DIP
THE ALLIANCE OF
PROPERTY COMPETENCE

MARKT UND FAKTEN

2008

Mut zur Offenheit

Sehr geehrte Geschäftsfreunde der DIP-Gruppe, verehrte Leser!

Steigende Transaktionsvolumina, dynamische, gleichermaßen ungemein heterogene Märkte, länderübergreifende Transaktionen und in vielen DIP-Märkten erreichte Umsatzrekorde in 2007 sind Herausforderungen an uns alle, die ohne eine optimale Markttransparenz, hervorragend ausgebildete Immobilienspezialisten und den Mut zu vernetzter Zusammenarbeit sowie offener Kommunikation undenkbar wären.
DIP – vor 20 Jahren an fünf Standorten konstituiert – den Gründungsvätern sei an dieser Stelle nochmals außerordentlich für ihren Mut und vor allem die Weitsicht gedankt – konnte allein in Deutschland in 2007 annähernd 100 Mio. Euro (!) Honorarvolumen über sein weit gespanntes Netzwerk generieren.
Ohne das gegenseitige Vertrauen der beteiligten Transaktionspartner intern wie extern und ohne die hohe Marktdurchdringung in den regionalen Teilmärkten wäre dieses Ergebnis nicht möglich gewesen!
Das seit Jahren wachsende Transaktionsvolumen innerhalb der DIP-Häuser steht insoweit auch rückblickend in der Tradition, es bereits 1988 gewagt zu haben, die ureigenen, lokalen Marktinformationen umfassend als Daten in das DIP-Medium „Markt & Fakten“ einzubringen und damit die eigene „Marke“ und „Daseinsberechtigung“ vermeintlich aufs Spiel zu setzen.
Markt und Fakten – in der vorliegenden Ausgabe 2008 zum 20. Mal nunmehr für Sie erschienen – ist insoweit das Bekenntnis aller DIP-Partner, ihre aktuellen, profunden lokalen Daten wiederum für Ihren Wissensvorsprung zu bündeln und gleichermaßen fundierte, langjährige Geschäftsbeziehungen zu pflegen zugunsten eines maximalen Maßes an Markttransparenz – sowie Ihrer optimalen Immobiliendisposition!
Ihnen als Entscheidungsträger bieten wir weiterhin die außergewöhnliche Möglichkeit, Zahlenreihen, Grafiken und Entwicklungen seit 1988 chronologisch weiterzuverfolgen, Entwicklungen frühzeitig mit uns gemeinsam zu erkennen, zu analysieren und daraus werthaltige Schlüsse zu ziehen.
Neben Berichten zu allen wesentlichen Metropolen innerhalb Deutschlands erbringen wir für Sie darüber hinaus auch für die österreichischen Märkte und den dynamischen osteuropäischen Markt sämtliche Leistungen im Bereich Marktanalysen, Beschaffung und Vermittlung von Immobilien sowie damit verknüpfte Dienste.
Unsere Märkte werden sich nach hervorragenden Entwicklungen in 2006 und in der ersten Hälfte 2007 auch in 2008 nach gut strukturierten, risikooptimierten Portfolios sehnen und speziell nach Immobiliendienstleistern, die Transaktionen mit profunder, lokaler Marktkenntnis und optimalem Mitarbeiter-Know-how die notwendige Sicherheit geben. Dafür wollen und werden wir auch im 20. DIP-Jubiläumsjahr für Sie einstehen!
Danke sagen wir DIP-Partner auch denjenigen, die uns in unseren Bestrebungen seit 1988 unterstützt, gefördert und an das gemeinsame Netzwerk geglaubt haben.
Wir freuen uns auf die weitere gemeinsame Zusammenarbeit und werden auch in den folgenden Jahren mit der einen oder anderen Brancheninnovation weiter positiv überraschen!

Herzlichst
Ihr Jens Lütjen
Sprecher der DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER

20 Jahre DIP	Seite 6
Neues von der DIP-Gruppe	Seite 12
Europäische Immobilienaktienindizes	Seite 13
• Der Markt für Büroflächen	Seite 14
• Der Markt für Einzelhandelsflächen	Seite 18
• Der Markt für Gewerbe- und Serviceflächen	Seite 18
• Der Grundstücksmarkt	Seite 22
• Der Investmentmarkt	Seite 22
DIP – Ihre Spezialisten für Büroflächen	Seite 26
DIP – Ihre Spezialisten für Einzelhandelsflächen	Seite 48
DIP – Ihre Spezialisten für Gewerbeflächen, Baugrundstücke und Projektentwicklung	Seite 59
DIP – Ihre Spezialisten für Investment-Immobilien	Seite 64
SPIEGELFELD International GmbH, Mittel- und Osteuropa	Seite 72
SPIEGELFELD International GmbH, Österreich	Seite 74
Arnold Hertz Immobilien Management	Seite 75
Preferred Partner	Seite 76
• Hochschule Biberach • Arcadis Homola • Quickborner Team	
IPP – International Property Partners	Seite 78
DIP – Internationales Know-how	Seite 79

Inhalt

20 Jahre DIP

VERBESSERUNG DER MARKTTRANSPARENZ AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN

Mit dem vorliegenden Report „Markt & Fakten 2008" liegt nunmehr zum 20. Mal eine Analyse mit Fakten und Wertungen zur Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte vor. Bereits mit Gründung des Maklerverbundes DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER war eines der wichtigsten Ziele die Verbesserung der Markttransparenz durch „konzentrierten Einsatz unabhängiger, seriöser Immobilienberater mit langjähriger, nachprüfbarer regionaler Praxis, nationaler Bedeutung und internationaler Erfahrung".

Die ersten Marktberichte 1988/89 und 1989/1990 konzentrierten sich dabei auf die wichtigsten fünf Wirtschafts- und Immobilienzentren im früheren Bundesgebiet:

- Düsseldorf (Region Rhein-Ruhr)
- Frankfurt/M. (Region Rhein-Main)
- Hamburg
- München (Region München)
- Stuttgart (Region Mittlerer Neckar)

Sofort mit der Wiedervereinigung Deutschlands wurden die Marktanalysen auch auf die sich entwickelnden Immobilienmärkte in den neuen Bundesländern sowie auf Berlin ausgedehnt. In der Folgezeit kamen weitere wichtige Zentren in den alten und neuen Bundesländern hinzu, so dass ein breites Spektrum von Querschnittsvergleichen der Marktentwicklung in Ost und West und in Märkten verschiedener Größenordnung möglich wurde. Im Mittelpunkt standen dabei zunächst Analysen zur Entwicklung der Büromärkte. Zunehmend wurden dann aber auch wichtige Fakten und Entwicklungstrends in den Bauland-, Einzelhandels- und Investmentsegmenten analysiert und dargestellt. Markt & Fakten bietet damit seit nunmehr 20 Jahren einzigartige Überblicke und Erläuterungen sowohl zu wichtigen Entwicklungstrends als auch zu regionalen Besonderheiten auf den gewerblichen Immobilienmärkten. Bereits seit Mitte der 90er Jahre wurde dabei der Fokus über die Grenzen Deutschlands hinaus auf Entwicklungen in großen Immobilienzentren ost- und mitteleuropäischer Länder erweitert.

ANALYSE VON MARKTZYKLEN

Für zahlreiche große deutsche Immobilienmärkte liegen dank der Beobachtungen von DIP Zeitreihen von mehr als 20 Jahren vor, die langfristige Analysen und Darstellungen von Marktzyklen erlauben.

Beispielhaft sei dies an der Entwicklung der Flächenumsätze, Leerstände und Spitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München und Stuttgart erläutert. Nach dem Umfang der Büroflächennachfrage wurden wichtige Wendepunkte der Marktentwicklung

„Am 27. Februar 1989 wohnte ich erstmals einem Immobilienkongress bei. Thema: ‚Strategisches Personalmanagement in der Bau-, Immobilien- und Finanzwirtschaft'. Nun aber entdeckte ich die Immobilienökonomie als mein neues Arbeitsfeld in Lehre und Forschung.

Mein Credo: Ein Immobilienprofessional benötigt eine wissenschaftlich fundierte und zugleich praxisorientierte universitäre Aus- und Weiterbildung sowie berufsethische Grundsätze, um in einer globalisierten Immobilienwirtschaft erfolgreich zu sein. Von Beginn an war mir eine enge Zusammenarbeit mit führenden Vertretern der Branche wichtig. Hier spielen die DIP-Partner eine besondere Rolle; sei es als Ratgeber, als Dozenten in immobilienökonomischen Studiengängen, als Stifter und Sponsoren, als Nachfrager von Weiterbildung, als Anbieter von Praktikumsplätzen für Studierende und als Arbeitgeber für Hochschulabsolventen. Für die stets fruchtbare Zusammenarbeit bedanke ich mich, gratuliere von Herzen zum 20-jährigen Jubiläum und wünsche DIP für die kommenden Jahre eine weiterhin dynamische Entwicklung."

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte
HonRICS CRE
IRE|BS International Real Estate
Business School, Universität Regensburg,
zum 20-jährigen DIP-Jubiläum

in den Jahren 1992 und 2000 erreicht, als jeweils zwischenzeitliche Umsatzrekorde erzielt wurden.

Zwischen den nachfolgenden Tiefstständen der Flächennachfrage in den Jahren 1993 und 2003/2004 lag ein Zeitraum von rd. 10 Jahren. Hierbei lag indessen das Niveau des letzten „Umsatztiefs" deutlich über dem Niveau des „Umsatzhochs" Anfang der 90er Jahre.

Hieraus lässt sich eine langfristige, über Marktzyklen hinausgehende Tendenz zu einer wesentlich höheren und weiter steigenden Umsatzdynamik auf den deutschen Büromärkten ableiten. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Höhepunkt des Umsatzhochs im laufenden Marktzyklus über dem Wert des Jahres 2000 liegen wird, ist deshalb relativ groß.

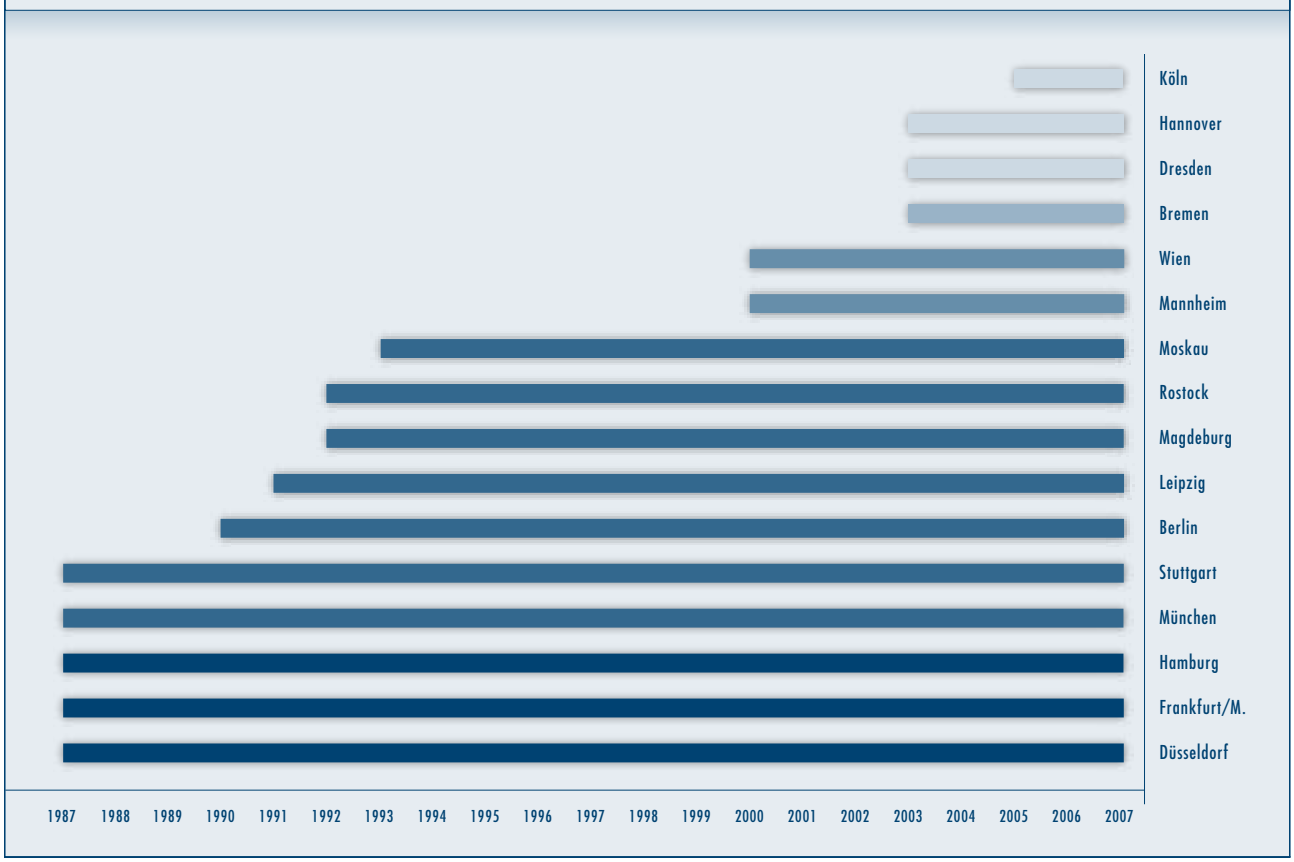
Auch die Analyse der in den letzten 20 Jahren von den DIP-Partnern erfassten Daten zur Leerstandsentwicklung in deutschen Büromärkten dokumentiert eine Zeitspanne von rd. 10 Jahren für den Ablauf jeweils eines Marktzykluses.

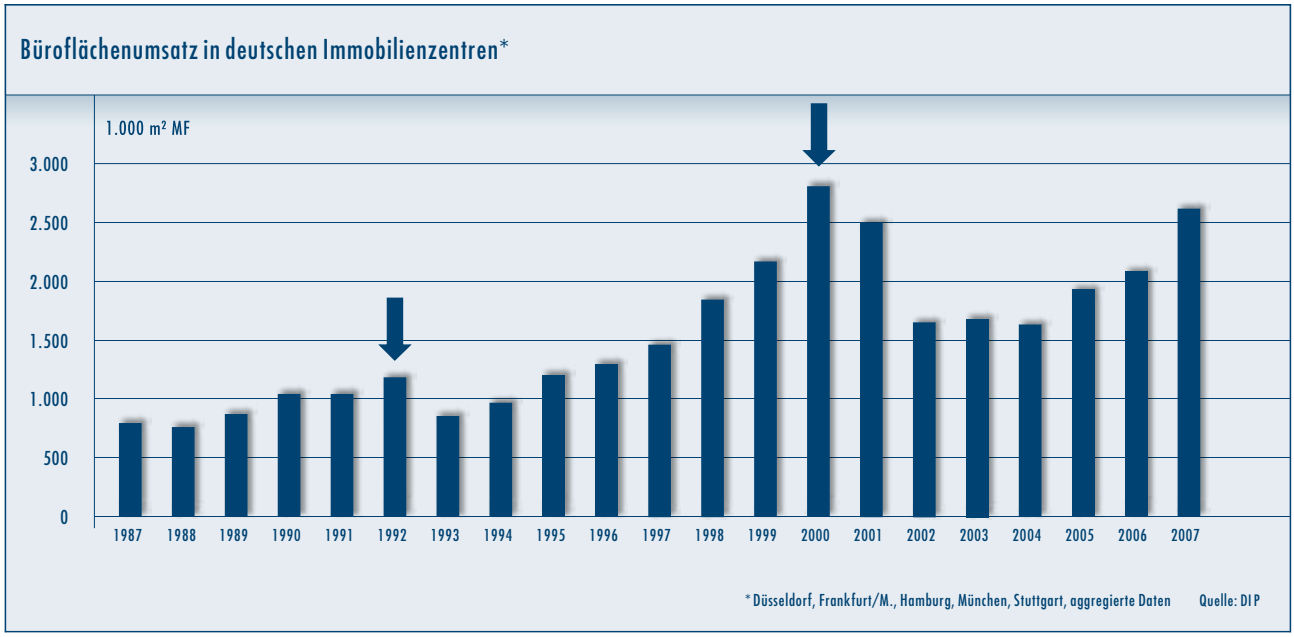
Tiefststände bei den durchschnittlichen Leerstandsquoten wurden hierbei 1991 und 2001 registriert. Der nächste Tiefststand zeichnet sich danach erst

„Bei jeder Immobilie zählt letztendlich das Wissen vor Ort. Hier bietet das DIP-Netzwerk den zusätzlichen Nutzen einer Bündelung regionaler Kompetenz und Marktdurchdringung, um absolute Professionalität auch für überregional und international agierende Immobilieninvestoren aus einer Hand bieten zu können."

Henning Sieh, Bouwfonds

20 Jahre DIP – Chronologie der regionalen Marktberichterstattung





„Als ich Anfang der siebziger Jahre Dr. Lutz und Dr. Wulff Aengevelt kennen lernte, sprachen sie davon, dass sich die Immobilienwirtschaft in Deutschland verändern müsse. Das wirtschaftswissenschaftliche Instrumentarium rankte sich damals um moderne Strategien für Arbeit und Kapital, aber der Faktor Boden blieb häufig auf der Strecke. Als die DIP vor zwanzig Jahren gegründet wurde, sah es schon anders aus: Der Markt befand sich im Übergang vom statischen Substanzdenken zur dynamischen Ertragswertorientierung, mit der Folge, dass sich Ertragsschwankungen schnell und unmittelbar in Wertschwankungen verwandelten. Heute erleben wir die Internationalisierung der Immobilienbranche. Das heißt, es sind starke Unternehmen gefragt, mit Managern, die nicht nur die Aktivseite der Bilanz, sondern auch die Passivseite – mit Blick auf die Kapitalmärkte – gestalten können. Dafür sind strategische Partnerschaften erforderlich, die über den Tellerrand ihrer individuellen Märkte hinaus denken und planen. Das macht es spannend, auch das Schicksal der DIP im Blick zu behalten."

Jens Friedemann, Leiter Immobilienressort Frankfurter Allgemeine Zeitung, zum 20. Jubiläum DIP

Ende dieses Jahrzehnts bzw. Anfang des nächsten Jahrzehnts ab.

Analog zur Umsatzdynamik ergibt sich für die Büroleerstände hierbei längerfristig ein steigendes mittleres Niveau. Dies erklärt sich damit, dass aufgrund der höheren Umsatzdynamik auch der Umfang der für das Funktionieren der Büromärkte notwendigen Fluktuationsreserve wächst.

Die langfristigen Analysen zur Veränderung der Spitzenmieten in den DIP-Märkten zeigen außerdem, dass sich die Auswirkungen noch bestehender relativ großer Angebotssockel auf die Mietpreisentwicklung deutlich abschwächen.

Analysen von DIP zeigen deutlich, dass der Höhepunkt der Mietpreisentwicklung in den untersuchten Bürostädten jeweils zu dem Zeitpunkt erreicht wurde, zu dem sich die Büroleerstände auf dem jeweiligen Tiefststand befanden. In den vergangenen Immobilienzyklen traf dies in den Jahren 1991 und 2001 zu.

Analog dazu wurden die niedrigsten durchschnittlichen Spitzenmieten in den Jahren mit den höchsten Leerstandsraten (1996/97 und 2004/05) beobachtet.

Aufgrund dieser Erfahrungen und der aktuellen Analysen von DIP wird sich der Trend steigender Büromieten im aktuellen Marktzyklus mit hoher

„Die Entwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten war in den vergangenen Jahren von einer zunehmenden Professionalisierung und Komplexität gekennzeichnet. Um in diesem Marktumfeld Miet- und Investitionsentscheidungen erfolgreich treffen zu können, benötigen Developer und Investoren objektive Marktanalysen und qualifizierte Berater.

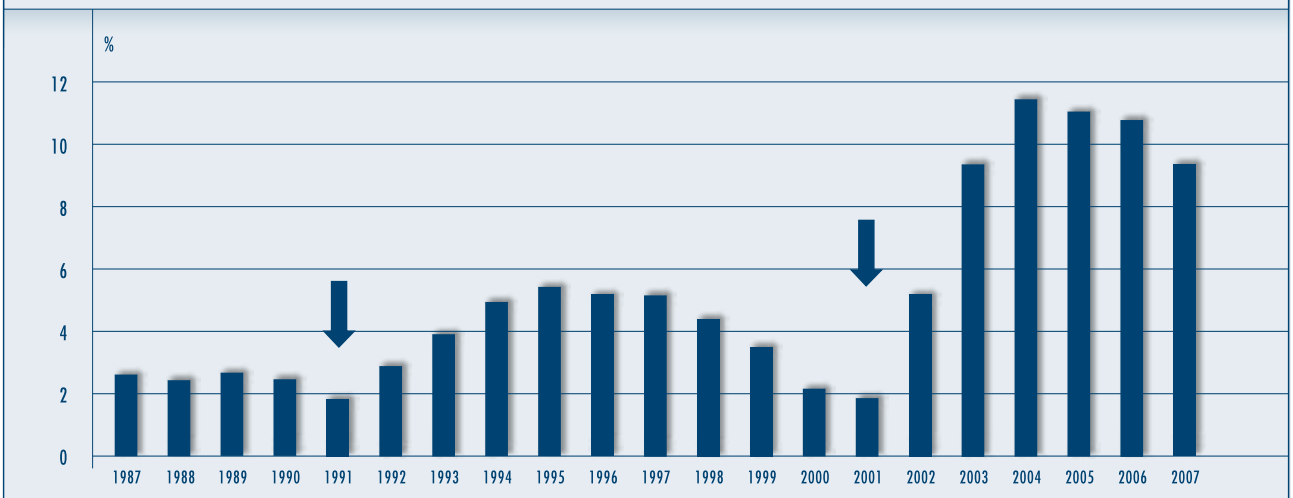
Auch die börsennotierte Deutsche Immobilien Holding AG hat diese Entwicklung des Immobilienmarktes nachvollzogen und deckt heute ein breites Spektrum der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab. Das Tätigkeitsspektrum reicht von der Projektentwicklung über das Property Management bis zur Konzeption und Platzierung von Anlageprodukten für private und institutionelle Kapitalanleger. Im Geschäftsfeld Projektentwicklung bieten wir unseren Kunden Entwicklung, Realisierung und Vertrieb von komplexen Projekten im Wohnungs- und Gewerbebau aus einer Hand an. Als Emissionshaus liegt der Fokus auf der Produktlinie geschlossener Immobilienfonds. Vor dem Hintergrund der teilweise dramatischen Marktveränderungen sind wir gehalten, unseren Kunden einen möglichst umfassenden Service rund um die Immobilie anzubieten. Für die Deutsche Immobilien Holding AG als deutschlandweit tätigen Immobiliendienstleistungskonzern ist es wichtig, mit einem Partner zusammenzuarbeiten, der nicht nur in den Immobilienhochburgen sondern auch in den interessanten mittelgroßen Immobilienmärkten über eine sehr gute Marktexpertise und entsprechende Netzwerke verfügt.

Mit DIP haben wir einen Partner gefunden, der diesen Anforderungen gerecht wird und mit dem wir die Zukunft erfolgreich gestalten können. Die DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER haben den gewachsenen Anforderungen der Märkte frühzeitig mit einen ‚Komplettservice rund um die Immobilie' Rechnung getragen. In regionaler Hinsicht decken die DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER vor allem auch die für unser Unternehmen wichtigen mittelgroßen Immobilienmärkte wie z. B. Bremen, Hannover und Stuttgart sehr gut ab.

In diesem Sinne freuen wir uns auch zukünftig auf eine gute Zusammenarbeit mit vielen für alle Beteiligten werthaltigen Geschäftsabschlüssen.“

Kurt Zech, Deutsche Immobilien Holding AG

Durchschnittliche Leerstandsquote an Büroflächen in deutschen Immobilienzentren*



*Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München, Stuttgart, Mittelwert

Quelle: DIP

Wahrscheinlichkeit noch bis zum Ende des Jahrzehnts fortsetzen. Das Niveau der Spitzenmieten liegt dabei derzeit leicht über den Vergleichswerten der vorangegangenen Konjunkturphase.

„Wir haben die DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER als gut organisiertes, bundesweit flächendeckendes Netzwerk für Immobilienberatung und Dienstleistungen kennen und über viele Jahre der Zusammenarbeit hinweg sehr schätzen gelernt. Seit der Gründung im Jahr 1988 durchlief der Verbund eine kontinuierliche und konsequente Weiterentwicklung und trägt somit maßgeblich zur Professionalisierung der gesamten deutschen Immobilienbranche bei.

Zum 20-jährigen Bestehen gratulieren wir sehr herzlich und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit!"

Klaus Kümmerle, Geschäftsführer der PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH

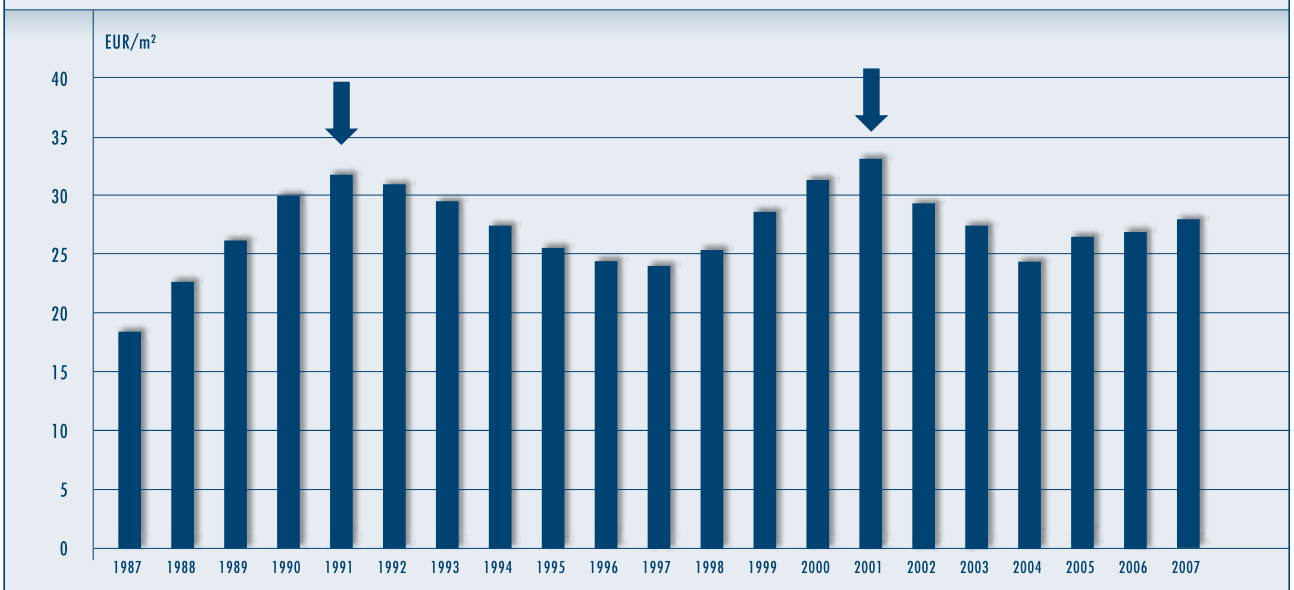
AUSBLICK

Die seit 20 Jahren vorliegenden Marktberichte der DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER spiegeln die erreichten Fortschritte der Immobilienmarktanalysen und -dienstleistungen wider. Das betrifft sowohl die Methodik der Auswertungen und Datenerhebungen als auch die räumliche und thematische Erweiterung und Differenzierung der Analysen.

Dieser Trend wird in der aktuellen Ausgabe mit Datenübersichten zu zusätzlichen osteuropäischen Immobilienzentren konsequent fortgesetzt. Diese weitere Verbesserung der Markttransparenz beruht dabei auf der über Landesgrenzen hinaus erfolgenden Erhebung vergleichbarer Marktdaten. Entscheidende Voraussetzung für fundierte Marktanalysen sind hierbei detaillierte Kenntnisse und Durchdringung der jeweiligen regionalen Märkte.

Genau hierfür steht die kontinuierliche Erweiterung des DIP-Verbundes zum Komplettservice rund um die Immobilie. DIP wird dies angesichts globalisierender Immobilienmärkte mit immer komplexeren Anforderungen im Dienste seiner Kunden auch zukünftig fortsetzen.

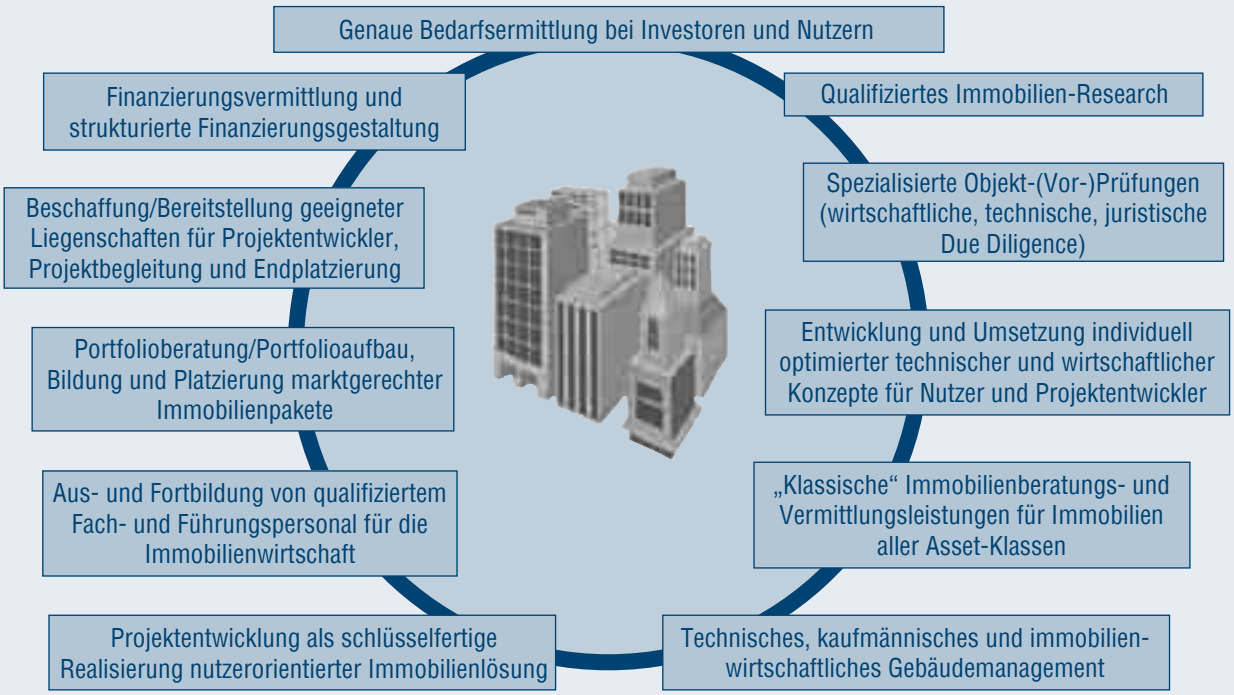
Entwicklung der mittleren Spitzenmiete in deutschen Immobilienzentren*



*Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München, Stuttgart; Mittelwert, gewichtet mit den Flächenumsätzen

Quelle: DIP

Der DIP-Komplettservice „rund um Ihre Immobilie“



DIE PRAXISBEWÄHRTE DIP-STRUKTUR

„Klassische“ Immobilien-Dienstleister

AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG
Arnold Hertz & Co. KG
Bankhaus Ellwanger & Geiger KG
BIC Blum Immobilien Consulting GmbH
Corpus Sireo Makler GmbH
Fürst Immobilien
Spiegelfeld International GmbH
Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG
TLG IMMOBILIEN GmbH, Niederlassung Süd

+

„Preferred“ Partner: komplementäre Dienstleistungen rund um die Immobilie

MGG MONTAN-Grundstücksgesellschaft mbH
Hochschule Biberach
Arcadis Homola AG Projektmanagement
Quickborner Team Gesellschaft für Planung und Organisation mbH

=

Horizontale und vertikale Know-how-Vernetzung

Neuer Preferred Partner

Die MONTAN-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) ist seit 2008 neuer Preferred Partner im DIP-Verbund.

Die MGG ist seit dreißig Jahren der Spezialist für innovative Leistungen rund um die Fläche. Kundenorientiert entwickelt und erarbeitet die MGG Flächennutzungskonzepte für ehemalige industrielle Areale sowie Konversionsflächen. Parallel dazu sorgt der regional verankerte Flächenvertrieb mit seinen vier Regionalbüros durch seine Nähe zum Kunden für die erfolgsorientierte Vermarktung.

Am Hauptsitz in Essen und in den vier Regionalbüros Ruhr (Essen), Westfalen (Dortmund), Niederrhein (Moers) und Saarprojekt (Sulzbach) erwirtschaften heute 330 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Umsatz von rd. 50 Mio. EUR. Neben 750 ha eigenen Flächen werden 12.000 ha für Kunden verwaltet. Rd. 1.200 ha werden derzeit für zukunftsweisende und nachhaltige neue Nutzungen entwickelt.

Als Full Service Provider und national sowie international ausgewiesener Spezialist bietet die MGG ganzheitliche Problemlösungen aus einer Hand in drei Kernbereichen:

- Umweltengineering
- Flächenentwicklung
- Immobilienmanagement

In diesen drei Bereichen verfügt die MGG als Eigentümer, Investor und Dienstleister über umfassende Kompetenzen.

Für jedes Flächenentwicklungs- oder Flächenvermarktungsprojekt stellt die MGG ein interdisziplinäres Team zusammen, in dem Wissenschaftler, Stadt- und Raumplaner, Architekten und Ingenieure zusammenarbeiten. Die Bündelung der Einzelleistungen schafft so marktfähige Zukunftsstandorte von nachhaltigem Wert.

Den dynamischen Markt für Immobilien in der Metropolregion Rhein-Ruhr sowie im Saarland kennt die MGG aus drei Jahrzehnten Erfahrung durch das Management, die Revitalisierung und Vermarktung von Flächen.

Aktuell sind 66 Projekte in der Entwicklung. Dabei steht der MGG heute ein einzigartiges Portfolio von Flächen und Gebäuden zur Verfügung, das unterschiedlichsten Nutzungen dienen kann:

- Logistikzentren und Großhandelsstandorte
- Technologiestandorte und Gründerzentren
- Service- und Gewerbeparks
- Einzelhandelszentren
- Wohngebiete und gemischt genutzte Stadtquartiere
- Freizeitprojekte
- Gesundheitszentren und Seniorenimmobilien

PROJEKTBEISPIEL – ZUKUNFTSSTANDORT EWALD IN HERTEN

Mitten im Ruhrgebiet entwickelt die MGG seit dem Jahr 2000 den Zukunftsstandort Ewald in Herten – ein Beispiel für die marktorientierte Flächenentwicklung mit Profil. Die Folgenutzung des Areals wird in enger Abstimmung mit der Kommune und den Investoren konkretisiert. Beispiel für die gute öffentlich-private Partnerschaft ist die „Projektgemeinschaft Ewald" zwischen der MGG und der Stadt Herten: In der Rekordzeit von nur sieben Jahren wurden die über 50 ha des Zechenareals marktfähig gemacht und zwei Drittel der Flächen an namhafte Hightech- und Logistikunternehmen verkauft. Inzwischen sind rd. 1.000 neue Arbeitsplätze entstanden. Der Zukunftsstandort Ewald ist ein Motor für die weitere Entwicklung der Region.

MGG

MONTAN-Grundstücksgesellschaft mbH
Am Technologiepark 28, 45307 Essen
Tel. (0201) 177-1709
www.mgg.de

Ansprechpartner für das DIP-Netzwerk:
Dr. Annika Edelmann
Tel. (0201) 177-1855
Annika.Edelmann@mgg.de

Europäische Immobilienaktien/REITS

2008 – EIN G-REITS JAHR?

Der „G-Reit", der in einer rudimentären Form im Jahr 2007 eingeführt wurde, droht wie erwartet zu einem Spätzünder zu mutieren. Erst zwei Unternehmen, die Alstria Office REIT AG und die Fair Value AG haben, sich zu diesem Weg entschlossen. Viele Unternehmen haben noch die Unternehmenssteuerreform abgewartet, die zu Beginn des Jahres in Kraft getreten ist, um letzte steuerliche Stellschrauben nutzen zu können. Nun müssen diese Kandidaten weiter abwarten, denn das Kapitalmarktumfeld hat sich im Gefolge der Subprime-Krise derart eingetrübt, dass an Börsengänge im Allgemeinen und im Immobiliensektor im Speziellen kaum gedacht werden kann.

Weltweit haben Immobilienaktienindizes nach sechs Jahren Outperformance kräftig korrigiert. Angeführt von sehr hoch bewerteten Märkten wie Spanien, Großbritannien oder Australien korrigierten viele Immobilienaktienmärkte zumeist im zweistelligen Bereich. In Deutschland kamen zum Abbau der aufgelaufenen Premiums teilweise Vertrauensverluste in die Bewertungen der gehaltenen Portfolios, weil Wertzuschreibungen bei manchen Immobilienaktiengesellschaften zu hohe Anteile an den Jahresüberschüssen einnahmen. Wie in den Jahren mit hohen Mittelzuflüssen zuvor ist die Grenze zum Übertreibungssektor jedoch fließend. Nach den deutlichen Kursrückgängen notieren viele Immobilienaktien und REITs in Deutschland und Europa wieder zwischen 10% und 30% unter dem Net Asset Value ihrer gehaltenen Immobilienbestände. Selektiv kann daher bereits wieder von einem Einstiegsniveau ausgegangen werden.

