City Survey

BÜRO- UND INVESTMENTMÄRKTE IM ÜBERBLICK

DEUTSCHLAND | I. HALBJAHR 2008

COLLIERS
PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

BERLIN
GESKE IMMOBILIEN GMBH

DÜSSELDORF
TROMBELLO KÖLBEL
IMMOBILIENCONSULTING GMBH

FRANKFURT
SCHÖN & LOPEZ SCHMITT GMBH

HAMBURG
GROSSMANN & BERGER GMBH

MÜNCHEN
IMMOBILIEN-KONTOR
SCHAUER & SCHÖLL GMBH

STUTTGART
BRÄUTIGAM & KRÄMER
GMBH & CO. KG

Unser Wissen ist Ihr Kapital

Colliers PropertyPartners steht für langjährige Erfahrung in Analyse, Beratung, Vermietung und Verkauf von Gewerbeimmobilien.
Mit dem City Survey Deutschland 1. Halbjahr 2008 erhalten Sie die aktuellen Marktzahlen zu Büro- und Investmentmärkten im Überblick. Damit haben Sie die besten Voraussetzungen für Ihre Geschäfte und eine aussagefähige Datenbasis für Transaktionen und Investitionsvorhaben. In allen weiteren Fragen beraten wir Sie wie gewohnt kompetent und persönlich vor Ort.
Überzeugen Sie sich selbst.

Inhalt

MARKTDATEN IM ÜBERBLICK
- Bürovermietung 4
- Investment 5
- Standortinformationen 5

BERLIN
- Bürovermietung 6
- Investment 7

DÜSSELDORF
- Bürovermietung 8
- Investment 9

FRANKFURT
- Bürovermietung 10
- Investment 11

HAMBURG
- Bürovermietung 12
- Investment 13

MÜNCHEN
- Bürovermietung 14
- Investment 15

STUTTGART
- Bürovermietung 16
- Investment 17

- Glossar / Definitionen 18
- Tochterunternehmen 19

COLLIERS
PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

BÜROVERMIETUNG

	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	MÜNCHEN	STUTTGART
BÜROFLÄCHENBESTAND in Mio. m²	18,10	7,18	11,60	12,68	21,49	7,27
BÜROFLÄCHENUMSATZ 1. HJ 2008 ca. in m²	238.200	196.000	279.200	291.000	393.300	102.000
BÜROFLÄCHENUMSATZ 1. HJ 2007 ca. in m²	246.500	151.000	194.600	292.000	366.300	84.000
PROGNOSE BIS JAHRESENDE	→	↗	→	↗	→	↗
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSEN in m²						
bis 500 m²	57.100	37.000	31.700	40.700	86.000	17.200
501 – 1.000 m²	40.000	30.000	29.800	64.000	71.400	17.100
1.001 – 2.000 m²	37.200	21.000	33.300	49.500	66.000	17.600
2.001 – 5.000 m²	45.900	32.000	38.500	72.800	86.400	40.100
ab 5.001 m²	58.000	76.000	145.900	64.000	83.600	10.000
Summe	238.200	196.000	279.200	291.000	393.400	102.00
NACHH. ERZIELTE SPITZENMIETE in €/m²	22,90	24,00	35,00	23,50	30,70	18,00
PROGNOSE BIS JAHRESENDE	↗	→	↗	→	→	↗
DURCHSCHNITTSMIETE in €/m²	11,24	13,30	16,00	13,06	14,03	11,73
PROGNOSE BIS JAHRESENDE	↗	→	↘	→	↗	↗
BÜROFLÄCHENLEERSTAND in m²	1.284.200	614.000	1.751.600	863.000	1.540.300	465.000
PROGNOSE BIS JAHRESENDE	→	↘	↘	→	↗	→
LEERSTANDSRATE in % Flächen verfügbar < 3 Monate	7,1	8,5	15,1	6,8	7,2	6,4
PROPERTY INDEX	2,1	1,3	2,9	1,9	2,3	2,6
UMSATZSTÄRKSTE BRANCHE in %	Dienstleister	Unternehmens-bezogene Dienstleister	Finanzdienst-leister	Bau/Immobilien	Finanzen & Versicherungen	Unternehmens-bezogene Dienstleister
	30	27	39	18	15	27

Die Angaben für Berlin und Hamburg beziehen sich auf das jeweilige Stadtgebiet.
Die Angaben für Düsseldorf, Frankfurt, München und Stuttgart beziehen sich auf den jeweiligen Gesamtmarkt.

INVESTMENT

	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	MÜNCHEN	STUTTGART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 1. HJ 2008 in Mrd. €	1,57	0,44	0,76	0,81	1,25	0,27
TRANSAKTIONSVOLUMEN 1. HJ 2007 in Mrd. €	2,70	0,91	5,20	1,44	2,45	0,76
PROGNOSE BIS JAHRESENDE	→	↗	↗	↗	↗	↗
AUSLÄNDISCHE INVESTOREN in %	84	55	50	20	43	48
GRÖSSTE INVESTORENGRUPPE in %	Opportunity & Equity Fonds	Entwickler Bauträger	Opportunity & Equity Fonds	Offene Fonds	Immobilien-gesellschaften	Opportunity & Equity Fonds
	48	25	40	26	36	35
GRÖSSTE VERKÄUFERGRUPPE in %	Eigennutzer Non Properties	Entwickler Bauträger	Opportunity & Equity Fonds	Private Investoren	Entwickler Bauträger	Versicherungen
	66	25	28	37	42	30
WICHTIGSTE IMMOBILIENART in %	Sonstige Immobilien	Büro	Büro	Büro	Einzelhandel	Büro
	41	68	94	65	47	72
SPITZENRENDITE BÜRO in %	5,25	5,00	4,50	5,00	4,25	5,10
SPITZENRENDITE EINZELHANDEL in %	5,10	4,75	4,50	5,25	4,00	4,80
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/LOGISTIK in %	7,40	6,50	6,75	6,50	6,40	6,90

STANDORTINFORMATIONEN

	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	MÜNCHEN	STUTTGART
EINWOHNERZAHL in 1.000	3.407	586	668	1.764	1.349	593
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE in 1.000	1.040	342	472	768	671	340
ARBEITSLOSENQUOTE 06/2008 in % bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	13,6	8,4	6,4	7,9	4,3	4,6
BBE!CIMA KAUFKRAFTKENNZIFFER 2008	96,9	112,2	105,5	106,3	119,5	107,7
VERFÜGBARES EINKOMMEN/KOPF IN € (2005) Statistisches Bundesamt	14.797	21.210	17.851	22.908	22.613	21.116

BERLIN

BÜROVERMIETUNG

Wie schon im vergangenen Jahr hat die Büro-vermietung zunächst eher verhalten begon-nen. Mittlerweile ist die vermietete Fläche in Berlin mit insgesamt rund 238.200 m² jedoch auf einem guten Niveau angelangt.

Flächenumsatz

Spitzenreiter bei der Nachfrage waren die für Berlin so typischen Dienstleistungsunter-nehmen. Mit rund 72.300 m² an vermieteter Fläche hat diese Branche einen Umsatz-anteil von 30 %. Geografisch ist der City-bereich Ost der Gewinner in der ersten Jahreshälfte. Mit 89.800 m² Vermietungsleis-tung wurden hier 38 % des Gesamtumsatzes erzielt. Die Berliner Randlagen haben sich mit einem 14-prozentigen Anteil auf Platz zwei des Lagen-Rankings vorgearbeitet. Ausschlaggebend dafür war die Vermietung mehrerer Großobjekte. Auf dem nächsten Platz folgt der City Rand mit 12 %.

Mieten

Die Mietpreisentwicklung ist weiterhin kon-stant positiv. Durch das gesunkene Angebot in den Toplagen stieg die Spitzenmiete in den begehrten Lagen auf ca. 26,00 €/m²; die gewichtete Spitzenmiete liegt derzeit bei 22,90 €/m². Entwicklungsvorhaben und be-gonnene Projekte, die in absehbarer Zukunft auf den Markt kommen, werden derzeit zwi-schen 20,00 und 24,00 €/m² angeboten. Die Durchschnittsmiete ist von 10,60 €/m² vom vergangenen Jahr auf nunmehr 11,20 €/m² gestiegen, was den positiven Trend bestätigt.

Angebot und Leerstand

In allen innerstädtischen Bereichen ist der Leerstand an Büroflächen weiter zurück-gegangen. Insbesondere am Potsdamer und Leipziger Platz sank der Leerstand von 61.500 m² (Ende 2007) auf nunmehr 32.200 m². Hier sind kurzfristige, großflächige Büroflächengesuche inzwischen schwer zu platzieren. Den höchsten Leerstand ver-zeichnen nach wie vor die Cityrand- und Randlagen mit 320.500 m² bzw. 330.000 m² (Vorjahr: 309.300 m² und 329.500 m²). Grund hierfür sind u.a. zum Teil nicht mehr marktgerechte Ausbaustandards. Mit den im Innenstadtbereich weiter knapp werdenden modernen Büroflächenangeboten haben jedoch auch diese Lagen wieder bessere Chancen.

