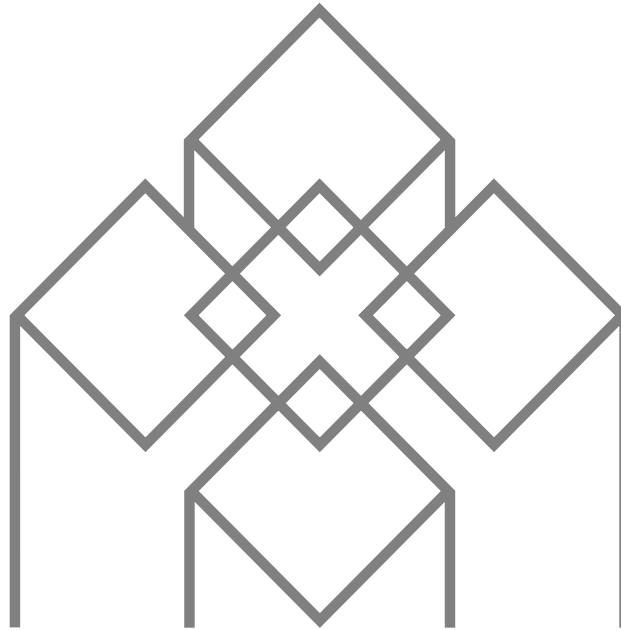


**AKTUELLER HALBJAHRESBERICHT DER DEUTSCHEN IMMOBILIEN-PARTNER**



**DIP**  
**Halbjahresbericht**  
**1 / 2000**

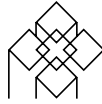
**DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN - PARTNER**

  
**AENGEVELT**  
ImmobilienService weltweit · RDM · Seit 1910  
**Wir dienen Ihrem Erfolg.**

**BANKHAUS  
ELLWANGER  
& GEIGER**  
GANZ PRIVAT UND SEHR PERSÖNLICH

  
**ARNOLD HERTZ**

**FAY**  
FAY GRENDSÜCKS-, VERWALTUNGS- & FINANZIERUNGS-AG  
IMMOBILIEN MÄRKTE



## DIP – ERWEITERUNG DES NETZWERKES RUND UM DIE IMMOBILIE

Deutschlands führender Maklerverbund baut seine Marktposition weiter aus. Seit Juni 2000 ist die Fay KG ein neuer Partner im DIP-Verbund. Die **FAY GRUNDSTÜCKS-, VERWALTUNGS- & FINANZIERUNGS-KG** ist Marktführer im Rhein/Neckar-Gebiet mit Unternehmenssitz in Mannheim. Analog zu den anderen Deutschen Immobilien-Partnern bietet die Fay KG mit insgesamt rd. 50 Mitarbeitern ein umfassendes Leistungsspektrum rund um die Immobilie an: Von Vermittlungs-, über Consulting- bis hin zum gesamten Umfang an Projektentwicklungs- sowie Facility Management-Leistungen.

Das Bankhaus Ellwanger & Geiger wird im Herbst 2000 in der bayrischen Landeshauptstadt München eine Niederlassung eröffnen. Damit ist die Stuttgarter Privatbank auch in der bayrischen Metropole mit den Bereichen Privat- und Gewerbeimmobilien präsent. Die Abdeckung des süddeutschen Raumes, jenseits von Baden-Württemberg, durch den DIP-Verbund ist somit wieder gewährleistet.

## ENTWICKLUNG DER DIP-BÜROMÄRKTE IM ERSTEN HALBJAHR 2000

Der wichtigste Trend der Marktentwicklung der letzten Jahre bestätigt sich auch in 2000. Die Flächenumsätze ziehen weiter an. Vor allem in den großen Bürozentren der alten Länder hat sich seit 1998 das Umsatzvolumen Jahr für Jahr spürbar vergrößert. Beschränkte sich die Umsatzbelebung anfangs insbesondere auf Frankfurt/M. und München, so hat sich zwischenzeitlich auch die

Umsatzdynamik in Düsseldorf, Stuttgart und Hamburg erheblich verstärkt.