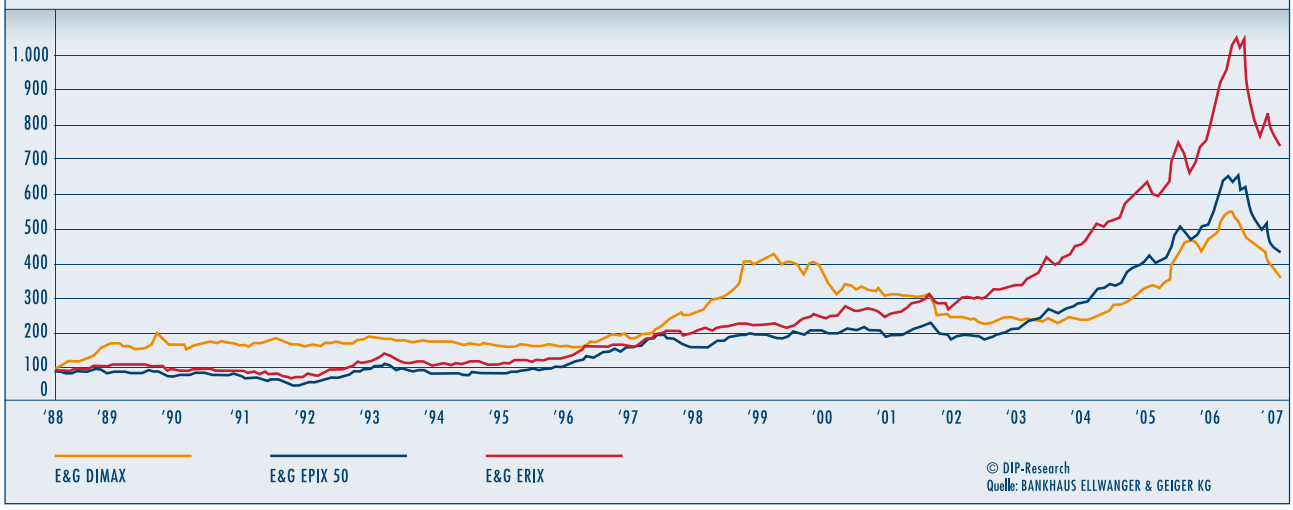
In 2007 belaufen sich die per 31.12. ermittelten Index-Performances wie folgt:

	2007	2006
E&G DIMAX (Deutschland)	–31,39%	(+ 46,34%)
E&G EPIX 30 (Euroland)	–31,19%	(+ 57,66%)
E&G EPIX 50 (Europa + UK, CH, Norwegen, Schweden)	–32,40%	(+ 54,00%)
E&G ERIX (European REIT Index)	–17,90%	(+ 55,00%)

Mit aktuell sieben eingetragenen Vor-REITs, die ein Immobilienvermögen von EUR 6 bis 7 Mrd. verkörpern und weiteren 5 bis 6 REIT-Interessenten, die ca. EUR 5 bis 6 Mrd. Immobilienvermögen in die Waagschale werfen könnten, ist die REIT-IPO-Pipeline gut gefüllt. Es wäre zu wünschen, dass diese Vorhaben auch in die Tat umgesetzt werden. Für Investoren bedeutet dies, dass die Bewertungen weitaus attraktiver sein werden, als noch zur Hochphase der Kurse vor einem Jahr.

Michael Beck
Leiter Portfolio Management
BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG

Entwicklung im Vergleich von E&G DIMAX, E&G EPIX 50 und E&G ERIX



ENTWICKLUNGEN AUF EINEN BLICK – DEUTSCHLAND

	BERLIN	BREMEN	DRESDEN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG
BÜROMARKT						
Angebot Gesamtmarkt Ende 2007 in m² MF Kurzfristig verfügbares Flächenangebot (in 3 Mon. bezugsfähig) einschl. Untermietflächen (latenter Leerstand)	1.580.000	100.000	335.000	865.000	1.750.000	938.000
Nachfrage Gesamtmarkt Ende 2007 in m² MF Gesamtumfang aller erfassten Gesuche	250.000	35.000	40.000	200.000	200.000	300.000
Flächenumsatz im Jahr 2007 in m² Vermietungsleistung + Eigennutzer	605.000	122.000	52.000	510.000	560.000	552.000
Prognostizierter Umsatz für das Jahr 2008 in m² p.a. Vermietungsleistung + Eigennutzer	550.000	100.000	50.000	400.000	600.000	450.000
Spitzenmiete* **City 2005** in €/m² p.m.	20,00	12,50	9,80	20,50	33,00	21,80
Spitzenmiete* **City 2006** in €/m² p.m.	20,50	12,50	10,50	20,50	35,00	21,90
Spitzenmiete* **City 2007** in €/m² p.m.	21,50	12,00	10,20	22,50	37,00	23,00
Spitzenmiete* **Cityrand 2007** in €/m² p.m.	15,00	12,50	7,00	18,00	22,50	14,00
Spitzenmiete* **Außenbezirke 2007** in €/m² p.m.	12,00	11,40	5,00	13,00	16,00	12,50
Durchschnittsmiete **City 2005** in €/m² p.m.	14,50	7,00	7,40	15,50	21,00	14,00
Durchschnittsmiete **City 2006** in €/m² p.m.	15,00	7,50	8,00	15,50	22,00	14,40
Durchschnittsmiete **City 2007** in €/m² p.m.	16,00	7,80	8,00	17,00	23,00	15,00
Durchschnittsmiete **Cityrand 2007** in €/m² p.m.	9,50	7,50	6,00	13,50	13,50	12,50
Durchschnittsmiete **Außenbezirke 2007** in €/m² p.m.	7,30	6,50	5,00	11,00	11,00	9,90
Angebotsreserve Ende 2007 in % (des Bürobestandes)	8,9	3,1	14,0	10,3	15,0	7,4
Prognose der Mietpreisentwicklung in der jeweils oberen Preiskategorie (Trend für 2008)	↗	→	→	↗	↗	→

*Gewichtet; obere 3% des Flächenumsatzes

HANNOVER	KÖLN	LEIPZIG	MAGDEBURG	MANNHEIM	MÜNCHEN	ROSTOCK	STUTTGART
160.000	716.000	740.000	150.000	130.000	1.500.000	80.000	466.000
200.000	k.A.	60.000	8.000	40.000	350.000	15.000	100.000
120.000	290.000	86.300	20.500	38.000	820.000	15.000	169.000
110.000	210.000	80.000	25.000	40.000	700.000	10.000	165.000
12,50	19,80	10,00	10,10	12,00	29,00	8,50	17,00
12,50	19,60	10,50	10,10	12,40	29,50	9,00	17,50
12,50	20,20	10,00	10,50	12,60	30,50	9,00	17,50
10,00	14,80	7,50	7,50	11,30	19,00	7,20	14,00
9,00	14,00	6,00	6,00	9,20	14,00	6,50	12,90
10,25	11,80	6,40	8,15	9,50	14,50	7,50	13,50
9,50	11,90	6,50	8,15	9,80	15,50	8,40	13,00
9,50	12,50	6,80	8,20	10,20	16,00	8,20	14,50
8,50	10,50	6,00	6,00	9,50	13,00	6,80	11,00
7,30	8,80	5,30	4,20	8,50	10,50	6,00	10,50
4,3	10,3	22,0	14,8	5,9	8,5	9,3	6,4
→	↗	→	→	↗	↗	↘	↗

ENTWICKLUNGEN AUF EINEN BLICK – MITTEL- UND OSTEUROPA

	BELGRAD	BRATISLAVA	BUDAPEST	BUKAREST	KIEW
BÜROMARKT					
Angebot Gesamtmarkt Ende 2007 in m² MF Kurzfristig verfügbares Flächenangebot (in 3 Mon. bezugsfähig) einschl. Untermietflächen (latenter Leerstand)	70.000	45.000	230.000	220.000	20.000
Nachfrage Gesamtmarkt Ende 2007 in m² MF Gesamtumfang aller erfassten Gesuche	200.000	130.000	140.000	250.000	300.000
Flächenumsatz im Jahr 2007 in m² Vermietungsleistung + Eigennutzer	180.000	130.000	120.000	200.000	20.000
Prognostizierter Umsatz für das Jahr 2008 in m² p.a. Vermietungsleistung + Eigennutzer	180.000	150.000	120.000	250.000	min.100.000
Spitzenmiete* **City 2005** in €/m² p.m.	30,00	17,00	19,50	20,00	k.A.
Spitzenmiete* **City 2006** in €/m² p.m.	30,00	18,00	20,00	22,00	k.A.
Spitzenmiete* **City 2007** in €/m² p.m.	30,00	18,00	22,00	24,00	50,00
Spitzenmiete* **Cityrand 2007** in €/m² p.m.	20,00	13,00	15,50	19,00	38,00
Spitzenmiete* **Außenbezirke 2007** in €/m² p.m.	14,00	11,00	12,00	15,00	16,00
Durchschnittsmiete **City 2005** in €/m² p.m.	17,00	14,00	16,00	18,00	k.A.
Durchschnittsmiete **City 2006** in €/m² p.m.	27,00	12,00	16,00	18,00	k.A.
Durchschnittsmiete **City 2007** in €/m² p.m.	27,00	14,00	15,50	19,00	45,00
Durchschnittsmiete **Cityrand 2007** in €/m² p.m.	17,00	11,00	12,50	16,00	30,00
Durchschnittsmiete **Außenbezirke 2007** in €/m² p.m.	14,00	9,00	10,50	12,00	13,00
Angebotsreserve Ende 2007 in % (des Bürobestandes)	9,2	6,0	11,8	4,0	25,0
Prognose der Mietpreisentwicklung in der jeweils oberen Preiskategorie (Trend für 2008)	↗	→	→	↘	↗

*Gewichtet; obere 3% des Flächenumsatzes

MOSKAU	PRAG	SOFIA	ST. PETERSBURG	WARSCHAU	WIEN	ZAGREB
140.000	115.000	80.000	70.000	105.000	620.000	50.000
1.600.000	170.000	min.100.000	200.000	440.000	350.000	80.000
1.400.000	160.000	150.000	180.000	260.000	390.000	60.000
1.800.000	200.000	180.000	250.000	350.000	370.000	80.000
45,00	19,00	k.A.	k.A.	19,00	21,50	k.A.
50,00	19,00	k.A.	k.A.	21,00	21,00	k.A.
52,00	20,00	14,50	40,00	27,00	22,00	18,00
40,00	16,00	9,00	28,00	16,00	14,50	14,00
35,00	13,50	7,00	15,00	14,00	9,00	10,00
40,50	15,00	k.A.	k.A.	16,00	14,00	k.A.
47,00	15,00	k.A.	k.A.	18,00	14,00	k.A.
48,00	16,00	12,70	37,00	22,00	15,00	16,50
35,00	12,50	7,00	24,00	16,00	10,00	12,00
28,00	10,50	5,50	14,00	13,50	6,50	9,00
2,8	5,2	20,0	10,0	4,0	3,5	7,0
↗	→	↗	→	↗	↗	↗

ENTWICKLUNGEN AUF EINEN BLICK – DEUTSCHLAND

EINZELHANDEL (ANGABEN FÜR ENDE 2007)	BERLIN	BREMEN	DRESDEN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG
Miete in €/m²: **City 1a-Lage** (EG < 100 m²)	210,00	120,00	55,00	205,00	220,00	165,00 bis 210,00
Miete in €/m²: **City 1b-Lage** (EG < 100 m²)	75,00	12,00 bis 30,00	25,00 bis 40,00	95,00	80,00	65,00 bis 110,00
Miete in €/m²: **Cityrand/Stadtteilzentrum** (EG < 100 m²)	35,00	10,00 bis 15,00	15,00	40,00	50,00	28,00 bis 41,00
Miete in €/m²: **Ausfallstraße** (EG < 100 m²)	15,00	5,00 bis 9,00	8,00 bis 10,00	15,00	8,00 bis 12,00	11,00 bis 17,50
Miete in €/m²: **Fachmärkte Ausfallstraße**	9,00	7,00 bis 8,00	10,00	10,00	8,00 bis 12,00	k.A.
Prognose Mietpreisentwicklung 2008 1a-Lagen	↗	→	→	↗	↗	↗
Prognose Mietpreisentwicklung 2008 1b-Lagen	→	→	→	→	↗	→
Prognose Einzelhandelsumsatz 2008 1a-Lagen	↗	→	→	↗	→	↗
Prognose Flächennachfrage 2008 1a-Lagen	↗	→	→	↗	↗	↗

GEWERBE- UND SERVICEFLÄCHEN (ANGABEN FÜR ENDE 2007)	BERLIN	BREMEN	DRESDEN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG
Mittlere Mieten in €/m²: Neubauobjekte – Serviceflächen	5,50	4,00	4,60	7,00	6,00 bis 8,00	5,50
Mittlere Mieten in €/m²: Neubauobjekte – Lagerflächen	4,50	4,00	3,50	5,00	5,00 bis 6,00	5,80
Mittlere Mieten in €/m²: Bestandsobjekte – Serviceflächen	4,20	3,00	3,00	5,50	5,00 bis 7,00	4,00
Mittlere Mieten in €/m²: Bestandsobjekte – Lagerflächen	2,50	2,50	2,00	3,50	3,50 bis 5,00	4,50

HANNOVER	KÖLN	LEIPZIG	MAGDEBURG	MANNHEIM	MÜNCHEN	ROSTOCK	STUTTGART
165,00	k.A.	110,00	55,00	90,00 bis 120,00	110,00 bis 250,00	60,00	100,00 bis 250,00
65,00	k.A.	40,00	16,00 bis 20,00	18,00 bis 35,00	40,00 bis 60,00	38,00	25,00 bis 75,00
30,00	k.A.	10,00 bis 12,00	12,50	8,00 bis 13,00	12,00 bis 21,00	24,00	10,00 bis 20,00
15,00	k.A.	7,00 bis 9,00	10,00	6,00 bis 12,00	11,00 bis 16,00	12,00	5,00 bis 15,00
10,00	k.A.	7,00 bis 10,00	6,00 bis 10,00	k.A.	16,00	k.A.	5,00 bis 12,00
→	k.A.	↗	→	↗	↗	↗	↗
→	k.A.	→	↘	→	→	↗	↗
→	k.A.	→	↘	→	→	k.A.	→
→	k.A.	↗	→	↗	→	↗	→

HANNOVER	KÖLN	LEIPZIG	MAGDEBURG	MANNHEIM	MÜNCHEN	ROSTOCK	STUTTGART
5,75	6,50	2,50 bis 3,00	4,50	5,50 bis 6,50	5,00 bis 7,50	2,50	6,00
4,80	4,80	2,50 bis 3,50	4,50	3,80 bis 4,80	6,00 bis 7,00	1,50	5,20
4,25	5,70	2,00 bis 2,50	2,50	4,00 bis 5,20	4,50 bis 7,00	2,50	5,00
3,50	3,60	2,00 bis 2,50	2,50	2,20 bis 3,90	4,00 bis 5,00	1,50	4,50

ENTWICKLUNGEN AUF EINEN BLICK – MITTEL- UND OSTEUROPA

EINZELHANDEL (ANGABEN FÜR ENDE 2007)	BELGRAD	BRATISLAVA	BUDAPEST	BUKAREST	KIEW
Miete in €/m²: **City 1a-Lage** (EG < 100 m²)	150,00	70,00	60,00 bis 120,00	130,00	270,00
Miete in €/m²: **City 1b-Lage** (EG < 100 m²)	80,00	55,00	60,00	50,00	170,00
Miete in €/m²: **Cityrand/Stadtteilzentrum** (EG < 100 m²)	30,00	30,00	40,00	35,00	130,00
Miete in €/m²: **Ausfallstraße** (EG < 100 m²)	25,00	20,00	20,00	30,00	100,00
Miete in €/m²: **Fachmärkte Ausfallstraße**	25,00	20,00	20,00	25,00	70,00
Prognose Mietpreisentwicklung 2008 1a-Lagen	↗	↗	→	↗	↗
Prognose Mietpreisentwicklung 2008 1b-Lagen	↗	→	→	→	↗
Prognose Einzelhandelsumsatz 2008 1a-Lagen	↗	↗	→	↗	↗
Prognose Flächennachfrage 2008 1a-Lagen	↗	↗	→	↗	↗

GEWERBE- UND SERVICEFLÄCHEN (ANGABEN FÜR ENDE 2007)	BELGRAD	BRATISLAVA	BUDAPEST	BUKAREST	KIEW
Mittlere Mieten in €/m²: Neubauobjekte – Serviceflächen	10,00	5,00	5,50	10,00	20,00
Mittlere Mieten in €/m²: Neubauobjekte – Lagerflächen	6,00	4,00	5,50	5,00	11,00
Mittlere Mieten in €/m²: Bestandsobjekte – Serviceflächen	8,00	4,00	4,50	8,00	16,00
Mittlere Mieten in €/m²: Bestandsobjekte – Lagerflächen	5,00	3,00	3,50	4,00	9,00

MOSKAU	PRAG	SOFIA	ST. PETERSBURG	WARSCHAU	WIEN	ZAGREB
240,00	150,00	50,00 bis 70,00	280,00	70,00 bis 90,00	290,00	60,00 bis 80,00
170,00	90,00	20,00 bis 40,00	160,00	65,00 bis 70,00	40,00 bis 60,00	40,00
140,00	70,00	20,00	120,00	40,00	10,00 bis 12,00	25,00
120,00	30,00	15,00	90,00	15,00 bis 35,00	10,00	20,00
70,00	20,00	15,00	70,00	7,00 bis 15,00	8,00 bis 10,00	15,00
↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗
↗	→	→	→	↗	→	→
↗	→	↗	↗	↗	↗	→
↗	→	↗	↗	↗	↗	→

MOSKAU	PRAG	SOFIA	ST. PETERSBURG	WARSCHAU	WIEN	ZAGREB
21,00	8,50	4,00	18,00	5,50	5,00	10,00
15,00	5,00	4,00	10,00	4,75	5,00	6,00
16,00	6,00	3,00	15,00	4,00	4,00	8,00
11,00	3,50	3,00	9,00	3,50	4,00	5,00

ENTWICKLUNGEN AUF EINEN BLICK – DEUTSCHLAND

GRUNDSTÜCKSMARKT (ANGABEN FÜR ENDE 2007)

	BERLIN	BREMEN	DRESDEN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG
Gewerbegrundstücke (GE/GI) Grundstückspreise in €/m²	30,00 bis 125,00	35,00 bis 250,00	20,00 bis 110,00	120,00 bis 450,00	250,00 bis 500,00	125,00 bis 310,00
Büro-/Geschäftshausgrundstücke: **City**						
Grundstückspreise €/m²	2.500,00 bis 20.000,00	800,00 bis 10.000,00	600,00 bis 1.200,00	1.300,00 bis 12.000,00	6.500,00 bis 14.000,00	2.450,00 bis 19.000,00
bei GFZ	4,50	4,00	3,0 bis 4,0	3,0 bis 5,0	5,0	3,5 bis 5,5
Bodenwertanteile €/m²	550,00 bis 4.000,00	k.A.	300,00 bis 550,00	430,00 bis 2.400,00	1.300,00 bis 2.800,00	k.A.
Büro-/Geschäftshausgrundstücke: **Cityrand**						
Grundstückspreise €/m²	1.400,00 bis 3.500,00	300,00 bis 1.200,00	120,00 bis 200,00	800,00 bis 1.800,00	2.000,00 bis 2.500,00	600,00 bis 2.300,00
bei GFZ	4,5	4,0	2,1	2,4 bis 3,0	3,0	2,0 bis 4,5
Bodenwertanteile €/m²	320,00 bis 700,00	k.A.	k.A.	330,00 bis 600,00	700,00 bis 820,00	k.A.
Büro-/Geschäftshausgrundstücke: **Außenbezirke**						
Grundstückspreise €/m²	200,00 bis 550,00	80,00 bis 350,00	90,00 bis 120,00	300,00 bis 860,00	600,00 bis 850,00	160,00 bis 470,00
bei GFZ	1,0 bis 1,5	0,8 bis 4,0	1,2	1,0 bis 2,8	1,0 bis 2,0	1,0 bis 2,0
Bodenwertanteile €/m²	150,00 bis 240,00	k.A.	60,00 bis 100,00	200,00 bis 360,00	450,00	k.A.

INVESTMENTMARKT (ANGABEN FÜR ENDE 2007)

	BERLIN	BREMEN	DRESDEN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG
Mittlere Anfangsrendite* Büro- und Geschäftshäuser: **City** in %	4,3 bis 6,3	5,5 bis 7,00	7,0 bis 8,5	4,8 bis 7,0	4,2 bis 6,3	5,4 bis 5,9
Mittlere Anfangsrendite* Büro- und Geschäftshäuser: **Cityrand** in %	6,1 bis 7,7	6,5 bis 8,5	8,0 bis 8,5	6,3 bis 8,5	6,2 bis 7,5	5,8 bis 6,7
Mittlere Anfangsrendite* Mehrfamilienhäuser (mittlere Ausstattung) – Neubau in %	5,0 bis 6,5	5,0 bis 6,0	7,5	5,0 bis 5,5	5,0 bis 6,5	5,7
Mittlere Anfangsrendite* Mehrfamilienhäuser (mittlere Ausstattung) – Bestand (Zinshaus) in %	5,7 bis 7,7	6,5 bis 8,0	6,7 bis 8,5	5,7 bis 7,8	5,5 bis 7,5	5,0 bis 7,0

*Anfangsrendite: Jahresnettomieteinnahmen zu Kaufpreis (in %)

HANNOVER	KÖLN	LEIPZIG	MAGDEBURG	MANNHEIM	MÜNCHEN	ROSTOCK	STUTTGART
40,00 bis 250,00	120,00 bis 200,00	20,00 bis 80,00	25,00 bis 40,00	50,00 bis 145,00	250,00 bis 550,00	k.A.	50,00 bis 600,00
1.500,00 bis 9.200,00	700,00 bis 11.500,00	2.000,00 bis 4.000,00	450,00 bis 800,00	1.150,00 bis 3.300,00	3.500,00 bis 45.000,00	300,00 bis 1.500,00	2.500,00 bis. 17.500,00
3,0 bis 5,0	2,5 bis 6,5	4,0 bis 5,5	3,0 bis 4,0	3,0 bis 4,5	3,0 bis 5,0	3,0	3,5 bis 6,0
440,00 bis 2.000,00	300,00 bis 2.100,00	500,00 bis 720,00	200,00	400,00 bis 1.000,00	1.100,00 bis 9.000,00	135,00 bis 660,00	680,00 bis 3.000,00
500,00	500,00 bis 2.500,00	250,00 bis 550,00	200,00 bis 350,00	520,00 bis 870,00	1.000,00 bis 2.900,00	80,00 bis 150,00	560,00 bis 2.100,00
2,5 bis 3,0	2,5 bis 6,0	2,0 bis 2,5	3,0	2,4 bis 3,0	2,0 bis 3,5	2,0	1,4 bis 3,5
210,00	200,00 bis 400,00	140,00 bis 250,00	70,00 bis 150,00	210,00 bis 300,00	750,00 bis 1.000,00	55,00 bis 105,00	350,00 bis 740,00
250,00	300,00 bis 900,00	60,00 bis 100,00	60,00 bis 120,00	100,00 bis 150,00	350,00 bis 950,00	25,00 bis 35,00	250,00 bis 1.320,00
1,0 bis 2,0	2,5 bis 4,5	1,0 bis 1,5	1,0 bis 1,5	1,5 bis 2,0	1,0 bis 2,5	1,0 bis 1,5	0,7 bis 2,5
165,00	120,00 bis 250,00	60,00 bis 70,00	50,00 bis 80,00	k.A.	350,00 bis 750,00	28,00 bis 120,00	170,00 bis 660,00

HANNOVER	KÖLN	LEIPZIG	MAGDEBURG	MANNHEIM	MÜNCHEN	ROSTOCK	STUTTGART
6,5	5,6	6,2 bis 7,5	7,0 bis 7,5	6,0 bis 7,5	4,0 bis 6,5	7,1	4,6 bis 6,0
7,75	6,5	7,5 bis 9,5	8,3 bis 9,0	7,0 bis 8,0	6,5 bis 7,5	8,0	6,0 bis 7,0
5,5	4,4	k.A.	8,3 bis 9,2	4,5 bis 6,0	4,0 bis 6,5	9,0	4,0 bis 5,5
7,5	6,7	7,0 bis 8,5	8,0 bis 9,2	6,0 bis 7,5	4,7 bis 7,0	8,5	5,0 bis 7,0

ENTWICKLUNGEN AUF EINEN BLICK – MITTEL- UND OSTEUROPA

	BELGRAD	BRATISLAVA	BUDAPEST	BUKAREST	KIEW
GRUNDSTÜCKSMARKT (ANGABEN FÜR ENDE 2007)					
Gewerbegrundstücke (GE/GI) Grundstückspreise in €/m²	25,00 bis 80,00	20,00 bis 100,00	25,00 bis 75,00	80,00 bis 300,00	200,00 bis 600,00
Büro-/Geschäftshausgrundstücke: **City**					
Grundstückspreise €/m²	1.000,00 bis 3.500,00	1.000,00 bis 3.500,00	1.200,00 bis 3.700,00	1.500,00 bis 3.500,00	3.000,00 bis 20.000,00
bei GFZ	3,0 bis 6,0	2,5 bis 5,0	3,0 bis 5,0	2,5 bis 10,0	4,0 bis 10,0
Bodenwertanteile €/m²	400,00 bis 1.200,00	300,00 bis 1.200,00	300,00 bis 1.300,00	500,00 bis 1.300,00	1.000,00 bis 5.000,00
Büro-/Geschäftshausgrundstücke: **Cityrand**					
Grundstückspreise €/m²	300,00 bis 1.500,00	400,00 bis 1.800,00	500,00 bis 2.000,00	800,00 bis 2.000,00	800,00 bis 3.000,00
bei GFZ	3,0 bis 5,0	2,0 bis 4,0	3,0 bis 4,0	3,0 bis 5,0	3,0 bis 6,0
Bodenwertanteile €/m²	100,00 bis 500,00	100,00 bis 700,00	100,00 bis 700,00	150,00 bis 800,00	700,00 bis 1.000,00
Büro-/Geschäftshausgrundstücke: **Außenbezirke**					
Grundstückspreise €/m²	50,00 bis 300,00	50,00 bis 350,00	70,00 bis 400,00	400,00 bis 700,00	300,00 bis 1.400,00
bei GFZ	1,0 bis 2,5	1,0 bis 2,5	1,0 bis 2,0	2,0 bis 4,0	2,0 bis 3,0
Bodenwertanteile €/m²	25,00 bis 300,00	25,00 bis 300,00	35,00 bis 350,00	100,00 bis 300,00	100,00 bis 700,00

	BELGRAD	BRATISLAVA	BUDAPEST	BUKAREST	KIEW
INVESTMENTMARKT (ANGABEN FÜR ENDE 2007)					
Mittlere Anfangsrendite* Büro- und Geschäftshäuser: **City** in %	8,0 bis 10,0	6,0 bis 6,5	5,5 bis 6,25	5,5 bis 7,5	9,0 bis 14,0
Mittlere Anfangsrendite* Büro- und Geschäftshäuser: **Cityrand** in %	9,0 bis 12,0	6,5 bis 7,0	6,0 bis 6,5	6,0 bis 8,0	10,0 bis 15,0
Mittlere Anfangsrendite* Mehrfamilienhäuser (mittlere Ausstattung) – Neubau in %	8,0 bis 9,0	7,0 bis 7,5	6,5 bis 7,5	7,0 bis 8,0	10,0 bis 12,0
Mittlere Anfangsrendite* Mehrfamilienhäuser (mittlere Ausstattung) – Bestand (Zinshaus) in %	8,0 bis 10,00	7,0 bis 7,5	6,0 bis 7,5	6,5 bis 8,0	9,0 bis 11,0

*Anfangsrendite: Jahresnettomieteinnahmen zu Kaufpreis (in %)

MOSKAU	PRAG	SOFIA	ST. PETERSBURG	WARSCHAU	WIEN	ZAGREB
k.A.	30,00 bis 150,00	15,00 bis 70,00	200,00 bis 500,00	25,00 bis 400,00	170,00 bis 300,00	25,00 bis 100,00
k.A.	1.000,00 bis 5.000,00	500,00 bis 2.000,00	2.500,00 bis 15.000,00	1.800,00 bis 3.000,00	3.000,00 bis 12.000,00	1.200,00 bis 3.500,00
k.A.	3,0 bis 6,0	3,0 bis 6,0	4,0 bis 10,0	2,5 bis 10,0	2,0 bis 3,0	3,0 bis 6,0
k.A.	200,00 bis 1.200,00	200,00 bis 1.000,00	700,00 bis 4.000,00	300,00 bis 1.300,00	1.000,00 bis 7.000,00	400,00 bis 1.200,00
k.A.	150,00 bis 500,00	200,00 bis 700,00	700,00 bis 2.800,00	300,00 bis 1.500,00	900,00 bis 3.500,00	300,00 bis 1.500,00
k.A.	2,0 bis 5,0	2,5 bis 5,0	3,0 bis 6,0	2,0 bis 4,0	2,0 bis 2,5	3,0 bis 5,0
k.A.	70,00 bis 200,00	70,00 bis 400,00	600,00 bis 900,00	100,00 bis 450,00	500,00 bis 1.000,00	100,00 bis 500,00
k.A.	20,00 bis 200,00	20,00 bis 50,00	200,00 bis 800,00	k.A.	170,00 bis 750,00	50,00 bis 300,00
k.A.	1,5 bis 4,0	1,0 bis 3,0	2,0 bis 3,0	k.A.	1,5 bis 2,0	1,0 bis 2,5
k.A.	5,00 bis 40,00	15,00 bis 50,00	100,00 bis 600,00	k.A.	200,00 bis 350,00	25,00 bis 300,00

MOSKAU	PRAG	SOFIA	ST. PETERSBURG	WARSCHAU	WIEN	ZAGREB
8,0 bis 9,0	6,0 bis 6,5	8,0 bis 12,0	7,0 bis 10,0	5,2 bis 5,7	3,0 bis 4,0	6,0 bis 8,5
9,0 bis 11,0	6,5 bis 7,5	10,0 bis 14,0	8,0 bis 14,0	5,5 bis 7,5	5,0 bis 6,0	7,0 bis 8,0
k.A	k.A	8,0 bis 12,0	8,0 bis 10,0	k.A	3,5 bis 6,0	7,0 bis 8,0
k.A	k.A	8,0 bis 12,0	8,0 bis 9,0	k.A	2,5 bis 5,0	7,5 bis 8,5

Der Markt für Büroflächen

DEUTSCHE BÜROMÄRKTE IN NACHHALTIGER AUFSCHWUNGPHASE

Die Flächenumsätze auf den deutschen Büromärkten erreichten im Jahr 2007 das zweithöchste je erzielte Niveau und haben sich damit stark an die bisherigen Rekordwerte aus dem Boomjahr 2000 angenähert. Mit einem Gesamtumsatz von ca. 3,96 Mio. m² lag das Jahresergebnis der 14 DIP-Märkte nur noch ca. 0,5% unter dem bisherigen historischen Spitzenergebnis von 2000 (knapp 4,0 Mio. m²). Während sich aber die Nachfrageexplosion zur Jahrtausendwende als kurzfristiges Strohfeuer erwies, beruhen die aktuellen Umsatzsteigerungen auf einem wesentlich solideren Fundament. Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung wird von Wachstumsimpulsen aus fast allen Wirtschaftsbranchen getragen. Damit verknüpft sind vergleichsweise starke Beschäftigteneffekte. Die Anzahl der Büroarbeitsplätze, die im Zeitraum zwischen 2002 und 2005 deutschlandweit rückläufig war, hat wieder deutlich zugenommen. Die wachsende Investitionsbereitschaft in Deutschland ansässiger Unternehmen schlägt sich außerdem in einer aktiveren Suche nach neuen, moderneren Mietflächen, in stärkeren Flächenerweiterungen oder zunehmenden nutzerbezogenen Projektentwicklungen nieder.

Die Merkmale einer Aufschwungphase an den deutschen Büromärkten zeigen sich nicht zuletzt am merklichen Anziehen der Spitzenmieten und meist auch der mittleren Mieten in etablierten Bürolagen. Allerdings wurden bislang nicht alle Standortbereiche und Lagen vom Marktaufschwung erfasst. In Regionen mit noch bestehenden hohen Angebotsüberhängen bleiben die erzielbaren Mietpreise zumeist stabil, geben unter Berücksichtigung der Lebenshaltungskosten indessen weiter nach.

TRENDS DER MARKTENTWICKLUNG IM JAHR 2007

Zu den wichtigen Merkmalen der Entwicklung der deutschen Büromärkte im Jahr 2007 gehörten vor allem folgende Aspekte:

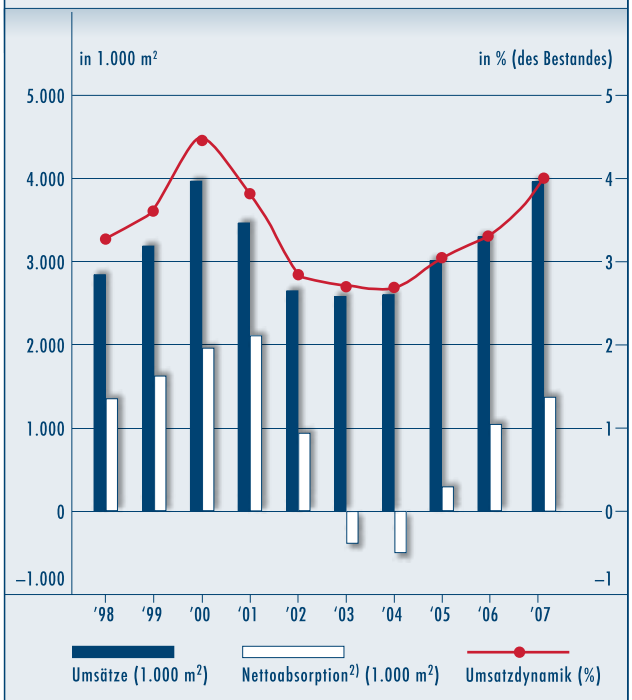
- Die bereits Mitte 2006 einsetzende deutliche Nachfragebelebung setzte sich im Jahresverlauf 2007 in gleichbleibend hohem Tempo fort, so dass in vielen Märkten Flächenumsätze auf Rekordniveau oder in deren Nähe erreicht wurden. Umsatzrekorde wurden z.B. in Bremen, Düsseldorf, Hannover und Hamburg erzielt.

- Ein hoher Anteil des Umsatzes beruht auf Flächenerweiterungen der Nutzer. Die Nettoabsorption an Büroflächen erreichte im Durchschnitt ein ähnlich hohes Niveau wie im Vorjahr von rund einem Drittel des Flächenumsatzes.

- Das Fertigstellungsvolumen von Büroflächen war 2007 nochmals um rd. 17% rückläufig. Der absolute Umfang der Neubautätigkeit ist meist viel kleiner als das Niveau der Nettoabsorption, was zur deutlichen Reduzierung von Leerständen, in Teilmärkten auch bereits zu Angebotsverknappungen führt.

- Das durchschnittliche Tempo des Abbaus von Büroleerständen hat sich von rd. 3% im Vorjahr auf ca. 6% im Jahr 2007 etwa verdoppelt. Allerdings sind dabei sehr ausgeprägte teilräumliche Unterschiede zu beobachten.

DIP-Büromärkte[1]:
Büroflächenumsatz, Nettoabsorption und Umsatzdynamik



1) B, DD, D, F, HB, HH, H, K, L, MD, MA, M, HRO, S 2) gleitendes Mittel über 2 Jahre

Quelle: AENGEVELT-RESEARCH

- Der Trend steigender Büromieten erfasste 2007 zunehmend nicht nur die marktgerechten Angebote in den besten Bürolagen, sondern zunehmend auch gute und mittlere Lagen. Während noch 2006 durch die Mietsteigerungen nur weitgehend ein Inflationsausgleich erzielt wurde, wurden 2007 auch zunehmend reale Ertragserhöhungen erreicht, insbesondere wenn zusätzlich der Abbau gewährter Incentives berücksichtigt wird.

PROGNOSEN FÜR 2008

Auf den aktuellen Marktanalysen basierend, lassen sich für 2008 folgende Prognosen ableiten:

- Im Jahr 2008 wird in den meisten Märkten eine weitgehende Stabilisierung der Flächenumsätze auf dem erreichten hohen Niveau erwartet. Hintergrund ist vor allem das weiter anhaltende Wachstum der Bürobeschäftigung. Allerdings zeichnet sich im Jahresverlauf 2008 eine Abschwächung der konjunkturellen Impulse ab, so dass auch ein Umsatzrückgang von 5 bis 10 % keine Überraschung wäre.

- Auch im Jahr 2008 wird per Saldo von einer weiter wachsenden Inanspruchnahme von Büroflächen ausgegangen. Das bereits im Jahr 2007 erreichte hohe Niveau der Nettoabsorption an Büroflächen wird sich noch leicht erhöhen. Die regionalen Unterschiede in den Relationen zwischen Flächenumsätzen und Nettoabsorption verstärken sich jedoch.

- Das Fertigstellungsvolumen an Büroflächen zieht 2008 bereits wieder deutlich um fast 50% im Vorjahresvergleich an. Der Anteil spekulativer Bauvorhaben am Gesamtvolumen fertiggestellter Flächen bleibt kurz- und mittelfristig noch gering.

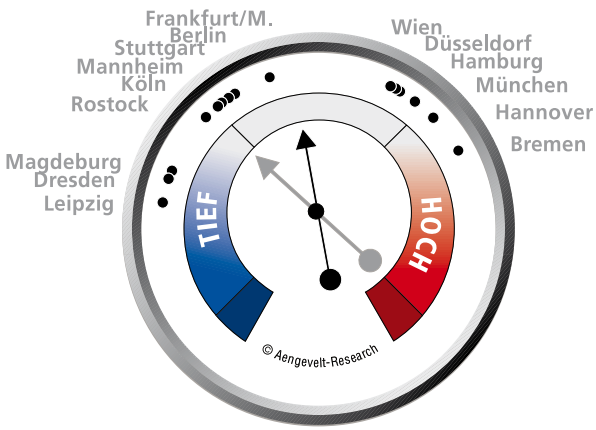
- Der Abbau von Büroleerständen setzt sich kurzfristig aufgrund eines relativ hohen Zusatzbedarfs bei geringer Neubautätigkeit mit relativ hohem Tempo fort. Dennoch ist mit gleichbleibend hohen, in einigen Märkten noch wachsenden strukturellen Angebotsüberhängen zu rechnen, die nicht oder nur sehr eingeschränkt marktwirksam sind. Die Vermarktungschancen moderner Flächen in gefragten Lagen verbessern sich tendenziell, während sie bei alten Bestandsflächen gering bleiben.

- Der Trend anziehender Büromieten wird sich 2008 in guten und sehr guten Standortbereichen noch verstärken. Das gilt insbesondere für die großen deutschen Bürozentren mit hoher Nachfragedynamik. In Mittelzentren sowie auch in den äußeren Lagen der Bürometropolen verbessern sich in der aktuellen Marktphase zwar auch die Chancen für Mietpreissteigerungen, hängen jedoch entscheidend von den sich regional sehr unterschiedlich entwickelnden Angebots-Nachfrage-Relationen ab.

GUTE MARKTPERFORMANCEWERTE

Das Bürobarometer der analysierten 14 deutschen Büromärkte stieg 2007 im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um hohe rd. 37 Indexpunkte und steht damit im Übergangsbereich zu einer Hochphase. Eine wachsende Anzahl deutscher Büromärkte erreichte bereits Ende 2007 gute oder sehr gute Marktperformancewerte, die die Gesundung der Marktstrukturen widerspiegeln. Dazu gehören neben Bremen und Hannover vor allem auch Düsseldorf, Hamburg und München. Auch in Frankfurt/M. und Stuttgart, in Berlin und Köln sind Merkmale einer Aufschwungphase und Verbesserungen der Performancewerte in Richtung Marktgleichgewicht deutlich erkennbar.

Die teilräumlichen Unterschiede der Entwicklung der Barometerwerte waren dabei im Berichtsjahr 2007 noch größer als in den Vorjahren. Während sich der durchschnittliche Performancewert der Büromärkte in den alten Bundesländern um rd. 61 Indexpunkte auf ein Niveau in Richtung „hoch" stark verbesserte, stieg das Barometer der Märkte in den neuen Ländern nur um 9 Indexpunkte. Die Wegstrecke bis zum Erreichen ausgeglichener Angebots-Nachfrage-Relationen bleibt hier noch groß.