NACHHALTIG ERZIELTE MIETEN

		€/m²
1	City West	12,00 – 20,00
2	City Ost	12,50 – 23,00
3	Potsdamer Platz / Leipziger Platz	15,00 – 23,00
4	Citybereich Ost	8,50 – 15,50
5	Citybereich West	10,00 – 16,00
6	City Rand	6,00 – 11,00
7	Randlagen	5,00 – 9,50

INVESTMENT

Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,6 Mrd. € war das erste Halbjahr in 2008 rund 42 % schwächer als dieser Zeitraum im Vorjahr.

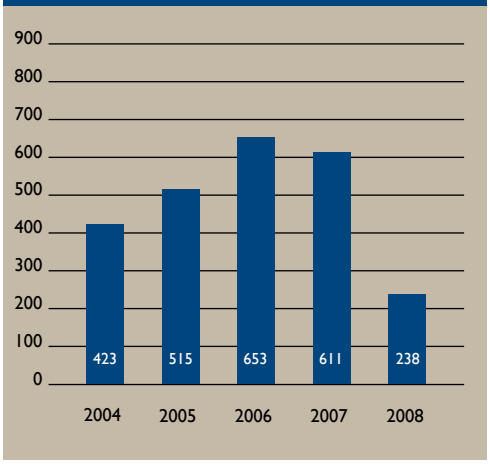
Transaktionsvolumen

Dieses Halbjahresergebnis liegt zwar deutlich über dem langjährigen Mittelwert, ist jedoch überwiegend durch den Verkauf des Sony-Centers und des Arcandor-Portfolios beeinflusst.
Beachtenswert ist der nach wie vor hohe Anteil an ausländischen Investoren. Rund 84 % aller Abschlüsse wurden mit Käufern außerhalb Deutschlands getätigt. Allerdings: Auch hier haben die beiden vorgenannten Verkäufe einen sehr hohen Anteil und beeinflussen damit das Gesamtergebnis überdurchschnittlich.

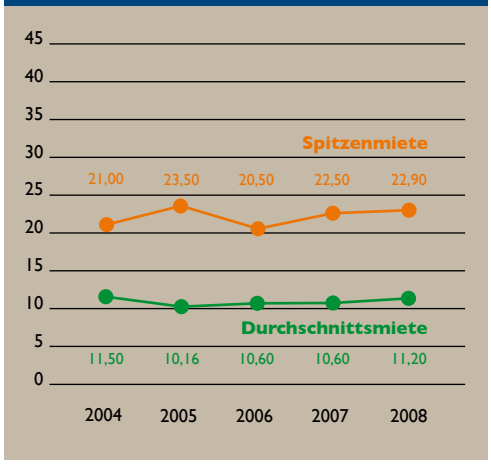
Als stärkste Käufergruppe traten nach wie vor Opportunity/Equity Fondsgesellschaften in Berlin auf. Mit einem Anteil von 48 % am Transaktionsvolumen sind sie eindeutiger Spitzenreiter. Den zweiten Platz belegen Immobiliengesellschaften mit einem 21-prozentigen Anteil. Die weiterhin große Nachfrage auf der Investorenseite wird durch die schwierigen Finanzierungsbedingungen derzeit jedoch ausgebremst. Bei den Verkäufern sind Non-Property-Unternehmen diejenigen, die ihren Immobilienbesitz im ersten Halbjahr am stärksten kapitalisierten.

Während vor Kurzem noch Paketverkäufe in Berlin an der Tagesordnung waren, schauen sich die Investoren derzeit die zu kaufenden Objekte sehr genau an. Aus diesem Grund ist der Anteil der Einzelverkäufe auf 72 % gestiegen. Besonders nachgefragt werden derzeit Objekte in Top-Lagen. Nebenlagen sowie Gebäude außerhalb des S-Bahnrings finden kaum Interessenten.

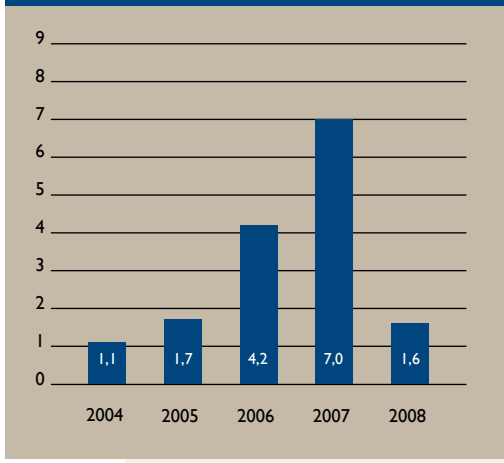
FLÄCHENUMSATZ BERLIN (IN 1.000 m²)



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN (IN €/m²/MTL.)



TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. €)



Fazit und Prognosen

Der Berlin-Hype scheint vorbei zu sein, obwohl die Bundeshauptstadt noch immer eine hohe Anziehungskraft gerade bei ausländischen Investoren hat. Die ansteigenden Umsätze im Vermietungsmarkt sowie die gefestigten Renditen zumindest in den Top-Lagen stimmen die Marktteilnehmer positiv. Deutsche Investoren sowie Investoren mit höherem Eigenkapitaleinsatz gewinnen aufgrund der Marktbedingungen zunehmend an Bedeutung, was dem in der Vergangenheit überhitzten Berliner Markt sehr zugutekommt. Für das zweite Halbjahr 2008 wird daher mit einem ähnlichen Ergebnis wie im ersten Halbjahr gerechnet. Dies würde ein Gesamt-Transaktionsvolumen von 3 Mrd. € für das Gesamtjahr 2008 bedeuten.

Geske Immobilien GmbH
Leipziger Platz 7
D – 10117 Berlin
Telefon +49 30 202993-0
Telefax +49 30 202993-32
info@colliers-geske.de
www.colliers-geske.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

DÜSSELDORF

BÜROVERMIETUNG

Der Düsseldorfer Büromarkt ist nach wie vor höchst attraktiv und konnte seinen Erfolgskurs ungebremst fortsetzen.

Flächenumsatz

Im ersten Halbjahr 2008 wurden ca. 196.000 m² Büroflächen vermietet und verzeichnen damit einen neuen Halbjahresrekord. Zudem fanden 30 % mehr Fläche einen neuen Mieter als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Während im ersten Quartal insbesondere Mietverträge ab 3.000 m² zum Ergebnis beitrugen, waren es im zweiten Quartal vornehmlich Verträge zwischen 1.000 m² und 2.000 m².

Mieten

Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Jahres 2007 stieg die Spitzenmiete um 2,00 €/m² auf 24,00 €/m². Erzielt wurde sie im Medienhafen. Nach dem Wert von 25,60 €/m² in 2001 ist dies das zweithöchste Niveau. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg um 30 Cent auf 13,30 €/m².

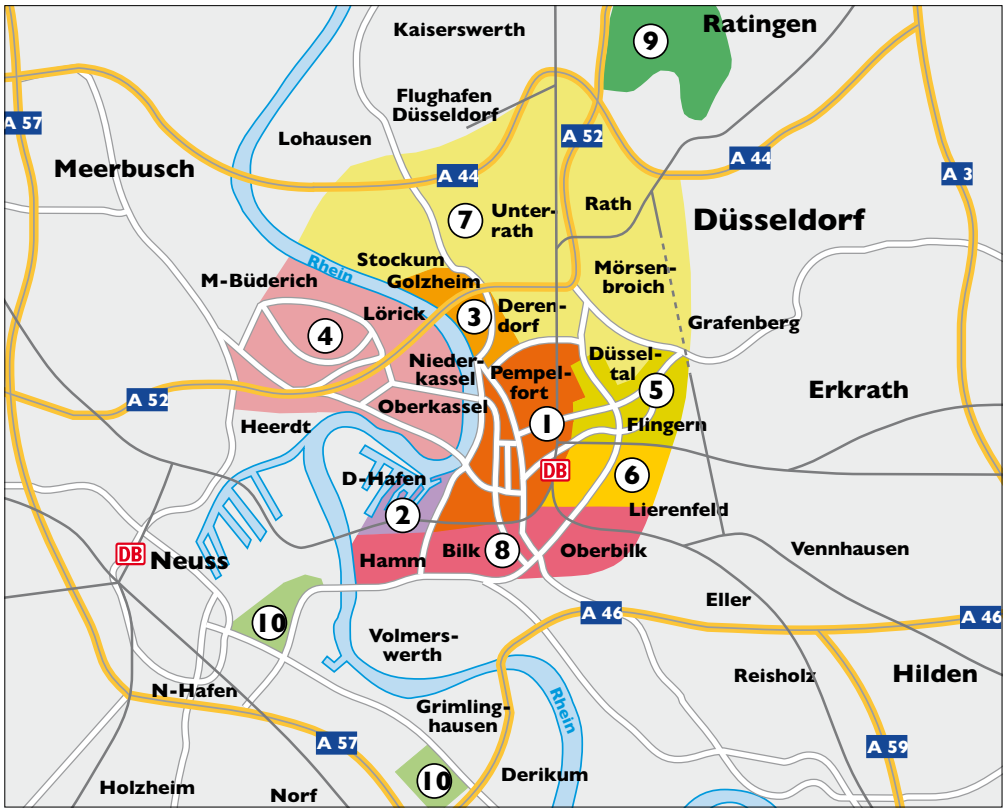
27 % aller im ersten Halbjahr getätigten Mietverträge wurden in der untersten Preisklasse bis 10,00 €/m² abgeschlossen. Die Preiskategorie zwischen 10,00 €/m² und 12,50 €/m² steuerte nahezu ein Drittel aller Mietverträge bei. Ein Viertel aller Abschlüsse erfolgte in der Preisspanne zwischen 12,50 €/m² bis 15,00 €/m².
Bei 5 % aller Abschlüsse ist ein Mietzins zwischen 15,00 €/m² und 17,50 €/m² erzielt worden. Bis 20,00 €/m² wurden nur 3 % aller Mietverträge vereinbart. Die teuerste Preisklasse mit über 20,00 €/m² wurde in 7 % aller Vertragsfälle abgeschlossen.