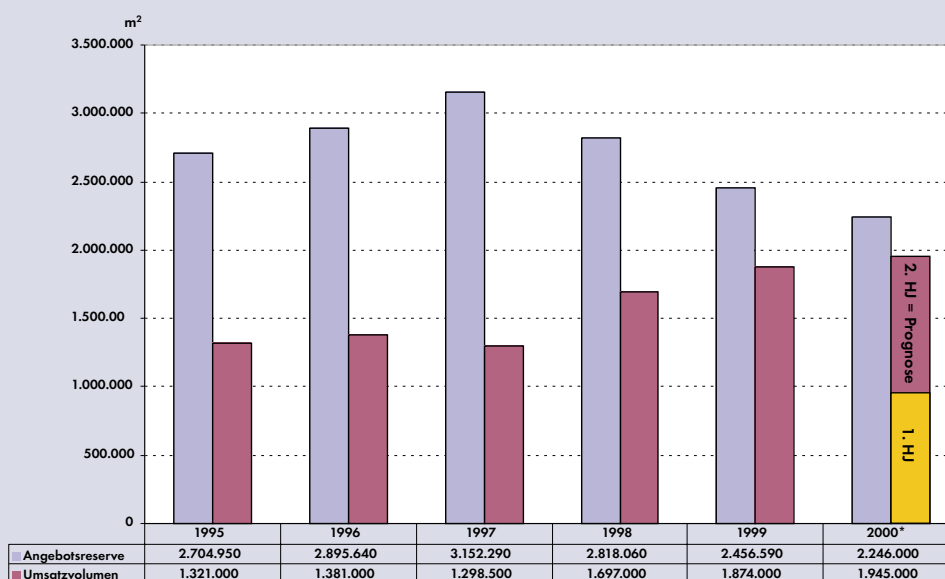
Damit verbunden sind wesentliche Veränderungen von Marktstrukturen:

- Die kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven werden zunehmend abgebaut.
- Der Umfang neuer Projektentwicklungen, ob Neubau oder Komplettanierung, nimmt zu.
- Der Anteil an Vorvermietungen hat sich wieder deutlich erhöht.
- Die Mietpreise für Büroflächen ziehen vor allem in den Top-Lagen stark an, was zunehmend auch auf das Preisniveau auf andere gute Bürolagen ausstrahlt.
- Neu „gemachte“ Bürostandorte in entwicklungs-trächtigen innerstädtischen Lagen genießen eine sehr hohe Nachfragepräferenz und ziehen an traditionellen Bürolagen vorbei.
- Die Zeiten üppiger Incentives, ob in Form mietfreier Zeiten, großzügiger Ausbauleistungen oder Umzugs-hilfen ist an den meisten Standorten vorbei.

Dieser Aufwärtstrend auf den Büromärkten strahlt zunehmend auf andere Marktsegmente aus. Davon profitiert nicht nur die Nachfrage nach unbebautem Grundbesitz an den gefragten Dienstleistungsstandorten, sondern insbesondere auch der Investmentmarkt. Die gegenwärtige Marktphase mit anziehenden Effektivmieten bei gleichzeitig erheblich geringerem Vermietungsrisiko steigert das Interesse großer Investoren am Erwerb neuer Objekte, wobei Ankaufsentscheidungen häufig bereits in einer relativ frühen Phase der Projektentwicklung erfolgen.

In den Büromärkten der neuen Länder ist die Phase der Marktconsolidierung insgesamt noch nicht abgeschlossen.