Der durchschnittliche Performancewert der „Big Seven" erhöhte sich binnen Jahresfrist um hohe 42 Indexpunkte und lag damit Ende 2007 bereits im Bereich des idealtypischen Niveaus eines völlig ausgeglichenen Marktzustandes. Der Barometerwert der erfassten Mittelzentren stieg dagegen durchschnittlich nur um 15 Indexpunkte, allerdings bei einer sehr unterschiedlichen Entwicklungsdynamik zwischen den Standorten in Ost und West.

ÜBERDURCHSCHNITTLICH HOHE UMSATZDYNAMIK

Das Umsatzvolumen an Büroflächen erreichte 2007 in den kontinuierlich von DIP analysierten 14 deutschen Büromärkten (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, München, Rostock, Stuttgart) mit rd. 3,96 Mio. m² im Vergleich zum Vorjahr (ca. 3,38 Mio. m²) einen hohen Zuwachs von rd. 17%. Damit wurde in den DIP-Märkten das zweithöchste Umsatzniveau nach dem Jahr 2000 erzielt.

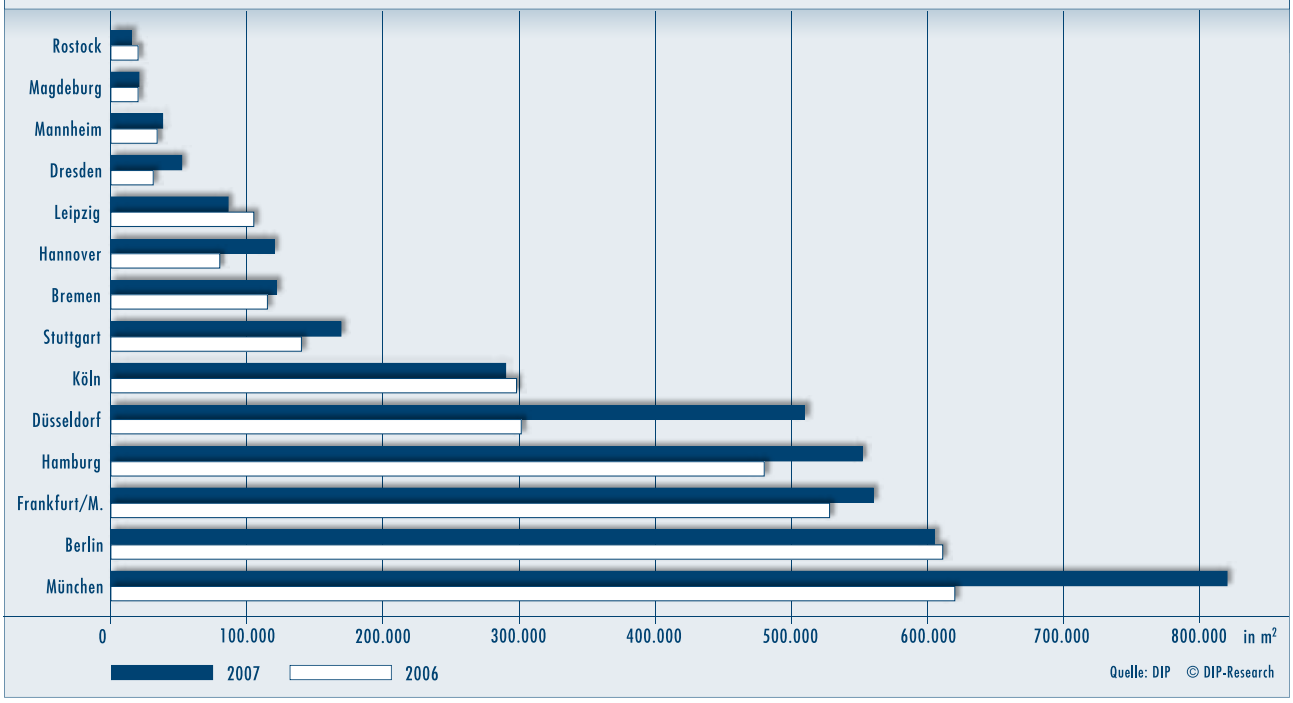
Ein starkes Anziehen der Nachfrage nach Büroflächen wurde vor allem in den alten Bundesländern registriert. Hier wuchs das Umsatzvolumen in den untersuchten Märkten im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23% auf rd. 3,2 Mio. m² Bürofläche. In den neuen Bundesländern blieb der Flächenumsatz 2007 im Vergleich zum Vorjahr auf einem Niveau von ca. 0,78 Mio. m² weitgehend stabil (–1%).

In den sieben größten deutschen Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden zusammen allein ca. 3,5 Mio. m² bzw. rd. 89% der Büroflächenumsätze aller 14 DIP-Büromärkte umgesetzt. Das waren ca. 18% mehr als im Vorjahr (ca. 2,98 Mio. m²). Der deutschlandweit umsatzstärkste Büromarkt war wie in den Vorjahren wiederum München mit rd. 820.000 m², gefolgt von Berlin (605.000 m²), Frankfurt/M. (560.000 m²) und Hamburg (552.000 m²). In den übrigen 7 Bürozentren wurden 2007 zusammen rd. 454.000 m² Bürofläche vermietet bzw. von Eigennutzern absorbiert, rd. 12% mehr als im Vorjahr (405.000 m²).

UMSATZSCHUB DURCH INDUSTRIE- UND HANDELSUNTERNEHMEN

Der stärkste Umsatzschub auf dem Büroflächenmarkt wurde 2007 durch große Industrie-, Verkehrs- und Handelsunternehmen verursacht. Der Marktanteil

Umsätze an Büroflächen in deutschen Märkten 2006 und 2007
Vermietungsleistung zzgl. Eigennutzerabsorption



dieser Nachfragegruppe, die in der Kategorie „Sonstige" zusammengefasst sind, erhöhte sich im Vergleich aller DIP-Märkte von rd. 19 % in 2006 auf ca. 27 % im Berichtsjahr. Als nachfolgend wichtigste Branchengruppe sind unternehmensbezogene und soziale Dienstleistungsunternehmen zu nennen, deren Marktquote indessen von rd. 30 % im Vorjahr auf ca. 27 % im Jahr 2007 leicht rückläufig war. Stabile Marktanteile wurden dagegen für Finanzdienstleister ermittelt (ca. 14 %), leicht steigende für öffentliche Einrichtungen (2007 ca.14 %, 2006 ca. 13 %). Zu den umsatzstärksten Nachfragern gehörten wiederum Medien-, Kommunikations- und IT-/Softwareunternehmen, auch wenn sich deren Marktquote von rd. 23 % in 2006 auf ca. 18 % im Berichtsjahr verringerte.

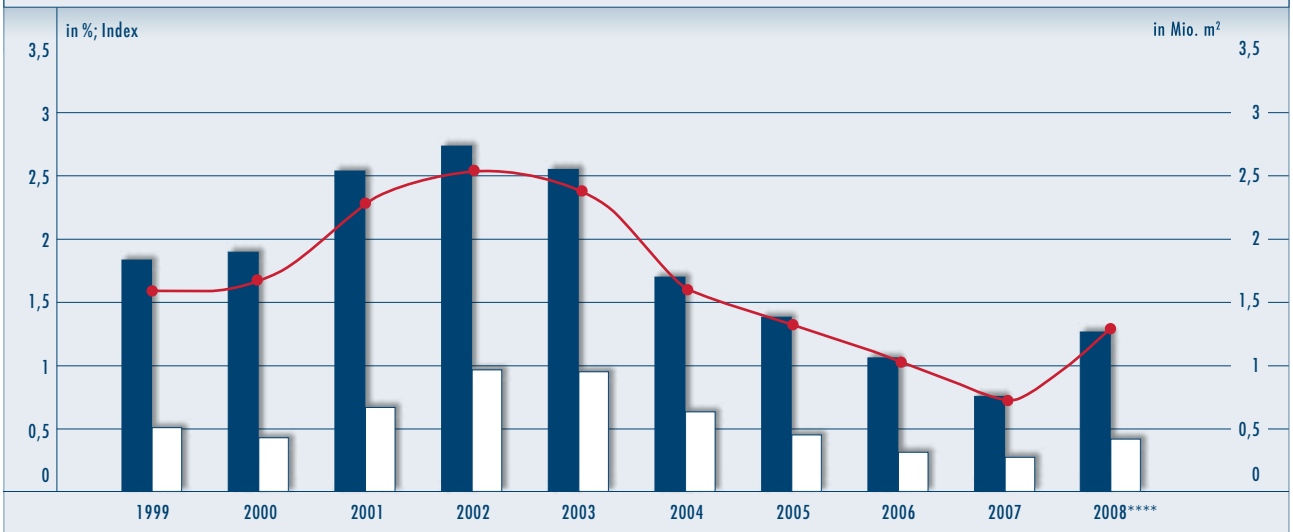
Die im Jahr 2006 zu beobachtenden starken räumlichen Nachfrageverschiebungen in City- und Cityrandlagen haben sich 2007 wieder etwas abgeschwächt. Vor allem der Marktanteil der Citylagen an den erfassten Flächenumsätzen verringerte sich von rd. 31 % im Vorjahr auf ca. 26 % in 2007, der der Cityrandlagen im gleichen Betrachtungszeitraum von ca. 36 % auf ca. 34 %. Die Umsatzquoten der Stadtrandlagen stiegen aggregiert parallel von rd. 27 % auf 31 % im Berichtsjahr 2007. Auch für die Umlandlagen wurden steigende Marktanteile beobachtet: Im Durchschnitt erhöhten sie sich von rd. 6 % im Vorjahr auf rd. 9 % in 2007.

HOHER BÜROFLÄCHENZUSATZBEDARF

Die in der aktuellen Entwicklungsphase hohe Umsatzdynamik auf den deutschen Büromärkten wird nicht nur von Bestrebungen zur Optimierung von Flächen- und Standortqualitäten durch Mietflächenwechsel getragen, sondern in steigendem Umfang durch tatsächlichen „Mehrverbrauch" an Büroflächen. Wichtigster Indikator für diesen Zusatzbedarf ist die in den letzten Jahren deutliche Zunahme der Nettoabsorption an Büroflächen.

In den 14 untersuchten Büromärkten bewegte sich im Zeitraum 2004/2005 die ermittelte Nettoabsorption noch auf einem nur sehr moderaten Niveau von rd. 300.000 m², 2005/2006 dagegen bereits auf rd. 1,1 Mio. m². Im jüngsten Untersuchungszeitraum 2006/2007 stieg der erfasste Zusatzbedarf auf rd. 1,2 Mio. m². Fast ein Drittel der realisierten Flächenumsätze wird damit per Saldo vom Erweiterungsbedarf an Büroflächen verursacht.

DIP-Büromärkte*: Büroflächenfertigstellung – absolut sowie in Relation zum Bestand (Innovationsquote)** und zum Flächenumsatz (Neubauabsorption)***



* HB, B, DD, D, F, HH, H, L, MD, MA, M, HRO, S ** i.v. 100 Fertigstellungen zum Bestand *** Relation Fertigstellung p.a. zu Umsatz p.a. **** Prognose

Quelle: AENGEVELT-RESEARCH

BERLIN

Während im Vorjahr noch erhebliche Unterschiede im Niveau der Nettoabsorption zwischen den „Big Seven" und den mittleren Bürozentren analysiert wurden, haben sich aktuell die Vergleichswerte zwischen diesen Markttypen weitgehend angeglichen. Stärkere Niveauunterschiede bestehen derzeit zwischen den Bürostädten in West- und Ostdeutschland. In den ostdeutschen Märkten beläuft sich nach der jüngsten Analyse der Zusatzbedarf auf nur rd. 23 % der Flächenumsätze, in den westdeutschen Märkten dagegen durchschnittlich auf rd. 34 %.

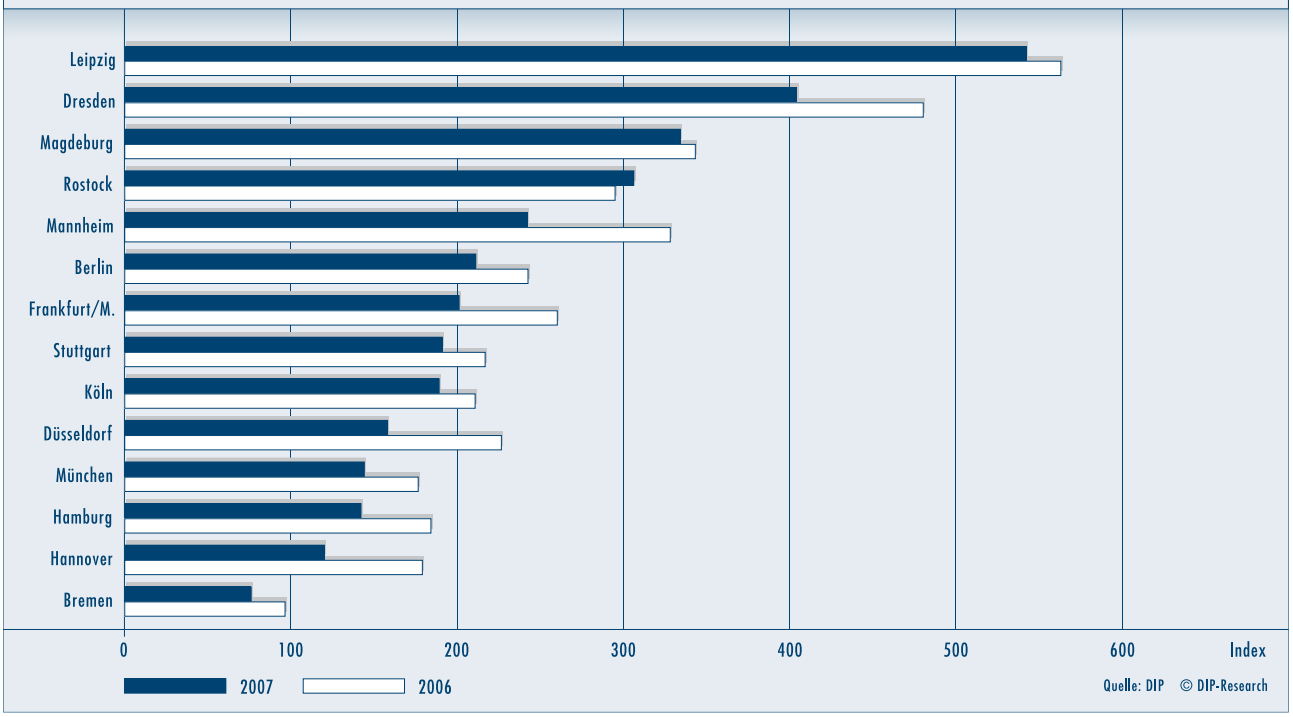
ABBAU MARKTWIRKSAMER BÜROFLÄCHENÜBERHÄNGE

Der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen belief sich Anfang 2007 in den 14 analysierten deutschen Märkten auf rd. 10,15 Mio. m², Anfang 2008 auf ca. 9,5 Mio. m². Die durchschnittliche Leerstandsquote der 14 DIP-Märkte ging damit von rd. 10,3 % zum Jahresanfang 2007 auf rd. 9,6 % zum Jahresanfang 2008 zurück.

Das durchschnittliche Tempo des Abbaus von Büroleerständen betrug damit rd. 6 % per annum. Zu den Standorten mit einer deutlich höheren Dynamik der Reduzierung von Flächenüberhängen gehörten 2007 vor allem Bremen, Hannover, Mannheim und Frankfurt/M. Dagegen hat sich in Städten wie Leipzig, Magdeburg, Rostock und Stuttgart der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven im Vorjahresvergleich nur in geringem Umfang verringert. In Köln wurde sogar ein leichter Anstieg der Leerstände analysiert.

Die Marktwirksamkeit der Büroleerstände hängt indessen weniger vom gesamten Ausmaß der Angebotsüberhänge ab, sondern stärker von der Qualität kurzfristig bezugsfähiger Flächen. Aufgrund der aktuell höheren Umsatzdynamik erhöhte sich einerseits der Anteil der für das Funktionieren des Marktes notwendigen Fluktuationsreserve am gesamten Büroleerstand von rd. 34 % Anfang 2007 binnen Jahresfrist auf rd. 43 %. Parallel ist auch die Bedeutung latenter Leerstände in Form von Untermietflächen derzeit weiter rückläufig (Ende 2007: ca. 6 %), während andererseits der Marktanteil struktureller Leerstände noch leicht zunahm (Ende 2007: 22 %). Die Bedeutung der für das Marktgeschehen entscheidenden, aktiven Angebotsüberhänge reduzierte sich damit von rd. 37 % aller erfassten Büroleerstände Anfang des Berichtsjahres auf nur noch ca. 29 % zum Jahresende. Absolut

ARLEX: Leerstandsindex der DIP-Büromärkte
Index 100: Leerstand entspricht aktuell und mittelfristig der notwendigen Fluktuationsreserve



verringerte sich der Umfang dieser das Marktgeschehen entscheidend beeinflussenden Angebotsüberhänge um über ein Viertel.

Der Leerstandsindex ARLEX, der die kurz- und mittelfristigen Relationen zwischen Angebot und Nachfrage widerspiegelt, verbesserte sich im Jahresverlauf 2007 sehr deutlich um rd. 42 Indexpunkte bzw. 18%. Starke Verbesserungen der Leerstandsindex-Werte wurden 2007 vor allem in den großen deutschen Bürometropolen wie in Düsseldorf und Frankfurt/M., in Hamburg und München, aber auch in Bremen, Dresden, Hannover und Mannheim erzielt.

ANHALTENDER TREND STEIGENDER BÜROMIETEN

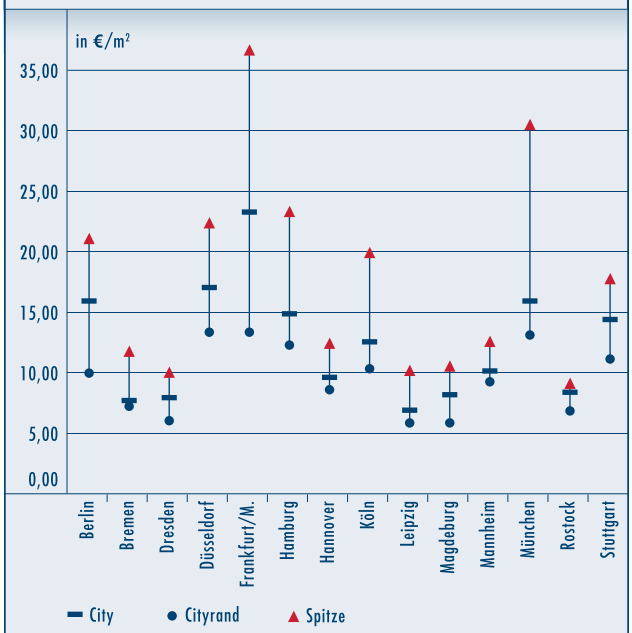
Der Trend steigender Büromieten setzte sich im Jahresverlauf 2007 in den meisten Städten mit stärkerer Dynamik fort und erfasste zunehmend auch die marktgerechten Flächenangebote in allen Bürolagen. Die gewichtete Spitzenmiete in den 14 analysierten deutschen Büromärkten belief sich im Jahr 2007 auf rd. EUR 24,50/m². Im Vorjahr lag der Vergleichswert bei ca. EUR 23,35/m². Wurde 2006 ein durchschnittliches Wachstum der Spitzenmieten von rd. 3 % analysiert, so erhöhte sich das Tempo der vergleichbaren Mietsteigerung im Folgejahr auf durchschnittlich rd. 5 %. Das reale Wachstum der nachhaltigen Erträge ist noch höher einzuschätzen, da der Umfang gewährter Incentives in der aktuellen Marktphase erheblich reduziert wurde.

Der Trend steigender Büromieten beschränkt sich zunehmend nicht nur auf wenige Top-Objekte, sondern erfasst ein breiteres Angebotssegment, das sich verstärkt über moderne Flächenangebote in City- und Cityrandlagen erstreckt. So hat sich auch das durchschnittliche Mietniveau für Büroflächen in Citylagen von rd. EUR 14,95/m² im Jahr 2006 um rd. 6% auf rd. EUR 15,80/m² im Folgejahr erhöht.

Die durchschnittlich erzielten Büromieten in den Cityrandlagen stiegen im Jahresverlauf 2006 nur minimal um rd. 1% auf rd. EUR 11,00/m² zum Jahresende. Im Berichtsjahr 2007 erhöhte sich dagegen das mittlere Mietniveau in diesen Lagen um rd. 6% auf rd. EUR 11,70/m², ähnlich stark wie in den Citylagen. Das gilt auch für marktgerechte Büroflächenangebote in Stadtrandlagen. Im Jahr 2006 lag der Vergleichswert hier bei rd. EUR 8,90/m², im Berichtsjahr mit rd. EUR 9,60/m² sogar um rd. 8% darüber.

Allerdings sind die analysierten Mietpreissteigerungen nicht auf das gesamte Marktangebot zu übertragen. Denn bei Objekten, die den in der Regel hohen Nutzeransprüchen nicht gerecht werden, können meist keine oder nur sehr geringe Mietzinserhöhungen durchgesetzt werden. Das größere Problem ist bei solchen Objekten jedoch, neue Mieter zu akquirieren. Für die statistischen Auswertungen spielen diese Objekte deshalb nur eine sehr geringe Rolle.

DIP-Büromärkte: Mietniveau[1)]
in City- und in Cityrandlagen, Stand: 2007



1) Spitzenmiete sowie mittlere Mieten in City- und Cityrandlagen Quelle: DIP © DIP-Research

BERLIN

STABILE VERMIETUNGSLEISTUNG

Der Büroflächenumsatz erreichte 2006 in der Bundeshauptstadt vor allem aufgrund großer Eigennutzerentscheidungen ein überdurchschnittlich hohes Niveau von rd. 611.000 m². Mit einem Umsatzergebnis von rd. 605.000 m² im Berichtsjahr 2007 wurde der Rekordwert des Vorjahres damit nur um rd. 1% verfehlt. Erwartungsgemäß war vor allem die Flächenabsorption durch Eigennutzer rückläufig: von ca. 154.500 m² in 2006 auf rd. 119.200 m² im Folgejahr (–23%). Die Vermietungsleistung zog dagegen deutlich um

BERLIN, BREMEN

rd. 6,5% an. 2006 wurden rd. 456.000 m² Büroflächen in Berlin vermietet, im Berichtsjahr 2007 ca. 486.000 m².

Die erfassten Flächenumsätze verteilten sich 2007 gleichmäßiger auf das gesamte Stadtgebiet, so dass sich die Marktanteile der Lagen außerhalb der Citybereiche erhöhten. Belief sich die Umsatzquote der äußeren Stadtlagen Berlins am gesamten Büroflächenumsatz 2006 nur auf knapp 12%, so stieg er im Berichtsjahr auf fast 20%.

Dagegen ging der Marktanteil der Citylagen in der historischen Mitte Berlins von rd. 30% im Vorjahr auf rd. 25% zurück. Die höchsten absoluten Büroflächenumsätze wurden wie im Vorjahr mit fast 200.000 m² in den Berliner Cityrandlagen beobachtet. Deren Marktanteil war dennoch von einem hohen Vorjahreswert von rd. 40% auf ca. 33% im Jahr 2007 rückläufig. Die Marktquote der City-West an den Berliner Flächenumsätzen zog mit über 7% leicht an (2006: 6%). Die Marktquoten der sonstigen Bürolagen in der Berliner Innenstadt erhöhten sich von rd. 13% in 2006 auf rd. 15% im Folgejahr.

WICHTIGSTE NACHFRAGEGRUPPE: BERATENDE UND SOZIALE DIENSTLEISTER

In den beiden Vorjahren waren öffentliche Einrichtungen, Verbände und Interessenvertretungen die mit Abstand wichtigste Nachfragegruppe in der Bundeshauptstadt. 2007 war der Nachfrageumfang aus diesem Bereich allerdings deutlich schwächer: Deren Marktquote fiel deshalb von rd. 36% in 2006 auf nur noch rd. 13% im Berichtsjahr.

Eine von einem relativ hohen Niveau ausgehend noch deutlich anziehende Nachfrage nach Büroflächen wurde 2007 in Berlin bei unternehmensbezogenen und sozialen Dienstleistern beobachtet. Mit einer Umsatzquote von rd. 39% schob sich diese Branchengruppe an die führende Stellung aller Nachfrager. Im Vorjahr belief sich die Marktquote dieser Nachfragegruppe auf rd. 30%.

Als zweitstärkste Nachfragegruppe erwiesen sich indessen im Jahr 2007 große Verkehrs-, Industrie- und Handelsunternehmen sowie sonstige Büronutzer, auf die rd. 28% des erfassten Umsatzvolumens (2006: ca. 13%) entfiel. Hier sind zum Beispiel die Standortentscheidungen der Deutschen Bahn, der BVG oder von Pfizer zu nennen, die mit für die größten Deals verantwortlich zeichneten.

Die Nachfrage aus der Branchengruppe Medien sowie IT/Telekommunikation/EDV erhöhte sich in 2007 von rd. 14% im Vorjahr auf einen Marktanteil von rd. 16% im Berichtsjahr. Finanzdienstleister spielten auch 2007 in der Bundeshauptstadt wie bereits in den Vorjahren mit einem Umsatzanteil von nur rd. 4% eine ausgesprochen geringe Rolle. 2006 war die Umsatzquote mit rd. 7% noch etwas höher.

SICH VERSTÄRKENDER TREND STEIGENDER MIETEN IN GUTEN LAGEN

Der Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Angebotsüberhänge hat sich in Berlin von rd. 1,7 Mio. m² im Vorjahr relativ deutlich um rd. 7% auf aktuell rd. 1,58 Mio. m² verringert. Die Leerstandsrate fiel von 9,6% im Vorjahr auf 8,9% Anfang 2008. Damit haben sich in den letzten beiden Jahren merkliche Verbesserungen der Angebots-Nachfrage-Relationen vollzogen. Das ist einerseits vor allem auf eine tendenzielle Verringerung der wirklich marktfähigen

Berlin, Klosterstrasse: CORPUS SIREO, Düsseldorf, entwickelt im historischen, mehr als 800 Jahre alten Klosterviertel das erste Business-Palais „FORMER" mit insgesamt rd. 10.800 m² Mietfläche sowie 176 Tiefgaragenstellplätzen. AENGEVELT IMMOBILIEN wurde exklusiv mit der Vermarktung der Flächen beauftragt.

Angebotsüberhänge aufgrund wachsender struktureller Leerstände zurückzuführen, andererseits auf das derzeit relativ geringe Neubauvolumen, so dass sich das Angebot an Top-Flächen im Jahr 2007 nur in geringem Umfang vergrößerte. Allerdings zieht die Bautätigkeit derzeit wieder an. In 2008 wird ein Fertigstellungsvolumen von rd. 189.000 m² Büroflächen in Berlin erwartet.

Die Verbesserung der Marktrelationen schlägt sich in einem sich verfestigenden Trend anziehender Büromieten für moderne Flächen in guten und sehr guten Lagen nieder. Die Spitzenmiete erhöhte sich in Berlin von rd. EUR 20,50/m² im Vorjahr um rd. 5% auf rd. EUR 21,50/m² in 2007. Die mittlere Büromiete in Citylagen der historischen Mitte ist aktuell mit rd. EUR 16,00/m² sogar um ca. 7% höher als im Vorjahr (ca. EUR 15,00/m²).

BREMEN

VON UMSATZREKORD ZU UMSATZREKORD

Der Bremer Büromarkt hat auch im Jahr 2007 den kontinuierlichen Aufwärtstrend der vergangenen Jahre wiederum bestätigt. Der Umsatzrekord des Jahres 2006 mit rd. 115.000 m² konnte 2007 nochmals mit rd. 122.000 m² deutlich um 6% übertroffen werden. Der Grundstein dafür wurde bereits im ersten Halbjahr mit hervorragenden Umsatzzahlen gelegt. Bremen hat sich eindrucksvoll unter den Top-10 Bürostandorten Deutschlands etabliert.

Ein Hauptschwerpunkt des Umsatzes war 2007 – wie schon im Vorjahr – der neue Bürostandort „Bremen-Überseestadt". Hier wurde noch vor Grundsteinlegung des Wesertowers – entwickelt vom Stararchitekten Helmut Jahn – das Gesamtobjekt mit ca. 18.000 m² langfristig zur neuen Spitzenmiete von Bremen vermietet.

Bremen: In bester Innenstadtlage, Domshof 8–12, hat ROBERT C. SPIES 2.800 m² langfristig an die Barmer Ersatzkasse vermittelt.

Die vor ca. drei Jahren einsetzende Dynamik dieses Teilmarktes mit ehemaligen Speichergebäuden, neuen Bürolofts, geplanten Firmenzentralen, Großgastronomien und ersten positiven politischen Entscheidungen zur Genehmigung auch von Wohnen in der Überseestadt hat 2007 zu einer nochmals erheblichen Steigerung des Büroflächenumsatzes an diesem hochinteressanten Standort geführt.

Im Bereich des Europahafens sind annähernd alle neu erstellten Bürohäuser bereits fest vermietet. Insoweit sind auch hier für die nächsten Jahre neue Projekte absehbar bzw. fest geplant.

Bremen: Schuppen 1 – ROBERT C. SPIES begleitet eine Investorengruppe in der Konzeption und Vermarktung.

BREMEN, DRESDEN

In diesem Zusammenhang ist auch auf ein weiteres Großprojekt – den Schuppen I – hinzuweisen, wo in einem heutigen Speicher- und Lagergebäude mit einer derzeitigen Nutzfläche von rd. 40.000 m² eine Kombination aus automobilen Themen, Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Entertainment entstehen wird. Auch hier wird bei der Konzeption und Vermarktung von Flächen die Firma ROBERT C. SPIES beratend tätig sein.

Nach wie vor bleibt das Neuangebot von attraktiven Büroflächen in der City begrenzt. Auf der anderen Seite sind die zwischenzeitlich sehr etablierten Bürostandorte – „Airport-City" und der „Technologiepark" in einer Konsolidierungsphase. Das Flächenwachstum bleibt hier begrenzt, so dass Leerstände zurückgehen bzw. sich insgesamt sehr stabile Marktverhältnisse darstellen.

Einige großflächige Vermietungen im Citybereich sind hervorzuheben – u.a. auch „Am Domshof" – wo sich eine Krankenkasse mit knapp 3.000 m² langfristig neu in 2008 etablieren wird. Vermittelnd tätig war das Haus ROBERT C. SPIES.

Unter Berücksichtigung der konstant vorhandenen Nachfrage nach neu erstellten bzw. hochmodernen Büros wird ebenfalls für das Jahr 2008 ein sehr gutes Umsatzergebnis in Bremen von zumindest rd. 100.000 m² Bürofläche erwartet.

SEHR GUTE MARKTPERFORMANCE

Bremen erreichte auch 2007 im Vergleich der untersuchten 14 deutschen Büromärkte die beste Marktperformance. Einerseits ist das Folge einer ausgesprochen positiven Nachfrageentwicklung in den letzten Jahren, andererseits einer moderaten, stark nutzerbezogenen Neubautätigkeit. Die Leerstandsquoten blieben dadurch auf einem niedrigen Niveau stabil. Die aktuelle Leerstandsquote von nur 3,1 % zeigt, dass es derzeit in Bremen de facto kaum noch marktwirksame Angebotsüberhänge gibt. Auf Grund der relativ hohen Umsatzdynamik ist der Umfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen aktuell sogar bereits etwas geringer als das kalkulierte Volumen der notwendigen Fluktuationsreserve.

Grundlage für diese seit Jahren erfolgreiche Entwicklung des Büromarktes ist nicht zuletzt die enge Zusammenarbeit am Standort zwischen (Bau-)Politik, Behörden und ambitionierten Projektentwicklern sowie eine wieder deutlich verbesserte architektonische Qualität. Etliche Projekte – wie beispielsweise das „Contrescarpe-Center", die geplante „Weserspitze" sowie der jetzt im Bau befindliche „Wesertower" zeugen u.a. von dieser Entwicklung. Nicht zuletzt wegen der hohen Korrelation zwischen Mietniveau und architektonischer Qualität erwartet ROBERT C. SPIES insoweit auch eine Festigung dieses Trends, zumal davon auch die Werthaltigkeit und die Vermietungssicherheit in erheblichem Maße profitieren.

Diese Erwartungshaltung steht auch in Verbindung mit der weiteren Etablierung Bremens als bedeutender Dienstleistungsstandort für Logistik und Schifffahrt im Dreieck mit Hamburg, Bremerhaven und zukünftig Wilhelmshaven, so dass auch diese Entwicklung positive Folgeeffekte für den Büro-Teilmarkt haben wird.

Die insgesamt sehr ausgeglichenen Angebots-Nachfrage-Relationen wirken sich sehr positiv auf nachhaltig stabile bis leicht steigende Büromieten aus. Zu den Besonderheiten Bremens gehörte bereits in den Vorjahren, dass die Unterschiede zwischen den erzielbaren Mieten in City- und Cityrandlagen sehr gering sind. So wurde die im Jahr 2007 am Bremer Markt realisierte Spitzenmiete von EUR 12,50/m² nicht in der City, sondern in Cityrandlage erzielt. In Bremen blieb das Spitzenmietniveau damit insgesamt stabil, in der „Überseestadt" zog es jedoch deutlich um ca. 28 % an. Die mittleren Büromieten bleiben in den meisten Standortbereichen stabil oder erhöhten sich um rd. 4 %.

DRESDEN

HÖHERE NACHFRAGEDYNAMIK

Der Dresdner Büromarkt wurde in den vergangenen Jahren durch eine sehr verhaltene Umsatzdynamik gekennzeichnet. 2007 erhöhten sich die Flächenumsätze zwar vergleichsweise stark von nur rd. 31.000 m² im Vorjahr auf rd. 52.000 m² in 2007. Im Vergleich zur Größe des Dresdner Büromarktes bestehen damit aber weiterhin noch erhebliche Potenziale für Umsatzsteigerungen.

Insbesondere eine Reihe großflächiger Abschlüsse in der ersten Jahreshälfte wie die mit der Techniker

Jena, Am Planetarium: das Büro- und Institutsgebäude nahe der Friedrich-Schiller-Universität ist voll vermietet und beherbergt Teile der Universitätsverwaltung, Seminarräume sowie das Studentenwerk. Erneut stellt die TLG IMMOBILIEN GmbH ihre Kompetenz im Bereich Public Private Partnership unter Beweis.

Krankenkasse in der Bergstraße mit rd. 4.500 m² sowie der Stadt Dresden am Ferdinandplatz mit rd. 2.100 m² trugen 2007 zur Umsatzsteigerung bei. Gleichzeitig erhöhte sich auch spürbar die Nachfrage nach kleineren Büroeinheiten unter ca. 300 m², insbesondere in innerstädtischen Lagen. Zu den aktivsten Nachfragegruppen gehören vor allem beratende und soziale Dienstleistungsunternehmen sowie IT- und Telekommunikationsunternehmen.

LEICHTER ABBAU VON ANGEBOTSRESERVEN

Der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven an Büroflächen belief sich zum Jahresende 2006 in Dresden auf rd. 350.000 m² Büroflächen. Aufgrund der wieder wachsenden Anzahl der Bürobeschäftigten sowie eines damit verbundenen zunehmenden Büroflächenbedarfs hat sich im Jahresverlauf 2007 der Gesamtumfang der Büroleerstände um rd. 4% auf rd. 335.000 m² zum Jahreswechsel 2007/2008 reduziert. Auch mittelfristig zeichnet sich ein weiterer leichter Abbau von Angebotsüberhängen ab, da die Neubautätigkeit in Relation zur Nettoabsorption verhalten bleibt und vorrangig nutzerorientiert erfolgt. Die Leerstandsquote belief sich Ende 2007 auf rd. 14,0%, im Vorjahr waren es noch 14,7%.

Die Büromieten blieben in den meisten Dresdner Bürolagen im Jahr 2007 stabil. Das Spitzenmietniveau gab leicht von ca. EUR 10,50/m² im Vorjahr auf rd. EUR 10,20/m² um rd. 3% nach. Die durchschnitt-

Büromarkt stabilisiert sich auch in Dresden: Am zentralen Postplatz, vis-à-vis der barocken Formenpracht des Zwingers, baut die TLG IMMOBILIEN GmbH ein Büro- und Geschäftshaus, den sog. Wilsdruffer KUBUS. Ende 2008 zieht hier die SAP SI mit knapp 500 Mitarbeitern ein – getreu dem alten Motto der Dresdner Wirtschaftsförderung: Hightech trifft Barock.

DRESDEN, DÜSSELDORF, FRANKFURT/MAIN

lich erzielbaren Büromieten in den Citylagen blieben indessen mit rd. EUR 8,00/m² ausgesprochen konstant. In Cityrandlagen lag das durchschnittlich erzielte Mietniveau mit ca. EUR 6,00/m² unter dem Vorjahresniveau (ca. EUR 7,00/m²), in Stadtrandlagen blieb es auf einem Niveau von durchschnittlich EUR 5,00/m² stabil.

DÜSSELDORF

HISTORISCHER UMSATZREKORD

Auf dem Düsseldorfer Büromarkt wurde im Jahr 2007 mit einer Umsatzleistung von ca. 510.000 m² ein neuer historischer Rekord erreicht. Noch nie wurden bislang in einem Jahr so viele Büroflächen in Düsseldorf vermietet oder durch Eigennutzer vertraglich gebunden. Im Vergleich zum Vorjahr 2006 belief sich das Umsatzwachstum, ausgehend bereits von einem hohen Niveau von ca. 301.500 m², auf fast 70%. Im Vergleich der sieben größten deutschen Bürozentren wurde damit in Düsseldorf 2007 der stärkste Nachfrageboom registriert. Zum erzielten Umsatzrekord trug maßgeblich die überdurchschnittlich hohe Anzahl von großvolumigen Vertragsabschlüssen ab 5.000 m² bei. Insgesamt wurden rd. 22 solcher Verträge erfasst, durch die allein rd. 271.000 m² Büroflächen umgesetzt wurden. Zu den größten Einzelverträgen gehörte die Entscheidung von E-Plus für ihren Büro-Neubau mit rd. 30.000 m² im Quartier$_{(n)}$, der durch AENGEVELT IMMOBILIEN vermittelt wurde. Zum Jahresende kamen noch ungewöhnlich große Anmietungsentscheidungen öffentlicher Einrichtungen hinzu, die maßgeblich zum Umsatzboom beitrugen. Diese waren vor allem die Mietverträge des Landeskriminalamtes über ca. 60.000 m², des Amts- und Landgerichts mit rd. 20.000 m² und des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik über ca. 19.000 m².