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsrate sank im Vergleich zum Vorhalbjahr um 1,9 Prozentpunkte auf 8,5 % und erreichte damit den niedrigsten Wert seit 2002. Drei Viertel des Leerstandes sind in den Teilmärkten Innenstadt, linke Rheinseite sowie Düsseldorf-Nord zu finden. Die übrigen Teilmärkte tragen mit weniger als 10 % zum Leerstand bei. Einzig am Kennedydamm nahm der Leerstand zu. In den sieben weiteren Teilmärkten nahm der Leerstand ab.

NACHHALTIG ERZIELTE MIETEN

		€/m²
1	Innenstadt	20,00 – 22,50
2	Hafen	18,40 – 24,00
3	Kennedydamm	15,00 – 18,00
4	Linke Rheinseite	13,50 – 18,00
5	Grafenberger Allee	11,20 – 13,50
6	Innenstadt-Ost	10,20 – 12,50
7	D-Nord	12,80 – 14,50
8	D-Süd	10,20 – 11,50
9	Ratingen	9,50 – 12,50
10	Neuss	8,00 – 9,50



INVESTMENT

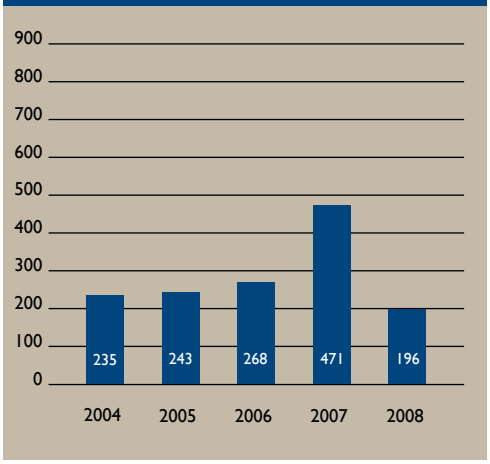
Der Investmentmarkt Düsseldorf erlebte im ersten Halbjahr 2008 wenig Bewegung.

Transaktionsvolumen

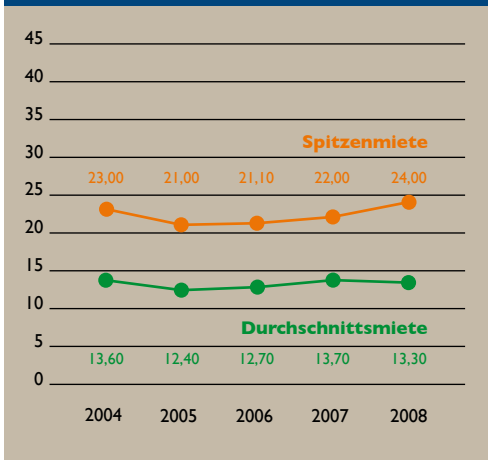
Im ersten Halbjahr 2008 bekam der Düsseldorfer Immobilieninvestmentmarkt zum ersten Mal die Folgen der US-Hypothekenkrise zu spüren. Trotz eines Halbjahresrekords in der Bürovermietung und sinkender Leerstände konnten. Im gesamten ersten Halbjahr neu hinzugekommene Nachfragen summierten sich auf ca. 200.000 m².

Da die Auswirkungen der US-Hypothekenkrise mittlerweile für alle Investoren zu spüren sind, machten sie auch vor den Düsseldorfer Toren nicht Halt. So hält sich denn das Engagement der Deutschen und Ausländer die Waage. Internationale Investoren verhalten sich aktiv abwartend.

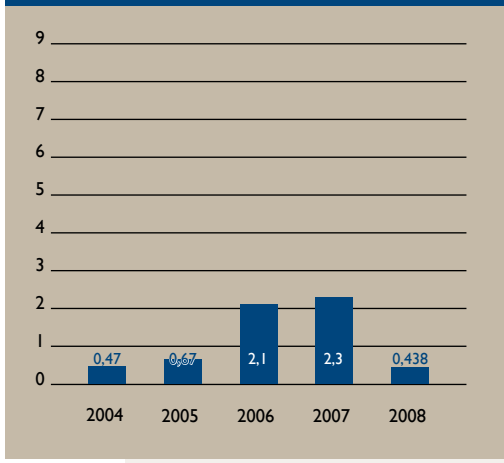
FLÄCHENUMSATZ DÜSSELDORF (IN 1.000 m²)



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN (IN €/m²/MTL.)



TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. €)



agierten Immobilienkäufer zurückhaltend. Zwar wurden in etwa genauso viele Immobilien verkauft wie im ersten Halbjahr 2007, doch das Volumen war insgesamt deutlich geringer. Der Grund für die Zurückhaltung liegt in den steigenden Zinsen sowie den restriktiveren Finanzierungskonditionen der Banken. Zwischen Januar und Juni erhielten Immobilien im Wert von ca. 438,2 Mio. € einen neuen Besitzer. Nach Recherchen von Colliers Trombello Kölbel liegt das Transaktionsvolumen damit mehr als 50 % unter dem Ergebnis aus dem gleichen Zeitraum des Vorjahres mit ca. 907,5 Mio. €.

Fazit

Dass der Düsseldorfer Büromarkt seinen Erfolgskurs fortsetzen konnte, liegt vor allem an einer Reihe von Gesuchen aus dem vergangenen Jahr, die nun in der ersten Hälfte des laufenden Jahres ihren Abschluss finden

Deutsche Investoren bevorzugen Core Investments. Transaktionen fanden überwiegend als Single Asset Deal statt.

Prognosen

Für das Jahr 2008 wird sich der Büroflächenumsatz um die 350.000 m² bewegen. Die Mieten werden in der zweiten Hälfte dieses Jahres, mit Ausnahme von Top-Objekten in Top-Lagen, nicht mehr weiter anziehen. Der Leerstand wird weiter abnehmen, bei umfangreichen Vermietungen in Projekten allerdings nicht mehr in dem vorherigen Tempo.

Da der Verkauf von Immobilien im Wert von mehr als 0,5 Mrd. € kurz vor dem Abschluss steht, ist bis zum Jahresende mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,2 Mrd. € zu rechnen. Das Renditeniveau wird sich an die Zinsentwicklung anpassen.

Trombello Kölbel Immobilienconsulting GmbH
Steinstraße 1–3
D – 40212 Düsseldorf
Telefon +49 211 862062-0
Telefax +49 211 862062-62
info@colliers.tk-immobilien.de
www.colliers.tk-immobilien.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

FRANKFURT

BÜROVERMIETUNG

Der Erfolg der Region macht Flächen attraktiv. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2007 erzielte der Frankfurter Büromarkt eine Umsatzsteigerung von 42 %.

Flächenumsatz

Der bemerkenswerte Flächenumsatz von rund 280.000 m² in Frankfurt – inkl. dem Offenbacher Kaiserlei und Eschborn – ist in erster Linie dem Umzug der Deutsche Börse AG von Frankfurt nach Eschborn zuzurechnen. Inklusive der Interimsanmietung hat das Unternehmen ca. 70.000 m² gemietet. Von den über 200 ausgewerteten Mietverträgen wurden 11 mit einer Fläche von größer als 5.000 m² abgeschlossen, in Summe ca. 145.000 m². Unter 1.000 m² wurden 150 Verträge erfasst, in Summe 62.000 m². Erwartungsgemäß bilden die Finanzdienstleister mit 39 % die stärkste Branche. Im CBD (Bankenviertel, Westend, City sowie City West) wurden 38 % des Gesamtumsatzes ermittelt, hingegen in Eschborn 31 % sowie in Niederrad nur 8 %.