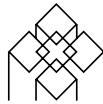
DIP-Büromärkte\*: Entwicklung der Flächenumsätze und der Angebotsreserve, 1995 bis 2000\*\*



\* nur Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, München, Stuttgart  
 \*\* Umsatz: 1. HJ 2000 und Prognose 2. HJ 2000

Angebot: Stand Juni 2000





Die Flächenumsätze haben sich zwar stabilisiert oder ziehen auch wieder leicht an, aber die noch hohen Angebotsüberhänge drücken weiterhin stark auf die Effektivmieten und die Stimmung am Markt. Dennoch haben einige neue, potentiell große Nutzergruppen, wie Unternehmen der Telekommunikationsbranche, die Chance des Marktzyklus in den neuen Ländern erkannt und bauen ihre Standorte hier aus.

Die Anforderungen der wichtigen Marktteilnehmer an die Vermarktungs- und Consulting-Dienstleister sind deutschlandweit weiter gewachsen. Deutlich zu beobachten ist, daß sich Projektentwickler und große Eigentümergruppen an einen professionellen Partner bei allen Dienstleistungen rund um die Immobilie binden.

### BERLIN

Die Bundeshauptstadt Berlin spielt wiederum eine Sonderrolle. Der Flächenumsatz hat sich im Vorjahresvergleich etwas verringert, obwohl eine anziehende Nachfrage seitens privater Dienstleistungsunternehmen spürbar ist. Im ersten Halbjahr 2000 wurden rund 160.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Bis zum Jahresende wird ein Umsatz von ca. 450.000 m<sup>2</sup> prognostiziert, im Vorjahr waren es insgesamt 515.000 m<sup>2</sup> (einschl. Eigennutzer).

Dennoch sind auch in Berlin Merkmale einer positiven Marktentwicklung deutlich spürbar:

- Die Spitzenmieten haben weiter angezogen, von rd. DM 52,-/m<sup>2</sup> Ende 1999 auf ca. DM 55,-/m<sup>2</sup> Mitte 2000. Auch in Berlin ist die Bereitschaft der Vermieter, großzügige Incentives zu gewähren, deutlich gesunken.
- Der Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven an Büroflächen ist mit rund 1,58 Mio. m<sup>2</sup>

zwar weiterhin absolut hoch, im Vergleich zu dem weiter, wenn auch langsamer, wachsenden gesamten Büroflächenbestand (17,2 Mio. m<sup>2</sup>) leicht auf ca. 9,2% gesunken.

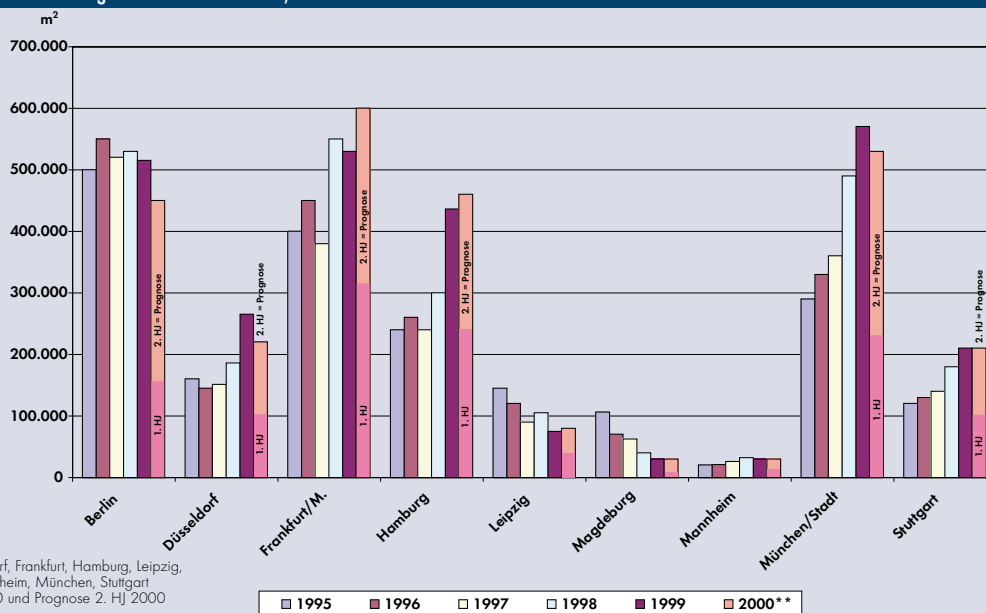
Die Nachfrage aus dem Bereich der öffentlichen Hand, von Verbänden und Interessenvertretungen ist in Berlin rückläufig. Dagegen sind einige große Dienstleistungsunternehmen (z.B. der Informations- und Kommunikationstechnologie, große Kanzleien, Finanzdienstleister) auf dem Berliner Markt wesentlich aktiver als in den Vorjahren. Da sich Zahl und Umfang der Suchwünsche aus diesem Bereich im Vorjahresvergleich erhöht haben, wird in der zweiten Jahreshälfte 2000 ein deutlich höherer Umsatz als im ersten Halbjahr erwartet.