Die Flächenumsätze konzentrierten sich 2007 dadurch in überdurchschnittlich starkem Maße auf die Cityrand- und Stadtrandlagen der Stadt. Der Marktanteil der Düsseldorfer Cityrandlagen am Gesamtumsatz der Büromarktregion (einschl. Umland) belief sich 2007 auf hohe rd. 57% (Vorjahr: ca. 45%). Absolut hat sich das Umsatzvolumen hier um rd. 158.000 m² auf rd. 293.000 m² mehr als verdoppelt. In den Stadtrandlagen nahm das Umsatzvolumen im Vorjahresvergleich über 36.000 m² auf rd. 119.700 m² in 2007 zu. Das war ein Marktanteil von ca. 24% (2006: ca. 28%). Der Marktanteil der Düsseldorfer Citylagen (einschl. Bankenviertel und Königsallee) am Büroflächenumsatz der Region war von rd. 14% im Vorjahr auf ca. 10% im Jahr 2007 rückläufig. Das absolute Umsatzvolumen erhöhte sich indessen von rd. 41.900 m² im Vorjahr auf rd. 48.800 m² in 2007.

HOHE NACHFRAGE DURCH ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN UND VON GROSSUNTERNEHMEN

Ein für den Düsseldorfer Markt völlig ungewöhnlich hoher Marktanteil an den Flächenumsätzen entfiel 2007 auf öffentliche Einrichtungen. Entfielen 2006 nur knapp 12% der Büroflächenumsätze auf diese Nachfragegruppe, so waren es im Folgejahr rd. 35%.

Ein im Vergleich zum Vorjahr sehr starkes Nachfragewachstum wurde 2007 auch bei großen Handels-, Industrie- und Verkehrsunternehmen sowie sonstigen Branchen beobachtet. Die Flächenumsätze haben sich dabei von rd. 65.000 m² in 2006 auf rd. 116.100 m² im Berichtsjahr fast verdoppelt. Die Marktquote dieser Nachfragegruppe erhöhte sich dadurch von ca. 22% in 2006 auf rd. 23% im Folgejahr.

Auch das Nachfragevolumen aus den Bereichen IT/Telekommunikation, Softwareentwicklung und Medien erhöhte sich 2007 im Vorjahresvergleich deutlich. Der Marktanteil ging indessen von rd. 15% in 2006 auf rd. 13% im Folgejahr zurück. Absolut erhöhte sich das Umsatzvolumen um über 20.000 m² auf rd. 66.500 m² in 2007.

Die Gruppe der unternehmensbezogenen und sozialen Dienstleister zählte auch im Berichtsjahr in Düsseldorf zu den stärksten Nachfragern nach Büroflächen. Der absolute Umfang der Büroflächenumsätze nahm mit rd. 115.000 m² im Jahr 2007 ausgehend von einem bereits im Vorjahr hohen Niveau (ca. 113.600 m²) nochmals leicht zu. Die Marktquote an allen Flächenumsätzen der Büromarktregion war indessen von rd. 38% im Vorjahr auf ca. 23% in 2007 deutlich rückläufig.

Ein auch absolut leichter Nachfragerückgang wurde indessen bei Finanzdienstleistern beobachtet. Deren Marktquote hat sich von rd. 14% in 2006 auf rd. 7% im Folgejahr etwa halbiert. Absolut war das allerdings nur ein Umsatzminus von rd. 4.500 m² auf insgesamt rd. 33.600 m² im Jahr 2007.

Karlstadt-Carrée: Das Neubauprojekt mit rund 8.300 m² Bürofläche entsteht derzeit im Düsseldorfer Bankenviertel. AENGEVELT vermittelte im Rahmen eines exklusiven Suchmandates ca. 5.500 m² an die namhafte Anwaltssozietät Taylor Wessing. Fertigstellung ab III. Quartal 2008.

DEUTLICHE MIETPREISSTEIGERUNGEN

Im Jahresverlauf 2007 setzte sich in Düsseldorf der Trend des Abbaus von Angebotsüberhängen fort. Das am Markt kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen war von ca. 920.000 m² zum Jahreswechsel 2006/2007 auf aktuell rd. 865.000 m² um ca. 5% rückläufig. Davon entfallen rd. 672.000 m² auf das Stadtgebiet und rd. 193.000 m² auf das benachbarte Umland.

Die Leerstandsrate war damit im Marktgebiet auf ein aktuelles Niveau von rd. 10,3% im Vergleich zum Vorjahr (10,9%) spürbar rückläufig (Stadtgebiet: 9,4%, Umland: ca. 14,8%). Da sich aufgrund der hohen Umsatzdynamik der Umfang der notwendigen Fluktuationsreserve deutlich auf eine Größenordnung von rd. 415.000 m² erhöhte und sich auch die Summe struktureller Leerstände mit rd. 205.000 m² vergrößerte, war der Umfang der aktiven Angebotsüberhänge von rd. 313.000 m² im Vorjahr um ca. 38% auf aktuell nur noch rd. 195.000 m² sehr schnell rückläufig.

Ursache für diese schnelle Gesundung von Angebots-Nachfrage-Relationen war sowohl der wachsende Flächenbedarf als auch die relativ moderate, nutzerbezogene Neubautätigkeit. So wurden 2007 nur ca. 66.000 m² Büroflächen fertiggestellt, wovon rd. drei Viertel bereits absorbiert wurden. Auch 2008 bleibt das Fertigstellungsvolumen mit rd. 100.000 m² in einer nachfragegerechten Größenordnung, was sich insbesondere in einer wiederum bereits hohen Vorvermietungsquote von rd. 70% zeigt. 2009 zeichnet sich nach derzeitigem Status von Projektentwicklungen ein Bauvolumen von rd. 130.000 m² Büroflächen ab.

In Düsseldorf wurde in 2007 ein im Vergleich der untersuchten Märkte überdurchschnittlich starkes Anziehen der Mietpreise beobachtet. Sowohl die Spitzenmieten als auch die mittleren Büromieten in Citylagen stiegen im Berichtsjahr um rd. 10%: die Spitzenmieten von ca. EUR 20,50/m² auf rd. EUR 22,50/m², die mittleren Mieten in der City von ca. EUR 15,50/m² auf rd. EUR 17,00/m². In Cityrandlagen stiegen die Durchschnittsmieten von rd. EUR 13,00/m² im Vorjahr um 4% auf rd. EUR 13,50/m² im Folgejahr, in den äußeren Lagen von rd. EUR 10,00/m² in 2006 um 10% auf rd. EUR 11,00/m² im Berichtsjahr.

FRANKFURT/MAIN

BÜROFLÄCHENUMSÄTZE AUF HOHEM NIVEAU

Mit einem Umsatzvolumen von rd. 560.000 m² erreichte der Frankfurter Büromarkt nicht nur ein Nachfragewachstum von rd. 6% im Vergleich zum Vorjahr (ca. 528.000 m²), sondern auch den dritthöchsten je erzielten Flächenumsatz. Für dieses Umsatzwachstum spielen insbesondere eine größere Anzahl großflächiger Vermietungen eine wichtige Rolle.

Als Nachfrager großflächiger Mieteinheiten waren 2007 nicht nur die für Frankfurt/M. typischen großen Banken und andere Finanzdienstleister aktiv, sondern vor allem auch international agierende Wirtschaftsprüfungsunternehmen. Auf unternehmensbezogene und soziale Dienstleister entfiel deshalb 2007 in Frankfurt/M. mit einer Marktquote von rd. 39% auch der mit Abstand größte Anteil der erfassten Flächenumsätze (2006: 27%).

Die ausgesprochen große Bedeutung der Finanzdienstleister am Marktgeschehen in Frankfurt/M. wurde auch 2007 bestätigt. Mit einer Umsatzquote von ca. 30% wurde das Vorjahresniveau erneut erreicht. Vergleichsweise verhalten war im Berichtsjahr die Nachfrage von Unternehmen aus der

FRANKFURT/MAIN, HAMBURG

IT-/Medienbranche. Entfielen 2006 etwa 18% aller in Frankfurt registrierten Flächenumsätze auf die genannte Branchengruppe, so war es im Folgejahr nur ein Marktanteil von ca. 5%. Ähnlich zurückhaltend verlief die Nachfrage seitens öffentlicher Unternehmen. Wie im Vorjahr war das Umsatzvolumen öffentlicher Einrichtungen in Relation zum gesamten realisierten Flächenumsatz mit einer Quote von rd. 8% relativ gering. Die restlichen rd. 17% des Flächenumsatzes entfielen im Berichtsjahr auf sonstige Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Transport (2006: 18%).

Hinsichtlich der räumlichen Standortpräferenzen wurde im Jahr 2007 eine ungewöhnlich starke Konzentration der Nachfrage auf die Innenstadt und das Westend festgestellt. Deren Marktanteil an den erfassten Flächenumsätzen erhöhte sich von rd. 28% im Vorjahr auf ca. 42% in 2007. Die Cityrandlagen verloren hingegen an Bedeutung und erreichten in 2007 nur einen Anteil von 24% (2006: 30%). Im Bankenviertel verdoppelte sich der Büroflächenumsatz von rd. 5% in 2006 auf insgesamt rd. 10%. Die Marktquote der sonstigen Bürostandorte in Stadtteillagen und im Außenbereich betrug 2007 rd. 6% und verlor gegenüber dem Vorjahr enorm an Bedeutung (2006: 18%). Mit einem Marktanteil von rd. 19% am Gesamtumsatz lagen die klassischen Bürozentren Niederrad, Mertonviertel, Eschborn und Kaiserlei dabei in etwa auf Vorjahresniveau (2006: ca. 21%).

DEUTLICHER ABBAU VON ANGEBOTSÜBERHÄNGEN

Die Nettoabsorption an Büroflächen erreichte 2007 vor allem aufgrund der in vielen Unternehmen positiven Wachstums- und Beschäftigungsimpulse ein hohes Niveau. Rund die Hälfte der Flächenumsätze wird auf Flächenerweiterungen zurückgeführt. Gleichzeitig trägt auch das derzeit nur relativ geringe Fertigstellungsvolumen, das deutlich niedriger ist als der aktuelle Bedarf an modernen Flächen, erheblich zur Reduzierung von Büroleerständen bei. 2007 wurden nur ca. 71.400 m² Büroflächen in Frankfurt/M. fertiggestellt, 2008 werden es ebenfalls nur ca. 60.000 m² sein.

Das in den Vorjahren nur verhaltene Tempo beim Abbau von Büroleerständen hat sich 2007 deshalb erheblich beschleunigt. Belief sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve Ende 2006 noch auf rd. 2,02 Mio. m², so sind es aktuell nur noch ca. 1,75 Mio. m² bzw. fast 13% weniger. Binnen Jahresfrist ging die Leerstandsquote damit von rd. 17,4% auf ca. 15,0% zurück. Unter Berücksichtigung der notwendigen Fluktuationsreserve von aktuell knapp 6% des Bestandes sowie latenter und struktureller Leerstände mit in der Regel nur sehr geringer Nachfrageakzeptanz hat sich der Umfang der marktaktiven Angebotsüberhänge vergleichsweise stark von fast 900.000 m² Ende 2006 auf aktuell rd. 553.000 m² um über ein Drittel reduziert.

Die beschleunigte Gesundung der Marktstrukturen spiegelt sich auch auf dem Frankfurter Büromarkt in deutlich steigenden Mieten vor allem in guten und sehr guten Bürolagen wider. So stieg die gewichtete Spitzenmiete von ca. EUR 35,–/m² im Vorjahr um rd. 6% auf ca. EUR 37,–/m² in 2007. Die mittlere Miete im Citybereich lag 2007 mit rd. EUR 23,–/m² um ca. 5% über Vorjahresniveau (EUR 22,–/m²). In den Bürolagen außerhalb der Innenstadt blieb das Mietniveau dagegen im Vorjahresvergleich noch weitgehend stabil. In den Cityrandlagen beläuft sich das mittlere Mietniveau stabil auf ca. EUR 13,50/m², in Stadtrand- und äußeren Lagen auf ca. EUR 11,00/m².

AENGEVELT vermietete im IV. Quartal 2007 erfolgreich ca. 3.000 m² Bürofläche im „Poseidon Haus" in der Theodor-Heuss-Allee 2 in Frankfurt-Messe.

HAMBURG

UMSATZREKORD DANK WIRTSCHAFTSAUFSCHWUNG

Der anhaltende wirtschaftliche Aufschwung Hamburgs als größter und schnell wachsender Handelsstandort Deutschlands schlägt sich in einer in neue Dimensionen vorstoßenden Nachfragedynamik auf dem Büromarkt der Hansestadt nieder. Der Büroflächenumsatz erreichte im Jahr 2007 mit rd. 552.000 m² ein neues historisches Rekordniveau, das nochmals rd. 15 % über dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis (rd. 480.000 m²) lag. Hamburg wies deshalb im Vergleich der sieben größten deutschen Büromärkte auch im Jahr 2007 neben München die besten Performancewerte auf.

Hamburg, Esplanade: charaktervolles historisches City-Gebäude Nähe Binnenalster. Vermietung von 2.564 m² Bürofläche durch ARNOLD HERTZ & CO. zusammen mit DIP-Partner AENGEVELT, der den Mieter EBC Euro Business-College GmbH vertreten hat.

Ein Umsatzschwerpunkt mit wachsender Bedeutung ist derzeit in Hamburg vor allem die Hafen-City mit großen Vertragsabschlüssen durch Spiegel-Verlag (26.000 m²) und Germanischer Lloyd, wobei durch den zuletzt genannten Abschluss allein rd. 43.000 m² umgesetzt wurden. Die Bedeutung von City und Hafen-City hat sich mit Marktquoten von jeweils rd. einem Fünftel der Gesamtumsätze fast angeglichen.

Zu den wichtigsten Nachfragegruppen gehörten 2007 in Hamburg wiederum Medien-, IT- und Softwareunternehmen, auf die rd. 21 % aller Umsätze entfielen. Der Marktanteil der Banken, Versicherer und anderer Finanzdienstleister hat sich im Vorjahresvergleich von knapp 10 % in 2006 auf rd. 20 % im Berichtsjahr etwa verdoppelt. Die Bedeutung der unternehmensbezogenen und sozialen Dienstleistungsunternehmen war dagegen mit einer Marktquote von 19 % rückläufig (2006: rd. 36 %). Überdurchschnittlich hoch war indessen 2007 der Marktanteil sonstiger Nachfrager, vor allem von Industrie- und Handelsunternehmen, auf die eine Umsatzquote von knapp 33 % entfiel (2006: rd. 21 %).

WEITERE VERBESSERUNG VON ANGEBOTS-NACHFRAGE-RELATIONEN

Der aufgrund der positiven Beschäftigungsentwicklung wachsende Mehrbedarf an modernen Büroflächen führt einerseits zu einer vergleichsweise hohen Nettoabsorption, die sich derzeit auf über 40 % des erfassten Umsatzvolumens beläuft, andererseits trotz der beachtlich hohen Investitionstätigkeit zu einem beschleunigten Abbau von Angebotsüberhängen. Während sich im Vorjahresvergleich der absolute Umfang des Büroflächenleerstandes kaum veränderte, hat sich im Jahresverlauf 2007 das gesamte kurzfristig verfügbare Flächenangebot von rd. 1,0 Mio. m² um rd. 6 % auf aktuell nur noch ca. 938.000 m² verringert. Die Leerstandsquote reduzierte sich damit von rd. 8,0 % auf rd. 7,4 % Ende 2007. Über die Hälfte der aktuell kurzfristig verfügbaren Büroflächen sind jedoch als notwendige Fluktuationsreserve für das Funktionieren des Hamburger Büromarktes unentbehrlich. Unter weiterer Berücksichtigung von latenten und strukturellen Leerständen hat sich der Anteil der marktaktiven Angebotsüberhänge der Hansestadt von rd. einem Drittel des Gesamtleerstandes Ende 2006 auf derzeit nur noch rd. ein Viertel entscheidend verringert.

DEUTLICHE ERHÖHUNG DER BÜROMIETEN

Der allmähliche Wandel vom Mieter- zum Vermietermarkt zeigt sich zunehmend auch in der Mietpreisentwicklung auf dem Hamburger Büromarkt, auch wenn die hohe Dynamik in diesem Bereich bislang weniger in den etablierten Bürolagen, denn vor allem in sich neu profilierenden Standortbereichen zu beobachten ist. Die Spitzenmiete stieg von rd. EUR 22,00/m² im Vorjahr um knapp 5 % auf ca. EUR 23,00/m² im Jahr 2007. Die erzielten mittleren Mieten in Citylagen waren 2007 mit rd. EUR 15,00/m² um rd. 4 %

HAMBURG, HANNOVER, KÖLN, LEIPZIG

höher als im Vorjahr (ca. EUR 14,40/m²). Überdurchschnittlich stark erhöhten sich indessen binnen Jahresfrist die erzielbaren Mietpreise in Cityrand- und äußeren Bürolagen Hamburgs, die in den Vorjahren noch auf einem relativ moderaten Niveau verharrten. Die durchschnittliche Miete für Büroflächen erhöhte sich in Cityrandlagen von rd. EUR 11,10/m² in 2006 um fast 13% auf ca. EUR 12,50/m² im Folgejahr, in Stadtrandlagen von ca. EUR 8,20/m² um über 20% auf ca. EUR 9,90/m².

HANNOVER

NACHFRAGEVOLUMEN AUF REKORDNIVEAU

Der Büromarkt der Landeshauptstadt Hannover zeichnet sich aktuell durch ausgesprochen gute Performancewerte aus, die vor allem auf eine in den letzten Jahren sich stark belebende Umsatzdynamik zurückzuführen ist. Mit einem Büroflächenumsatz von rd. 120.000 m² wurde im Vergleich zum Vorjahr (ca. 80.000 m²) nicht nur ein Nachfragezuwachs von rd. 50% verbucht, sondern auch ein in der Geschichte Hannovers neues historisches Rekordergebnis erzielt. Dazu trug vor allem die im Vergleich zum Vorjahr weiter wachsende Anzahl von Großvermietungen bei.

Der Büroflächenbedarf von in Hannover ansässigen Unternehmen hat sich in der aktuellen Marktphase deutlich erhöht, was sich in einer anhaltend positiven Nettoabsorption an Büroflächen widerspiegelt. Der Anteil von Neuansiedlungen oder Flächenerweiterungen belief sich 2006/2007 in Hannover auf rd. ein Drittel des gesamten Umsatzvolumens an Büroflächen.

Hannover: FÜRST-IMMOBILIEN vermarktet exklusiv ca. 10.000 m² Bürofläche im TOB – Tessner Office Building.

STABILES MIETPREISNIVEAU

Die rege Nachfrage nach Büroflächen hat bei einer derzeit moderaten Neubautätigkeit zum weiteren Abbau von Büroleerständen geführt. Der absolute Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven reduzierte sich von rd. 175.000 m² Ende 2006 um ca. 9% auf rd. 160.000 m² im Folgejahr. Aufgrund der hohen Umsatzdynamik erhöhte sich der Umfang der für das Funktionieren des Marktes notwendigen Fluktuationsreserve auf über 60% der aktuellen Angebotsreserven. Unter Beachtung von allerdings in Hannover relativ geringen latenten und strukturellen Leerständen sind hier, abgesehen von teilräumlichen Unterschieden, insgesamt kaum noch aktive Angebotsüberhänge zu registrieren. Die Leerstandsrate für das gesamte Stadtgebiet beläuft sich aktuell nur auf rd. 4,3%.

Die Chancen für nachhaltig stabile Mieterträge sind in Hannover deshalb ausgesprochen gut. Die Spitzenmieten für Büroflächen blieben mit ca. EUR 12,50/m² auf dem Vorjahresniveau stabil. Das Gleiche gilt für die mittlere Büromiete in Citylagen, die auf einem Niveau von rd. EUR 9,50/m² liegt. Im Cityrandbereich wurden 2007 im Durchschnitt rd. 8,50/m² erzielt, in Randlagen EUR 7,30/m².

KÖLN

STABILE NACHFRAGE AUF HOHEM NIVEAU

Der Kölner Büromarkt gehörte auch im Jahr 2007 zu den umsatzstärksten deutschen Märkten. Der im Vorjahr erreichte historische Umsatzrekord von rd. 298.000 m² konnte im Berichtsjahr mit rd. 290.000 m² fast wiederholt werden. Das aktuelle Nachfragevolumen liegt damit weiterhin erheblich über dem durchschnittlichen Büroflächenumsatz der letzten Dekade, der im Zeitraum zwischen 1998 und 2007 nur eine Größenordnung von knapp 190.000 m² erreichte.

Vor allem die langfristig orientierten Standortentscheidungen einer Reihe von Großunternehmen für Köln schaffen eine gesunde Basis für den Aufschwung des Büromarktes. Auch 2007 waren wie schon im Vorjahr (Gerling/Talanx, Lufthansa, Microsoft) einige sehr großflächige Vertragsabschlüsse zu beobachten, die maßgeblich zum überdurchschnittlichen Umsatzergeb-

nis beitrugen. Beispiel ist die Anmietung des Bürokomplexes in der Stolberger Straße mit rd. 24.150 m² durch die Rewe Zentral AG oder die Anmietung von 8.500 m² des sich im Bau befindlichen Bürogebäudes „21st" am Konrad-Adenauer-Ufer durch das Institut der Deutschen Wirtschaft.

Die stärkste Nachfragegruppe waren 2007 unternehmensbezogene und soziale Dienstleister, auf die rd. 31 % der Büroflächenumsätze entfielen. Nachfolgend sind Medien-/Kommunikations- und IT-Unternehmen zu nennen, die eine Marktquote von rd. 29 % erreichten. Durch sonstige Nachfrager, zu denen vor allen auch Handels- und Industrieunternehmen gehören, wurden ca. 21 % der Flächenumsätze erbracht. Deutlich geringer als im Vorjahr (ca. 25 %) wird der Marktanteil der Finanzdienstleister (einschl. Versicherungen) mit aktuell rd. 15 % am gesamten Umsatzvolumen eingeschätzt. Öffentliche Einrichtungen und Verbände spielten indessen auch 2007 am Kölner Büromarkt mit einer Marktquote von nur ca. 4 % eine untergeordnete Rolle.

Die Büroflächennachfrage konzentrierte sich 2007 wie im Vorjahr sehr stark auf die links- und rechtsrheinischen Citylagen, auf die ähnlich wie im Vorjahr gut die Hälfte des Umsatzvolumens entfiel. Der Marktanteil der Cityrandlagen belief sich auf rd. ein Viertel aller Flächenumsätze, der der Stadtrandlagen auf rd. 18 %. Büroobjekte im Umland spielen für das Büromarktgeschehen in Köln mit einem Marktanteil von ca. 4 % nur eine geringe Rolle.

STABILES MIETNIVEAU

Der Gesamtumfang der Leerstände an Büroflächen belief sich Ende 2007 auf rd. 716.000 m². Im Vergleich zum gleichen Berichtszeitpunkt im Vorjahr (ca. 675.000 m²) war damit eine leichte Erhöhung des kurzfristig verfügbaren Flächenangebots zu registrieren, was jedoch auch einer besseren Marktabdeckung der Angebotserfassung in Zusammenhang mit der aktuell erfolgten Büroflächenbestandserhebung geschuldet ist. Die aktuelle Leerstandsquote von rd. 10,3 % ist leicht höher als der Durchschnittswert aller DIP-Büromärkte (9,6 %).

Trotz des erwarteten hohen Fertigstellungsvolumens im Jahr 2008 in einer Größenordnung von rd. 240.000 m² wird aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten der meisten in Bau befindlichen Büroobjekte auch im kommenden Jahr von einem stabilen am Markt verfügbaren Angebotsvolumen auf derzeitigem Niveau ausgegangen.

Köln zeichnet sich im langfristigen Vergleich durch eine relativ geringe Volatilität bei den erzielten Marktmieten aus. Das blieb auch im Jahr 2007 weitgehend so. Allerdings waren dabei erhebliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Teilräumen zu beobachten. So zog die Spitzenmiete im Citybereich nur leicht von rd. EUR 19,60/m² im Jahr 2006 um ca. 3 % auf aktuell rd. EUR 20,20/m² an. Dagegen stieg die erzielbare Spitzenmiete im Cityrandbereich von ca. EUR 13,60/m² um rd. 9 % auf ca. EUR 14,80/m² im Folgejahr.

Die mittlere Miete in Citylagen blieb mit rd. EUR 12,50/m² in 2007 (2006: ca. EUR 11,90/m²) weitgehend stabil. In Cityrandlagen verstärkte sich der bereits im Vorjahr beobachtete Trend von Mietpreiserhöhungen. Die Durchschnittsmiete nahm hier von rd. EUR 9,90/m² um rd. 6 % auf rd. EUR 10,50/m² in 2007 zu.

LEIPZIG

STABILER ZUSATZBEDARF AN BÜROFLÄCHEN

Die Umsatzdynamik am Leipziger Büromarkt war zwar 2007 etwas verhaltener als im Vorjahr, der Anteil der Flächenexpansionen blieb mit jeweils knapp einem Fünftel des Umsatzvolumens jedoch stabil. Leipzig bleibt ein gefragter Standort für Unternehmensneuansiedlungen oder -erweiterungen.

Leipzig, Föppelstraße 3: funktionales 4-geschossiges Bürogebäude der Hannover Leasing GmbH & Co. KG. Im Nordosten Leipzigs nahe der BAB 14 und dem Flughafen Leipzig/Halle. AENGEVELT Leipzig vermittelte 2007 das gesamte Bürogebäude mit 2.063 m² an ein Unternehmen der Versorgungsbranche.

LEIPZIG, MAGDEBURG, MANNHEIM

Mit einem Flächenumsatz von rd. 86.300 m² in 2007 konnte das Nachfragevolumen des Vorjahres (2006: rd. 105.000 m²) nicht erreicht werden. Das erreichte Umsatzvolumen entspricht indessen fast dem Durchschnittswert der letzten Dekade im Umfang von ca. 91.000 m².

Die Nachfrage konzentrierte sich 2007 in starkem Maße auf die Cityrand- und äußeren Stadtrandlagen, während die Umsatzquote der Leipziger City im Vergleich zum Vorjahr deutlich rückläufig war. Belief sich der Marktanteil der Citylagen in 2006 auf rd. 30% des gesamten Büroflächenumsatzes in Leipzig, so fiel er im Geschäftsjahr 2007 auf nur noch rd. 17%. Das Nachfragevolumen in Cityrand- bzw. Ringlage blieb mit rund 29% im Vergleich zum Vorjahr relativ stabil (2006: 34%). Eine relativ hohe Nachfrage wurde hier 2007 z. B. im „Graphischen Viertel" beobachtet. Einen starken Zuwachs am gesamtstädtischen Büroflächenumsatz erfuhren in 2007 die Stadtteillagen mit rd. 42%, so dass sich der Umsatzanteil im Vergleich zum Jahr 2006 (ca. 24%) nahezu verdoppelte. Damit knüpft dieser Lagebereich an die Ergebnisse der Vorjahre (vor 2006) mit Werten zwischen 40 und 50% an. Auf gleichem Niveau bewegten sich gegenüber 2006 die peripheren Lagen im Stadtgebiet mit einem rd. 12%igen Anteil am Büroflächenumsatz Leipzigs.

ALLMÄHLICHER LEERSTANDSABBAU

Die in den vergangenen Jahren vergleichsweise nur moderate, stark nutzerorientierte Neubautätigkeit bei einer gleichzeitig stabil positiven Nettoabsorption an Büroflächen trug zum zwar relativ langsamen, aber kontinuierlichen Abbau der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven an Büroflächen in Leipzig bei. Ende 2007 belief sich der Gesamtumfang der Leerstände auf ca. 740.000 m². Die Leerstandsquote bleibt damit mit rd. 22% im Vergleich deutscher Büromärkte hoch, spiegelt jedoch die abnehmende Bedeutung eines großen Anteils der bezugsfähigen Flächen für das Marktgeschehen nur unzureichend wider. Denn wenn man den gerade in Leipziger Randlagen wachsenden Anteil von strukturellen Leerständen berücksichtigt, der sich aktuell auf eine Größenordnung von rd. 34% des Gesamtleerstandes erhöhte, sowie die notwendige Fluktuationsreserve und latente Leerstände in Kalkulationen einbezieht, so ist in der aktuellen Marktphase in Leipzig eine deutliche Reduzierung der aktiven Angebotsüberhänge zu analysieren. Ende 2006 wurde ein aktiver Marktüberhang von rd. 401.000 m² ermittelt. Bis Ende 2007 reduzierte sich dieses Marktangebot um rd. 4% auf rd. 384.000 m².

Leipzig gehört in den letzten Jahren zu den deutschen Märkten mit einer ausgesprochen hohen Stabilität bei den erzielbaren Mieten. Seit 1999 blieben die Spitzenmieten auf einem Niveau von ca. EUR 10,00/m² mit nur leichten Ausschlägen stabil. 2006 wurden leicht höhere Spitzenmieten von ca. EUR 10,50/m² ermittelt, im Folgejahr wurde wieder ein Spitzenmietniveau von rd. EUR 10,00/m² analysiert. Die mittlere erzielte Büromiete im Citybereich zog indessen von rd. EUR 6,50/m² im Vorjahr um knapp 5% auf rd. EUR 6,80/m² im Jahr 2007 leicht an. Auch in den Cityrandlagen lag das erzielte Mietpreisniveau im Jahr 2007 mit rd. EUR 6,00/m² mit einem Plus von rd. 3% etwas über dem Vorjahreswert (2006: 5,80/m²).

MAGDEBURG

STABILES, MARKTÜBLICHES NACHFRAGEVOLUMEN

Der Büroflächenumsatz lag 2007 auf einem für die Marktgröße und den Standort eher durchschnittlichem Niveau von ca. 20.500 m². Damit wurde auch das Nachfragevolumen des Vorjahres (ca. 20.000 m²) fast wieder erreicht.

Nachfrageschwerpunkt war wie in den Vorjahren die Magdeburger City. 2007 wurden hier rd. 62% aller im Marktgebiet umgesetzten Büroflächen vermietet oder durch Eigennutzer absorbiert (2006: ca. 75%). Der Marktanteil der Cityrandlagen erhöhte sich im Vorjahresvergleich von rd. 15% auf ca. 23% im Jahr 2007. Auch in den Stadtteil- und sonstigen Lagen wurden 2007 leicht steigende Umsätze beobachtet. Deren Marktanteil erhöhte sich von rd. 10% im Jahr 2006 auf rd. 15% im Folgejahr.

Die stärkste Nachfragegruppe sind in der Landeshauptstadt Magdeburg traditionell öffentliche Einrichtungen und Interessenvertretungen. Ähnlich wie im Vorjahr entfiel auch 2007 rd. ein Drittel des Umsatzvolumens auf die genannten Institutionen. Die zweitwichtigste Branchengruppe für den Magdeburger Büromarkt blieben Medien- und IT-Unternehmen mit rd. einem

Nach einem erfolgreich vermittelten Verkauf der Liegenschaft „Hegelstraße 20" auf Magdeburgs Prachtboulevard im Exklusivmandat eines internationalen Großkonzerns an Privatinvestoren hat AENGEVELT die Vermietung der rund 1.790 m² Bürofläche des Objektes übernommen.

Viertel des erfassten Büroflächenumsatzes im Jahr 2007. Die Marktquote der unternehmensbezogenen und sozialen Dienstleister war im Berichtsjahr mit rd. 17 % etwas geringer als im Vorjahr (2006: ca. 22 %). Auf Banken und Finanzdienstleister entfielen 2007 rd. 15 % des Gesamtflächenumsatzes. Der Marktanteil sonstiger Nachfrager einschl. Handels-, Industrie- und Verkehrsunternehmen war mit einer Marktquote von rd. 10 % an den gesamten Büroflächenumsätzen deutlich höher als im Vorjahr (rd. 5 %).

ANHALTENDER TREND RÜCKLÄUFIGER LEERSTÄNDE

Die zwar nur verhaltene, aber dennoch gleichbleibend positive Nettoabsorption an Büroflächen führt bei einer gleichzeitig nur moderaten und fast ausschließlich nutzerbezogenen Bautätigkeit zu einem anhaltenden, sich verstetigenden Trend des Abbaus von Angebotsüberhängen. Ende 2007 belief sich der Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Angebotsreserven an Büroflächen auf ca. 150.000 m². Die Leerstandsquote war damit von rd. 15,6 % Ende 2006 auf aktuell rd. 14,8 % leicht rückläufig. Unter Berücksichtigung der notwendigen Fluktuationsreserven, latenter und struktureller Leerständen reduzierte sich der aktive Marktüberhang binnen Jahresfrist um rd. 8 % auf aktuell rd. 60.800 m².

Die erzielten Spitzenmieten lagen 2007 mit rd. EUR 10,50/m² um rd. 4 % über dem Vorjahrswert von rd. EUR 10,10/m². Indessen bleiben die durchschnittlichen Büromieten in Citylagen mit rd. EUR 8,20/m² fast auf dem Niveau des Vorjahres (ca. EUR 8,15/m²) konstant. In den Cityrandlagen blieben die mittleren Mietpreise mit ca. EUR 6,00/m² auf dem Niveau des Vorjahres ausgesprochen stabil, im Außenbereich gaben sie sogar von rd. EUR 4,50/m² in 2006 auf rd. EUR 4,20/m² im Berichtsjahr leicht nach.

MANNHEIM

DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNG

Die Nachfrageentwicklung auf dem Mannheimer Büromarkt profitierte in der jüngsten Vergangenheit von der ausgesprochen dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung in der Rhein-Neckar-Region. Als größter Bürostandort der Region haben sich in Mannheim zahlreiche, weltweit agierende Großunternehmen angesiedelt, die derzeit hier ihre Präsenz weiter ausbauen.

Im Berichtsjahr 2007 wurde in Mannheim ein Umsatzvolumen von rd. 38.000 m² registriert, was damit rd. 12 % über dem Ergebnis des Vorjahres (ca. 34.000 m²) lag.

Obwohl das Spektrum der am Markt aktiven Nachfrager für eine breit diversifizierte Branchenstruktur spricht, spielen die Umzugs- oder Flächenerweiterungsentscheidungen der Großunternehmen eine entscheidende Bedeutung für das Marktgeschehen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde in Mannheim eine ganze Reihe neuer großer Projektentwicklungen geplant, die in der aktuellen Marktphase zunehmend realisiert und marktwirksam werden. So sollen 2008 u.a. das Projekt Galilei in der Nähe des Hauptbahnhofs mit rd. 9.000 m² sowie das Technologiezentrum Mafinex im Entwicklungsbereich Mannheim 21 mit rd. 7.500 m² fertiggestellt werden. Für weitere Büroprojekte mit zusammen rd. 20.000 m² wird 2008 Baubeginn sein.

STEIGENDE BÜROMIETEN IN GUTEN LAGEN

Der bereits im Vorjahr zu beobachtende Trend der deutlichen Reduzierung von Angebotsüberhängen setzte sich 2007 beschleunigt fort. Die Leerstandsquote fiel von rd. 6,8 % Ende 2006 auf einen im nationalen und internationalen Vergleich ausgesprochen moderaten Wert von 5,9 %. Das kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen belief sich Ende 2006 auf rd. 150.000 m². Im Jahresverlauf 2007 sank der Büroleerstand um rd. 13 % auf nur noch ca. 130.000 m²

MANNHEIM, MÜNCHEN, ROSTOCK

zum Jahresende. Der Umfang der unter Berücksichtigung von notwendiger Fluktuationsreserve, latenten und strukturellen Leerständen am Markt tatsächlich aktiven Angebotsüberhänge reduzierte sich sogar um rd. 16% auf aktuell nur rd. 75.000 m². Deshalb sind erste Anzeichen von Angebotsverknappungen von modernen Flächen in guten und sehr guten Lagen zu konstatieren.

Während in den Vorjahren das Mietpreisniveau in fast allen Lagen des Mannheimer Marktes sehr stabil war, nimmt aktuell die Differenzierung der Mietpreisentwicklung nach Teilmärkten deutlich zu. Die Spitzenmiete zog von ca. EUR 12,00/m² im Vorjahr um rd. 5% auf EUR 12,60/m² in 2007 an. Auch die mittleren Mieten für Büroflächen in Citylagen stiegen: von rd. EUR 9,80/m² im Vorjahr um ca. 4% auf ca. EUR 10,20/m² im Berichtsjahr. Ebenso wurde in den Cityrandlagen ein leichtes Anziehen der Mieten registriert: bei den Spitzenmieten um rd. 3% auf aktuell ca. EUR 11,30/m², bei den mittleren Mieten um ca. 2% auf rd. EUR 9,50/m². Dagegen blieben die Büromieten in Stadtrandlagen auf dem Vorjahresniveau von rd. EUR 9,20/m² (Spitzenmiete) bzw. rd. EUR 8,50/m² (Durchschnittsmiete) stabil.

MÜNCHEN

SPITZENSTELLUNG BEI DEN FLÄCHENUMSÄTZEN

München war auch 2007 der umsatzstärkste deutsche Büromarkt. Mit einem realisierten Umsatzvolumen von ca. 820.000 m² (davon Vermietungsleistung: ca. 700.000 m²; Eigennutzerabsorption: ca. 120.000 m²) wurde im Berichtsjahr das sehr gute Ergebnis des Jahres 2006 (rd. 620.000 m²) um rd. 32% übertroffen. München nähert sich damit an die Spitzenumsatzwerte aus den Jahren 2000 und 2001 an, als Büroflächenumsätze um oder über 1 Mio. m² erreicht wurden. Die Umsatzsteigerung in 2007 beruht vor allem auf einer hohen Anzahl von Vertragsabschlüssen über 5.000 m², die sich im Vorjahresvergleich etwa verdoppelt haben. So wurden allein durch den Vertragsabschluss von Premiere in Unterföhring über 30.000 m² vermietet.

Die räumliche Nachfrageverteilung hat sich aufgrund der wieder stärkeren Nutzerakzeptanz von Bürostandorten im Münchner Umland deutlich verschoben. Der Marktanteil des Umlandes an den Flächenumsätzen der Büromarktregion belief sich 2006 nur auf rd. 15%, verdoppelte sich indessen fast im Folgejahr auf ca. 29%.