Mieten

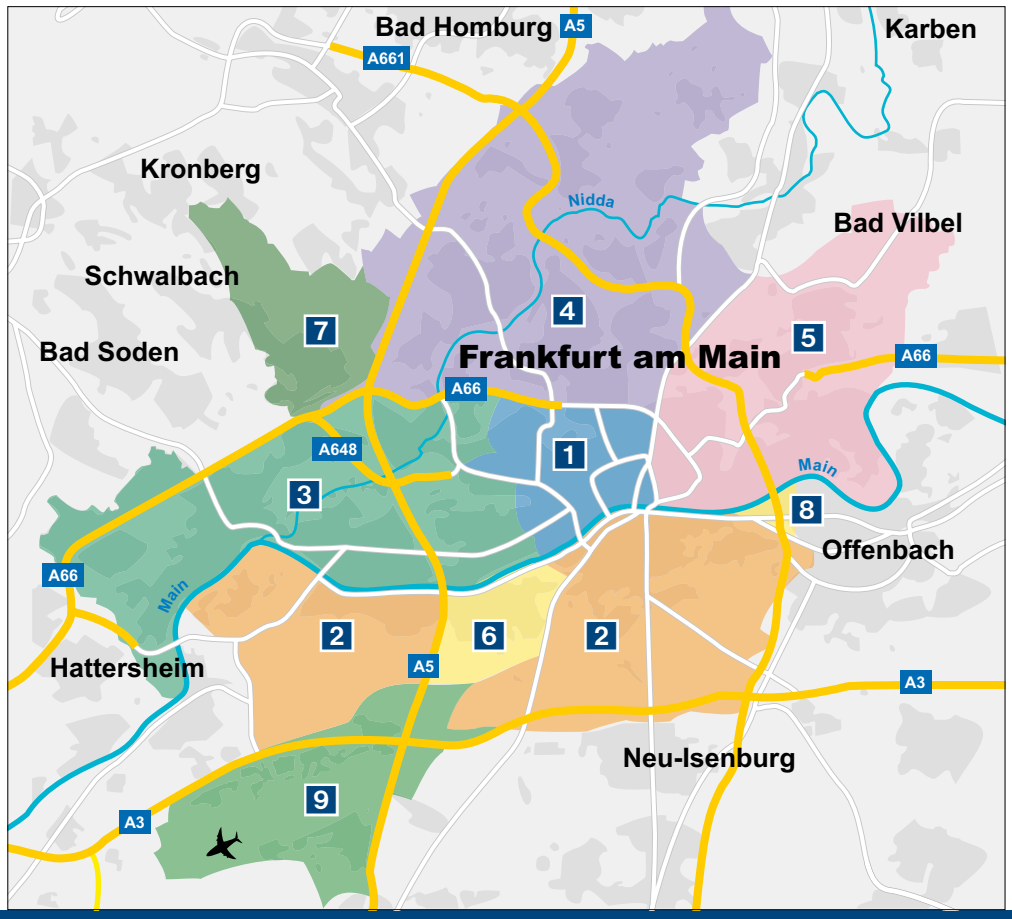
Die Mieten im CBD stagnieren. Die Bereitschaft der Nutzer, Mieten im Spitzenbereich zu bezahlen, nimmt etwas ab. Gemäß der gif-Definition ermittelten wir zur Jahresmitte eine Spitzenmiete von 35,00 €/m², die Höchstmiete lag bei 39,00 €/m² und 40,00 €/m². Die Durchschnittsmiete in Höhe von 16,00 €/m² entspricht exakt dem gleichen Wert zur Jahresmitte 2007. Erstaunlicherweise wurden 25 % vom Gesamtumsatz der Mietverträge unter 10,00 €/m² abgeschlossen – hingegen nur 19 % über 20,00 €/m².

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote bewegte sich im letzen Halbjahr um die 15 % – ein geringer Rückgang im Vergleich zu 2007. Einen Rückgang des Leerstands stellten wir im CBD und in Frankfurt-Süd fest. In den peripheren Standorten stagnierte der Leerstand und nahm teilweise zu. Dieser Trend setzt sich nun seit 2005 fort. Die Stadtteile Hausen (Wegzug Deutsche Börse AG) und das Mertonviertel in Frankfurt-Nord (Wegzug der Wirtschaftsprüfungsgesellschaften KPMG und PWC) werden ab 2010 hohe Leerstände und damit Mietpreisdruck zur Folge haben.

NACHHALTIG ERZIELTE MIETEN

		€/m²
1	CBD	
	Bankenviertel	26,00 – 35,00
	Westend	17,50 – 30,00
	City	14,00 – 28,00
	City West	11,50 – 17,00
2	Ffm Süd	10,50 – 17,00
3	Ffm West	9,50 – 14,00
4	Ffm Nord	9,00 – 15,00
5	Ffm Ost	9,00 – 15,00
6	Niederrad	9,00 – 15,00
7	Eschborn	9,00 – 15,50
8	OF-Kaiserlei	10,50 – 10,50
9	Airport	n. f.



INVESTMENT

Erwartungsgemäß war das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2008 mit rd. 755 Mio. € stark rückläufig.

Transaktionsvolumen

Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum entsprach dies einem Rückgang von rd. 85 %. Allerdings war das Jahr 2007 auch geprägt von vielen großvolumigen Einzelverkäufen und Portfoliotransaktionen, die in diesem Jahr bisher ausgeblieben sind. Die bei Weitem noch nicht ausgestandene Krise des Finanzierungssektors ist ein weiterer Grund für dieses Ergebnis. Verglichen mit dem langjährigen Durchschnitt von etwa 1,8 Mrd. € Transaktionsvolumen p.a. kann aber durchaus von einem akzeptablen Ergebnis gesprochen werden. Auf Verkäuferseite haben ausländische Investoren mit einem Anteil von 28 % des Transaktionsvolumens inzwischen eine zunehmende Bedeutung, die im Laufe des Jahres weiter wachsen wird. Aktivste Käufer waren mit 40 % opportunistisch geprägte ausländische Investoren, gefolgt von deutschen offenen und geschlossenen Immobilienfondsgesellschaften mit einem Anteil von 27 % sowie Projektentwicklern mit 13 %. Dies belegt das langfristige Interesse ausländischer Investoren am Standort Frankfurt. Der Investitionsfokus liegt mit einem Anteil von 86 % erneut deutlich bei Bürogebäuden. Mangels Angebot spielen Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Frankfurt eine untergeordnete Rolle.

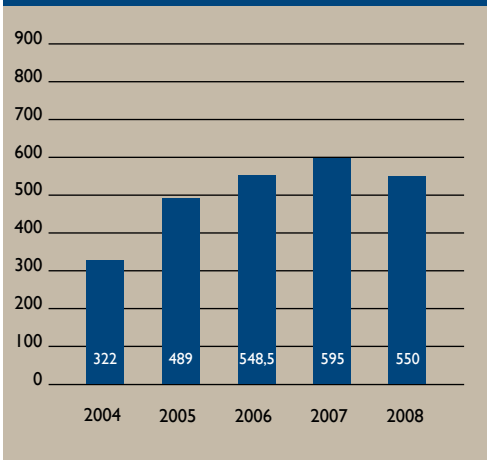
Fazit

Ein nach wie vor gesunder Vermietungsmarkt sowie der vorhandene Engpass an qualitativ hochwertigen Büroflächen im CBD sind die beiden wesentlichen Argumente für ein nachhaltig stabiles Interesse an entsprechenden Investitionen. Nicht mehr zeitgemäße Objekte in wenig gefragten Lagen lassen sich aufgrund mangelnder Revitalisierung gegenwärtig nur über den Preis verkaufen. Investoren mit hohem Eigenkapitaleinsatz sind derzeit deutlich im Vorteil.

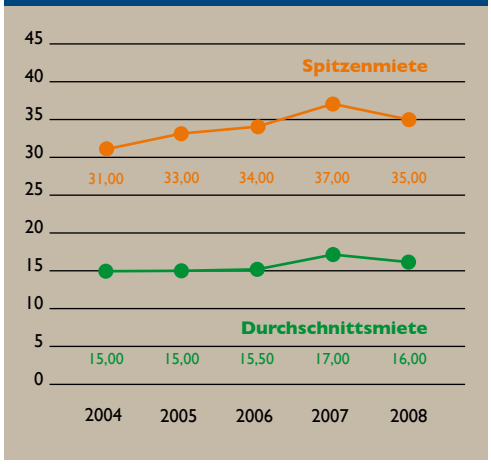
Prognosen

Aktuell wird der Verkauf einiger herausragender Immobilien vorbereitet und die Vermarktung läuft bereits. Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir deshalb eine Zunahme der Investitionsaktivitäten und somit ein Erreichen unserer Frühjahrsprognose für das Gesamtjahr von 3 Mrd. €. Auf Käuferseite gehen wir von einer Stabilisierung des Anteils deutscher Investoren am Transaktionsvolumen (aktuell: 50 %) aus. Die Spitzenrendite für eine Top-Immobilie in bester Innenstadtlage wird aufgrund einer nach wie vor guten Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten bei 4,5 % stabil bleiben. Im Vermietungsbereich erwarten wir bis Ende 2008 eine leichte Senkung des Leerstandes und einen Umsatz von ca. 550.000 m². Die Durchschnitts- und Spitzenmiete wird ebenso leicht sinken.