### DÜSSELDORF

Im ersten Halbjahr 2000 wurden in Düsseldorf gut 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Bis zum Jahresende wird ein Umsatz von mindestens 220.000 m<sup>2</sup> erwartet. Selbst wenn damit das hohe Ergebnis des Vorjahres (265.000 m<sup>2</sup>) nicht wieder ganz erreicht wird, hält der Aufwärtstrend des Düsseldorfer Marktes damit weiter an:

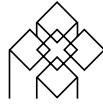
- Das kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen hat sich auf ca. 304.000 m<sup>2</sup> verringert. Das sind rd. 6,2% des Bestandes.
- Das gewichtete Spitzenmietniveau ist mit rd. DM 40,-/m<sup>2</sup> auf hohem Niveau ausgesprochen stabil. Im Einzelfall werden auch Maximalwerte bis DM 43,-/m<sup>2</sup> erzielt.
- Die Profilierung der „Medienmeile“ im Düsseldorfer Hafen, als am stärksten nachgefragte Bürolage setzt sich fort.

DIP-Büromärkte\*: Entwicklung des Flächenumsatzes, 1995 bis 2000\*\*



\* nur Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, München, Stuttgart  
 \*\* Umsatz: 1. HJ 2000 und Prognose 2. HJ 2000  
 Stand Juni 2000





- Die positive Marktentwicklung der letzten Jahre vergrößert die Chancen für städtebauliche Neu- und Umgestaltungen auch in anderen Düsseldorfer Bürolagen. Die Marktbedeutung neuer Büroprojekte nimmt derzeit deutlich zu.

### FRANKFURT/MAIN

Der Frankfurter Büromarkt steuert in 2000 auf einen neuen Rekordumsatz zu. Im ersten Halbjahr wurden bereits ca. 320.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Bis zum Jahresende wird sich der Umsatz auf ca. 600.000 m<sup>2</sup> erhöhen. Setzt man das außerdem in Relation zur absoluten Größe des Frankfurter Büromarktes (ca. 10 Mio. m<sup>2</sup>), die deutlich kleiner als Berlin, München (ca. 12 Mio. m<sup>2</sup>) oder Hamburg (ca. 12 Mio. m<sup>2</sup>) ist, so ist die Dynamik der Büronutzer hier deutlich am höchsten. Das schlägt sich auch in anderen Kennziffern des Marktes positiv nieder:

- Die Spitzenmiete im Frankfurter Bankenviertel hat sich merklich von den Spitzenwerten anderer deutscher Büromärkte abgesetzt und hält mit den Top-Mieten im europäischen Vergleich mit. Aktuell liegt das Spitzenmietniveau bereits bei rd. DM 90,-/m<sup>2</sup>.
- Der Trend der Mietpreisentwicklung zeigt auch in den anderen Frankfurter Bürolagen nach oben. Die mittlere Büromiete hat sich von rd. DM 33,-/m<sup>2</sup> Ende 1999 auf rd. DM 35,-/m<sup>2</sup> Mitte 2000 erhöht.
- Der Anteil der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve am Gesamtbestand liegt mit rd. 4,5% auf einem niedrigen Niveau.
- Der sich daraus ergebende Spielraum für neue Projektentwicklungen wird zunehmend genutzt. In 2000 werden über 150.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, im kommenden Jahr mehr als doppelt so viel.