Den höchsten Marktanteil an den realisierten Büroflächenumsätzen verbuchten zwar auch 2007 die äußeren Stadtlagen mit rd. 30%, im Vorjahr war diese Marktquote jedoch mit ca. 38% noch viel höher. Eine deutlich größere Bedeutung für das Büromarktgeschehen hatten 2007 in München die Cityrandlagen der Stadt. Deren Marktanteil stieg von rd. 23% in 2006 auf ca. 28% im Berichtsjahr. Die Umsatzquote der Münchner Citylagen war dagegen rückläufig: von rd. 24% im Vorjahr auf rd. 13% in 2007, was zunehmend auf die begrenzten Angebotspotenziale in den zentralen Lagen zurückzuführen ist.
Die wichtigste Nachfragegruppe am Münchner Büromarkt waren 2007 große Industrie- und Handelsunternehmen, die zusammengefasst in der Gruppe der sonstigen Nutzer für rd. 30% (2006: rd. 20%) aller Flächenumsätze verantwortlich waren. Nachfolgend ist die Branchengruppe mit IT/Telekommunikation, Software- und Medienunternehmen zu nennen, auf die 2007 gut ein Fünftel des gesamten Umsatzvolumens am Büromarkt entfiel. Im Jahr 2006 war der Marktanteil dieser Branchen mit ca. 39% des Gesamtumsatzes noch viel höher. Ebenso reduzierte sich der Marktanteil unternehmensbezogener und sozialer Dienstleistungsunternehmen von rd. einem Drittel im Vorjahr auf nur noch rd. ein Fünftel des Gesamtumsatzes im Jahr 2007 relativ deutlich. Eine wieder deutlich wachsende Bedeutung für das Umsatzgeschehen hatten 2007 Banken und Finanzdienstleister in München, deren Marktquote sich von rd. 7% in 2006 auf ca. 17% im Folgejahr mehr als verdoppelte. Ebenso spielten Standortentscheidungen öffentlicher Einrichtungen in 2007 auf dem Münchner Markt mit einer Umsatzquote von rd. 13% eine viel größere Rolle als im Vorjahr (ca. 2%).

ALLMÄHLICHE REDUZIERUNG VON ANGEBOTSRESERVEN

Das bereits im Vorjahr beobachtete beachtliche Tempo der Absorption von marktfähigen Büroflächenangeboten hielt auf dem Münchner Büromarkt auch 2007 an. Die Leerstandsquote stellt sich aktuell auf ca. 8,5%, im Vorjahr wurden noch 9,2% ermittelt. Zum Jahresende 2006 belief sich der absolute Umfang des Büro-

München, Leopoldstraße: Vermietung durch das BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG im Alleinauftrag.

flächenleerstandes in München auf rd. 1,6 Mio. m², ein Jahr später waren es mit rd. 1,5 Mio. m² rd. 6% weniger. Die am Markt noch aktiven Angebotsüberhänge reduzierten sich binnen Jahresfrist sogar von über 600.000 m² zum Jahresbeginn um rd. 17% auf nur noch knapp 500.000 m² zum Jahresende 2007. In Teilmärkten haben sich damit die Merkmale von selektiven Angebotsverknappungen erheblich verstärkt. Die Markperformance-Werte Münchens sind im Vergleich der größten deutschen Bürozentren die besten und zeigen den Beginn eines „Hochs".

Die Voraussetzungen zur Fortsetzung der Marktaufschwungphase sind weiterhin günstig. Die Nettoabsorption an Büroflächen ist aufgrund eines erheblichen Erweiterungsbedarfs relativ hoch und beläuft sich aktuell auf fast 36% des Flächenumsatzvolumens. Die Neubautätigkeit steigt zwar 2008 mit einem erwarteten Fertigstellungsvolumen von rd. 380.000 m² deutlich an, unter Berücksichtigung der bereits beachtlichen Vorvermietungsquote von ca. 40% bleibt der Umfang der spekulativen Neubautätigkeit noch hinter dem prognostizierten Erweiterungsbedarf zurück.

WEITER STEIGENDE BÜROMIETEN

Der Trend allmählicher steigender Mieten konnte 2007 in München in fast allen Teilmärkten analysiert werden. Das Spitzenmietniveau lag 2006 bei rd. EUR 29,50/m², ein Jahr später mit rd. EUR 30,50/m² um rd. 3% darüber. Die durchschnittlich realisierten Büromieten in den Münchener Citylagen erhöhten sich ebenfalls von rd. EUR 15,50/m² im Vorjahr um ca. 3% auf rd. EUR 16,00/m². Auch in den Cityrandlagen stiegen sowohl die Spitzenmieten um rd. 3% auf ca. EUR 19,00/m² als auch die mittleren Mieten um rd. 4% auf rd. EUR 13,00/m² zum Jahresende 2007. Nur in den Stadtrandlagen blieb das durchschnittliche Mietniveau mit ca. EUR 10,50/m² auf Vorjahresniveau stabil.

ROSTOCK

STABILE MARKTSTRUKTUREN

Das Umsatzvolumen auf dem Rostocker Büromarkt war 2007 mit rd. 15.000 m² zwar deutlich geringer als im Vorjahr (ca. 20.000 m²), entspricht aber weitgehend dem um Sondereffekte bereinigten marktadäquaten Nachfrageumfang. Rostock profiliert sich derzeit als ein wichtiger maritimer Wirtschaftsstandort mit wachsender Bedeutung als Fähr- und Kreuzfahrthafen, Dienstleistungs- und Tourismusstandort. Das ist mit zunehmenden Beschäftigungseffekten verbunden, was zu einer positiven Nettoabsorption bzw. einem Mehrverbrauch an Büroflächen führt. Die Marktperformance konnte sich deshalb im Jahresverlauf 2007 leicht verbessern. Die Leerstandsrate blieb auf einem für ostdeutsche Marktverhältnisse moderaten Niveau von 9,3% stabil. Auch der Gesamtumfang der kurzfristig bezugsfähigen Angebotsreserven hat sich derzeitig auf eine stabile Größenordnung von rd. 80.000 m² eingependelt. Rund die Hälfte davon ist als aktiver Angebotsüberhang marktrelevant.

ROSTOCK, STUTTGART

Die erzielbaren Spitzenmieten blieben im Berichtsjahr auf einem Niveau von rd. EUR 9,00/m² ausgesprochen stabil. Ebenso haben sich die durchschnittlich realisierten Mietpreise in Citylagen mit rd. EUR 8,20/m² in 2007 im Vorjahresvergleich (ca. EUR 8,40/m²) kaum verändert. In Cityrandlagen beliefen sich die Spitzenmieten 2007 auf rd. EUR 7,20/m² (–4%), die mittleren Mieten auf rd. EUR 6,80/m² (–3%). In Stadtrandlagen gaben die Spitzenmieten mit aktuell ca. EUR 6,50/m² (–13%) relativ deutlich nach. Im Durchschnitt werden hier aktuell ca. EUR 6,00/m² aufgerufen und gezahlt.

STUTTGART

HOHE NACHFRAGEDYNAMIK

Der Stuttgarter Büromarkt erhielt im Jahresverlauf 2007 in stärkerem Maße die erwarteten Wachstumsimpulse aus der positiven Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung in Baden-Württemberg. Die Nachfrage war deutlich höher als im Vorjahr, was sich auch in dem überdurchschnittlich guten Umsatzergebnis zeigt. Der Büroflächenumsatz erhöhte sich von rd. 140.000 m² im Vorjahr um rd. ein Fünftel auf rd. 169.000 m² im Berichtsjahr 2007. Das Nachfragevolumen lag damit auch über dem erreichten durchschnittlichen Büroflächenumsatz der letzten Dekade (ca. 164.000 m²). Aufgrund der erwarteten weiterhin überdurchschnittlich guten konjunkturellen Entwicklung in der Region Stuttgart, zeichnet sich auch mittelfristig ein Nachfragevolumen zumindest um oder oberhalb 165.000 m² ab.

Die Büroflächennachfrage konzentriert sich in der aktuellen Marktphase in überdurchschnittlich starkem Maße auf die Citylagen der Stadt, was ein solides Fundament für die geplante Realisierung von Großprojekten im Citybereich wie das nun genehmigte Projekt Stuttgart 21 schafft. Der Marktanteil der Citylagen erhöhte sich von 26% im Vorjahr auf rd. 36% in 2007. Absolut hat sich das Umsatzvolumen im Jahresvergleich damit hier von rd. 36.200 m² 2006 um rd. 70% auf rd. 61.500 m² im Folgejahr erhöht.

In den Randlagen der baden-württembergischen Landeshauptstadt wurden 2007 rd. 60.900 m² Büroflächen vermietet oder durch Eigennutzer vertraglich

Stuttgart-Degerloch, COMPAS Commerce Park Stuttgart mit rd. 40.000 m² Gesamtfläche. Propertymanagement und Vermarktung durch das BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG.

gebunden (2006: 70.000 m²). Die Umsatzquote der Stadtrandlagen reduzierte sich damit von rd. 50% im Vorjahr auf rd. 36% im Jahr 2007. Der Marktanteil der Citylagen blieb mit aktuell rd. 28% vergleichsweise stabil (2006: ca. 24%). Die absolute Umsatzleistung stieg hier indessen deutlich von rd. 33.800 m² im Vorjahr auf rd. 46.600 m² in 2007.

Die stärkste Nachfragegruppe wurde in Stuttgart 2007 wie im Vorjahr von Industrie-, Verkehrs-, Handelsunternehmen sowie sonstigen Unternehmen gebildet. Der Marktanteil dieser Nachfragegruppe belief sich 2007 auf rd. 37%, im Vorjahr auf fast 51% des gesamten realisierten Flächenumsatzes. Zu den Wachstumsbranchen in Stuttgart gehören Medien-, IT- und Softwareunternehmen, auf die 2007 ein Umsatzanteil von rd. 16% entfiel. Im Vorjahr lag die relevante Marktquote sogar bei ca. 20%. Absolut erhöhte sich das Umsatzvolumen dieser Nutzergruppe jedoch um rd. 13% auf ca. 27.400 m² im Jahr 2007. Ähnliches gilt für die Gruppe der unternehmensorientierten und sozialen Dienstleister. Deren Marktquote blieb zwar mit rd. 18% in 2007 im Vergleich zum Vorjahr stabil, absolut wuchs das Umsatzvolumen jedoch über ein Fünftel auf aktuell rd. 31.100 m². Ebenso blieb die Marktquote der Finanzdienstleister mit aktuell rd. 10% des gesamten Umsatzvolumens stabil, absolut stiegen die Flächenumsätze auf rd. 17.500 m² in 2007. Ein ungewöhnlich hoher Umsatzanteil entfiel 2007 in Stuttgart auf öffentliche Einrichtungen. Die Marktquote dieser Nutzergruppe stieg von nur ca. 3% in 2006 auf rd. 18% im Berichtsjahr. Wurden im Vorjahr nur ca. 4.300 m² Büroflächen durch öffentliche Einrichtungen angemietet, so waren es 2007 über 30.000 m².

DEUTLICH STEIGENDE BÜROMIETEN IN DER CITY

Der Gesamtumfang der erfassten Büroleerstände blieb in Stuttgart mit rd. 466.000 m² im Vergleich zu 2006 (ca. 467.000 m²) ausgesprochen stabil. Die Leerstandsquote ist mit aktuell rd. 6,4% im Vergleich der sieben größten deutschen Bürostandorte weiterhin am niedrigsten. Außerdem spielt die räumliche Verlagerung der Büroleerstände in Stuttgart eine entscheidende Rolle für das Marktgeschehen. So hat sich der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven in den Stuttgarter Citylagen im Jahresverlauf 2007 überdurchschnittlich schnell um rd. 16% auf aktuell

Stuttgart City, Vermietung von rd. 5.000 m² Bürofläche an die Barmer Ersatzkasse durch das BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG.

nur noch ca. 76.000 m² reduziert. Hier haben sich damit sehr gesunde Marktstrukturen mit sich verstärkenden Merkmalen einer allmählichen Verknappung von Flächenangeboten herausgebildet. In den Cityrandlagen und Stadtrandlagen nahm indessen der Umfang der kurzfristig bezugsfähigen Flächen im Jahresvergleich leicht zu, was sich hier dämpfend auf die Mietpreisentwicklung auswirkte. In den Cityrandlagen beläuft sich der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven aktuell auf rd. 118.000 m², in Stadtrandlagen auf rd. 272.000 m².

Ein überdurchschnittlich starkes Anziehen der mittleren Büromieten vollzog sich 2007 aufgrund des hohen, gewachsenen Nachfragedrucks in den Stuttgarter Citylagen. Die Durchschnittsmieten stiegen hier von rd. EUR 13,00/m² im Jahr 2006 um rd. 12% auf aktuell rd. EUR 14,50/m². Dagegen blieben die erzielten Spitzenmieten in den Citylagen auf dem erreichten Vorjahresniveau von rd. EUR 17,50/m² stabil. Hingegen zogen die Spitzenmieten in Cityrandlagen von ca. EUR 13,50/m² im Vorjahr um rd. 4% auf ca. EUR 14,00/m² 2007 leicht an. Die mittleren erzielten Büromieten in den Cityrandlagen blieben indessen mit einem aktuellen Niveau von rd. EUR 11,00/m² (2006: rd. EUR 11,10/m²) weitgehend stabil. In den Stadtrandlagen gaben die mittleren erzielten Büromieten von rd. EUR 10,90/m² um rd. 4% auf aktuell rd. EUR 10,50/m² leicht nach.

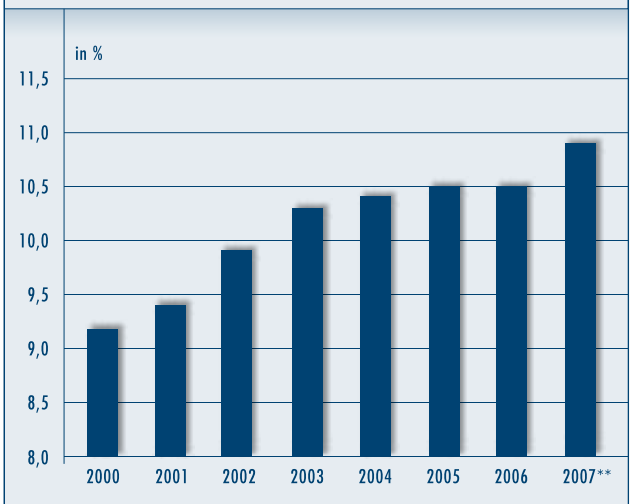
Der Markt für Einzelhandelsflächen

DURCHDRINGENDE MARKTBELEBUNG BLEIBT WEITERHIN AUS

Die Stimmung im deutschen Einzelhandel entwickelte sich auch im Jahr 2007 weiter relativ verhalten. Zwar blieb die Branche nach vorläufigen Schätzungen von markanten Umsatzeinbrüchen verschont, doch profitierten die Händler nur in geringem Maße vom konjunkturellen Aufschwung. Die anhaltende Kaufzurückhaltung der Konsumenten resultiert einerseits aus gestiegenen Steuerbelastungen (insbesondere durch die Mehrwertsteuererhöhung), andererseits aus weiter steigende Ausgaben für Energie- und Heizkosten.

Zudem ist die Sparquote der deutschen Haushalte – nicht zuletzt aufgrund höherer Rücklagen für die private Altersvorsorge – weiterhin hoch. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erreicht die Sparquote der Privathaushalte im Jahr 2007 mit rd. 11% den seit mehr als zehn Jahren höchsten Wert. Parallel zum steigenden verfügbaren Einkommen nimmt auch die Sparneigung in Deutschland seit Jahren kontinuierlich zu.

Sparquote* der Privathaushalte in Deutschland 2000 bis 2007



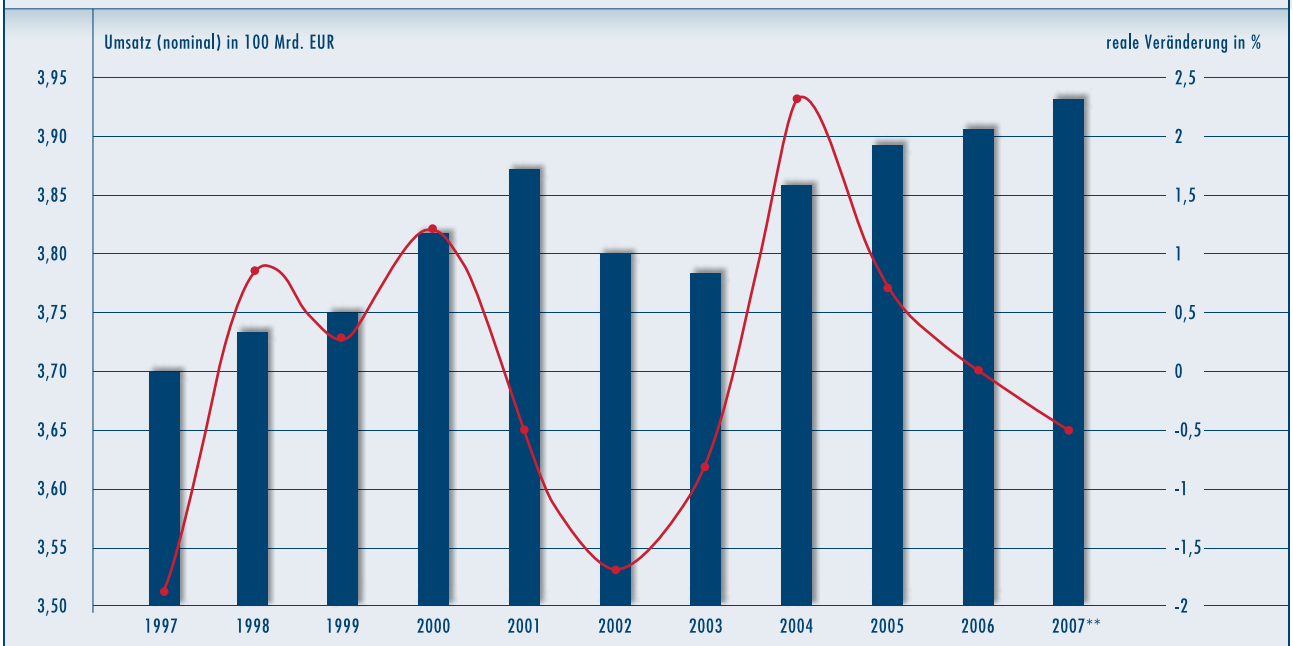
* gesparter Betrag bezogen auf das verfügbare Einkommen (in %)
** Halbjahresergebnis

Quelle: Statistisches Bundesamt

ZURÜCKHALTENDE UMSATZPROGNOSE

Infolge der verhaltenen Kaufnachfrageentwicklung blieben die Umsatzentwicklungen am deutschen Einzelhandelsmarkt im Jahr 2007 hinter den Erwar-

Einzelhandelsumsatz* in Deutschland 1997 bis 2007**



* ohne Kfz, Tankstellen und Apotheken
** Prognose HDE

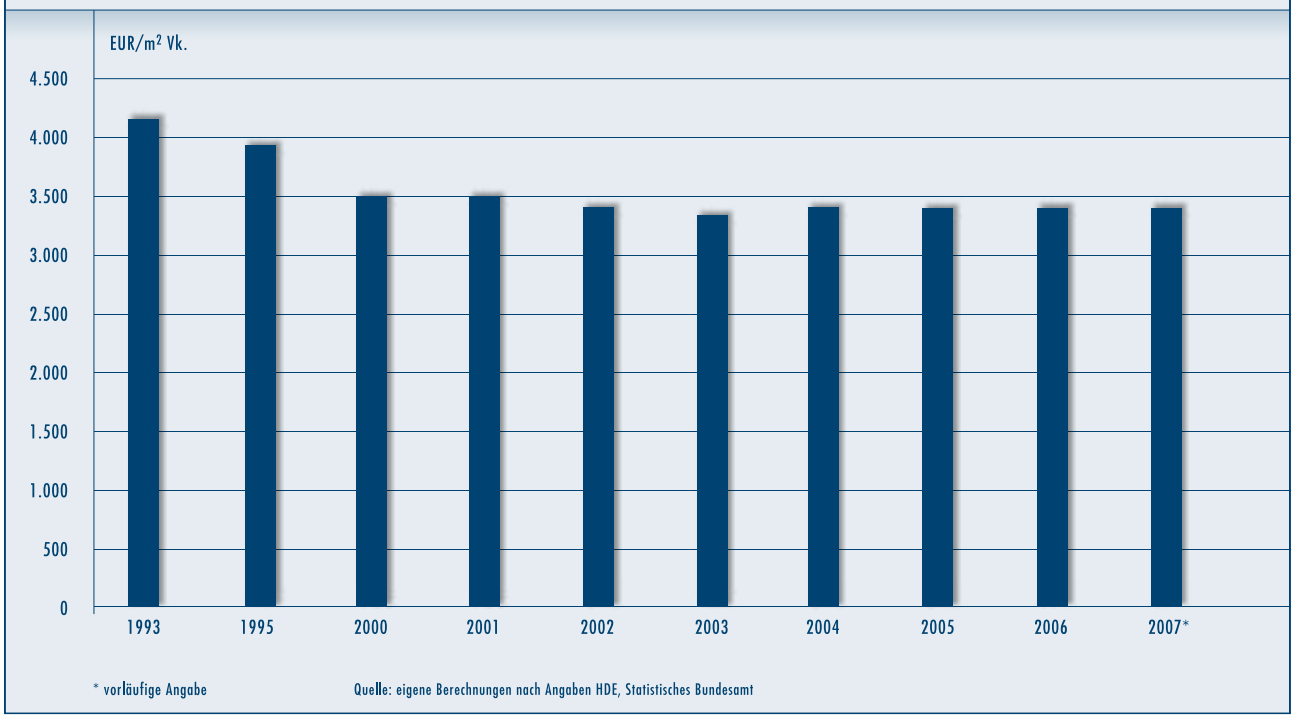
Quelle: HDE, Statistisches Bundesamt

tungen zurück. Dementsprechend wurden die Umsatzprognosen zum Ende des Jahres nach unten korrigiert auf knapp EUR 394 Mrd. Dies entspricht einem nominalen Umsatzzuwachs gegenüber dem Vorjahr von lediglich rd. 0,5%. Real, d.h. preisbereinigt, liegt das Umsatzergebnis damit sogar unter dem Vergleichswert vom vorangegangenen Geschäftsjahr, als bundesweit Waren im Gesamtwert von ca. EUR 392 Mrd. verkauft wurden. Damit unterschritt das jüngste Umsatzvolumen sowohl die Marktdynamik des Vorjahres als auch der beiden vorangegangenen Jahre 2004 und 2005, als am deutschen Einzelhandelsmarkt zumindest ein leichtes reales Umsatzplus verbucht wurde. Sollten sich Wirtschaftsaufschwung, Beschäftigungsaufbau und Einkommenszuwächse auch im Jahr 2008 mit annähernd gleicher Intensität fortsetzen, könnte sich dies dann aber auch in einer spürbar stärkeren Konsumbereitschaft bzw. höheren Einzelhandelsumsätzen manifestieren.

FLÄCHENPRODUKTIVITÄT NIMMT WEITER AB

Ungeachtet der vergleichsweise verhaltenen Umsatzdynamik setzt sich das Flächenwachstum am deutschen Einzelhandelsmarkt weiter fort. Zwar sind die Zuwachsraten in den letzten Jahren – insbesondere im Vergleich zur sprunghaften Bestandserweiterung in den 1990er Jahren – eher moderat, doch findet vor allem infolge der Neuerrichtung zahlreicher großflächiger Einkaufszentren eine kontinuierliche Angebotsvergrößerung statt. Bis Ende 2007 stehen nunmehr über 118 Mio. m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Im Jahr 1990 war der Flächenbestand mit rd. 77 Mio. m² noch nicht einmal halb so groß wie derzeit. Entsprechend nimmt auch die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Person weiter zu. Aktuell stehen in den alten Bundesländern je Einwohner ca. 1,49 m² Verkaufsfläche zur Verfügung, in Ostdeutschland etwa 1,22 m²/Ew. Parallel zum Bestandswachstum ist die mittlere Flächenproduktivität weiter gesunken. Mit aktuell ca. EUR 3.330,00/m² Vk. wird gegenwärtig spürbar weniger Ware je Ladenfläche umgesetzt als noch zu Beginn des vorangegangenen Jahrzehnts (zum Vergleich: 1993 rd. EUR 4.160,00/m²). Selbst wenn die Kaufnachfrage bzw. der Einzelhandelsumsatz in den kommenden Monaten wieder deutlich zulegen sollte, ist mittelfristig bei weiter ansteigendem Verkaufsflächenangebot mit keiner signifikanten Erhöhung der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu rechnen. Der Trend in Richtung großflächiger Verkaufsstätten und Betriebsformen setzt sich fort.

Entwicklung der durchschnittlichen Flächenproduktivität im Einzelhandel in Deutschland 1993 bis 2007



BERLIN

MIETPREISZUWÄCHSE IN HAUPTGESCHÄFTSLAGEN

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen verlagerte sich in den letzten Jahren wieder verstärkt in die Innenstädte. Am stärksten profitieren derzeit die etablierten 1a-Lagen von den Bestrebungen expandierender Filialisten, ihre Marktpositionen in den zentralen, zukunftsträchtigen Standortbereichen auszubauen. Das zeigt sich in deutlich steigenden Mietpreisen für Läden in den frequenzstärksten Lagen. Das Marktangebot an modernen Verkaufsflächen ist hier stark begrenzt, so dass der Trend steigender Mieten positiv auch wieder auf Randbereiche der 1a-Standorte bzw. auf neue entwicklungsträchtige Lagen ausstrahlt.

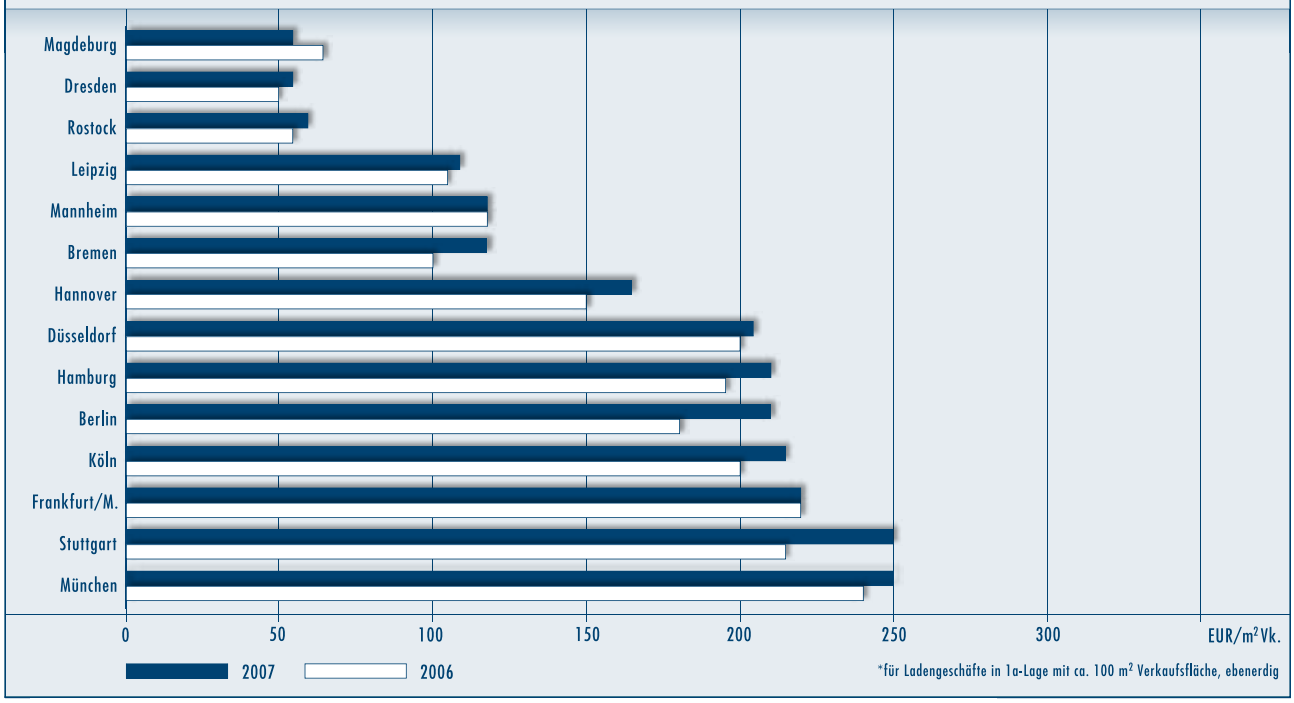
Die Spitzenmieten für kleinteilige ebenerdige Läden in einer Größe von rd. 100 m² zogen in den 14 DIP-Märkten im Jahresverlauf 2007 durchschnittlich um rd. 7 % an. In den „Big Seven"-Märkten war das Mietwachstum mit rd. 8% nur leicht höher als in den Mittelzentren (+6 %).

Im deutschlandweiten Vergleich gehört München zu den Städten mit den höchsten Einzelhandelsmieten. Die Spitzenmiete im Jahr 2007 belief sich hier auf rd. EUR 250,00/m² mit noch steigender Tendenz. Ein ähnliches Spitzenmietniveau wird aus Stuttgart gemeldet, und auch in den anderen größten deutschen Geschäftszentren sind die Spitzenmieten auf Werte von deutlich über EUR 200,00/m² gestiegen. Als Städte mit überdurchschnittlich stark steigenden Spitzenmieten im Berichtsjahr 2007 kristallisieren sich vor allem Berlin, Bremen, Dresden, Hannover und Stuttgart heraus.

Ungeachtet der zu beobachtenden Preissteigerungen sind die Spitzenmieten in den umsatzstärksten deutschen Geschäftsstraßen im internationalen Vergleich unverändert eher preisgünstig.

So liegen die Referenzwerte von 1a-Lagen in vielen anderen Großstädten deutlich über dem Preisniveau in Deutschland. Beispiele hierfür sind Zürich mit bis zu ca. EUR 370,00/m², Paris und Hongkong mit ca. EUR 500,00/m² oder New York mit über EUR 900,00/m². Insofern bietet der deutsche Einzelhandelsmarkt sicher auch in Zukunft insbesondere aus Sicht internationaler Filialisten interessante Standortoptionen bzw. lukrative Geschäftsmöglichkeiten, was den Nachfragedruck für Verkaufsflächen in den führenden Einzelhandelslagen weiter forciert.

Spitzenmieten* für Einzelhandelsflächen



NACHFRAGE ZIELT AUF GROSSE FLÄCHEN IN HOCHFREQUENZLAGEN

Die historisch gewachsenen deutschen Innenstädte sind überwiegend kleinteilig strukturiert. Zudem erwarten Eigentümer bei entsprechend kleineren Flächengrößen höhere Mietpreise pro Quadratmeter. Diese Marktstrukturen stehen allerdings zunehmend im Widerspruch zur aktuellen Nachfrage, die hauptsächlich aus Flächenbedarfen von Filialunternehmen resultiert und auf größere bzw. zusammenhängende Ladeneinheiten in den Toplagen der Innenstädte zielt. Unter diesen Gesichtspunkten ist mit einer weiterhin dynamischen Angebotsentwicklung im Bereich Shoppingcenter zu rechnen, da durch diesen Angebotstyp den Flächenanforderungen der Filialisten am ehesten entsprochen wird: moderne, große Mieteinheiten, überschaubare Eigentümerstrukturen, vermarktungsförderndes Objektmanagement (u.a. Verbundvorteile in Beschaffung, Werbung, Betriebsführung).

Flächen, die den genannten Nachfragebedürfnissen nicht entsprechen, sind in der Regel nur mit Preisabschlägen bzw. längeren Vermarktungszeiträumen zu platzieren. Dies betrifft sowohl Ladeneinheiten in 1a-Lagen als auch vor allem Einzelhandelsflächen in nachrangigen Geschäftslagen. Das Preisgefälle zwischen A- und B-Lagen hat sich in den letzten Jahren bereits spürbar erhöht, eine nennenswerte Trendumkehr ist hier auch in den kommenden Monaten nicht abzusehen. Im Gegenteil: Infolge der unverändert zunehmenden Nachfragekonzentration auf wenige ausgewählte Hochfrequenzlagen und ausgewählte Flächensegmente wird sich die Marktsituation auch weiterhin zu Lasten der Nebenlagen bzw. eingeschränkt marktfähiger Angebotsklassen verschärfen. Ähnlich der Situation am Büromarkt, wo infolge veränderter Nachfragebedürfnisse bzw. standortdifferenziert hoher Flächenüberhänge alternative Nutzungskonzepte (u.a. Umnutzung ehemaliger Büroimmobilien in Wohnungen) realisiert werden, sind auch im Einzelhandelssektor zur Vermeidung langfristiger Leerstände mit entsprechend nachhaltiger Wertminderung nachfragekonforme Um- bzw. Nachnutzungen nicht marktfähiger Einzelhandelsflächen erforderlich.

BERLIN

In Berlin wurden in den letzten Jahren trotz der vergleichsweise niedrigen Kaufkraft je Einwohner Umsatzzuwächse verbucht, die vor allem auf die wachsende Attraktivität der Bundeshauptstadt für Einkaufstouristen sowohl aus dem In- als auch Ausland zurückgeführt wird. Die Entwicklung der verschiedenen Berliner Geschäftszentren und Einkaufsstraßen verläuft dabei allerdings extrem unterschiedlich.

Der mit deutlichem Abstand beste und größte Einzelstandort Berlins bleibt der Bereich Tauentzien/Kurfürstendamm. Das Flächenangebot ist hier trotz der in der jüngsten Vergangenheit erfolgten Um- und Neubauten von Geschäftshäusern weiterhin knapp. Konzentrierte sich zuletzt das Baugeschehen vor allem auf Tauentzien und den oberen Kudamm, wo 2007 u.a. im Europa-Center ein neuer Saturn-Markt mit rd. 10.000 m² eröffnet wurde, vollzieht sich aktuell stärker eine Verlagerung in Richtung Olivaer Platz. Das größte Entwicklungsprojekt ist hier mittelfristig das Ku'damm-Karree.

Zunehmend etabliert sich der Alexanderplatz als zweitgrößter innerstädtischer Einzelhandelsstandort Berlins. 2007 wurde hier das neue Shopping-Center „Alexa" mit insgesamt rd. 54.000 m² Mietfläche, davon rd. 42.000 m² Vk. eröffnet. Mit dem derzeit in Bau befindlichen Geschäftshausprojekt von Hines („die mitte/Shopping am Alexanderplatz") vergrößert sich hier das Flächenangebot um weitere rd. 22.000 m² Vk.
Zu den etablierten Berliner Geschäftszentren, die erheblich an Attraktivität gewonnen haben, zählt derzeit vor allem die Schloßstraße in Steglitz. 2007 wurde hier das „Schloß-Straßen-Center" mit rd. 16.000 m² eröffnet. Bis 2011 werden u.a. mit dem Umbau von Karstadt zum Premium-Warenhaus und dem Ersatz-Neubau für das Wertheimhaus zusätzlich rd. 70.000 m² Vk. entstehen bzw. modernisiert.

Weitere aufstrebende Einzelhandelsstandorte sind derzeit vor allem der Bereich um den Hackeschen Markt, die Friedrichstraße und die Wilmersdorfer Straße, wo jüngst realisierte oder in Bau befindliche Projekte zu qualitativen Verbesserungen der Einzelhandelsstrukturen beitragen.

Dagegen ist ein erheblicher Umstrukturierungs- und Modernisierungsbedarf in anderen traditionellen Berliner Geschäftsstraßen unübersehbar, um im sich verschärfenden Wettbewerb zwischen den Einzelhandelsstandorten bestehen zu können. Das betrifft

BERLIN, BREMEN, DRESDEN, DÜSSELDORF, FRANKFURT/MAIN

derzeit z. B. die Karl-Marx-Straße in Neukölln oder die Turmstraße in Moabit.

Der Trend deutlich anziehender Mietpreise für Einzelhandelsflächen ist deshalb auch nur in den Standortbereichen mit hohem Nachfragedruck erkennbar, während in 1b- und 2a-Lagen die Mieten derzeit meist stabil, in Randlagen indessen auch rückläufig sind. Die Spitzenmieten für ebenerdige, gut geschnittene Ladenflächen mit ca. 100 m² Vk. im Bereich Tauentzien/oberer Kurfürstendamm zogen im Jahresverlauf 2007 um rd. 17 % auf aktuell rd. EUR 210,00/m² an. Am Alex erhöhten sich die Spitzenmieten um rd. 5 % auf aktuell ca. EUR 105,00/m². In der Friedrichstraße liegen die Einzelhandelsmieten für vergleichbare Ladenflächen aktuell bei etwa rd. EUR 100,00/m², in der Schloßstraße bei ca. EUR 95,00/m².

BREMEN

Die Gewerbemarktkennziffern der Hansestadt sprechen für sich: hohe Umsatzdynamik und geringe Leerstände. Dieser Positivtrend spiegelt sich auch im Bereich Einzelhandel wider. Zum einen zeichnet sich eine Marktbelebung im Citybereich ab, andererseits gibt es Bemühungen, das „gefloppte" Projekt „Space-Park" wiederzubeleben. Beispiele für aktuelle Innenstadtentwicklungen sind u. a. die Revitalisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen von Bestandsobjekten (z. B. „Brillissimo", siebengeschossiger Neubau mit außergewöhnlicher Architektur als neuer starker Publikumsmagnet) sowie stärkere Akzentuierung von Einzelhandelsangeboten im Quartier Stephaniviertel, der Verbindungsachse zwischen Bremer City und Überseestadt. Zu den jüngst hinzugekommenen Stores zählen Puma mit 160 m² in der Sögestraße, Runtime mit 160 m² im Eckbereich Martinistraße/Balgebrückstraße, Geox mit 200 m² in der Lloyd Passage sowie das Designrestaurant Vapiano mit 770 m² in der Knochenhauerstraße.

Daneben wird der bislang erfolglose „Space-Park" mit verändertem Konzept unter dem Namen „Waterfront Bremen" relauncht. Die Angebotsschwerpunkte richten sich an mode- bzw. konsumorientierte Kunden (Mall A und B) und werden von Geschäften für Markenkleidung und Designermode (Mall C) sowie Food-Court und Freizeitbereich ergänzt. Die Investitionskosten für die Umbauarbeiten betragen (inkl. Kaufpreis) etwa EUR 80 bis 100 Mio., Herausstellungsmerkmal gegenüber anderen Handelsstandorten ist die attraktive Wasserlage.

In den Bremer Spitzenlagen Obernstraße und Sögestraße konnte das zuletzt gestiegene Mietniveau gehalten werden. Aktuell sind hier bei nachfragegerechten Verkaufsflächen bis zu EUR 120,00/m² erzielbar.

Insbesondere positiv ist zu vermelden, dass auch in den 1b-Lagen der Bremer City ein spürbarer Abbau von Leerständen bei durchschnittlichen Preisen von EUR 12,00/m² bis EUR 30,00/m² zu beobachten war. Beispielhaft ist hier der Lloydhof in direkter Sichtachse zur Obernstraße zu nennen, wo ROBERT C. SPIES Leerstände durch einige Neuvermietungen deutlich reduzieren konnte.

DRESDEN

Dresden zählt neben Leipzig zu den wichtigsten Einzelhandelsstandorten in den östlichen Bundesländern. Neben ausgewiesenen Erfolgen bei der Neuansiedlung internationaler Industrieunternehmen spielt vor allem die touristische Attraktivität der Elbestadt eine wichtige Rolle für das Wirtschafts- und Einkommenswachstum.