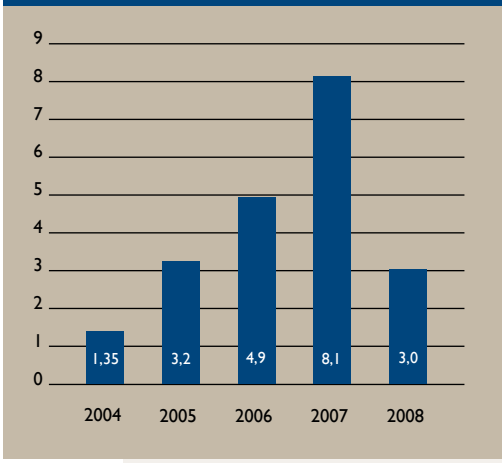
FLÄCHENUMSATZ FRANKFURT (IN 1.000 m²)



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN (IN €/m²/MTL.)



TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. €)



Schön & Lopez Schmitt GmbH
Lieblingstraße 51
D-60323 Frankfurt a. M.
Telefon +49 69 719192-0
Telefax +49 69 719192-71
info@colliers-sls.de
www.colliers-sls.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

HAMBURG

BÜROVERMIETUNG

Das Wachstum der Hamburger Unternehmen schlägt sich auch 2008 in dynamischen Flächenumsätzen nieder. Die Mietpreise blieben hingegen in den ersten sechs Monaten auf einem stabilen Niveau.

Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2008 hat nahezu das Volumen des Vorjahreszeitraums 2007 erreicht. Ende Juni 2008 betrug das Umsatzvolumen ca. 291.000 m². Vermietungsschwerpunkt ist wie in den vergangenen Jahren der Teilmarkt City. 26 % des diesjährigen Büroflächenumsatzes entfielen bislang auf Hamburgs zentrale Bürolage. Umsatzstärkste Branche ist nach den ersten sechs Monaten der Bereich „Bau und Immobilien" mit einem Anteil von ca. 18 % am Gesamtflächenumsatz der Hansestadt. Ungebrochen besteht eine große Nachfrage nach neuwertigen Büroflächen. Rund 52 % des Büroflächenumsatzes entfielen auf Neubauten oder umfassend revitalisierte Büroflächen mit einer Top-Ausstattung.

Mieten

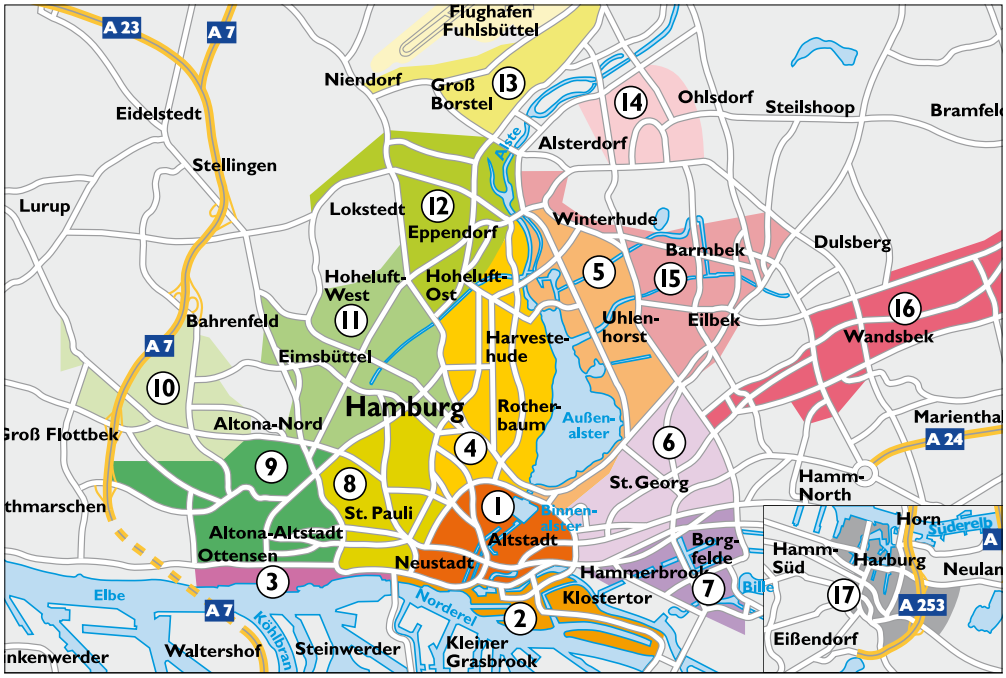
Die Mietpreisentwicklung erfährt, nach dem spürbaren Anstieg der Mietpreise im vergangenen Jahr, zu Beginn 2008 eine Verlangsamung. Der durchschnittliche Mietpreis für Büroflächen in der Hansestadt hat sich zwar gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 50 Cent auf nunmehr rd. 13,00 €/m² (nettokalt) erhöht, allerdings verbleibt die Spitzenmiete (der durchschnittliche Wert der höchsten erzielten Mietpreise) seit Ende 2007 bei ca. 23,50 €/m² (netto kalt).

Angebot und Leerstand

Das Flächenangebot am Hamburger Büromarkt hat sich in den vergangenen drei Monaten weiter leicht verringert. Zum Ende des zweiten Quartals befinden sich noch ca. 863.000 m² im kurzfristigen, innerhalb von drei Monaten beziehbaren Angebot. Dies entspricht einer Leerstandsrate von rund 6,8 %. Dieser Wert verringerte sich innerhalb von zwölf Monaten um ca. 1,2 %. Verantwortlich für den beschleunigten Abbau des Flächenangebots waren insbesondere das Wachstum der Hamburger Unternehmen und deren gestiegener Bedarf nach Büroflächen.
Das diesjährige Neubauvolumen in Hamburg liegt bei ca. 215.000 m². Der Großteil der neuen Büroflächen befindet sich in den zentralen Teilmärkten der City und der HafenCity.

NACHHALTIG ERZIELTE MIETEN

		€/m²
1	City	13,00 – 27,00
2	HafenCity	15,00 – 25,00
3	Hafenrand	15,00 – 24,00
4	Alster West	13,00 – 23,00
5	Alster Ost	13,00 – 20,00
6	St. Georg	10,00 – 17,00
7	City Süd	8,00 – 16,00
8	St. Pauli	12,50 – 30,00
9	Altona	8,00 – 15,00
10	Bahrenfeld	8,00 – 13,50
11	Eimsbüttel	9,00 – 14,00
12	Eppendorf	11,00 – 17,50
13	Am Flughafen	8,00 – 12,50
14	City Nord	8,50 – 12,50
15	Barmbek	8,00 – 11,50
16	Wandsbek	8,50 – 12,50
17	Harburg	8,00 – 13,00



INVESTMENT

Nach einem vergleichsweise ruhigen ersten Halbjahr 2008 wird das Transaktionsgeschehen am Investmentmarkt in der zweiten Jahreshälfte deutlich an Fahrt gewinnen.

Transaktionsvolumen

Die abwartende Tendenz auf dem Hamburger Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien setzt sich fort. Gleichwohl betrug das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2008 900 Mio. €. Das entspricht zwar einem Rückgang von etwa 45 % zum Vergleichszeitraum 2007, stellt aber immer noch ein sehr gutes Resultat dar, wenn die Ergebnisse aus den Jahren 2000 bis 2005 gegenübergestellt werden. Die Jahre 2006 und 2007 wurden durch großvolumige Portfoliotransaktionen mit einem Marktanteil von mehr als 70 % geprägt. Der Anteil dieses Marktbereichs verringerte sich im erst en Halbjahr 2008 auf etwa 15 %. Etwas in den Hintergrund getreten sind die Schwierigkeiten auf den internationalen Kapitalmärkten. Heute wirken sich jedoch gestiegene Finanzierungskosten in der Art aus, dass verstärkt eigenkapitalgetriebene Investoren, wie offene Fondsgesellschaften, Versicherungen und Versorgungskassen, aktiv am Markt agieren. Weiterhin sind die Projektentwickler sehr aktive Marktteilnehmer in attraktiven Innenstadtlagen.

Fazit

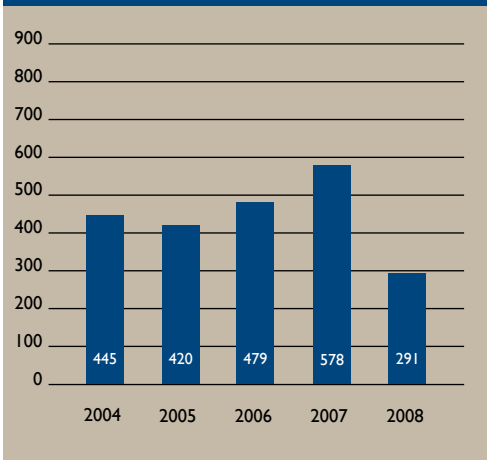
Die Erwartungen hinsichtlich steigender Renditen in B-Lagen haben sich bestätigt. Die innerstädtischen, attraktiven Objekte werden nach wie vor mit niedrigen Renditen bewertet und gehandelt. Im Unterschied zum ersten Halbjahr 2008 wurden Vermietungsrisiken allerdings eher vermieden.