### HAMBURG

Der Hamburger Büromarkt hat in den letzten beiden Jahren einen regelrechten Umsatzboom erlebt.

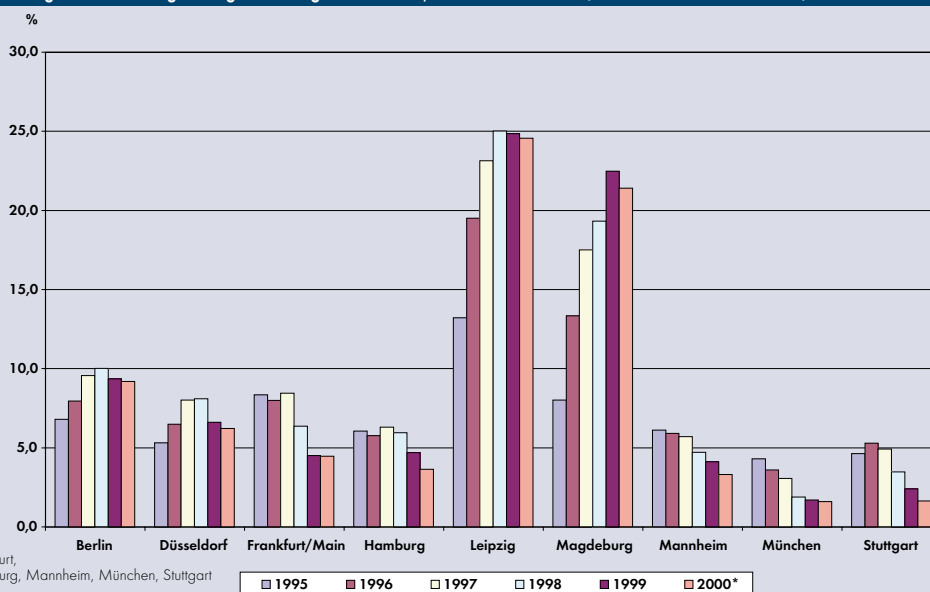
Im ersten Halbjahr 2000 wurde ein Spitzenergebnis von ca. 240.000 m<sup>2</sup> erreicht. Bis zum Jahresende zeichnet sich damit ein Rekordumsatz von mindestens 460.000 m<sup>2</sup> ab. Die euphorische Marktstimmung läßt sich auch anhand weiterer Fakten nachvollziehen:

- Die kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven wurden bei hohen Umsätzen und bislang moderater Neubautätigkeit schnell abgebaut, von ca. 690.000 m<sup>2</sup> Ende 1998 auf aktuell nur noch ca. 430.000 m<sup>2</sup>. Das sind nur ca. 3,6% des Büroflächenbestandes.
- Die Spitzenmieten haben deutlich angezogen, von rund DM 46,-/m<sup>2</sup> Ende 1999 auf rd. DM 50,-/m<sup>2</sup> Mitte des Jahres 2000.
- Die Realisierung wichtiger Großvorhaben nimmt vor dem Hintergrund dieses Marktzykluses mit einer hohen Flächenabsorption zunehmend Konturen an. Das wichtigste Projekt ist dabei die HafenCity, der mittel- und langfristig sehr günstige Entwicklungs- und Vermarktungschancen eingeräumt werden. Die Entscheidung des Softwareunternehmens SAP sich hier bereits bis 2002 anzusiedeln, wird als eine Initialzündung für andere Unternehmen der „new economy“ angesehen.