Nachdem in den letzten Jahren – v.a. im Südbereich der Prager Straße, der Laufverbindung zwischen Hauptbahnhof („Prager Spitze", „Kugelhaus") und Altmarkt – bereits zahlreiche Projekte zur Aufwertung des Einzelhandelsangebots in der führenden Geschäftslage Dresdens realisiert wurden, befinden sich hier und in angrenzenden Standorten (u. a. Neumarkt, Postplatz) aktuell weitere teilweise großflächige Objekte in Bau bzw. in Planung. Hierzu zählt auch die geplante Erweiterung des im Jahr 2002 eröffneten Shoppingcenters „Altmarkt-Galerie" um ca. 20.000 m² auf danach insgesamt rd. 46.000 m². Als weitere marktprägende Beispiele sind auch der Neubau der „Centrum-Galerie" auf dem Areal des ehemaligen „Centrum-Warenhauses" sowie die Errichtung des „Wilsdruffer Kubus" am Verkehrsknoten Postplatz zu nennen. Mit der „Centrum-Galerie" stehen ab 2009 rd. 50.000 m² hochwertige Einzelhandelsflächen in 1a-Geschäftslage zur Verfügung. Größter Mieter mit rd. 12.000 m² ist das Unternehmen Peek & Cloppenburg, das hier ein weiteres Weltstadthaus etabliert. Aber auch außerhalb des Citybereichs sind Flächenentwicklungen zu beobachten. So steht die

Verkaufsflächenerweiterung des „Elbeparks“ um ca. 18.500 m² an, wobei das Gros (rd. 10.000 m²) auf den Anbau zum bestehenden Ikea-Möbelhaus entfällt. Die Gesamtfläche des Einkaufsparks erhöht sich damit auf ca. 100.000 m².

DÜSSELDORF

Düsseldorf zählt zu den attraktivsten Einzelhandelsstandorten Deutschlands. Die Bedeutung der Königsallee als eine der europaweit begehrtesten Luxusmeilen wurde mit der Neueröffnung des Breitenbacher Hofes im Jahr 2007 mit Labels wie Hugo Boss und Claudia Sträter deutlich gefestigt. Davon wird auch eine nachhaltige Belebung der bislang schwächer frequentierten Straßenseite der „Kö“ erwartet. Das Angebot an Luxusmarken ist auf der „Kö“ im deutschlandweiten Vergleich weiterhin mit am höchsten. Mit dem Neubau des Objektes in der Königsallee 76/78 mit den Filialisten H & M und Esprit sollen hier jedoch gleichzeitig auch mode- und preisbewusstere Zielgruppen besser bedient werden. 2008 wird außerdem die Mayersche Buchhandlung ins frühere Modehaus Heinemann einziehen.

Die Planungen zur Umstrukturierung und Modernisierung der Angebotsstrukturen in der Schadowstraße nehmen zunehmend klare Konturen an. Der Umbau des Karstadt-Warenhauses in ein „Premium-Haus“, nach dem Vorbild des Berliner „KaDeWe“ soll spätestens 2009 begonnen werden. In der Schadowstraße 69 entstehen bis 2009 rd. 1.400 m² neue Einzelhandelsflächen. Mit dem Neubau der Wehrhahn-U-Bahn-Linie zeichnen sich kurzfristig zwar Frequenzverluste im betroffenen Bereich der Schadowstraße ab, mittel- und langfristig verbessern sich hier damit jedoch die Standortbedingungen für den Einzelhandel.

Düsseldorf-Flingern – Musterbeispiel für Standortentwicklungen durch AENGEVELT: An frequenzstarker Stelle initiierte AENGEVELT die Umnutzung einer langjährigen Brache zum attraktiven Einkaufsstandort und Stadtteilzentrum mit rd. 14.200 m² Verkaufs- und Entertainmentfläche und ist hier auch exklusiv mit der Vermarktung des Projektes beauftragt. Mit Erfolg: Bereits vor Baustart sind über 90% der Flächen vermietet. Zu den langfristigen Nutzern zählen u.a. PRAKTIKER, MEDIA-SATURN und LIDL.

Die Flingerstraße erfreut sich weiterhin einer ausgesprochen hohen Nachfrage durch Young-Fashion-Anbieter. Mit der Eröffnung des dritten Zara-Stores in Düsseldorf hat sich hier ein weiteres etabliertes Label angesiedelt. Von den hohen Frequenzen der Flingerstraße profitieren auch die benachbarten Bereiche, insbesondere die Mittelstraße sowie der Karlsplatz.

Auch außerhalb der bekanntesten Düsseldorfer Geschäftsstraßen sind erhebliche Anstrengungen zur Modernisierung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsstandorten erkennbar. Zu den größten Projekten gehören dabei vor allem die Düsseldorf Arcaden in Bilk mit rd. 20.000 m² Vk. In Düsseldorf-Reisholz entsteht an der Ecke Nürnberger/Kappeler Straße mit mehr als 8.000 m² Einzelhandelsfläche derzeit der deutschlandweit größte Edeka-Markt. Die Baufertigstellung ist für Anfang 2009 geplant.

Die Spitzenmieten für ebenerdige Läden mit rd. 100 m² Vk. erhöhten sich im Jahresverlauf 2007 auf rd. EUR 205,00/m². Diese Werte können aktuell in der Königsallee und Schadowstraße erzielt werden. Aber auch in der Flingerstraße werden mit derzeit rd. EUR 185,00/m² ähnlich hohe Mietpreise für vergleichbare Läden aufgerufen und gezahlt. Im Unterschied zu den Vorjahren wurde auch in den meisten Stadtteillagen ein zumeist stabiles, kleinräumig auch leicht steigendes Mietpreisniveau beobachtet. Die Mietpreisspanne reicht hier aktuell von rd. EUR 15,00/m² bis ca. EUR 55,00/m².

FRANKFURT/MAIN

Frankfurt am Main ist Zentrum des Ballungsraums Rhein-Main und zählt zu den wichtigsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Dabei kommen die hohe Zahl der Berufspendler sowie die äußerst kaufkräftige Bevölkerung im Umland dem Einzelhandelsmarkt der Mainmetropole besonders zugute. Die Hauptgeschäftsachse Zeil zählt zu den nachgefragtesten bzw. teuersten Einkaufslagen in Deutschland. Das im Bau befindliche, an die Zeil angrenzende neue Innenstadtquartier „FrankfurtHochVier“ wird dazu beitragen,

FRANKFURT/MAIN, HAMBURG, HANNOVER, KÖLN, LEIPZIG

Der Neubau des Shopping- und Dienstleistungscenters in Taunusstein, Hessen, ist mit einer Fertigstellung für 2009 geplant. In diesem Center sollen ca. 7.300 m² Verkaufsfläche und ca. 5.000 m² Büro-, Dienstleistungs- und Entertainmentfläche entstehen. AENGEVELT ist mit der Vermietung beauftragt. Als Hauptmieter sind u.a. Tegut, C&A, Drogerie Müller gebunden.

die Passantenzahlen in diesem bereits heute hochfrequentierten Citybereich weiter zu erhöhen. Daneben stehen für die Zeil aufwendige Umbau- bzw. Aufwertungsmaßnahmen an (u.a. Erneuerung von Belag, Pavillons und Beleuchtung), wodurch sich Verweilqualität und Einkaufsambiente zukünftig umsatzfördernd erhöhen. Zudem ist die Runderneuerung des bestehenden Karstadt-Kaufhauses vorgesehen. Ab 2009 sollen rd. 33.000 m² Verkaufsfläche modernisiert bzw. qualitativ aufgerüstet werden. Die Frankfurter Dependance wird danach in die konzernintern „Premium Group" genannte Riege der Edelkaufhäuser (vergleichbar den Premiumhäusern „KaDeWe" in Berlin, „Alsterhaus" in Hamburg bzw. „Oberpollinger" in München) aufgenommen.

Auch im Jahr 2007 wurden in den bevorzugten Geschäftslagen wieder zahlreiche neue Mietverträge unterzeichnet. Milano Krawatten mietete in der Großen Bockenheimer Straße ca. 75 m², die Damenmodelabels St. Emile (240 m²) und Marc Cain (150 m²) in der Kaiserhofstraße, der Drogerie-Filialist Rossmann mit ca. 700 m² auf der Zeil sowie The Phone House mit 220 m² ebenfalls auf der Zeil. Des Weiteren schloss Herrenausstatter Anson's einen Mietvertrag über rd. 3.500 m² Verkaufsfläche im zukünftigen „Zeilforum", einem Teilkomplex des Neubauprojekts „Frankfurt Hoch Vier", ab. Neueröffnung auf vergrößerter Fläche sowie mit erweitertem Sortiment an hochwertigen Schmuck- und Uhrenmarken feierte das Juweliergeschäft Christ am 1a-Standort Zeil.

HAMBURG

Am Einzelhandelsmarkt der Hansestadt finden aktuell starke Veränderungsprozesse statt. Zum einen sind zahlreiche neue Projekte in Realisierung bzw. wurden jüngst fertiggestellt, zum anderen werden mit Hilfe neuer Vermarktungsstrategien etablierte Standorte wettbewerbsfähig gemacht. Beispiele sind die Umgestaltung des Jungfernstiegs mit Sanierung des traditionsreichen „Alsterhauses", Eröffnung von „Europa-Passage" und „Nivea-Haus", Flächenerweiterungen im „Elbe Einkaufszentrum" im Bezirk Altona sowie die Wiedereröffnung des Alstertal-Einkaufszentrums als nunmehr größtes Shoppingcenter Norddeutschlands. Daneben machen auch etablierte Geschäftslagen durch neue Konzepte auf sich aufmerksam. Bestes Beispiel ist der „Neue Wall" , bei dem durch Einführung eines so genannten Business Improvement Districts (BID) eine deutliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes bzw. Optimierung des Flaniercharakters sowie eine spürbare Erhöhung der Flächennachfrage zu verzeichnen ist.

Zur Erweiterung des Angebots an attraktiven Ladenflächen trägt zunehmend auch die Umsetzung von Projekten in der „HafenCity" als eines der derzeit größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete Europas mit zahlreichen architektonisch herausragenden Neubauten für Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen bei. Das erste Teilquartier „Am Sandtorkai" am zukünftigen Traditionsschiffhafen ist fertiggestellt und bezogen. Bis Herbst 2008 wird das benachbarte Teilquartier „Dalmannkai" komplettiert, für 2010 ist die Eröffnung des spektakulären Neubaus „Elbphilharmonie" als neues Hamburger Wahrzeichen avisiert.

Beispiele für Vermietungen in 2007 sind: Dedon (exklusive Gartenmöbel) mit knapp 900 m², Calida mit ca. 55 m², Mango (mit 3. Hamburger Filiale) auf ca. 400 m², Tumi mit 150 m² und Hennes & Mauritz für sein neues Premiumkonzept COS etwa 750 m² (alle jeweils am Neuen Wall) sowie das Modelabel Gas-Clothing am Jungfernstieg, des Weiteren internationale Luxusanbieter wie beispielsweise Petra Teufel, Linette, Ludwig Reiter, Dibbern und Flamant mit neuen Flächen im Quartier Hohe Bleichen.

HANNOVER

Zu den charakteristischen Merkmalen des Einzelhandelsmarktes der Landeshauptstadt Niedersachsens zählen die überdurchschnittlich hohe Einzelhandelszentralität (136), anhaltend dynamische Flächennachfrage sowie weiter steigende Spitzenmieten.

Mit einem weiteren Attraktivitätsgewinn ist u.a. auch infolge der Eröffnung des neuen innerstädtischen Einkaufszentrums „Ernst-August-Galerie" neben dem Hauptbahnhof ab Herbst 2008 zu rechnen. Bereits ein Jahr vor Fertigstellung waren ca. 27.000 m² bzw. 90% der insgesamt rd. 30.000 m² Verkaufsflächen des Shoppingcenters vermietet. Durch den neuen Einkaufsmagnet werden sich insbesondere die Passantenfrequenzen im nördlichen Citybereich erhöhen.

Parallel zur Realisierung des neuen EKZ und des damit zu erwartenden steigenden Wettbewerbsdrucks existieren zahlreiche Planungen zur Optimierung der etablierten Geschäftslagen, u.a. Errichtung des „Rosenquartiers" auf dem ehemaligen Fernmeldeamtareal vis-à-vis der „Ernst-August-Galerie", Aufwertung Karstadt-Modehaus, sektorale Glasüberdachung der Großen Packhofstraße, gestalterische Aufwertung des „Operndreiecks" durch Öffnung der Rathenaustraße, Rückbau der Windmühlenstraße und Platzvergrößerung, mieter- bzw. branchenbezogene Neuausrichtung der „Galerie Luise".

KÖLN

Die Rhein-Metropole Köln ist nach wie vor einer der Top-Einzelhandelsstandorte Deutschlands, was sich sowohl in den erzielten Spitzenmieten als auch in den hohen Passantenfrequenzen widerspiegelt. Einzigartig ist sicherlich der „Rundlauf" der vorhandenen Einkaufstraßen, der sich vorwiegend als Fußgängerzone von der Schildergasse über Neumarkt, Mittelstraße, Hohenzollernring, Ehrenstraße, Breite Straße, den Bereich rings um den Dom bis zur Hohen Straße erstreckt.

Schildergasse und Hohe Straße gelten als 1a-Lage-Standorte, wobei die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht angestiegen ist und sich derzeit bei ca. EUR 215,00/m² bewegt. Beide Straßenzüge sind durch einen starken Nachfrageüberhang geprägt, so dass zum einen nur wenige Neuvermietungen anfielen und zum anderen keine (längerfristigen) Leerstände zu verzeichnen sind. U.a. konnten in der Hohen Straße, die einen im Vergleich zur Schildergasse kleinteiligeren Besatz und eine konsumigere Ausrichtung besitzt, Vermietungen an Fossil (Flagship-Store), Görtz und Kenvelo verzeichnet werden. Auf der Schildergasse wurde die vormals durch Schuhhaus Böhmer genutzte Fläche von 800 m² als Interimsvermietung an den Geschenkartikel-Filialisten Allerlei vermittelt.

Eine starke Dynamik herrscht weiter auf der Ehrenstraße. Der Wandel von einer Szenemeile, geprägt durch lokale und regionale Anbieter, hin zu einem Standort nationaler und v.a. internationaler Filialisten, geht ungebremst weiter. In 2007 wurde erstmals die Spitzenmiete von EUR 100,00/m² erreicht, was einem Mietniveau im Vergleich zur 1a-Lage von annähernd 50% entspricht. Die Mieterwechsel sind hier hoch, die Anbieter kommen überwiegend aus dem Bereich Young Fashion bzw. Szenelabels. Charakteristisch sind außerdem die Standortentscheidungen der Filialisten, die neben der Präsenz in den Top-Lagen in der Ehrenstraße doppeln. Wichtige Vermietungen in 2007 sind u.a. COS (Hennes-&-Mauritz-Designer-Label), Tommy Hilfiger, Gravis (Apple-Produkte) und Energie (Sixty men's wear).

Von den Entwicklungen der Ehrengasse profitierte im vergangenen Jahr auch die östlich anschließende Breite Straße. Der Angebotsmix konnte beispielsweise in den angrenzenden Centern DuMont Carré und (hier zumindest in den straßenseitigen Einheiten) Opernpassage optimiert werden. Durch weitere Attraktivitätssteigerungen sowie durch vorhandenes Projektentwicklungspotenzial (z.B. WDR Arcaden) ist auch zukünftig mit steigenden Mieten zu rechnen. Die Mittelstraße bleibt als traditionelle Luxuslage stabil und konnte Neuvermietungen an Gerry Weber (DOB) und Alessi (Wohnaccessoires) verzeichnen.

LEIPZIG

Die Einzelhandelsmarktentwicklung in der nach Berlin größten ostdeutschen Stadt Leipzig verläuft weiterhin positiv und dynamisch. Angebotserweiterungen und -modernisierungen setzen sich fort. So stieg der Verkaufsflächenbestand Leipzig allein in den zurückliegenden acht Jahren um über ein Fünftel auf nunmehr ca. 790.000 m². Markenzeichen der Handelsstadt

LEIPZIG, MAGDEBURG, MANNHEIM, MÜNCHEN, ROSTOCK

ist die kompakte City mit vielfältigen Handelsstrukturen sowohl in aufwendig sanierten Handelshöfen und Passagen als auch in charmanten, stilvollen Neubauten (z.B. Karstadt, Marktgalerie). Mittlerweile ist das Gros aller namhaften internationalen Textilfilialisten in der Messestadt präsent.

Derzeit müssen Kunden und Händler zwar noch mit Beeinträchtigungen aufgrund der Bauarbeiten zum Citytunnel leben, doch wird sich spätestens mit Inbetriebnahme des Bahnverkehrs durch die Tunnelröhren (voraussichtlich zum Jahreswechsel 2011/12) die Erreichbarkeit und Einkaufsattraktivität der Leipziger City weiter spürbar verbessern.

Die Nachfrage für Ladenflächen in den bevorzugten frequenzstarken Geschäftslagen im Stadtzentrum ist ungebremst, entsprechend steigen die Mieten hier aktuell weiter an. Leipzig festigt damit seine führende Marktposition in den neuen Bundesländern sowohl hinsichtlich Flächenbesatz als auch Mietpreisniveau. Beispiele für Neuanmietungen im Jahr 2007 sind u. a. der auf 1a-Lagen spezialisierte Kosmetikshop „Lush" mit 110 m² in der Petersstraße, der Modefilialist „Ernsting's Family" mit ca. 265 m² in der Hainstraße sowie die „Goethe Schokoladentaler Manufaktur" im Objekt „Marktgalerie".

Zu den aktuellen marktrelevanten Projekten bzw. Planungen zählen insbesondere die Sanierung des Handelshofes an der Grimmaischen Straße, des Weiteren der Neubau des Uni-Campus mit Einzelhandelsnutzungen im Erd- und Mittelgeschoss am Standort der alten Zentralmensa ebenfalls an der Grimmaischen Straße sowie die geplante großflächige Neubebauung des Brühl-Areals. Hier ist bis 2010 u.a. die Errichtung eines neuen Einkaufszentrums mit ca. 18.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Leipzig, Hauptstraße 2-6/Stötteritzer Landstraße: Professionelle Immobiliendienstleistung aus einer Hand – AENGEVELT vermittelte den Verkauf des Grundstücks, den 15 Jahres-Mietvertrag mit Plus und den anschließenden Verkauf an einen internationalen Investor.

MAGDEBURG

Die sachsen-anhaltinische Landeshauptstadt Magdeburg ist die mit Abstand wichtigste Einkaufsregion im Bereich Mittelelbe. Dafür spricht insbesondere der außerordentlich hohe Zentralitätswert von aktuell 129. Nur in wenigen anderen deutschen Städten vergleichbarer Größe liegt die Relation zwischen Kaufkraftzugewinn von außerhalb und Kaufkraftverlust ins Umland auf ähnlich hohem Niveau.

Dabei konzentriert sich das Nachfrage- bzw. Umsatzgeschehen auf ein recht überschaubares Terrain im Mittelbereich der teilweise als Fußgängerzone fungierenden Hauptgeschäftsstraße Breiter Weg sowie zwischen dem Einkaufszentrum „Allee-Center" und Hauptbahnhof.

Im Jahr 2007 wurde das Verkaufsflächenangebot in 1a-Lagen erweitert. So entstanden u.a. am Breiten Weg im Zuge der Errichtung des neuen „Marietta-Quartiers" neben Büro- und Dienstleistungseinheiten auch ca. 5.250 m² Handelsfläche. Zu den Mietern zählen u.a. die „City-Bank", „Reno Schuhe", „O_2" sowie „WMF". Für den ebenfalls im Stadtkernbereich liegenden, seit Jahren allerdings ungenutzten Gebäudekomplex „Blauer Bock" bestehen konkrete Pläne zur Standortrevitalisierung. Bis Anfang 2009 ist hier der Bau eines neuen Büro- und Geschäftshauses inkl. ca. 4.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Infolge der jüngst realisierten Fertigstellungen erhöhte sich der Gesamtbestand an Verkaufsflächen in Magdeburg zum Jahresende 2007 auf rd. 640.000 m². Parallel dazu wuchs der Marktanteil der City auf rd. 145.000 m² bzw. 23 %.

MANNHEIM

Die zwischen Rhein und Neckar gelegene Universitätsstadt Mannheim spielt für die regionale Einzelhandelsmarktentwicklung eine dominierende Rolle. Das Nachfrage- und Umsatzgeschehen konzentriert sich auf die Lauflagen im Bereich Planken und Kurpfalzstraße. Insbesondere in jüngerer Zeit hat sich das Angebot an modernen Verkaufsflächen hier weiter erhöht. Als

aktuelles Beispiel ist hier das im Frühjahr 2007 eröffnete „Peek & Cloppenburg Weltstadthaus" zu nennen. In dem zehnten Haus seiner Art präsentiert sich das renommierte Bekleidungshaus auf ca. 11.000 m² im transparenten fünfgeschossigen Neubau. Im Haus integriert ist zudem ein Esprit-Store. Daneben sicherten sich weitere namhafte Filialisten Ladenflächen in Hauptgeschäftslage. Zu nennen sind hier u.a. New Yorker, Vero Moda, Jack & Jones, Snipes, Lloyd Shoes sowie BoConcept. Bestandsmieter Hennes & Mauritz wird ab kommendem Jahr auf vergrößerter Fläche aktiv.

Die überregional ausstrahlende Attraktivität Mannheims als Standort von hochwertigen Textil- und Young-Fashion-Anbietern, wurde damit weiter ausgebaut. Die Nachfrage von Filialisten war hier im Jahr 2007 deutlich höher als das begrenzte Flächenangebot in den besten Lagen, was zur Stabilisierung der Mietpreise auf hohem Niveau beitrug. Die Spitzenmieten in den 1a-Lagen belaufen sich aktuell auf rd. EUR 120,00/m².

MÜNCHEN

Das bayerische Landeszentrum zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen und zu den Top- Einzelhandelsstandorten Deutschlands. So liegen Zentralitätswert (128) und einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex (121) auf unverändert überdurchschnittlich hohem Niveau. Darüber hinaus befinden sich in den umliegenden Landkreisen eine ganze Reihe von Städten und Gemeinden, die zu den Kommunen mit der kaufkräftigsten Bevölkerung der Bundesrepublik gehören. Die hohen Umsatzvolumen am hiesigen Einzelhandelsmarkt resultieren daher sowohl aus der Einkommensstärke der Münchner Einwohner selbst als auch aus dem außerordentlich hohen Kaufkraftpotenzial der Gesamtregion.

Entsprechend den positiven Marktindikatoren entwickelt sich die Flächennachfrage weiterhin sehr dynamisch und liegt insbesondere in den Hauptgeschäftslagen der Innenstadt um ein Vielfaches über dem verfügbaren Flächenangebot. Daraus resultierend sind die Mietpreise hier für deutsche Maßstäbe weiterhin ungewöhnlich hoch. In kaum einer anderen Stadt des Landes werden vergleichbare Spitzenwerte erzielt, die vereinzelt bereits die Marke von EUR 250,00/m² überschreiten.

Ungeachtet der hohen Mietpreise waren auch im vergangenen Jahr wieder zahlreiche Neuvermietungen zu registrieren, sowohl im Toplagesegment als auch angebotsbedingt in angrenzenden Alternativstandorten. Zu den jüngsten Neuzugängen zählen u.a. der schwedische Textilfilialist Hennes & Mauritz mit seinem Premiumkonzept COS (ca. 800 m²) in der Weinstraße, Gravis mit rd. 700 m² im Standortbereich Tal, BoConcept mit 500 m² in der Buttermelcherstraße, Replay in der Residenzstraße (ca. 260 m²), GAS Clothing Germany in der Kaufingerstraße (rd. 250 m²) sowie Calida mit 120 m² am Frauenplatz.

Zu den neuen Flächenentwicklungen in bester Zentrumslage gehört die Neugestaltung des hochfrequentierten Stachus-Einkaufszentrums. Umbau bzw. Sanierung der 1970 eröffneten unterirdischen Shoppingmall sollen bis Ende 2009 abgeschlossen sein.

ROSTOCK

Der Innenstadthandel konkurriert mit zahlreichen großflächigen Verkaufseinrichtungen im engeren Stadtumland, die seit deren Errichtung in den 90er Jahren beachtliche Kaufkraftpotenziale binden und somit Umsatzvolumen aus der Rostocker City abziehen. In den letzten Jahren konnte hier die Innenstadt wieder sukzessive Umsatzanteile zurückgewinnen, nicht zuletzt aufgrund der wieder deutlich an Attraktivität gewonnenen Hauptgeschäftslagen im Bereich Kröpeliner Straße im Zentrum des alten Stadtkerns. Insbesondere durch das im September 2007 neu eröffnete Einkaufscenter „Kröpeliner Tor" (KTC) mit zahlreichen zugkräftigen Einzelhandelsgeschäften (u.a. Saturn, Zara), ist eine weitere Nachfrage- bzw. Umsatzbelebung am Einzelhandelsmarkt in der Rostocker Innenstadt zu erwarten.

Neue Konkurrenz für den Innenstadthandel entsteht derzeit am westlichen Stadtrand. Auf dem ehemaligen Messegelände im Stadtteil Schutow errichtet die schwedische Möbelhauskette Ikea ihre erste Filiale in Mecklenburg-Vorpommern. Ab 2008 bietet das Einrichtungshaus auf rd. 28.000 m² Nutzfläche ein umfangreiches Angebot an Möbeln und Dekorationsaccessoires. Die bekannt hohe Magnetwirkung des expansiven Einrichtungsunternehmens wird sicher auch am Einzelhandelsmarkt der Hansestadt messbare Veränderungen bei Kaufkraft- bzw. Umsatzströmen verursachen.

STUTTGART

Stuttgart, Bärenstraße: Auktionshaus Eppli, Vermarktung der Ladenflächen durch das BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG.

STUTTGART

Stuttgart gilt unverändert als führender Einzelhandelsstandort Baden-Württembergs und belegt auch im nationalen Standortranking eine vorderere Position.

Zu den auch für den Einzelhandelsmarkt vorteilhaften Standortfaktoren gehören hohe Wirtschaftskraft, überdurchschnittliche Einkommen und ein engmaschiges Städte- und Gemeindenetz im Großraum Stuttgart mit entsprechend hoher Einwohner- bzw. Konsumentendichte.

Obwohl in den zurückliegenden Monaten zahlreiche neue Flächen entwickelt bzw. marktaktiv wurden, liegt die Nachfrage weiterhin deutlich über dem Verkaufsflächenangebot in Stuttgarts 1a-Einkaufslagen. Daher bleibt der Mietpreisdruck in den bevorzugten Lagen weiterhin hoch, im kleinteiligen Angebotssegment sind sogar nochmals steigende Werte zu beobachten. So wurden bereits Spitzenmietpreise bis ca. EUR 250,00/m² beobachtet.

Neuanmietungen erfolgten im Jahr 2007 u.a. durch Petit Bateau (ca. 380 m²) und GameStop (230 m²) in der Schulstraße, Roeckl (50 m²) in der Stiftstraße, Compustore (rd. 130 m²) in der Hirschstraße sowie Max Mara mit 400 m² in der Kronprinzstraße.

Abzuwarten bleibt, wie stark die Auswirkungen des geplanten neuen Cityquartiers auf dem Gelände des derzeitigen Hauptbahnhofs sein werden. Nachdem nunmehr der offizielle Startschuss zur Realisierung des Projektes „Stuttgart 21" gefallen ist, entstehen nach Verlegung des Bahnhofes unter die Erde in direkter Nachbarschaft zum bisherigen Citykern voraussichtlich etwa 50.000 m² neue Verkaufsflächen. Der Gesamtbestand an Verkaufsflächen in der Stuttgarter Innenstadt würde sich damit schlagartig um etwa ein Sechstel erhöhen.

dm Reutlingen, Wilhelmstraße 29, vermittelt durch das BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG.

Der Markt für Gewerbegrundstücke und Gewerbeflächen

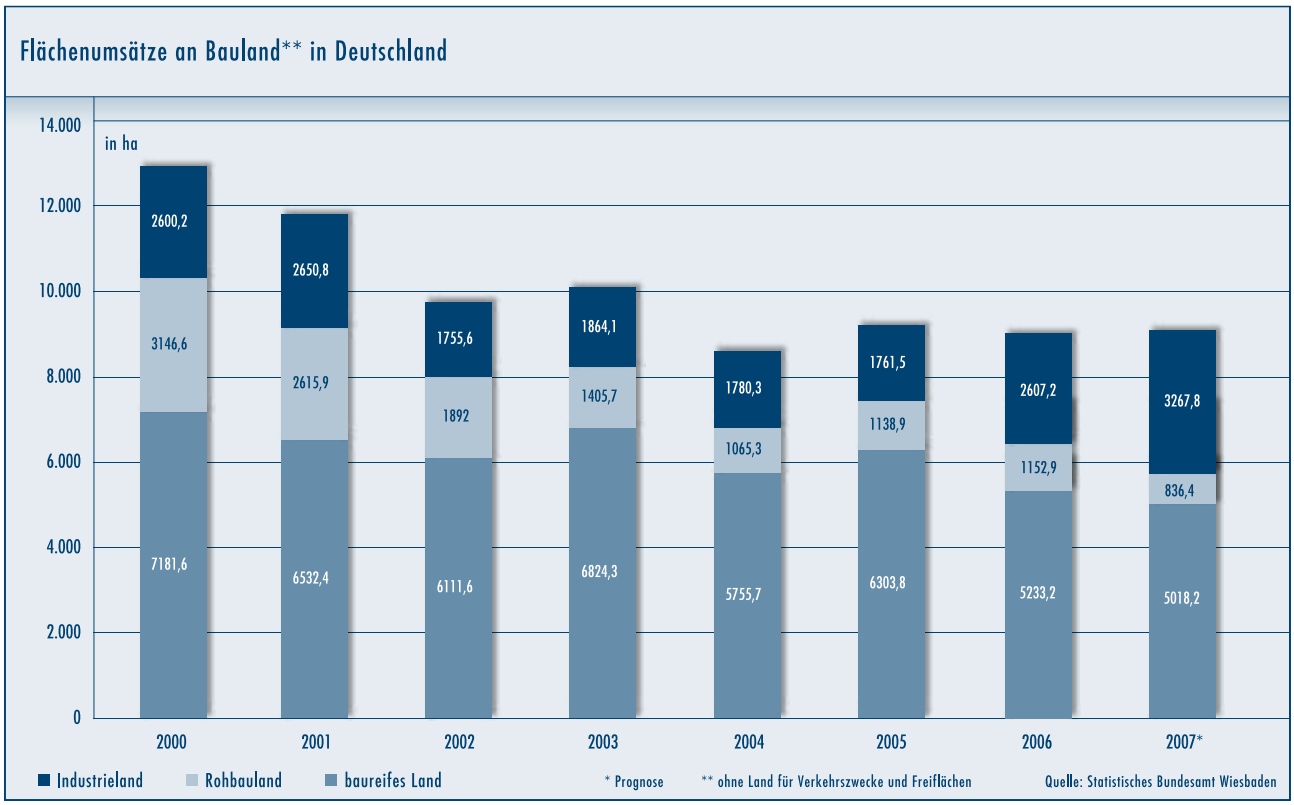
DEUTLICHE UMSATZVERSCHIEBUNGEN

Nachdem Anfang des Jahrzehnts noch rückläufige Nachfragevolumina am Baulandmarkt in Deutschland verzeichnet wurden, kam es im Zeitraum 2004 bis 2006 zu tendenziellen Umsatzstabilisierungen. Auch im aktuellen Berichtsjahr 2007 wurde nach vorläufigen Schätzungen bzw. Hochrechnungen ähnlich wie im Vorjahr wieder ein Baulandumsatz von über 9.500 ha erreicht. Allerdings zeigen sich dabei erhebliche Nachfrageverschiebungen. Während der Umsatz von baureifem Land, insbesondere von individuellem Wohnbauland sowie auch von Rohbauland noch deutlich rückläufig war, zog die Nachfrage nach Gewerbebauland, ausgehend von einem bereits hohen Niveau, in 2006 weiter an.

Besonders stark fiel die Umsatzbelebung im Segment Industrieland aus, vor allem durch den beschleunigten Neubau bzw. die Erweiterungen von Logistikzentren. Der Flächenumsatz von Industrieland wuchs nach vorläufigen Angaben um rd. 25% auf über 3.200 ha.

Diese Mehrfamilienhausanlage in Berlin-Mariendorf vermittelte AENGEVELT Immobilien im exklusiven Alleinverkaufsauftrag. Die Häuser verfügen über eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von 7.000 m² mit 69 Wohn-/Gewerbeeinheiten.

Dagegen verringerte sich das Verkaufsvolumen baureifer Baulandgrundstücke von rd. 5.200 ha im Jahr 2006 um rd. 4% auf etwa 5.000 ha im Berichtsjahr. Ebenso blieb das Nachfragegeschehen im Bereich Rohbauland mit ca. 840 ha deutlich hinter den Umsatzzahlen des Vorjahres (2006: rd. 1.150 ha) zurück. Der anhaltende konjunkturelle Marktaufschwung spiegelt sich nunmehr somit auch direkt im wachsenden Gewerbe-



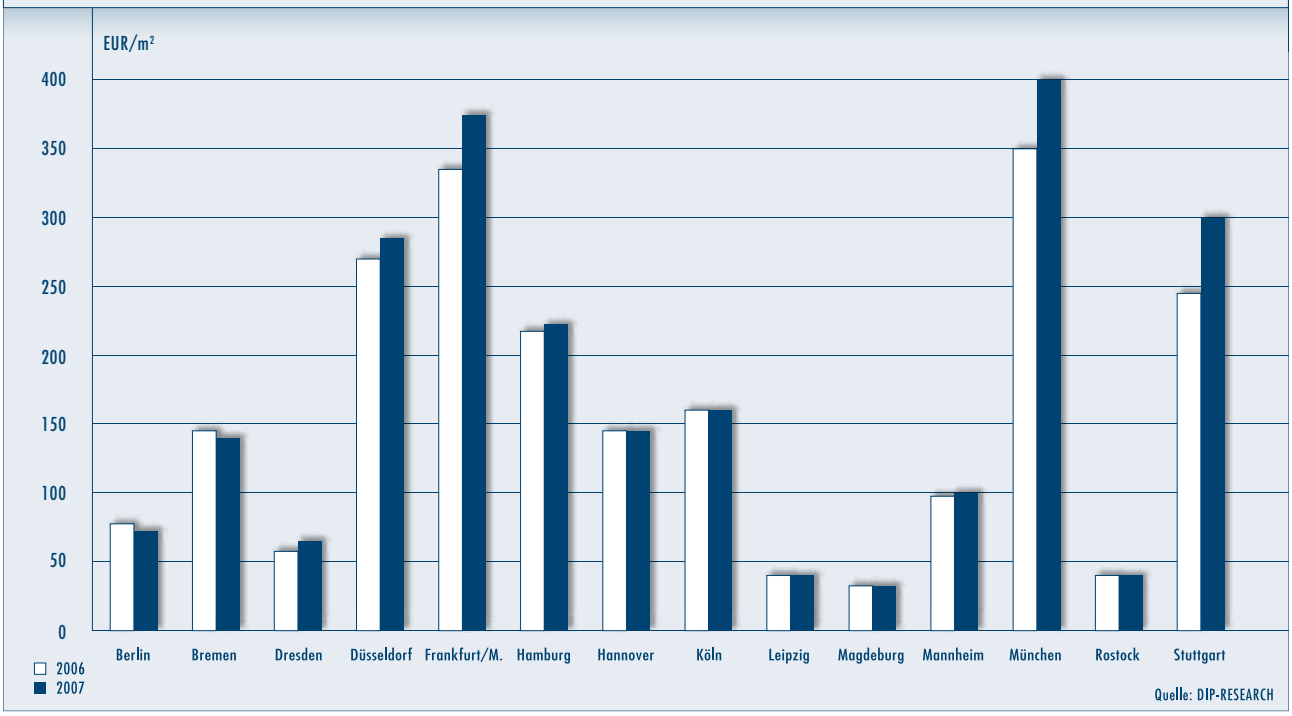
baulandbedarf wider. Insbesondere die Nachfrage von Seiten der Industrieunternehmen führte im Jahr 2007 zu einer spürbaren Umsatzbelebung. Ungeachtet des von diversen Marktteilnehmern prognostizierten kurz- bis mittelfristig wieder etwas abflauenden Wirtschaftswachstums ist zu erwarten, dass sich die positiven Nachfragetendenzen am Gewerbebaulandmarkt in Deutschland auch im Jahr 2008 weiterhin fortsetzen. Indessen dürfte sich der Flächenbedarf für Wohnbauland infolge der in den meisten Regionen bestenfalls stagnierenden Bevölkerungszahlen sowie fehlender Investitionsanreize auch zukünftig eher nur vergleichsweise moderat bzw. standortbedingt sogar weiter rückläufig entwickeln.

STEIGENDE GEWERBE-BAULANDPREISE UND -MIETEN

Der bereits im Vorjahr zu beobachtende Trend leicht steigender Preise für Gewerbebauland und gewerbliche Mietflächen setzte sich im Jahresverlauf 2007 weiter fort. In den DIP-Märkten erhöhten sich die Gewerbebaulandpreise im Durchschnitt um rd. 8% p.a. Zu den teuersten deutschen Städten auf dem Baulandmarkt zählt dabei vor allem München. Hier zogen die Baulandpreise für Gewerbegrundstücke im letzten Jahr auf ein mittleres Niveau von rd. EUR 400,00/m² an. Nachfolgend ist Frankfurt/M. mit durchschnittlichen Preisen von aktuell rd. EUR 375,00/m² zu nennen. Auch in Stuttgart hat sich das Preisniveau in der jüngsten Vergangenheit deutlich auf rd. EUR 300,00/m² erhöht. Auch in Düsseldorf zogen die Kaufpreise weiter an, allerdings in verhaltenem Tempo auf aktuell durchschnittlich rd. EUR 285,00/m². In Hamburg (ca. EUR 222,50/m²), Köln (ca. EUR 160,00/m²) und Bremen (ca. EUR 140,00/m²) blieben die Grundstückspreise für Gewerbebauland im Vorjahresvergleich weitgehend stabil. Das gilt auch für fast alle weiteren untersuchten Stadtregionen. In Berlin (ca. EUR 75,00/m²) und in den ostdeutschen Standorten ist Gewerbebauland weiterhin wesentlich günstiger als in den westdeutschen großen Ballungszentren. In Leipzig und Rostock kann voll erschlossenes Gewerbebauland unverändert zu attraktiven Preisen von rd. EUR 40,00/m² erworben werden, in Magdeburg sogar zu nur ca. EUR 33,00/m². Nur in Dresden hat sich Gewerbebauland etwas verteuert, von durchschnittlich rd. EUR 58,00/m² im Vorjahr auf ca. EUR 65,00/m² in 2007.