Prognosen

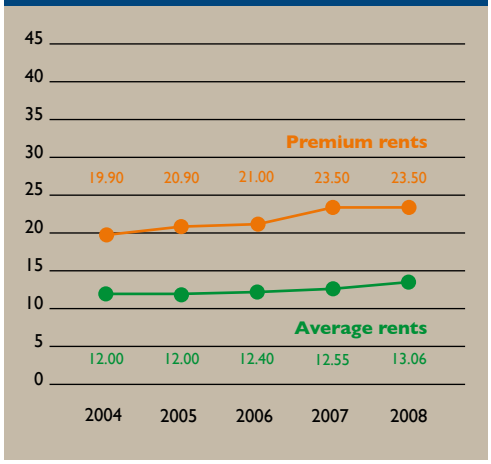
Für das zweite Investmenthalbjahr erwarten wir ein sich belebendes Marktgeschehen und erachten unsere Prognose vom Ende des Jahres 2007 mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von etwa 2,5 Mrd. € als realistisch.

Der diesjährige Büroflächenumsatz wird voraussichtlich nochmals die Marke von 500.000 m² überspringen, dabei aber nicht das Ergebnis von 2007 (ca. 578.000 m²) erreichen können. Im Jahr 2009 wird sich das schrumpfende Wirtschaftswachstum dämpfend auf die Nachfrage für Büroflächen auswirken. Allerdings erwarten wir auch im kommenden Jahr Flächenumsätze, die das 10-Jahresmittel von rd. 420.000 m² erzielen.

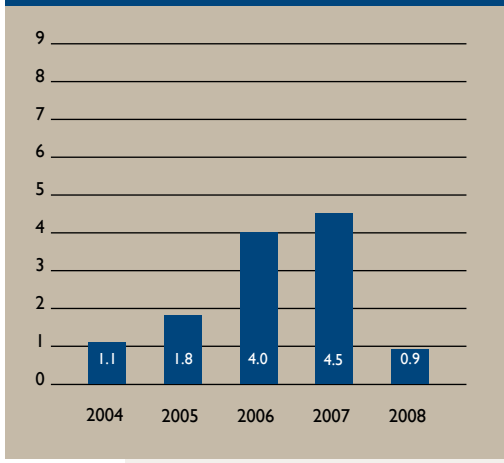
TAKE-UP OF SPACE, HAMBURG (IN 000s m²)



PREMIUM AND AVERAGE RENTS (IN €/m²/MTH.)



VOLUME OF TRANSACTIONS (IN € BN)



Grossmann & Berger GmbH
Bleichenbrücke 9
D – 20354 Hamburg
Telefon +49 40 350802-0
Telefax +49 40 350802-36
info@colliers-gb.de
www.colliers-gb.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

MÜNCHEN

BÜROVERMIETUNG

München ist nach wie vor eine präferierte Adresse. Das erste Halbjahr auf dem Münchener Büromarkt war das umsatzstärkste seit sieben Jahren.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) im ersten Halbjahr 2008 lag mit ca. 393.300 m² etwa 7,4 % über dem Ergebnis der ersten sechs Monate des Jahres 2007. Zurückzuführen ist dies auf den starken Vermietungsumsatz von ca. 369.700 m², der im Vergleich zum Vorjahr sogar um ca. 26,5 % zulegen konnte. Die Zahl der abgeschlossenen Mietverträge stieg im Jahresvergleich ebenfalls deutlich an. Beim Vergleich der beiden ersten Halbjahre wurden ca. 28,4 % mehr Mietvertragsabschlüsse registriert. Die meisten Flächen wurden mit ca. 85.500 m² bzw. 86.400 m² in den Größenklassen bis 500 m² bzw. zwischen 2.001 m² und 5.000 m² angemietet. Wie schon im Vorjahr stellten auch im ersten Halbjahr 2008 die Beratungsunternehmen und Rechtsanwälte die aktivste Branche. 109 Abschlüsse bei ca. 50.900 m² angemieteter Bürofläche registrierten wir für diese Branche.

Mieten

Die nachhaltige Spitzenmiete verzeichnete aufgrund einiger Verträge im Hochpreissegment im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg von ca. 2,3 % auf aktuell 30,70 €/m². Im Stadtgebiet Münchens lag die Durchschnittsmiete aktuell bei 15,15 €/m² und damit leicht unter dem Vorjahreswert. Das Münchener Umland konnte zulegen und erreichte mit 10,26 €/m² ein Plus von ca. 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

Angebot und Leerstand

Der Flächenleerstand hat sich im Vergleich zu 2007 nur unwesentlich um ca. 33.000 m² erhöht auf ca. 1.540 Mio. m². Die Leerstandsquote liegt nach wie vor bei ca. 7,2 %.
Im Jahresvergleich ist vor allem in den Zentrumslagen eine deutliche Reduzierung des Flächenangebots, d.h. derjenigen Flächen, die in den kommenden 12 Monaten beziehbar sind, festzustellen. In sehr gefragten Lagen hat sich vor allem das Angebot an größeren, qualitativ hochwertigen Neubauflächen spürbar verringert.

NACHHALTIG ERZIELTE MIETEN

		€/m²
1	Zentrum	13,00 – 35,00
2	Zentrum NW	10,00 – 21,00
3	Zentrum NO	11,00 – 26,00
4	Zentrum SO	9,00 – 14,00
5	Zentrum SW	10,00 – 19,00
6	Stadt NW	10,00 – 15,00
7	Stadt NO	9,00 – 22,00
8	Stadt SO	7,50 – 15,50
9	Stadt SW	7,00 – 17,00
10	Umland SW	8,00 – 13,00
11	Umland NW	6,50 – 12,50
12	Umland NO	6,00 – 12,00
13	Umland SO	7,00 – 13,00

INVESTMENT

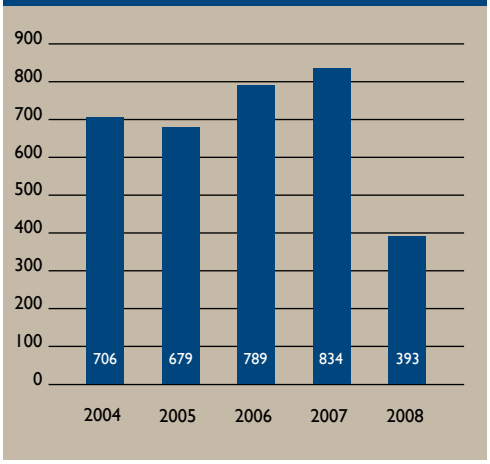
Der Münchener Investmentmarkt hat sich nach den beiden Boomjahren 2006 und 2007 beruhigt. Das Transaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr bei 1,25 Mrd. €.

Transaktionsvolumen

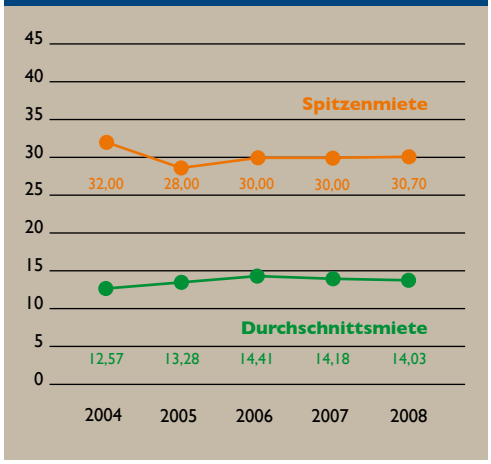
Das Transaktionsvolumen auf dem Münchener Investmentmarkt lag nach dem ersten Halbjahr 2008 unter dem Wert des ersten Halbjahres 2007. Ca. 1,25 Mrd. € Investmentvolumen im gewerblichen Immobilienbereich bedeuten einen Rückgang von knapp 50 % zu 2007. Im Vergleich zu den Jahren vor dem Immobilienboom ist dies jedoch ein überdurchschnittlicher Wert.

Immobiliengesellschaften waren mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von ca. 36 % die mit weitem Abstand investitionsfreudigsten Anleger.
Auf Verkäuferseite waren mit einem Anteil von ca. 42 % vor allem Projektentwickler aktiv.
Internationale Investoren spielen auf dem Münchener Markt eine weniger dominierende Rolle als im letzten Jahr. Auf sie entfielen etwa 43 % des Investmentumsatzes im ersten Halbjahr.
Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien am Transaktionsvolumen war vor allem durch den Arcandor-Portfolioverkauf, den Verkauf des MIRA-Einkaufszentrums und eines sich noch im Bau befindlichen Fachmarktzentrums in Unterhaching im ersten Halbjahr 2008 mit ca. 47 % deutlich höher als noch im Vorjahr. Damals dominierten mit ca. 83 % die Büroimmobilien den Investmentmarkt. Der Anteil dieses Immobilientyps lag in diesem Jahr bei ca. 29 %.
Portfoliotransaktionen haben nur noch einen Anteil von ca. 27 % am Transaktionsvolumen.