### LEIPZIG

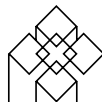
Die Situation am Leipziger Büromarkt ist weiterhin sehr schwierig. Hintergrund ist vor allem die sehr ungünstige Relation zwischen dem absoluten Umfang der verfügbaren Angebotsreserve und der marktwirksamen Nachfrage. Das spiegelt sich u.a. wider:

DIP-Büromärkte\*: Entwicklung der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve, 1995 bis 2000\*\* (in % des Büroflächenbestandes)



\* nur Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, München, Stuttgart  
 \*\* Stand Juni 2000





- in einem weiterhin noch hohen Anteil der Angebotsreserve am Büroflächenbestand von ca. 24,5%,
  - in einem niedrigen Spitzenmietniveau von ca. DM 18,-/m<sup>2</sup> und
  - einem mittleren Mietniveau von nur ca. DM 13,-/m<sup>2</sup>.
- Dennoch gibt es eine Reihe von ersten Anzeichen, daß einige Nachfragegruppen die Chancen dieses Mietermarktes par excellence verstärkt nutzen:
- Im ersten Halbjahr 2000 wurde ein Flächenumsatz von rd. 39.000 m<sup>2</sup> registriert. Bis zum Jahresende wird eine Umsatzleistung von ca. 80.000 m<sup>2</sup> prognostiziert, womit das Ergebnis des Vorjahres (75.000 m<sup>2</sup>) überboten würde.
  - Eine Nachfragebelebung ist vor allem aus dem Bereich der Medien („Media City“ mit mdr-Zentrale), der Telekommunikationstechnik (Carrier) und von Call-Centern spürbar.

### MAGDEBURG

Der Konsolidierungsprozeß des Magdeburger Büromarktes ist weitgehend abgeschlossen. Im ersten Halbjahr wurde zwar ein nur geringerer Flächenumsatz von ca. 8.000 m<sup>2</sup> registriert, aufgrund der am Markt spürbar deutlich höheren Nachfrage wird bis zum Jahresende ein Umsatz von rd. 30.000 m<sup>2</sup> erwartet. Die wesentlichen Marktrelationen zwischen Angebot und Nachfrage ändern sich gegenwärtig kaum, da fast keine zusätzlichen Büroflächen auf den Markt kommen:

- Der Umfang der potentiell verfügbaren Angebotsreserven ist mit rund 200.000 m<sup>2</sup> stabil. Allerdings zeichnet sich zunehmend eine Angebotsbereinigung ab, da die Altflächenbestände, die ca. 44% (88.000 m<sup>2</sup>)

der Magdeburger Angebotsreserven ausmachen, kaum noch (ohne eine Komplettsanierung) von den Nachfragern akzeptiert werden.

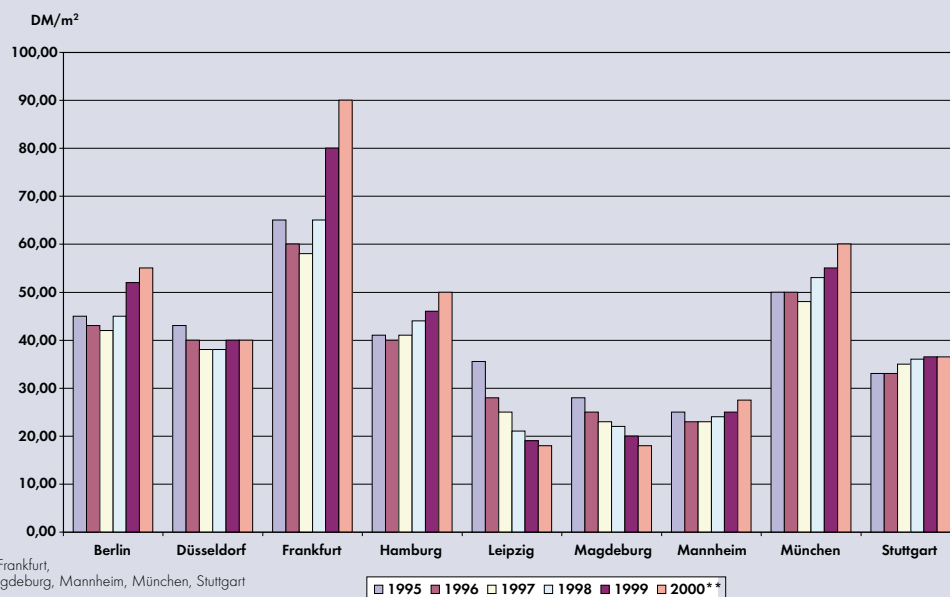
- Die Talsohle der Mietpreisentwicklung ist weitgehend erreicht. Die erzielbaren Spitzenmieten liegen aktuell bei ca. DM 18,-/m<sup>2</sup>. Die mittlere Mieta hat sich von ca. DM 14,70/m<sup>2</sup> Ende 1999 auf rd. DM 14,10/m<sup>2</sup> Mitte 2000 nur noch leicht reduziert.

