflächenmarkt von einem hohen Flächenumsatz ausgegangen. Aufgrund der gestiegenen Neubautätigkeit wird ein weiterer leichter Anstieg der leer stehenden Flächen prognostiziert. Die Ausdifferenzierung zwischen modernen und gut ausgestatteten Flächen auf der einen und älteren Bestandsflächen auf der anderen Seite wird sich auch im laufenden Jahr weiter fortsetzen. Für qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen werden 2008 leichte Mietpreissteigerungen erwartet.

3.7.2 Investmentmarkt

Auf dem Münchner Investmentmarkt konnte das Vorjahresergebnis um fast 37 % gesteigert werden. Damit wurde für das Transaktionsvolumen ein Rekordwert von rund EUR 6,7 Mrd. erreicht. Auf anteilig berücksichtigte Portfoliodeals entfiel dabei ein Wert von knapp EUR 3,15 Mrd. (47 %). Bezogen auf die Größenklasse überwogen mit einem Anteil von knapp 68 % Transaktionen von über EUR 50 Mio.

Auf der Käuferseite bestimmten Equity und Real Estate Fonds (36 %), Immobilienaktiengesellschaften (20 %), Projektentwickler und geschlossene Fonds (jeweils 12 %) das Marktgeschehen. Der Anteil ausländischer Investoren stieg leicht auf knapp 74 %. Wichtigste Verkäufergruppen waren 2007 Projektentwickler (28 %), Immobilienunternehmen (21 %), Versicherungen (15 %) und offene Fonds (10 %). Ausländische Verkäufer steigerten im vergangenen Jahr ihren Anteil am Transaktionsvolumen um rund 7 Prozentpunkte auf gut 16 %.

Zu den am meisten nachgefragten Nutzungsarten zählten 2007 Büroimmobilien (74 %), Grundstücke (14 %) und Einzelhandelsimmobilien (4 %). Die Umsätze verteilten sich sehr gleichmäßig auf den Cityrand (24,6 %), die Nebenlagen (24,7 %), die City (24,6 %) und die Peripherie (24,1 %). Auch in München sorgten die Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten und die daraus resultierenden Verschlechterungen der Finanzierungsbedingungen für steigende Renditen im dritten und vierten Quartal 2007.

Die hohen Flächenumsätze auf dem Münchner Büromarkt dürften sich positiv auf das Investmentgeschehen auswirken. Somit wird auch eine positive Entwicklung des Investmentmarktes im laufenden Jahr prognostiziert, wenngleich das Rekordergebnis des Jahres 2007 wohl nicht erreicht werden wird.

3.8 Stuttgart

In der baden-württembergischen Landeshauptstadt konnten im vergangenen Jahr insgesamt 165.000 m² Bürofläche umgesetzt werden. Dies entspricht im Einjahresvergleich einer Steigerung um 17,9 %. Wichtigste Nachfrager waren Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsanwälte, gefolgt von medizinischen Dienstleistungsunternehmen sowie Unternehmen der IT-Branche. Die Nachfrage konzentrierte sich vornehmlich auf Flächen zwischen 300 und 500 m². Der größte Anmietung (16.400 m²) erfolgte durch die Universität Stuttgart in der Heilbronner Straße.

	4. Quartal 2007	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz (kumuliert)	165.000 m ²	+ 17,9 %
Leerstand	448.000 m ²	+ 2,6 %
Leerstandsquote	6,1 %	- 0,1 Prozentpunkte
Spitzenmiete	EUR 19,00 pro m ²	+ 5,6 %

Bei einem Büroflächenbestand von 7,35 Mio. m² standen in Stuttgart zum Jahresende 2007 448.000 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 6,1 %.

Die Spitzenmiete stieg im Vergleich zum Jahresende 2006 um 5,6 % auf EUR 19,00 pro m² und Monat. Die Durchschnittsmiete hat sich dagegen leicht reduziert.

Für das Jahr 2008 wird von einer ähnlichen Entwicklung wie im vergangenen Jahr ausgegangen. Die Flächennachfrage wird sich weiter auf zentrale Lagen und kleinere Flächen fokussieren und auch künftig wird das Angebot diese Nachfrage nur teilweise befriedigen können. Somit wird Stuttgart insbesondere an zentralen Standorten weiterhin ein stabiler Vermietermarkt bleiben.

4 Quellen

- Atisreal
- Bundesagentur für Arbeit
- Dr. Lübke Makler & Consultants
- Ifo Konjunkturprognose 2008, 13. Dezember 2007
- Ifo World Economic Survey 1. Quartal 2008
- IKB Deutsche Industriebank
- Jones Lang LaSalle
- Kemper's
- Statistisches Bundesamt Deutschland