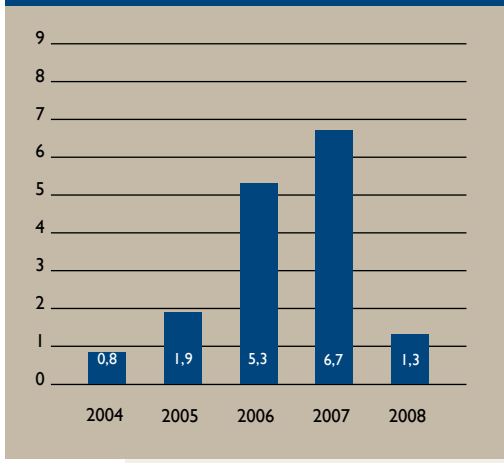
FLÄCHENUMSATZ MÜNCHEN (IN 1.000 m²)



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN (IN €/m²/MTL.)



TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. €)



Fazit

Der Münchener Investmentmarkt hat im Vergleich zu 2006 und 2007 eine Beruhigung erfahren. Von einem Einbruch kann aber nicht die Rede sein, da er sich auf dem besten Weg zu seinem drittbesten Ergebnis seit Erhebung der Daten befindet.

Prognosen

Aufgrund seiner ökonomischen Rahmenbedingungen steht der Münchener Investmentmarkt nach wie vor im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Die wieder zunehmende Nachfrage der letzten Monate lässt uns für München positiv in das zweite Halbjahr blicken.
Der Büromarkt wird ein ähnliches Vermietungsvolumen wie 2007 erreichen, bei gleichzeitig stabiler Leerstands- und Mietpreisentwicklung.

Immobilien-Kontor Schauer & Schöll GmbH
Pettenkoferstraße 22
D – 80336 München
Telefon +49 89 624294-0
Telefax +49 89 624294-10
info@colliers-schauer.de
www.colliers-schauer.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

STUTTGART

BÜROVERMIETUNG

Eine deutlich steigende Nachfrage sorgt beim Büroflächenumsatz für starke Zuwächse und beschert der Region Stuttgart ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2008.

Flächenumsatz

Bis zur Jahresmitte 2008 konnten innerhalb der Gemarkung Stuttgart ca. 102.000 m² Bürofläche vermietet werden (inkl. Leinfelden-Echterdingen). Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Steigerung um rund 18.000 m². Der von uns für das Jahr 2008 prognostizierte Flächenumsatz in Höhe von 170.000 m² wird in jedem Fall erreicht und voraussichtlich noch übertroffen werden.

Mieten

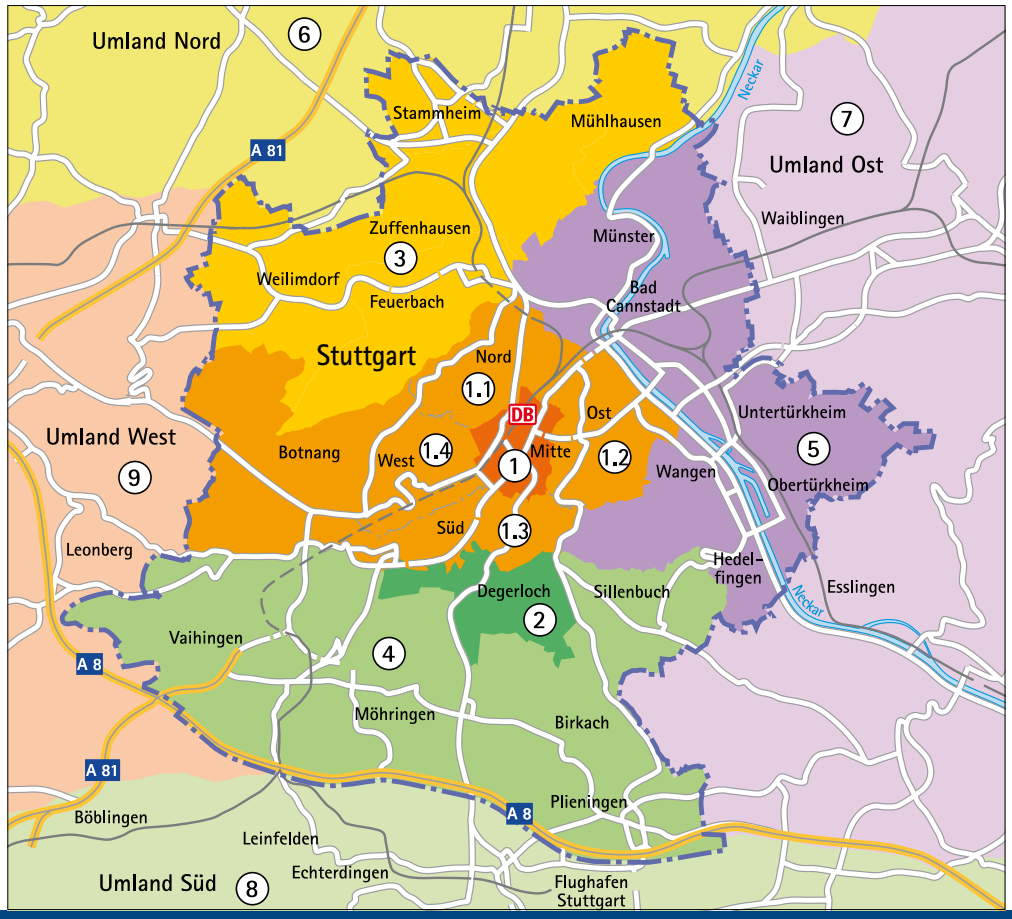
Die Spitzenmiete in der Stuttgarter City hat sich auf 18,00 €/m² erhöht. Aufgrund des knappen Angebotes bei Premium-Immobilien im City-Ring und deutlich höheren Baukosten durch gestiegene Rohstoffpreise für Glas und Stahl wird die „Schallmauer" von 20,00 €/m² im zweiten Halbjahr sehr wahrscheinlich durchbrochen und auch in den kommenden Jahren nachhaltig erzielt werden. In den Stadtteillagen Vaihingen, Degerloch, Weilimdorf, Feuerbach und auch in Leinfelden-Echterdingen sind keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen. Auch in den kommenden Monaten ist von einer konstanten Marktlage auszugehen. Außerhalb des City-Rings, z. B. in der Heilbronner Straße, ist das Angebot größer als die Nachfrage – hier sind ebenfalls keine nennenswerten Veränderungen erkennbar.

Angebot und Leerstand

Der Büroflächenbestand beträgt aktuell ca. 7,3 Mio. m². Die Leerstandsquote liegt bei 6,4 % – dies entspricht ca. 465.000 m². Das Angebot an hochwertigen Büroflächen ist im ersten Halbjahr 2008 weiter zurückgegangen und liegt in der City nur noch bei ca. 8.000 m² – bis Ende des Jahres werden kaum noch neue Top-Flächen zur Verfügung stehen. Das Angebot im Teilraum Leinfelden-Echterdingen wird sich durch des Wegzugs eines Großnutzers weiter erhöhen – das Überangebot an Flächen wird sich nachhaltig auf die Mietpreise auswirken.
Die Vermietung von durchschnittlichen Bestandsimmobilien bleibt schwierig.

NACHHALTIG ERZIELTE MIETEN

		€/m²
1	Zentrum	14,00 – 17,50
1.1	Zentrum Nord	11,50 – 13,00
1.2	Zentrum Ost	10,00 – 11,50
1.3	Zentrum Süd	12,00 – 13,00
1.4	Zentrum West	12,00 – 13,00
2	Degerloch Albplatz	12,50 – 13,50
	Degerloch Tränke	10,00 – 11,00
3	Stadt Nord	10,00 – 11,50
4	Stadt Süd	10,00 – 12,50
5	Stadt Ost	9,00 – 11,00
6	Umland Nord	9,00 – 10,50
7	Umland Ost	9,00 – 10,50
8	Umland Süd	10,00 – 11,00
9	Umland West	9,00 – 10,50



INVESTMENT

Nach den Boom-Jahren am Investmentmarkt erfolgt wie erwartet die Normalisierung des Geschäfts auf hohem Niveau.

Transaktionsvolumen

Stuttgart profitierte in den vergangenen beiden Jahren wie alle bundesdeutschen Metropolen vom Boom am Investmentmarkt. So konnte noch im vergangenen Jahr mit einem Transaktionsvolumen von 1,8 Mrd. € ein sensationelles Resultat erzielt werden. Vor dem Boom lag das durchschnittliche jährliche Transaktionsvolumen bei ca. 300–400 Mio. €. Vor diesem Hintergrund sehen wir das im ersten Halbjahr 2008 erzielte Transaktionsvolumen von annähernd ca. 300 Mio. € durchaus positiv.