### MANNHEIM

Mannheim gehört zu den deutschen Bürozentren mit ausgesprochen gesunden Marktstrukturen. Der Flächenumsatz belief sich in 1999 auf rd. 30.000 m<sup>2</sup> und wird auch in 2000 die gleiche Größenordnung erreichen. Im ersten Halbjahr 2000 wurden rd. 13.000 m<sup>2</sup> vermietet. Die marktwirksame Nachfrage ist deutlich höher, so daß in der zweiten Jahreshälfte ein höheres Umsatzvolumen prognostiziert wird. Weitere Wesensmerkmale des aufstrebenden Mannheimer Büromarktes sind:

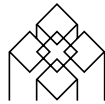
- Der absolute Umfang der kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve beläuft sich Mitte 2000 auf ca. 66.000 m<sup>2</sup>. Das sind nur ca. 3,3% des Büroflächenbestandes von rd. 2 Mio. m<sup>2</sup>. In den letzten Monaten war eine erhebliche Reduzierung der Angebotsreserven nachfragegerechter, hochwertiger Büroflächen in den 1a- und guten Lagen zu beobachten. Vor allem bei modernen hochwertigen Büroflächen ist eine Angebotsverknappung festzustellen.
- Das Spitzenmietniveau hat sich damit in Zusammenhang in den letzten Jahren tendenziell leicht erhöht und liegt aktuell bei ca. DM 27,50/m<sup>2</sup>. Die mittleren Mieten für hochwertige Flächen betragen

DIP-Büromärkte\*: Entwicklung der Spitzenmieten, 1995 bis 2000\*\*



\* nur Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, Magdeburg, Mannheim, München, Stuttgart  
 \*\* Stand Juni 2000





ca. DM 21,-/m<sup>2</sup>. Deutlich niedriger ist das Mietniveau für ältere Bestandsflächen. Hier sind Mieten für ca. DM 13,- bis 19,-/m<sup>2</sup> marktgerecht.

- Aufgrund des Überhangs an fertiggestellten Neubauflächen war die Neubautätigkeit in den letzten 2 Jahren nahezu erlahmt. Daher wird in 2000 lediglich ein Fertigstellungsvolumen von ca. 8.000 m<sup>2</sup> erreicht.

### MÜNCHEN/STADT

Der Münchner Büromarkt wird mit einem geschätzten Flächenumsatz von rd. 230.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr zwar nicht das Vorjahresniveau von rd. 570.000 m<sup>2</sup> (nur Stadtgebiet) erreichen, jedoch mit einem voraussichtlichen Umsatz von ca. 500.000 bis 530.000 m<sup>2</sup> bis Jahresende 2000 wieder zu den dynamischsten Märkten im deutschlandweiten Vergleich gehören. Der etwas geringere Flächenumsatz im Vergleich zu den Vorjahren wird weniger auf eine rückläufige Nachfrage als auf die Verknappung des Angebots zurückgeführt:

- Mit einer kurzfristig verfügbaren Angebotsreserve von rund 190.000 m<sup>2</sup> beträgt die Leerstandsquote nur ca. 1,6%, ein Wert der deutlich unter dem Niveau einer für das Funktionieren des Marktmechanismus notwendigen Mobilitäts- und Fluktuationsreserve (mindestens 2,5%) liegt.
- Obwohl das Fertigstellungsvolumen in den kommenden Jahren deutlich ansteigt, bleibt aufgrund eines hohen Anteils von Vorvermietungen der in Bau befindlichen Flächen das am Markt noch verfügbare Angebot, insbesondere in innerstädtischen Lagen, begrenzt.
- Das Spitzenmietniveau hat deshalb merklich weiter angezogen, von rd. DM 55,-/m<sup>2</sup> Ende 1999 auf ca. DM 60,-/m<sup>2</sup> Mitte 2000. Dieser Trend setzt sich fort.

### STUTTART

Mit einem Flächenumsatz von rund 105.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2000 zeichnet sich in Stuttgart ein ähnliches Spitzenergebnis wie im Vorjahr ab, als rd. 210.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet wurden. Die bis Mitte der 90er Jahre in Stuttgart zu beobachtende verhaltene Marktdynamik hat sich damit in den letzten beiden Jahren sehr belebt. Das wirkt sich sehr positiv auch auf andere wesentliche Merkmale des Marktes aus:

- Die kurzfristig verfügbaren Angebotsreserven haben sich auf ein gegenwärtig sehr niedriges Niveau von nur noch ca. 100.000 m<sup>2</sup> reduziert. Das sind ca. 1,6% des gesamten Büroflächenbestandes. Damit sind Angebotsverknappungen in Teilräumen unübersehbar, auch wenn es ausreichend Flächenpotentiale für neue Bürovorhaben gibt.
- Der Anteil der Vorvermietungen hat sich in der

jüngsten Vergangenheit merklich erhöht. In 2000 wird er ca. die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes ausmachen. Die Marktchancen für neue Projektentwicklungen verbessern sich damit erheblich.

- Stuttgart gehört zu den deutschen Büromärkten mit einem ausgesprochen stabilen Mietpreisniveau. Die Durchschnittsmieten ziehen gegenwärtig leicht an. Die Maximalwerte liegen Mitte des Jahres 2000 bei ca. DM 36,-/m<sup>2</sup>. Dabei nimmt die lageabhängige Differenzierung der Mieten derzeit zu. Während an Standorten mit nicht (mehr) zeitgemäßen Angeboten die Mieten nachgegeben haben, zieht das Mietniveau für moderne Flächen in Neubauprojekten an.

### DIP · DEUTSCHE IMMOBILIEN - PARTNER

BERLIN · BONN · DRESDEN · DÜSSELDORF · FRANKFURT/MAIN  
HAMBURG · LEIPZIG-HALLE-CHEMNITZ · MAGDEBURG · MANNHEIM  
MÜNCHEN · REUTLINGEN · ROSTOCK · STUTTART · MOSKAU  
IMMOBILIEN · DIENSTLEISTUNGEN BUNDESWEIT



### Ihre Ansprechpartner:

Aengevelt Immobilien KG  
Herrn Phillip La Pierre, Tel.: (02 11) 83 91-2 09  
Kennedydamm 55 / Ross-Straße, 40476 Düsseldorf

Bankhaus Ellwanger & Geiger  
Herrn Dirk Lichtenberger, Tel.: (07 11) 21 48-2 52  
Torstraße 15, 70173 Stuttgart

Arnold Hertz & Co.  
Herrn Jens-Peter Persoon, Tel.: (0 40) 3 59 19-2 30  
Große Bleichen 68, 20354 Hamburg

Fay Grundstücks-, Verwaltungs-, & Finanzierungs-KG  
Herrn Volker Blum, Tel.: (06 21) 44 04-4 44  
Augustaanlage 54-56, 68165 Mannheim