Die Mietpreise für gewerbliche Nutzflächen waren in den letzten Jahren in den meisten deutschen Immobi-

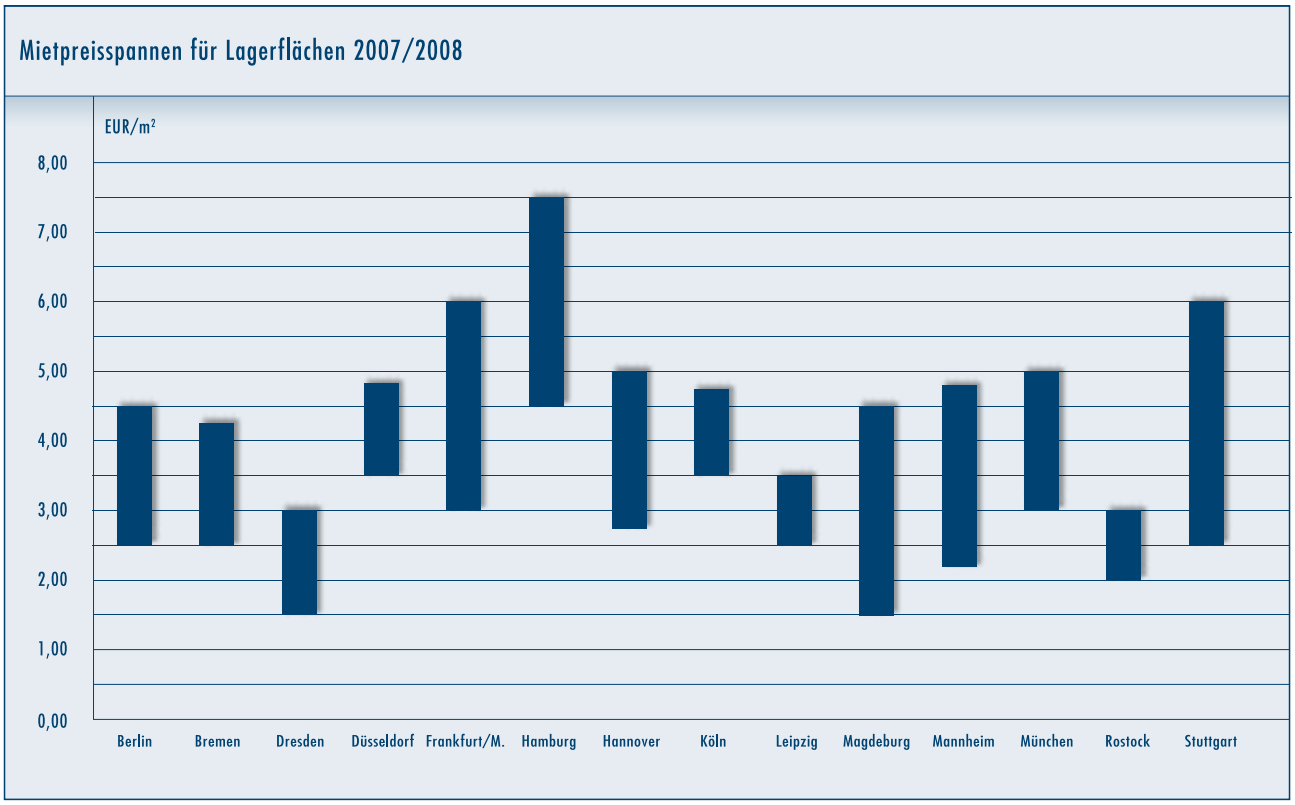
Mittlere Kaufpreise für Gewerbebauland 2006/2007



lienzentren ausgesprochen stabil. An dieser geringen Volatilität änderte sich 2007 nur wenig, auch wenn ein Trend leicht steigender Mietpreise, insbesondere für Neubauflächen zu beobachten ist. Das gilt insbesondere für München und Stuttgart, für Hamburg und Hannover. Das aktuell im deutschlandweiten Vergleich höchste Mietniveau für Neubauhallenflächen wird in Hamburg mit bis zu EUR 7,50/m² erreicht. Dieser Höchstwert wurde zwar auch schon vereinzelt im letzten Jahr beobachtet, zwischenzeitlich hat sich dieser Mietpreis aber am Markt verstärkt durchgesetzt. Auch in München werden für Hallen-Neubauflächen mit aktuell rd. EUR 6,50/m² Mieten gezahlt, die deutlich über dem Durchschnittswert (rd. EUR 4,90/m²) aller DIP-Märkte liegen.

Zu den Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Mietpreisniveau für neu errichtete Hallen- und Lagerflächen gehören derzeit außerdem Frankfurt/M. mit rd. EUR 6,00/m² sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils Mieten von rd. EUR 5,50/m². Zu ausgesprochen niedrigen Mieten können dagegen weiterhin moderne Hallenflächen in den neuen Bundesländern angemietet werden: in der Region Rostock zu ca. EUR 2,50/m², in Dresden und Leipzig zu ca. EUR 3,50/m². Mietpreise für Altbauflächen können in diesen Regionen sogar zu Preisen um oder unter EUR 2,00/m² ausgehandelt werden. Zu ähnlich günstigen Konditionen bestehen indessen auch in den alten Bundesländern Möglichkeiten, Altbau-Hallenflächen anzumieten. Das gilt zum Beispiel für Mannheim (ca. EUR 2,20/m²), Bremen (ca. EUR 2,50) und Hannover (ca. EUR 2,75/m²).

Gegenüber der Nikolaikirche, mitten im Zentrum der Stadt Leipzig baut die TLG IMMOBILIEN im Auftrag der Motel One Management GmbH ein Hotel mit 189 Zimmern. Bis Ende 2008 soll das auf einem Fassadenentwurf der Architekten Kister, Scheithauer, Groß beruhende Hotel fertiggestellt sein.



WACHSTUMSMARKT LOGISTIK

Der Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen beläuft sich in Deutschland nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH im September 2007 auf rd. 1,9 Mrd. m². Davon entfallen rd. 840 Mio. m² bzw. 44 % auf Lager- und Logistikflächen. Gleichzeitig wächst das Angebot an modernen Hallen- und Industrieflächen aufgrund der anziehenden Bautätigkeit relativ schnell. Derzeit werden deutschlandweit jährlich rd. 8,5 Mio. m² Hallenfläche neu errichtet.

Parallel zur dynamischen Bestandsentwicklung hat sich die Nachfrage nach Logistikflächen in den letzten Jahren stark erhöht. 2006 wurden allein in den Big-Seven-Regionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) rd. 1,8 Mio. m² Hallenfläche vermietet oder verkauft. Dabei wurden durch großflächige Vermietungen oder Eigennutzerentscheidungen ab 10.000 m² über 60 % des Umsatzvolumens erbracht. Im Jahr 2007 lag das entsprechende Umsatzvolumen nach vorläufigen Auswertungen bei rd. 1,5 Mio. m². Rückgänge zeichneten sich in 2007 vor allem in der Region Hamburg mit einem Jahresumsatz von rd. 300.000 m² Logistikfläche ab. Indessen wurde hier im Vorjahr ein weit überdurchschnittliches Ergebnis erzielt (2006: rd. 514.000 m²). Ungeachtet des Umsatzrückgangs bleibt Hamburg der größte Markt für Logistikflächen, gefolgt von den Regionen Frankfurt (290.000 m²) und München (250.000 m²).

Köln-Sülz: Die Projektentwicklungsgesellschaft von CORPUS SIREO und Bauwens Construction entwickelt in einem der beliebtesten Stadtteile der Domstadt das Wohnprojekt „Sülz Pur" mit 237 Wohnungen. Einen Bauabschnitt vermittelte die CORPUS SIREO Maklergesellschaft an einen institutionellen Investor.

Wirtschaftsregion Hannover: In Sehnde/Höver direkt an der A2 entwickelt FÜRST-IMMOBILIEN auf einem ca. 30 ha großen Grundstück einen Logistikstandort mit ca. 120.000 m² Nutzfläche.

Geringere Flächenumsätze verzeichnen auch Berlin und Düsseldorf mit rd. 230.000 m² bzw. 215.000 m² (2006: Berlin: 294.000 m²; Düsseldorf: 225.000 m²).

Ungeachtet der geringeren Flächenumsätze registrierte AENGEVELT-RESEARCH im Logistik-Segment eine – gemessen am Bestand – nur moderate durchschnittliche Leerstandsquote von 5 %. Standorte mit geringem Angebotsüberhang sind vor allem Stuttgart, Hamburg und Köln. Vergleichsweise hohe Leerstandsquoten werden aktuell vor allem in München und Frankfurt/M. beobachtet. An diesen beiden Standorten war und ist das Tempo an neuen Projektentwicklungen in diesem Marktsegment überdurchschnittlich hoch.

Auch die Investorennachfrage nach Logistik- und Gewerbeimmobilien hat nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen: Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Mark für Gewerbe- und Industrieimmobilien hat sich 2006 mit rd. EUR 8,9 Mrd. um rd. 60 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Dabei entfiel knapp ein Drittel der Umsätze auf Logistikobjekte.

2007 wurde nach den vorläufigen Auswertungsergebnissen eine weitere deutliche Umsatzsteigerung um rd. ein Drittel auf rd. EUR 12 Mrd. registriert. In den Big-Seven-Regionen erhöhte sich der Geldumsatz zwischen 2004 und 2006 um rd. 97 % von rd. EUR 488 Mio. auf rd. EUR 963 Mio. (nur Asset Deals). Nach vorläufigen Analysen fand 2007 nahezu eine Verdopplung der Geldumsätze gegenüber dem Vor-

jahr auf rd. EUR 1,8 Mrd. statt. Im Jahr 2007 wurde jedoch auch ein deutliches Anziehen der Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikimmobilien außerhalb der großen deutschen Wirtschaftszentren beobachtet.
Die wichtigsten Anbieter von Gewerbe- und Industrieimmobilien in Deutschland sind nach Beobachtungen von AENGEVELT-RESEARCH Eigennutzer und Entwickler, die zusammen rd. drei Fünftel des Marktvolumens abdecken. Eine wachsende Bedeutung als Verkäufer haben institutionelle Investoren, bislang vor allem inländische, zukünftig aber verstärkt auch ausländische. Als Käufer treten vor allem ausländische institutionelle, nicht börsennotierte Immobiliengesellschaften auf. Die ausländischen Investoren kommen vor allem aus Großbritannien, Frankreich und den USA. Inländische Investoren sind vor allem Immobilien-Aktiengesellschaften und Entwickler. Die Kaufpreise für deutsche Gewerbe- und Industrieimmobilien waren bis 2003 rückläufig, zogen aber im Zeitraum zwischen 2005 und 2007 erheblich um mehr als eine, häufig zwei Jahresnettomieten an. Die Renditen sind entsprechend rückläufig, aber im Vergleich zu anderen Objektarten noch immer hoch. Die Bruttoanfangsrenditen für Top-Logistikobjekte liegen nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH aktuell bei rd. 7,0%. Die mittlere Bruttoanfangsrendite im Logistik-Segment stellt sich auf 8,9%. Im Jahr 2008 wird ein meist stabiles, nur noch in wenigen Teilmärkten fallendes Renditeniveau erwartet. Letzteres gilt allerdings nur für Neubauobjekte in Logistikzentren, während für Bestandsobjekte wieder fallende Kaufpreisfaktoren und damit steigende Renditen prognostiziert werden.

Eine technische Revolution aus Dresden: 2008 beginnt die britische Plastic Logic Ltd., eine Ausgründung der Universität Cambridge, mit der weltweit erstmals serienmäßigen Herstellung von so genannten elektronischen Papier-Displays. Die TLG IMMOBILIEN liefert die baulichen Voraussetzungen für die Produktion.

ALDI Horn: Außergewöhnliche Architektur für eine Einzelhandelsimmobilie in einer gewachsenen Wohnlage in Kombination mit einem denkmalgeschützten, klassizistischen Gebäude. ROBERT C. SPIES hat das Projekt „gläserner ALDI" beratend und vermittelnd begleitet.

Aufgrund der guten konjunkturellen Entwicklung und weiteren Zunahme internationaler Warenströme wird auch in den kommenden Jahren ein wachsender Bedarf sowohl an hochwertigen Produktionsflächen als auch an Multifunktionshallen für unterschiedliche Nutzungszwecke erwartet. Dabei wird die Region Hamburg auch in den kommenden Jahren zu den größten und wachstumsträchtigsten Märkten für Logistikimmobilien in Deutschland gehören. Wachsende Marktpotenziale im Logistikbereich zeichnen sich mittelfristig insbesondere auch in den Regionen Bremen, Halle-Leipzig und Kassel/Nordhessen ab. Unter Beachtung der objektspezifisch richtigen Lage- und Ausstattungsfaktoren bestehen bei allen wichtigen Objekttypen von Gewerbe- und Industrieimmobilien in Deutschland relativ gute Investmentchancen. Allerdings sind Umfang und Art der Markt- und Wertschöpfungspotenziale sehr unterschiedlich einzuschätzen. So werden Logistikimmobilien aufgrund der hohen Innovationsdynamik und des wachsenden Bedarfs nach neuen Flächen auch in den kommenden Jahren das größte Transaktionsvolumen bieten und das wichtigste Anlageprodukt vieler in- und ausländischer Investoren bleiben. Wertsteigerungspotenziale ergeben sich jedoch mittelfristig weniger aus noch steigenden Kaufpreisfaktoren beim Weiterverkauf, denn aus Verbesserung der Vermietungsstände und einem tendenziell leicht anziehenden Mietpreisniveau. Die erzielbaren Cash-Flow-Renditen bleiben im Vergleich zu fast allen anderen Assetklassen überdurchschnittlich hoch. Wachsende Ertragsausfallrisiken ergeben sich jedoch aus dem anhaltenden Trend zur Verkürzung von Vertragslaufzeiten bei Logistikleistungen.

Investmentmarkt

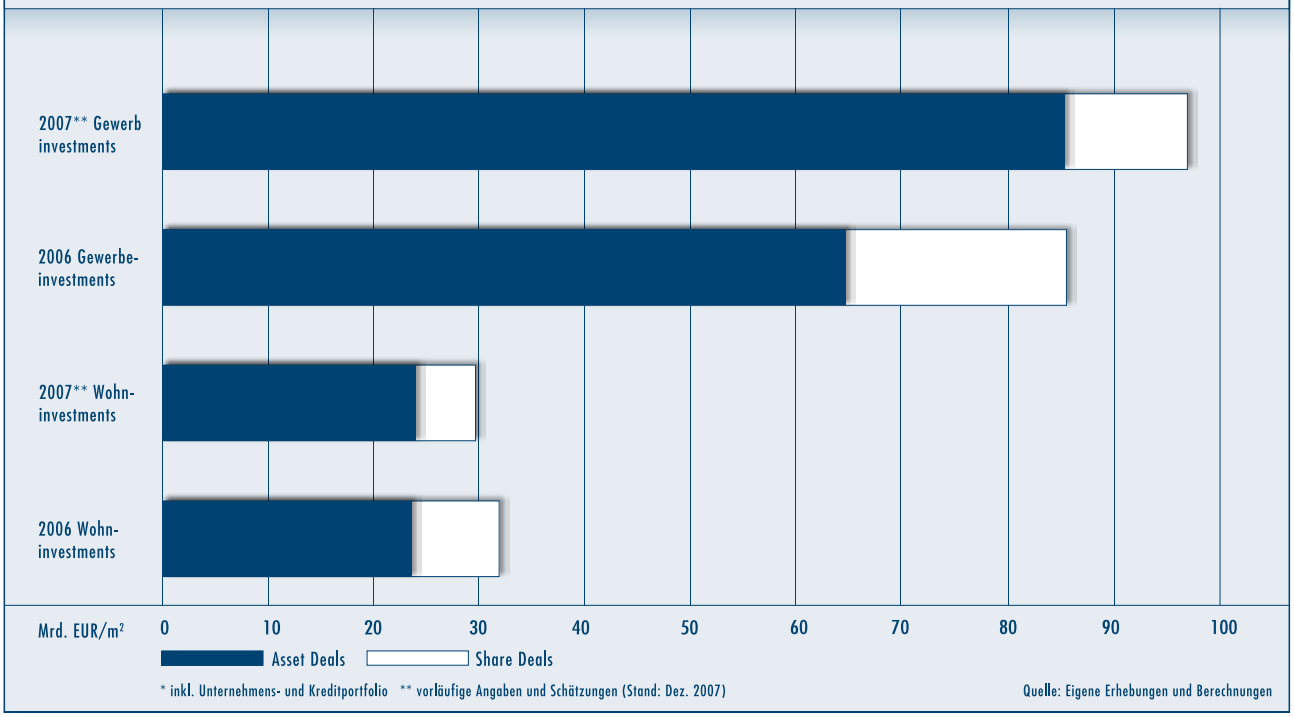
HÖHEPUNKT DES INVESTMENTBOOMS

Mitte 2007 wurde in Deutschland der Zenit des jüngsten Investmentzyklus erreicht. Die realisierten Transaktionsvolumina erreichten in fast allen Teilmärkten in der ersten Hälfte des genannten Berichtsjahres bislang nicht gekannte Dimensionen. Im dritten und vierten Quartal 2007 blieben die Umsätze in vielen Marktsegmenten jedoch hinter den Vorjahresergebnissen zurück. Dennoch wird 2007 als Rekordinvestmentjahr in die Geschichte vieler deutscher Städte und Regionen eingehen. Nach den bislang vorliegenden vorläufigen Ergebnissen stiegen die Umsätze durch Investmentverkäufe von Gewerbeimmobilien (nur Asset Deals) deutschlandweit von rd. EUR 64 Mrd. in 2006 um rd. ein Drittel auf ca. EUR 85 Mrd. im Berichtsjahr 2007. Die Umsätze durch erfasste große Share Deals waren allerdings rückläufig: von rd. EUR 22,0 Mrd. im Jahr 2006 auf rd. EUR 12,0 Mrd. im Folgejahr.

Im Wohninvestmentbereich konnten 2007 weitgehend die Rekordumsätze des Vorjahres erzielt werden. Durch Verkäufe von Asset Deals wurde ein Transaktionsvolumen von rd. EUR 24 Mrd. erreicht, was ein leichtes Plus von rd. 3% im Vorjahresvergleich (2006: EUR 23,3 Mrd.) bedeutet. Rückläufig war allerdings das Umsatzvolumen durch Verkäufe großer Wohnungsgesellschaften bzw. von Gesellschaftsanteilen, die sich 2007 nach vorläufigen Auswertungsergebnissen auf rd. EUR 6,7 Mrd. summierten. Im Vorjahr wurde durch Share Deals im Wohninvestmentbereich deutschlandweit ein Umsatz von rd. EUR 8,4 Mrd. erfasst.

Beispiel für die Schaffung erfolgreicher Investmentprodukte durch AENGEVELT: Auf dem Quartier(n) in direkter Umgebung des Düsseldorfer Flughafens vermittelte AENGEVELT zunächst den Grundstücksverkauf an einen renommierten Projektentwickler. Anschließend siedelte AENGEVELT in dem Büroneubau ein weltweit tätiges IT-Beratungsunternehmen an und vermittelte den Verkauf des Projektes an einen institutionellen Investor.

Deutschland: Umsatzvolumen auf den Investmentmärkten 2007* vs. 2006 (Asset und Share Deals)



* inkl. Unternehmens- und Kreditportfolio ** vorläufige Angaben und Schätzungen (Stand: Dez. 2007)

Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Die deutschen Immobilien-Investmentmärkte gehören damit auch in der aktuellen Entwicklungsphase im internationalen Vergleich zu den am stärksten nachgefragten Anlageräumen. Dennoch hat die Veränderung wichtiger Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren erhebliche Auswirkungen auf Entwicklung und Struktur der Märkte. Dazu gehören vor allem:

- Die internationale Kreditkrise hat sich aufgrund der Globalisierung der Finanz- und Anlagemärkte vergleichsweise schnell und direkt auf Umfang und Tempo von Ankaufsverhandlungen von Immobilien, auf Kaufpreis- und Renditeentwicklungen ausgewirkt. Solange Banken und andere Finanzinstitute die Ursachen und Folgen der Subprime-Finanzgeschäfte nicht aufge- und verarbeitet haben, ist mit einer anhaltend starken Zurückhaltung und intensiven Prüfung bei der Finanzierung von Investmentdeals zu rechnen.

- Die bereits in 2007 zu beobachtenden Verschiebungen der Marktanteile von Investorengruppen setzen sich damit beschleunigt fort. Vorrangig oder ausschließlich opportunistisch agierende Käufer mit kurzen Haltezyklen haben eine abnehmende Bedeutung für das Marktgeschehen, längerfristig an stabilen und steigenden Ertragswerten orientierte Käufer eine wieder wachsende Bedeutung.

- Das Interesse am Erwerb deutscher Immobilieninvestments bleibt aufgrund der sich mittelfristig weiter verbesserten Chancen für nachhaltig steigende Erträge auch in den kommenden Jahren überdurchschnittlich hoch. Während die gewerblichen Mietmärkte in vielen anderen europäischen Ländern eher in eine Konsolidierungsphase übergehen, bestehen in Deutschland gute Voraussetzungen für eine anhaltende Aufschwungphase.

- Die Kaufpreise liegen im internationalen Vergleich auf einem relativ moderaten Niveau. Der in den letzten Monaten zu beobachtende Trend stabiler oder in einigen Marktsegmenten steigender Renditen, verbessert die Konkurrenzfähigkeit deutscher Investmentangebote.

UMSATZREKORD AUF DEN DIP-GEWERBE-INVESTMENTMÄRKTEN

In den 14 untersuchten Städten der Deutschen Immobilien Partner wurde im Berichtsjahr 2007 nach den vorläufigen Auswertungsergebnissen ein neuer

Köln-Nippes: In diesem traditionsreichen Viertel errichtet die CORPUS SIREO Projektentwicklung eine Wohnanlage mit 175 Wohnungen. Ein Paket mit 67 Wohneinheiten vermittelte die CORPUS SIREO Makler GmbH an einen institutionellen Anleger.

Im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens, zu welchem die AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG von einem großen und namhaften deutschen Unternehmen beauftragt wurde, konnte ein Portfolio, bestehend aus 7 Liegenschaften, davon 6 in den Top-Five-Städten, erfolgreich an einen ausländischen institutionellen Investor veräußert werden.

Rekordumsatz von rd. EUR 36,4 Mrd. durch Verkäufe von Gewerbeimmobilien (nur Asset Deals) erreicht. Im Vergleich zum bereits herausragenden Vorjahresergebnis von ca. EUR 22,3 Mrd. stieg der Geldumsatz damit nochmals um rd. EUR 14 Mrd. bzw. ca. 63%.

Das ist vor allem die Folge einer sehr starken Nachfragekonzentration auf die größten deutschen Immobilienmärkte. Allein in den „Big Seven" (B, D, F, HH, K, M, S) belief sich das Transaktionsvolumen 2007 auf rd. EUR 32,9 Mrd. bzw. fast zwei Fünftel (39%) des gesamten relevanten Umsatzvolumens in Deutschland. Die durchschnittliche Marktquote der „Big Seven" am Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt belief sich in der letzten Dekade auf rd. 26%. Im Vergleich zum Vorjahr 2006 wurde damit in den sieben größten deutschen Märkten ein hohes Umsatzplus von rd. 73% (2006: ca. EUR 19 Mrd.) erreicht.

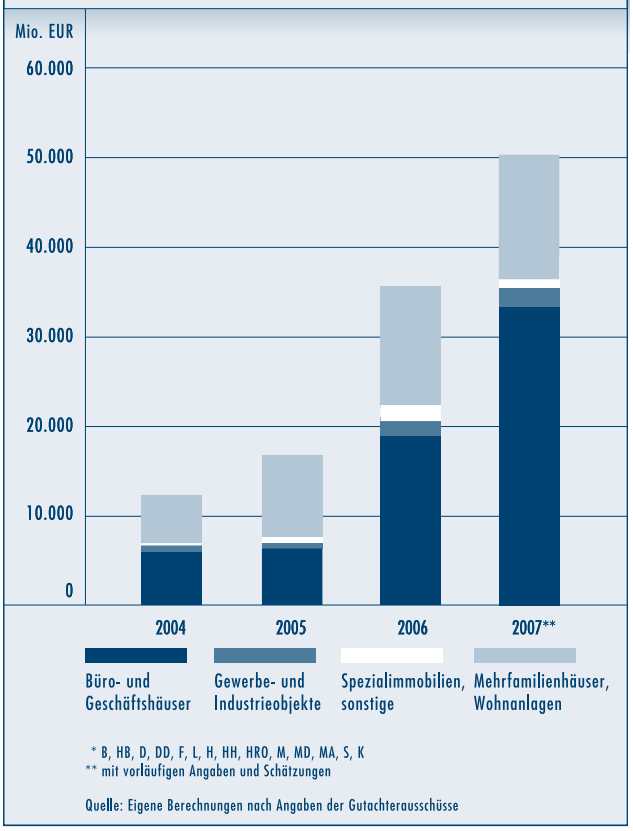
Spitzenreiter im Vergleich der deutschen Gewerbe-Investmentmärkte war 2007 Berlin mit einem Rekordumsatz von ca. EUR 7,0 Mrd. Auch in Frankfurt/M. wurde mit rd. EUR 6,7 Mrd. eine ähnliche Größenordnung erreicht. Ebenso wurden in Hamburg und München mit jeweils ca. EUR 6,1 Mrd., in Düsseldorf (ca. EUR 3,0 Mrd.) sowie in Köln und Stuttgart mit jeweils Umsätzen in der Größenordnung von ca. EUR 2 Mrd. historische Spitzenumsätze registriert.

In den untersuchten Mittelzentren (DD, H, HB, L, MA, MD, HRO), in denen sich 2006 das aggregierte Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr auf rd. EUR 3,2 Mrd. mehr als verdoppelte, stiegen die Umsätze 2007 nach den vorläufigen Auswertungsergebnissen mit rd. EUR 3,5 Mrd. zwar auch um ca. 8%, der Boom auf den Investmentmärkten wirkte sich hier allerdings gedämpfter aus.

NACHFRAGESCHWERPUNKT: BÜROIMMOBILIEN

Am stärksten nachgefragt waren im Berichtsjahr 2007 Büroimmobilien. Nach einer Analyse von über 700 gewerblichen Investmentdeals in Deutschland entfielen rd. 54% des Geldumsatzes und rd. 40% der

Deutsche Investmentmärkte*: Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbe- und Wohnimmobilien, nur Asset Deals)

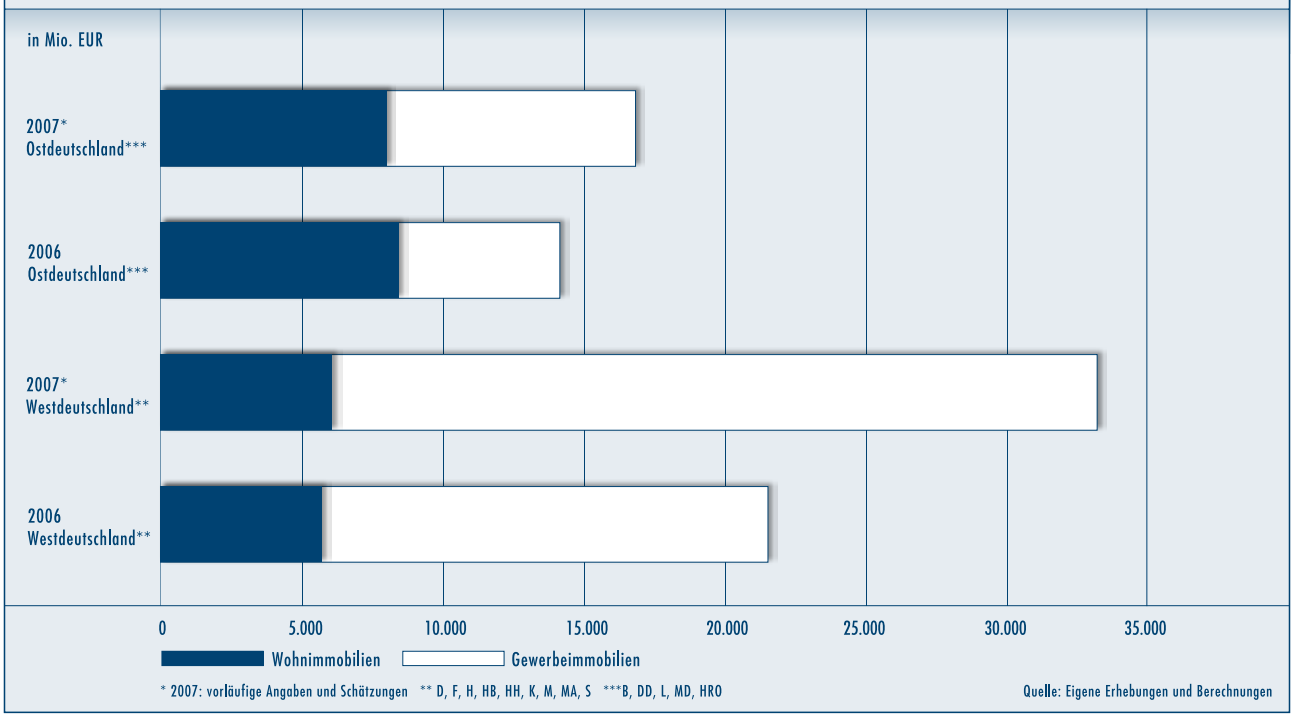


* B, HB, D, DD, F, L, H, HH, HRO, M, MD, MA, S, K
** mit vorläufigen Angaben und Schätzungen

Quelle: Eigene Berechnungen nach Angaben der Gutachterausschüsse

Verkauf eines Wohnungspaketes mit 488 Einheiten in Bremen-Nord mit 30.000 m² Wohnfläche – vermittelt an einen nationalen Bestandhalter – durch ROBERT C. SPIES.

DIP-Investmentmärkte: Entwicklung des Transaktionsvolumens 2007* vs. 2006 (nur Asset Deals)



Kauffälle auf Objekte oder Portfolios mit vorrangiger Büronutzung. Nachfolgend sind Einzelhandelsimmobilien zu nennen, auf die bei einer deutschlandweiten Analyse rd. 25 % der Geldumsätze und 29 % der Kauffälle des Gewerbeinvestmentmarktes im Berichtsjahr entfielen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Marktanteil der Einzelhandelsobjekte (2006: ca. 33 % des Geldumsatzes) damit deutlich verringert. Dagegen haben sich die Marktquoten aller anderen Objektarten im Vergleich zu 2006 erhöht. Das gilt vor allem für Logistik- und Gewerbeobjekte (2006: 4 %; 2007: 8 %) sowie Hotels (2006: 2 %; 2007: 5 %). Auch beim Umsatzvolumen von Sozialimmobilien und sonstigen Gewerbeinvestments wurden Zuwächse verzeichnet.

Allerdings sind erhebliche räumliche Unterschiede bei den Nachfragepräferenzen zu beobachten. In den „Big Seven" (nur Stadtgebiete ohne Umland) entfielen 2007 über 80 % des Transaktionsvolumens und fast zwei Drittel aller Deals auf Objekte oder Portfolios mit vorrangiger Büronutzung.
In den Mittelstädten sowie sonstigen Regionen Deutschlands standen dagegen Einzelhandelsobjekte weiterhin ganz vorn auf der Prioritätenliste der Investoren. Rd. 52 % der erfassten Kauffälle und ca. 37 % des Geldumsatzes entfielen hier 2007 auf Geschäftshäuser und andere Handelsobjekte. Die Marktquote der Büroobjekte war hier dagegen mit einem Umsatzanteil von rd. 35 % geringer. Eine vergleichsweise große und wachsende Bedeutung hatte in den mittleren Immobilienzentren indessen der Verkauf von Logistik-/Gewerbeobjekten sowie von sonstigen Gewerbeimmobilien mit Marktquoten von jeweils rd. 10 %.

STABIL HOHE TRANSAKTIONSVOLUMINA AUF DEM WOHNINVESTMENTMARKT

Die Umsatzdynamik auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt war im ersten Halbjahr 2007 so hoch wie noch nie, flachte aber in der zweiten Jahreshälfte deutlich ab. Dennoch war das Jahresergebnis durch Verkäufe bebauter Liegenschaften mit Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen (nur Asset Deals) nach vorläufigen Angaben deutschlandweit im Jahr 2007 mit rd. EUR 24,0 Mrd. um rd. 3 % höher als im Vorjahr (ca. EUR 23,3 Mrd.). Das Transaktionsvolumen durch erfasste Share Deals war indessen 2007 mit rd. EUR 6,7 Mrd. um rd. 20% geringer als im Vorjahr (2006: EUR 8,4 Mrd.). Mit einem Gesamtumsatz von knapp EUR 31 Mrd. wurde damit dennoch das bislang zweithöchste Verkaufsvolumen auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt erzielt.

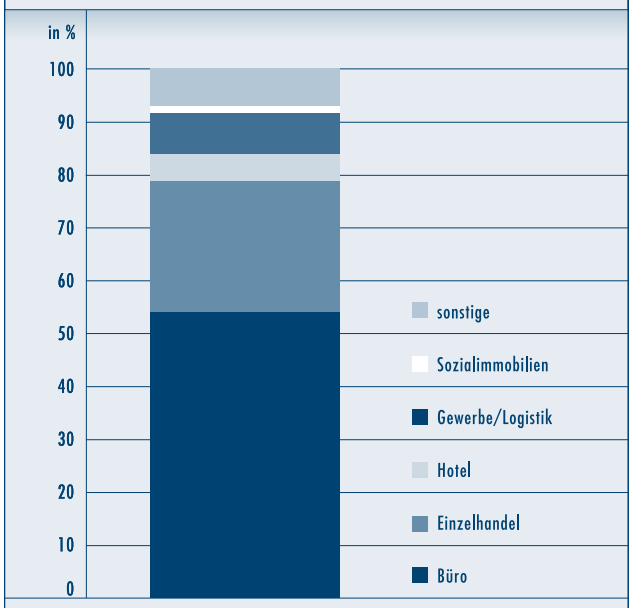
Auf dem Quartier$_{(n)}$ in unmittelbarer Umgebung des Düsseldorfer Flughafens entsteht die neue E-Plus Unternehmenszentrale mit rd. 30.000 m² Mietfläche (Bezug Anfang 2009), die im September 2007 an die Commerzbank-Tochter Commerz Real AG veräußert wurde. AENGEVELT IMMOBILIEN hat hierbei den Verkäufer, die apellasbauwert property group, immobilienwirtschaftlich begleitet und zuvor den Grundstücksverkauf im Auftrag des Insolvenzverwalters des ehemaligen Kaufring-Areals, dem heutigen Quartier$_{(n)}$, Rechtsanwalt Friedrich W. Metzeler, sowie den Mietvertragsabschluss mit E-Plus vermittelt.

In den 14 untersuchten DIP-Wohninvestmentmärkten erhöhte sich der Geldumsatz durch Verkäufe von Wohnanlagen und Mehrfamilienhäusern (nur Asset Deals) von rd. EUR 7,9 Mrd. im Jahr 2005 mit einem außergewöhnlich hohen Tempo von ca. 71 % auf ca. EUR 13,5 Mrd. im Folgejahr. Nach den vorläufigen Angaben wurde dieses historische Rekordergebnis im Berichtsjahr 2007 mit ca. EUR 13,8 Mrd. nochmals leicht um ca. 2 % überboten.

Während 2006 eine sehr starke räumliche Nachfrageverschiebung nach Berlin und in die ostdeutschen Märkte mit einem Umsatzplus von rd. 78 % zu verzeichnen war, verlagerte sich 2007 das Umsatzwachstum in die Städte der alten Bundesländer. Hier stieg das Transaktionsvolumen durch Verkäufe von Wohnlagen und Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt um rd. 7 %, während in Berlin und Ostdeutschland ein leichter Umsatzrückgang von rd. 2 % zu beobachten war. Dennoch ist die Umsatzdynamik auf dem Wohninvestmentmarkt in den neuen Bundesländern und Berlin im Vergleich zur Marktgröße deutlich höher als in den alten Ländern. So wurden wiederum allein in Berlin durch Verkäufe von Mietshäusern im Jahr 2007 Geldumsätze von rd. EUR 6,8 Mrd. (2006: EUR 7,1 Mrd.) erzielt, mehr als in den anderen „Big Seven"-Städten zusammen (2007: ca. EUR 5,4 Mrd.). Der Gesamtumsatz in den „Big Seven" blieb 2007 im relevanten Marktsegment mit rd. EUR 12,3 Mrd. stabil.

In den deutschen Mittelzentren war dagegen noch ein Anziehen der Nachfrage zu analysieren. Nach den vorläufigen Auswertungsergebnissen stiegen die

Deutschland: Umsatzstruktur auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt*, 2007**
(nach dominierenden gewerblichen Nutzungsarten)



* Asset und Share Deals, ** mit vorläufigen Angaben und Schätzungen

Quelle: AENGEVELT-RESEARCH

Umsätze in den analysierten sieben Mittelzentren von rd. EUR 1,35 Mrd. im Jahr 2006 um rd. 10 % auf ca. EUR 1,48 Mrd. im Berichtsjahr.

BREITES SPEKTRUM IN- UND AUSLÄNDISCHER INVESTOREN

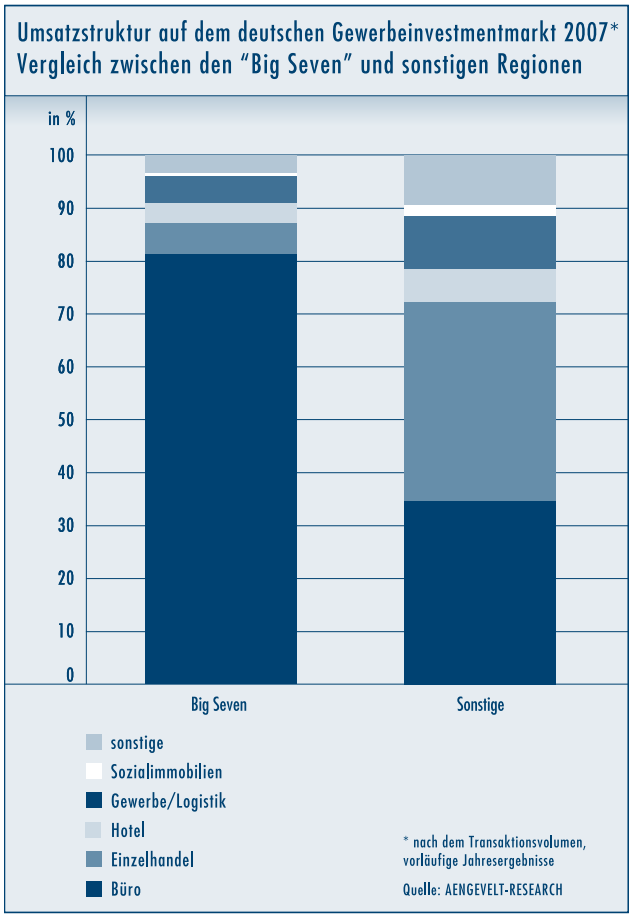
Die Nachfragedifferenzierung hinsichtlich der auf dem deutschen Markt aktiven Investorengruppen hat sich in 2007 weiter verstärkt. Ausländische Investorengruppen bestimmen zwar weiterhin die Nachfrage auf den deutschen Investmentmärkten, aber die Marktanteile deutscher Käuferschichten nahmen in vielen Teilmärkten wieder zu. Gleichzeitig ist ein sich verstärkender Trend zu Übernahmen, Verschmelzungen oder engen Kooperationen zwischen verschiedenen in- und ausländischen Gesellschaften zu beobachten.

Auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt bestimmten im Jahr 2006 ausländische Investoren mit einer Marktquote von ca. 84 % des Geldumsatzes dominant das Marktgeschehen. Im Berichtsjahr ging dieser Marktanteil auf rd. 68 % deutlich zurück, auch wenn damit Deutschland eine der beliebtesten Adressen für ausländische Investoren bleibt. Die Vielfalt der Investoren nach Herkunftsländern und Anlagezielen hat sich gleichzeitig weiter verbreitert. Ein wachsen-

des Engagement auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt wurde 2007 bei Investoren zum Beispiel aus Irland und Luxemburg, aus den Niederlanden, Norwegen und Spanien beobachtet.

Als wichtigste Investorengruppen sind ausländische institutionelle, nicht börsennotierte Gesellschaften zu nennen. Dazu gehört vor allem ein sehr breites Spektrum von Fondsgesellschaften. Die Marktanteile der Private Equity Funds sind tendenziell dabei jedoch rückläufig.

Im Vergleich der deutschen Investorengruppen spielten Immobilien-Aktiengesellschaften die aktivste Rolle auf dem Gewerbeinvestmentmarkt. Wurde 2006 eine Marktquote von ca. 7,4 % am deutschlandweiten Transaktionsvolumen ermittelt, so erhöhte sich dieser Marktanteil in 2007 auf rd. 11,6 %. Nachfolgend gehörten im Berichtsjahr wieder geschlossene Fonds/Leasingfonds sowie Entwickler/Bauträger mit jeweils rd. 6 % des gesamten relevanten Anlagevolumens zu den wichtigsten deutschen Käufergruppen. Ebenso haben Banken/Eigennutzer, Versicherungen/Pensionskassen sowie offene Fonds ihr Engagement auf dem deutschen Markt ausgebaut.



Chemnitz, Marktzentrum: Fachmarktzentrum mit einer Gesamtmietfläche von ca. 28.500 m² wurde auf Vermittlung des BANKHAUSES ELLWANGER & GEIGER KG an einen ausländischen Investor verkauft.

Auch auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt setzte sich 2007 die bereits im Vorjahr erkennbare starke, breite Differenzierung der Erwerberstruktur fort. Während das Ankaufvolumen der Privat Equity Funds deutlich rückläufig ist und sie verstärkt als Verkäufer von Wohninvestments aktiv werden, hat sich die Anzahl und Marktbedeutung mittlerer und kleinerer ausländischer institutioneller, nicht börsennotierter Investmentgesellschaften enorm vergrößert. Ebenso hat sich 2007 die Marktquote deutscher Fondsgesellschaften am Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt verdoppelt: von rd. 16 % im Jahr 2006 auf ca. 32 % im Berichtsjahr.

Der auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt zu beobachtende Nachfragetrend geht derzeit wieder deutlich von den eher opportunistisch orientierten Erwerbern mit kurzen Wiederverkaufszyklen zu Eigentümergruppen, die an einer längerfristigen Haltedauer und Bestandsaufwertung interessiert sind.

UMSCHLAGEN DER PREISENTWICKLUNG IM JAHRESVERLAUF 2007

Der im Jahr 2006 zu beobachtende Trend deutlich anziehender Kaufpreisfaktoren in den deutschen Investmentmärkten setzte sich in der ersten Jahreshälfte 2007 ungebremst fort. Das seit dem 3. Quartal 2007 allmählich bekannt gewordene Ausmaß der

internationalen Kreditkrise wirkte sich aufgrund der sich häufig radikal verschlechternden Finanzierungsbedingungen auch fast schlagartig auf die erzielbaren Verkaufspreise aus. Die Kaufpreisfaktoren gerieten in der zweiten Jahreshälfte 2007 deshalb in vielen Marktsegmenten erheblich unter Druck, auch wenn per Saldo die Jahresergebnisse von 2007 noch über den Vorjahreswerten lagen. Das gilt insbesondere für Wohninvestments und Einzelhandelsobjekte, bei denen die Vervielfältiger zum Jahresende wieder um eine bis anderthalbfache Jahresnettomiete unter den Höchstständen von Mitte 2007 lagen.

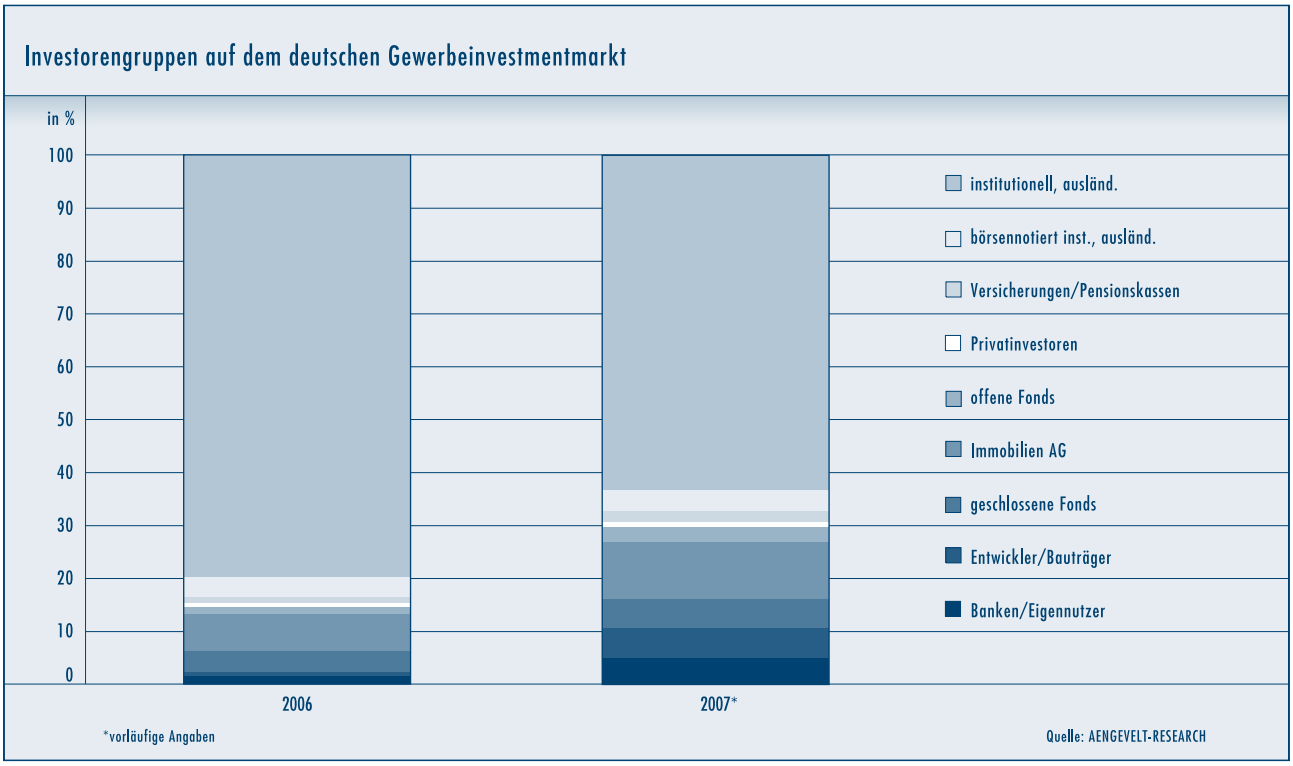
Die auf Basis der analysierten großen Wohnportfoliotransaktionen ermittelten durchschnittlichen realisierten Wohnflächenpreise stiegen von rd. EUR 787,00/m² im Jahr 2006 um rd. 17 % auf rd. EUR 918,00/m² im Berichtsjahr. Die Kaufpreisfaktoren zogen damit im Jahresverlauf 2007 im Mittel noch um rd. 2 Jahresmieten an. Die durchschnittliche Cash-Flow-Rendite für verkaufte Wohnungsbestände wurde mit rd. 5,6 % kalkuliert (2006: 6,4%). Die relevanten Bruttoanfangsrenditen lagen meist im Bereich zwischen 5,6% und 7,6%.

Die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite von Büro- und Geschäftshäusern in City-Lagen gab im Jahresvergleich 2007 zu 2006 nochmals leicht nach. In den untersuchten DIP-Märkten reduzierte sich die Bruttoanfangsrendite von 5,8% im Jahr 2006 auf ca. 5,5% im Folgejahr. Die mittlere Renditespanne reicht aktuell von ca. 4,6% bis ca. 6,4%.

Köln-Neustadt: Die CORPUS SIREO Makler GmbH vermittelte hier erfolgreich ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus an einen institutionellen Investor.

CHANCEN UND RISIKEN

Die Chancen für ein erfolgreiches Engagement auf den deutschen Investmentmärkten sind trotz der schwierigen Bedingungen auf den internationalen Finanzmärkten in den kommenden Jahren vergleichsweise günstig:



- Der anhaltende konjunkturelle Aufschwung mit relativ starken Beschäftigungseffekten bietet eine stabile Basis für Umsatz- und Mietsteigerungen auf den gewerblichen Mietmärkten und damit auch für anziehende Cash-Flow-Renditen. Das gilt insbesondere für Büroobjekte, aber auch für Geschäftshäuser in besten Lagen.

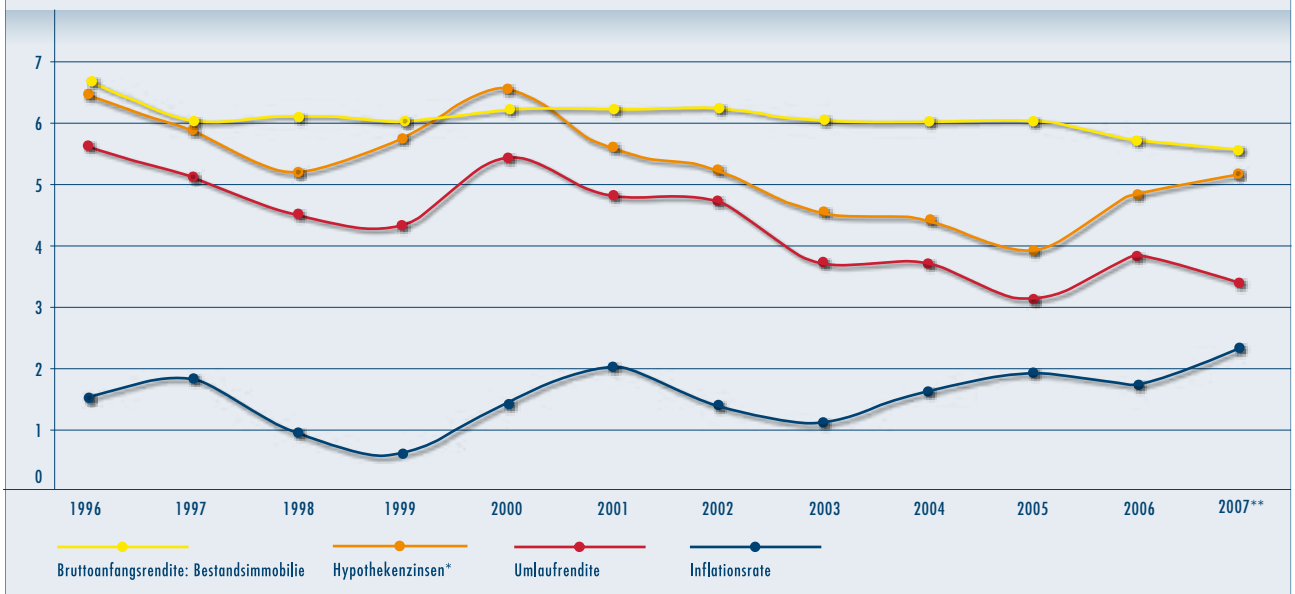
- Die starke Einbindung der exportorientierten deutschen Wirtschaft in die globale Arbeitsteilung führt u.a. zu einem hohen Bedarf an Logistik- und Gewerbeflächen, an Umstrukturierungen und Standortverlagerungen. Das Potenzial für neue Projektentwicklungen und Investmentprodukte bleibt hoch. Die Kaufpreisfaktoren bleiben in diesem Marktsegment weitgehend stabil, ziehen in Teilräumen auch noch leicht an.

- Eine ähnlich hohe Dynamik ist bei der Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien zu beobachten, deren Triebfeder vor allem die Stärkung der Innenstädte bei Anpassung an die Nachfrageanforderungen expandierender Handelsunternehmen ist. Der Höhepunkt der Kaufpreisentwicklung ist jedoch bei den meisten Einzelhandelsobjekten, vor allem außerhalb der 1a-Lagen, zumindest erreicht, für einige Produktgruppen, wie Discount- und Fachmärkte, bereits überschritten.

Kassel, Königsplatz 57: In 1a-Innenstadtlage verkaufte das BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG dieses Büro- und Geschäftshaus im Rahmen eines Portfolios.

- Auf dem Wohninvestmentmarkt wird nach der Boomphase der Vorjahre eine Marktkonsolidierung erwartet, auch wenn weiterhin von einer überdurchschnittlich hohen Nachfrage und Umsatzdynamik auszugehen ist. Die vergleichsweise moderaten Wohnflächenpreise, die auch auf dem aktuellen Niveau häufig nur die Hälfte der notwendigen Investitionskosten betragen, die nachhaltige Stabilität der Mieterträge sowie Wertsteigerungspotenziale durch Verringerung von Leerständen und tendenzielle Mieterhöhungen machen diese Immobilien auch in den kommenden Jahren zu begehrten Investmentprodukten.

Zinsniveau und Renditen im Vergleich



* Kreditzinsen für Wohnbaugrundstücke (Laufzeit: 2 bis 5 Jahre, Effektivzins von Banken)
** mit vorläufigen Angaben und Schätzungen

Quelle: Deutsche Bundesbank, DIID, AENGEVELT RESEARCH

SPIEGELFELD International GmbH

ÖSTERREICH/WIEN

Im Jahr 2007 war Wien dem ausschließlichen Trend der steigenden Preise ausgeliefert. Nationale und internationale Investoren trieben durch ihren enormen Investitionsdruck die Preise am Wiener Markt weiter nach oben. Die Renditen für zahlreiche Gewerbeobjekte fielen 2007 sogar unter 5,5%, in Innenstadtlagen deutlich unter 5%. Objekte mit geringem Vermietungsgrad (unter 50%) wurden 2007 mit Renditen weit unter 6% verkauft. Da die Vermietung von Büroflächen in Wien 2007 deutlich anstieg jedoch eine eingeschränkte Liquidität am Geldmarkt wahrscheinlich ist, ist davon auszugehen, dass die Preise wieder etwas sinken werden. Allerdings führte die anhaltende Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten zu einem Ausweichen in andere Immobilienbereiche (Logistik oder Immobilien in den Landeshauptstädten), um durch höhere Renditen eine vereinfachte Finanzierbarkeit zu erreichen.

BULGARIEN/SOFIA

Das Entwicklungspotenzial des bulgarischen Immobilienmarktes erhöht weiter das Interesse der lokalen und ausländischen Investoren. Positives Wirtschaftswachstum und die Wachstumsaussichten eines starken Einzelhandels verstärkten diesen Effekt. Gemeinsam mit Investoren aus Israel, England und Irland wurden einige ortsansässige Unternehmen mitunter die aktivsten am bulgarischen Immobilienmarkt.

Einige der bedeutendsten Transaktionen 2007 waren:

- Handels- und Bürozentrum in Sofia, das im Zuge von Sparkassen Immobilien AG und der ECE Projektmanagement für EUR 180 Mio. erworben wurde
- Megapark Soravia in Sofia, gekauft von CA Immo Anlagen AG für EUR 96 Mio.
- Mall von Varna, gekauft für EUR 120 Mio. von Miller Entwicklungen, Schottland
- Mall Plovdiv erworben durch Quinlan Private, GE RE CEE zum Preis von EUR 100 Mio.

SERBIEN/BELGRAD

Trotz einer sehr aktiven Entwicklung in Belgrad verharrt der Büroimmobilienmarkt im Vergleich zu anderen Ländern auf gleichbleibendem Niveau. Aktuell bestehen ca. 250.000 m² an modernen Büro- und Lagerimmobilien. Voraussichtlich werden mehr als 140.000 m² Bürofläche im Laufe des Jahres 2008 entwickelt werden. Die Büromiete blieb 2007 stabil und lag bei ca. EUR 19,50/m².

UNGARN/BUDAPEST

Das 4. Quartal erwies sich hinsichtlich der Nachfrage deutlich stärker als die früheren. Die Mieten blieben im Jahr 2007 stabil, in den neuen gemischten Büro-Industrie-Systemen nahe der Innenstadt im Budapester Teilmarkt zeichnete sich eine leichte Erhöhung der Mieten ab. Der Leerstand sank nach Anstieg im letzten Quartal wieder und liegt derzeit bei ca. 9%.

RUMÄNIEN/BUKAREST

Die Immobilienbranche gehört zu den am stärksten wachsenden Bereichen der vergangenen Jahre. Die Nachfrage nach guten Gewerbeimmobilien übersteigt bei Weitem das Angebot, mit der Folge, dass die Preise in den vergangenen 3 bis 4 Jahren enorm gestiegen sind – Immobilienpreise haben sich in diesem Zeitraum mindestens verdoppelt, Grundstückspreise sind sogar noch stärker gestiegen (teilweise um das Fünffache). Mittlerweile wurde beinahe österreichisches Niveau erreicht – fallweise sogar darüber. Die Phase des explosiven Wachstums ist vorbei. Mieterträge sind immer noch höher als in Österreich, allerdings mit fallender Tendenz.

UKRAINE/KIEW

Ein enormes Defizit an Kat.-A-Büroflächen, Hotels und Retailflächen bestimmt den Markt in der Ukraine. Die größte Nachfrage herrscht weiterhin in der Hauptstadt Kiew. Grundstücke im Central Business District sind rar und die Preise konstant hoch. Die Mietpreise werden in den kommenden 3 bis 5 Jahren weiter leicht ansteigen und dann, je nach Bautätigkeit, stagnieren

bzw. leicht zu fallen beginnen. Die Spitzenmieten für Kat.-A-Büroflächen im Zentrum betrugen bis zu EUR 65,00/m² und bis EUR 130,00/m² für Top-Retailflächen. Aufgrund des massiven Gedränges am Kiewer Markt gewinnen die regionalen Großstädte wie Dnepropetrovsk, Kharkov, Donetsk, Odessa und Lviv zunehmend an Bedeutung und ziehen immer mehr einheimische und auch internationale Developer und Investoren an.

SLOWAKEI/BRATISLAVA

Die Entwicklung des relativ jungen Büromarktes in Bratislava ist von zunehmender lokaler und ausländischer Nachfrage geprägt. Die strategische und zentrale Position Bratislavas in der CEE-Region sowie das immer noch erheblich ungenutzte Entwicklungspotenzial treiben die Neuproduktion an Büroflächen an. Neu gebaute Büroflächen können dem Überhang an Nachfrage nicht nachkommen. Auch 2007 bleibt der Wirtschaftsstandort Bratislava für Investoren attraktiv und profitabel.

KROATIEN/ZAGREB

Der Immobilienmarkt ist in den letzten zwei Jahren relativ stabil, ein Preisanstieg ist nur im Raum Dubrovnik erkennbar. Die Immobilienpreise in Zagreb und an der Adriaküste liegen deutlich höher als im übrigen Kroatien. So betrugen Geschäftsmieten in Zagreb in attraktiven Lagen zwischen EUR 13,00/m² und EUR 46,00/m²; Positionen außerhalb des Zentrums zwischen EUR 7,00/m² und EUR 30,00/m² und noch weiter außerhalb zwischen EUR 5,00/m² und EUR 13,00/m².

RUSSLAND/ST. PETERSBURG

Der russische Immobilienmarkt – vor allem jener in St. Petersburg – ist 2008 aufgrund seiner Größe und der vorhandenen Potenziale für ausländische Investoren trotz des höheren Risikos nach wie vor von großem Interesse, liegen doch die Einstiegsrenditen mit 8% über dem Durchschnitt anderer osteuropäischer Staaten. Enormer Aufholbedarf besteht auch im Einzelhandel, der von der wachsenden Einkommensmittelschicht profitiert.

Kontakt:
SPIEGELFELD International GmbH
Dr. Josef Antoš
Regional Director Central & Eastern Europe
Stubenring 20, A-1010 Wien
Tel. +43(1)513 23 13-43
josef.antos@spiegelfeld.eu, www.spiegelfeld.eu

SPIEGELFELD International GmbH ist bereits in folgenden Ländern mit eigenen Niederlassungen aktiv: Bulgarien, Deutschland, Italien, Kroatien, Österreich, Rumänien, Russland, Serbien, Slowakei, Ukraine, Ungarn.

Wien

DER MARKT FÜR BÜROFLÄCHEN

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Toplagen der Wiener Innenstadt bzw. den obersten Geschossen von Bürotürmen bewegten sich die Spitzenmieten 2007 auf EUR 21,00/m² zu. Das Neubauvolumen 2007 betrug 200.000 m², obwohl es im Zentrum mit Ausnahme des Schwarzenbergplatzes keine Neubauprojekte gab. Viele Entwicklungen gab es im 3. Bezirk (TownTown, Office Campus Gasometer). Im 12. Bezirk (Euro Plaza) wurde Mitte 2006 mit der Baustufe 4 begonnen. 30% dieser 55.000 m², die im Herbst 2008 auf den Markt kommen, sind bereits vorvermietet. Der Büroflächengesamtbestand beträgt Ende 2007 ca. 10,4 Mio. m².

Besonderer Nachfrage erfreuten sich hochwertige Flächen in erstklassigen Lagen, meist aufwändig revitalisierte Altbauten. Das Vermietungsvolumen lag bei ca. 380.000 m², wobei nur ca. 150.000 m² davon tatsächliche Neuvermietungen (Expansion) waren. Der Rest (240.000 m²) der Vermietungen resultierte aus Umzügen (alte Flächen, die durch besser gelegene oder besser ausgestattete ersetzt wurden). In 2007 lag die Leerstandsrate bei ca. 6%.

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSFLÄCHEN

Die Nachfrage nach neuen Flächen bezog sich hauptsächlich auf Top-Lagen bzw. Top-Shopping-Center, die Anfrage nach den traditionell gewachsenen Einkaufsstraßen nahm weiter ab, wodurch der Trend zu Billigläden in diesen Straßen weiterging. Die Nachfrage wurde hauptsächlich durch internationale Ketten generiert. Ein regelrechter Boom fand am Wiener Kohlmarkt seine Fortsetzung, hier reißt die Nachfrage der Luxuskonzerne nicht ab. Obwohl es kaum Angebote gibt, wollen nach wie vor zahlreiche internationale Top-Retailer in die besten Flächen Wiens. Luxus-Labels wie Tiffany, Dolce & Gabbana, Bulgari, Diesel oder Burberry, welche zuletzt am Kohlmarkt, der Luxusmeile Wiens, neue Geschäftslokale eröffneten, zahlen Topmieten nahezu auf dem Niveau von London oder Paris. Auch der Graben und die Mariahilfer Straße profitierten durch die allgemein positive Stimmung und erfreuten sich ebenfalls starker Nachfrage von Retailern aus allen Branchen. Die 1b-Lagen wie die Meidlinger Hauptstraße wurden kaum nachgefragt, es setzte sich der Trend zu den Billiganbietern fort, wodurch auch ein weiterer Absturz der Mieten in diesen Bereichen zu befürchten ist.

EINZELHANDELSMIETEN

In der österreichischen Lagenverteilung hielt Wien vier AAA-Lagen, die Städte ab 40.000 Einwohnern insgesamt 13. In den Spitzenlagen der Wiener City erreichen die Mieten in Ausnahmefällen EUR 300,00/m² bis EUR 390,00/m² im Monat.

ARNOLD HERTZ

HAMBURGS ADRESSE FÜR IMMOBILIEN MANAGEMENT – AUCH IN ROSTOCK

ARNOLD HERTZ verbessert die Performance.

- Den Wertschöpfungsprozess für Ihre Immobilie ganzheitlich zu forcieren verstehen wir als unsere Kernaufgabe.
- Für unsere effiziente Verwaltung setzen wir unser eigenes Facility Management ein.
- Für die Erhöhung der Rentabilität der uns anvertrauten Grundstücke konzentrieren wir uns auf das Asset Management.

ARNOLD HERTZ managt Ihre Immobilie komplett.

Kaufmännisches Facility Management
- Mietvertragsverwaltung
- Mahnwesen
- Mieterbetreuung
- Vermietungsmanagement
- Mietbuchhaltung
- Nebenkosten-Abrechnung
- Objektcontrolling

Technisches Facility Management
- Auswahl, Steuerung und Beauftragung der Unternehmen für alle erforderlichen Maßnahmen
- Überprüfung der Leistungsabrechnung
- Entwicklung von Energiesparmaßnahmen

Infrastrukturelles Facility Management
Auswahl, Verhandlung, Beauftragung und Steuerung für die Durchführung aller erforderlichen Maßnahmen, wie z. B. Gebäudereinigung, Pflege der Außenanlagen sowie Hausmeister-, Winter- und Notdienste.

ARNOLD HERTZ optimiert die Haltephase.

Wer nicht erst beim Verkauf von seinem Immobilien-Investment profitieren will, braucht eine dynamische Wertsteigerungs-Strategie. Unsere Spezialisten bieten deshalb für Ihr Investment in der Haltephase eine Reihe von Möglichkeiten. Dazu zählt die Entwicklung attraktiver Nutzungskonzepte und Vermarktungsstrategien ebenso wie ein effizientes Kosten- und Ertragscontrolling.

Unsere seit über 100 Jahren erworbene Immobilien-Management-Erfahrung, ist auch einer der Gründe, warum wir zu Hamburgs ersten Adressen für Immobilien gehören.

Kontakt für Hamburg und Norddeutschland:
ARNOLD HERTZ & Co. KG (GmbH & Co.)
Holger Hertz, Geschäftsführender Gesellschafter
Große Bleichen 68, D-20354 Hamburg
Tel. (040) 35919-240
Fax (040) 346387
Holger.Hertz@arnoldhertz.de, www.arnoldhertz.de

Kontakt für Rostock und Umgebung:
ARNOLD HERTZ & Co. Rostock GmbH
Thomas Kowalski, Geschäftsführer
Schillerstr. 18, D-18055 Rostock
Tel. (0381) 2422020, Fax (0381) 2422099
Kowalski@arnoldhertz.com, www.arnoldhertz.com

e-Hertz:
Rostock bietet Online-Grundstücksabrechnung und Kontrolle.

ZUSAMMENARBEIT VON „THEORETIKERN“ UND „PRAKTIKERN“ FÜR HÖCHSTMÖGLICHE QUALIFIZIERUNG

Die HOCHSCHULE BIBERACH freut sich auf die Zusammenarbeit mit DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER und die gegenseitige Unterstützung in den Bereichen Ausbildung, Weiterbildung und Forschung. Wirtschaft und Hochschule müssen heute mehr denn je zusammenarbeiten, nach innen und außen offen kommunizieren, erfolgreiche Netzwerke für die Herausforderungen auf den internationalen Märkten knüpfen. Somit ist diese Kooperation eine logische und erfolgreiche Konsequenz. Markt- und Bildungskompetenz arbeiten Hand in Hand. Praktikantenstellen, Diplomarbeiten, Gutachten, gemeinsame Aus- und Weiterbildung, Forschungsprojekte, Projektentwicklungen und Beratungen sind Knotenpunkte im gemeinsamen Netzwerk. „Praktiker“ und „Theoretiker“ tauschen die Rollen. Die HOCHSCHULE BIBERACH ist die Bau- und Immobilienspezialistin unter Deutschlands Hochschulen. Sie bietet jeweils das volle Spektrum der Lehre in den Bereichen Architektur, Gebäudetechnik, Bauingenieurwesen, Projektmanagement und Betriebswirtschaft (Bau und Immobilien) an. Hervorragende persönliche Betreuung, eine gute Ausstattung und beste Kontakte zur Wirtschaft zeichnen die HOCHSCHULE BIBERACH u.a. aus. Im Hochschulranking des Zentrums für Hochschulentwicklung und der Zeitschrift Stern belegt die Biberacher Hochschule seit Jahren Spitzenpositionen. Ertragswerte entwickeln, Immobilienportfolios gestalten, Risiken begrenzen – das sind die Fähigkeiten, die von jungen Immobilienprofessionals heute erwartet werden. Dies auf internationalem Niveau zu vermitteln, ist das Ziel des Masterstudiums „Internationales Immobilien-Management“, das die HOCHSCHULE BIBERACH zusammen mit der ihr angegliederten Bauakademie nunmehr im 7. Jahrgang anbietet. Die Immobilienwirtschaft hat das Angebot angenommen. Das Studium wird von der HOCHSCHULE BIBERACH zusammen mit der South Bank University London durchgeführt. In 10 berufsbegleitenden Intensivwochen sowie verschiedenen Wochenendseminaren, alles verteilt über ein Jahr in Biberach, London und Zürich, durchlaufen die Teilnehmer ein Programm von insgesamt 566 Stunden. Die ersten 3 Blöcke finden in Biberach statt und umfassen folgende Bereiche: deutsche und internationale Immobilienmärkte, Immobilienrecht, Markt- und Standortanalyse, Immobilien und Steuern, Bewertung, Investition, Finanzierung, Projektentwicklung, Vermarktung sowie Englisch für Immobilienmanager. Der vierte Block findet vier Wochen an der South Bank University London statt, um Kenntnisse über den englischen Immobilienmarkt und die angelsächsischen Methoden zu vertiefen. Die abschließende Projektwoche in Zürich integriert alle vorangegangenen Themen. Das Masterstudium ist akkreditiert durch die Royal Institution of Chartered Surveyors und bietet den Absolventen somit die Möglichkeit, sich zum Chartered Surveyor weiterzuqualifizieren.

Kontakt:
Prof. Eckhard Klett
Karlstraße 11, D-88400 Biberach
Tel. (07351) 582151, Fax (07351) 582159
klett@fh-biberach.de, www.fh-biberach.de

„TECHNISCHES RUNDUM-SORGLOS-PAKET" BERATUNGSLEISTUNGEN AUS EINER HAND

ARCADIS HOMOLA AG ist seit Herbst 2006 Partner im DIP Verbund. Kernkompetenzen des Unternehmens sind Projektmanagement und Investitionsbegleitung für Hochbau- und Infrastrukturprojekte in Deutschland. Als eines der Top-5-Unternehmen seiner Art steuert, managt und plant das Unternehmen Bauwerke und Infrastruktur, koordiniert Prozesse und Investments, entwickelt Ideen und Lösungen – mit mehr als 150 Mitarbeitern in ganz Deutschland. Seit 1982 ist ARCADIS HOMOLA AG bereits am Markt und heute Teil des globalen Beratungs-, Management- und Ingenieurunternehmens ARCADIS.

Projektmanagement ist für ARCADIS HOMOLA mehr als nur die einfache Abarbeitung eines Leistungsbildes nach Paragrafen, mehr als eine „zählbare“ Ingenieurleistung, obwohl viel von dem was wir tun, Leistungen von Architekten und Ingenieuren sind. Projektmanagement ist für uns die einzige Methode zur wirtschaftlichen

Organisation und Abwicklung von Projekten. Das hat mit Management- und sozialer Kompetenz zu tun.

Wichtig bei unserer Arbeit ist, dass wir die Verantwortung, die in unserer Rolle liegt, gern und vollständig annehmen. Wir sorgen für die richtigen Grundlagen und Entscheidungen, wir organisieren die notwendigen Besprechungen und bringen sie zu einem Ergebnis. Wir steuern die Kosten und Termine. Wir überwachen die Risiken. Wir erreichen die Ziele des Projekts.

Ein wichtiger Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist die kompetente Begleitung von Investoren bei Transaktionen von Immobilien – vom gewerblichen Einzelobjekt bis zum Großportfolio. Due Diligences haben wir schon für unsere internationalen Kunden durchgeführt, als diese noch „Ankaufsprüfung" hießen. Heute ist unser Leistungsspektrum für diese Kunden noch deutlich gewachsen. Gemeinsam mit unseren nationalen und internationalen Schwestergesellschaften von ARCADIS erbringen wir hochspezialisierte Leistungen in allen Bereichen der Wertschöpfungskette:

- Potenzialanalysen für Developments und Re-Developments
- Expertisen zur Genehmigungsfähigkeit gewerblicher und industrieller Entwicklungen
- Entwicklung von Projekten als Dienstleistung ohne Eigeninteressen
- Umwelt-Due-Diligence und Risikoanalyse bezüglich Altlasten und Schadstoffen (EDD)
- technische Due Diligence bei Kauf und Verkauf
- Sustainable Due Diligence (Rating von Gebäuden aus dem Blickwinkel ihrer Nachhaltigkeit; ARCADIS ist Gründungsmitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)
- Flächenermittlung nach DIN 277 und gif
- Immobilienbewertung
- Beratung, Einrichtung und Betrieb von Data Rooms
- Sanierung von Gebäudeschadstoffen, Ermittlung von Brandschutzrisiken und Umweltschäden, kontrollierter Rückbau von Gebäuden und Anlagen
- Projektcontrolling von Planung und Bau für Investoren und Banken
- Kostenmanagement entsprechend der Quantity-Surveying-Methodik
- verantwortliches Projektmanagement von Neu- und Sanierungsplanungen
- Generalmanagement (Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung) aus einer Hand
- Technical Asset Management
- Health-Care-Projektmanagement
- Vertrags- und Claimmanagement

Mit fünf Hauptniederlassungen in Frankfurt, Berlin, München, Dresden und Köln sowie Projektbüros in vielen weiteren Städten sind wir da, wo uns die Immobilien- und Investmentwelt braucht: kompetent vor Ort.

Kontakt:
Thomas Portmann
ARCADIS HOMOLA AG
Theodor-Heuss-Allee 108, 60486 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 795 90-223
t.portmann@homola.de, www.homola.de

QUICKBORNER TEAM. GUTE ARBEIT.

MASSGESCHNEIDERTE GEBÄUDELÖSUNGEN VON DER PLANUNG BIS ZUR UMSETZUNG

Das QUICKBORNER TEAM steht für innovative Organisations- und Gebäudelösungen. Seit 1956 berät QT Bauherren, Investoren und Nutzer bei der Bedarfsplanung und Projektentwicklung von Büroobjekten, beim Immobilien Management sowie in Organisationsfragen. Die konsequent umsetzungs- und nutzerorientierten Beratungsleistungen und die 40 Berater aus unterschiedlichen Fachrichtungen sind die Basis für die erfolgreiche Arbeit in über 2000 Projekten.

Aus der langjährigen Erfahrung entwickelt das QUICKBORNER TEAM in der Gebäudeplanung Anforderungsprofile für moderne Gebäude- und Raumkonzepte und setzt diese – auch in bereits bestehenden Flächen – um. Das Ziel sind wirtschaftliche Gebäude mit hoher Nutzungsqualität und Zukunftssicherheit.

Kontakt:
Matthias Pietzcker
Mittelweg 119, D-20148 Hamburg
Tel. (040) 414441, Fax (040) 41444410
m.pietzcker@quickborner-team.de
www.quickborner-team.de

Das im Jahr 2005 neu geschaffene Netzwerk IPP – International Property Partners bietet den Kunden der DIP-Partner über Deutschland hinaus weltweiten Immobilienservice an. Wir kooperieren innerhalb des Netzwerkes mit weltweit tätigen führenden Immobilienunternehmen und Projektentwicklern und schaffen so für international ausgerichtete Investoren die Möglichkeit, die boomenden Auslandsmärkte erfolgreich für sich zu erschließen. Insbesondere bieten wir hier unseren Kunden durch unsere Partner vor Ort den entscheidenden Vorteil der regionalen Marktkenntnis im Ausland selbst. Ein enger und vor allen Dingen persönlicher Dialog auf Entscheiderebene garantiert, dass IPP – International Property Partners frühzeitig die Objekte entsprechend den Kundenbedürfnissen gezielt identifiziert und vermittelt.

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Leipzig, Magdeburg

BOOMSMA & BRUINSMA
Amsterdam

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB
Göteborg, Malmö, Norrköping, Nyköping, Stockholm

SPIEGELFELD International GmbH
Belgrad, Bratislava, Budapest, Bukarest, Kiew, Sofia, St. Petersburg, Triest, Wien, Zagreb

WIBORG + PARTNERE
Kopenhagen

www.ipp-global.com

DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER: Wir bieten den Komplettservice rund um Ihre Immobilie

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Claudia Signo· Kennedydamm 55/Ross-Str. · D-40476 Düsseldorf
Telefon (0211) 8391-204 · www.aengevelt.com

ARNOLD HERTZ & Co. KG
Ascan Hertz · Große Bleichen 68 · D-20354 Hamburg
Telefon (040) 35919-235 · www.arnoldhertz.de

BANKHAUS ELLWANGER & GEIGER KG
Corinna Blümke · Börsenplatz 1 · D-70174 Stuttgart
Telefon (0711) 2148-299 · www.privatbank.de

BIC BLUM IMMOBILIEN CONSULTING GmbH
Volker Blum · Tullastraße 11 · D-68161 Mannheim
Telefon (0621) 762118-18 · www.bic-immobilien.com

SPIEGELFELD International GmbH
Josef Schwarz · Stubenring 20 · A-1010 Wien
Telefon +43 (1) 5132313-12 · www.spiegelfeld.eu

FÜRST IMMOBILIEN
Till Rathmann · Karmarschstraße 40 · D-30159 Hannover
Telefon (0511) 36094-97 · www.fuerst-immobilien.de

TLG IMMOBILIEN GmbH, Niederlassung Süd
Ernst Krause · Budapester Straße 3 · D-01069 Dresden
Telefon (0351) 4913-409 · www.tlg.de

ROBERT C. SPIES
Jens Lütjen · Sögestraße 74/76 · D-28195 Bremen
Telefon (0421) 173 93-0 · www.robertcspies.de

CORPUS SIREO Makler GmbH
Oliver Hansmann · Aachener Straße 186 · D-50931 Köln
Telefon (0221) 4737-758 · www.corpussireo-makler.com

IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGEN INTERNATIONAL
BAD HOMBURG · BERLIN · BONN · BREMEN · CHEMNITZ · DRESDEN
DÜSSELDORF · ERFURT · FRANKFURT/MAIN · HALLE · HAMBURG
HANNOVER · KÖLN · LEIPZIG · MAGDEBURG · MANNHEIM · MÜNCHEN
ROSTOCK · STUTTGART · BELGRAD · BUDAPEST · BUKAREST · BRATISLAVA
KIEW · MOSKAU · PRAG · SOFIA · ST. PETERSBURG · TRIEST · WIEN · ZAGREB

DIP
THE ALLIANCE OF
PROPERTY COMPETENCE

DIP
THE ALLIANCE OF
PROPERTY COMPETENCE