Hauptnachfrager im ersten Halbjahr waren offene und geschlossene deutsche Immobilienfonds. Im Segment der Premiumprodukte waren angesichts des geringen Angebots weitestgehend stabile Preise zu verzeichnen.

Hinsichtlich Lagequalität und Vermietungsstand wurden zweitklassige Objekte gegenüber dem Vorjahr deutlich schwächer nachgefragt. In diesem Segment sind daher gegenüber dem Vorjahr rückläufige Preise zu erwarten.

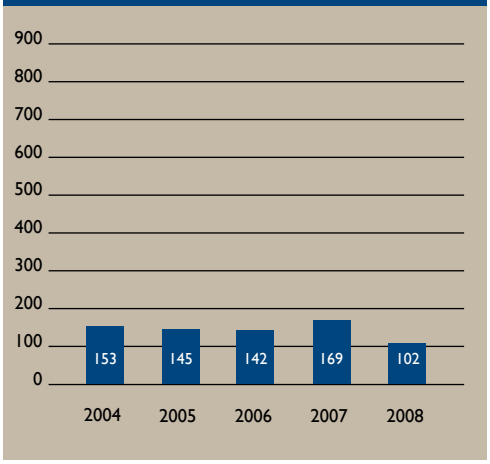
Fazit

Aus dem ersten Halbjahr 2008 sind noch mehrere Großgesuche vorhanden, die wegen des sehr geringen Flächenangebotes in der City bisher nicht vermittelt werden konnten. Viele Investoren übten sich in Erwartung steigender Renditen in Zurückhaltung. Die Nachfrage war häufig durch eine überdurchschnittliche Sondierungsphase der präsentierten Angebote geprägt.

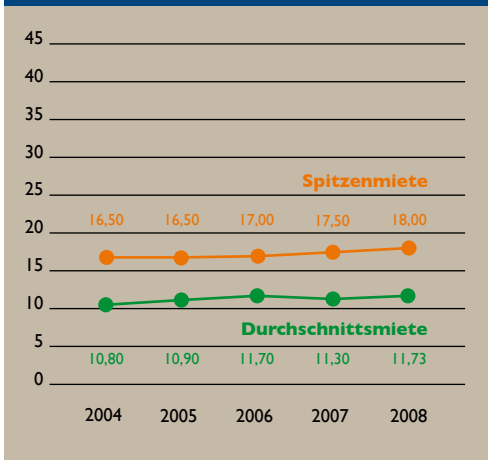
Prognosen

Bei einer weiterhin positiven Entwicklung der Wirtschaftsdaten in Baden-Württemberg bzw. in Stuttgart ist davon auszugehen, dass sich der Büroflächenumsatz in Stuttgart auf hohem Niveau fortsetzt.
Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes wird in der City stattfinden und hier insbesondere an Standorten in Hauptbahnhofnähe. Bislang abwartende Investoren werden im Hinblick auf zunehmende Liquiditätszuflüsse, eine Stabilisierung der Immobilienpreise sowie eine zunehmende Finanzierungsbereitschaft der Banken verstärkt im zweiten Halbjahr 2008 investieren. Wir erwarten daher für die zweite Jahreshälfte eine höhere Transaktionstätigkeit als im ersten Halbjahr. Insgesamt gehen wir davon aus, dass sich die Renditen auf einem niedrigeren Niveau einpendeln werden als noch vor dem Boom.

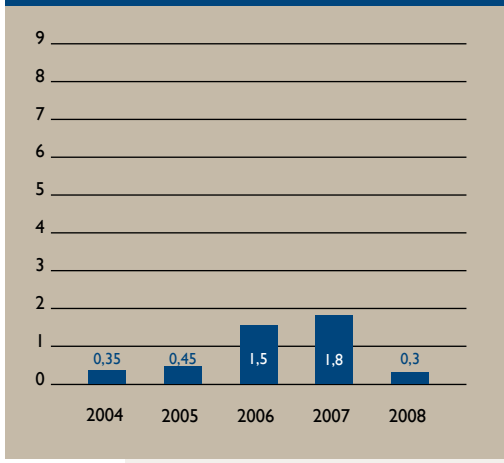
FLÄCHENUMSATZ STUTTGART (IN 1.000 m²)



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETEN (IN €/m²/MTL.)



TRANSAKTIONSVOLUMEN (IN MRD. €)



Bräutigam & Krämer GmbH & Co. KG
Kronenstraße 30
D – 70174 Stuttgart
Telefon +49 711 22733-0
Telefax +49 711 22733-44
info@colliers-bk.de
www.colliers-bk.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de

GLOSSAR / DEFINITIONEN

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz errechnet sich aus dem Vermietungsumsatz neu angemieteter Flächen bis zum 30.06.2008 und dem Flächenumsatz durch Eigennutzer. Entscheidend ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses und nicht der Einzug des Nutzers. Die Verlängerung von Bestandsmietverträgen stellt keinen Vermietungsumsatz dar und bleibt somit unberücksichtigt.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 6 Monaten.

Durchschnittsmiete

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet.

Leerstand

Zum Leerstand zählen innerhalb von drei Monaten beziehbare Neubau- und Bestandsflächen.

PropertyIndex

Der PropertyIndex bildet eine Relation zwischen Flächenangebot zum 30.06.2008 und dem Flächenumsatz in den vergangenen 6 Monaten. Das Flächenangebot berücksichtigt den Leerstand sowie das Flächenpotenzial, d. h. innerhalb von 6 Monaten beziehbare Neubau- und Bestandsflächen.

Spitzenrenditen

Die Spitzenrendite entspricht der (Netto-) Anfangsrendite für Immobilien mit bester Qualität und Ausstattung in den absoluten Spitzenlagen am jeweiligen Immobilienmarkt.

Bildnachweis

Titel: Kotulla/f1 online;
Seite 8: Düsseldorf Marketing und Tourismus GmbH;
Seite 12: Gerhard Kubetscheck/www.kubetschek.de;
Seite 14: Roland Schneider, Herrsching;
Seite 16: Stuttgart-Marketing GmbH

Unabhängige Beratung
Langjährige lokale Kompetenz
Weltweite Vernetzung

Colliers PropertyPartners ist das Netzwerk von sechs rechtlich selbständigen lokal führenden Immobilienberatern unter einem starkem Markendach. Corporate Services, Immobilienbewertung und Property/Asset Management ergänzen unser umfassendes Dienstleitungsangebot.
Durch die konsequente Bündelung der Kernkompetenzen stehen Ihnen deutschlandweit leistungsstarke Ansprechpartner zur Verfügung. Weltweit kooperieren wir mit unabhängigen Mitgliedern, den Colliers International Property Consultants. Machen Sie sich unsere internationale Erfahrung und das lokale Know-how zu Ihrem Vorteil. Weltweit bietet das Netzwerk mit 11.000 Mitarbeitern Präsenz in mehr als 290 Büros in über 60 Ländern.
Wir machen Synergien für Sie nutzbar.

COLLIERS PROPERTY PARTNERS VALUATION GMBH
Pettenkoferstraße 22
D – 80336 München
Telefon +49 89 624294-0
www.colliers-valuation.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS MANAGEMENT GMBH
Pettenkoferstraße 22
D – 80336 München
Telefon +49 89 54491860
www.colliers-management.de

COLLIERS PROPERTY PARTNERS CORPORATE SERVICES GMBH
Liebigstraße 51
D – 60323 Frankfurt a. M.
Telefon +49 69 719192-0
www.colliers-cs.de

GESKE IMMOBILIEN GMBH
Leipziger Platz 7
D – 10117 Berlin
Telefon +49 30 202993-0
www.colliers-geske.de

TROMBELLO KÖLBEL IMMOBILIENCONSULTING GMBH
Steinstraße 1-3
D – 40212 Düsseldorf
Telefon +49 211 862062-0
www.colliers.tk-immobilien.de

SCHÖN & LOPEZ SCHMITT GMBH
Liebigstraße 51
D – 60323 Frankfurt a. M.
Telefon +49 69 719192-0
www.colliers-sls.de

GROSSMANN & BERGER GMBH
Bleichenbrücke 9
D – 20354 Hamburg
Telefon +49 40 350802-0
www.colliers-gb.de

IMMOBILIEN-KONTOR SCHAUER & SCHÖLL GMBH
Pettenkoferstraße 22
D – 80336 München
Telefon +49 89 624294-0
www.colliers-schauer.de

BRÄUTIGAM & KRÄMER GMBH & CO. KG
Kronenstraße 30
D – 70174 Stuttgart
Telefon +49 711 22733-0
www.colliers-bk.de

Colliers PropertyPartners ist ein rechtlich selbständiges Mitglied
von Colliers International Property Consultants,
ein Netzwerk rechtlich selbständiger und unabhängiger Unternehmen
mit über 290 Büros in mehr als 60 Ländern weltweit.
Diesen Marktbericht und weitere Informationen finden Sie unter
www.colliers.de

Lokale Kompetenz weltweit.

COLLIERS
PROPERTY PARTNERS

www.colliers.de