



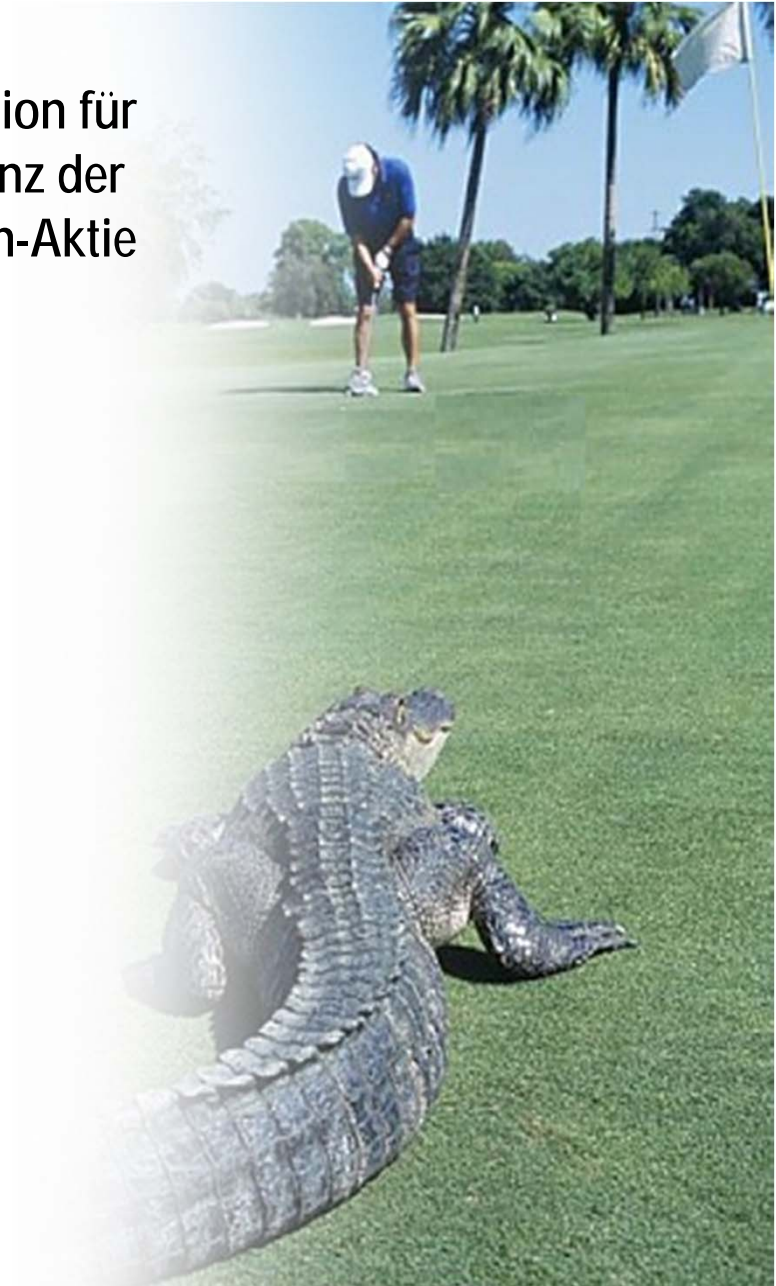
JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Präsentation für
11. Fachkonferenz der
Initiative Immobilien-Aktie

Ist der Immobilienzyklus intakt?

Marcus Lemli
Head of Leasing and Capital Markets Germany
19. Oktober 2011

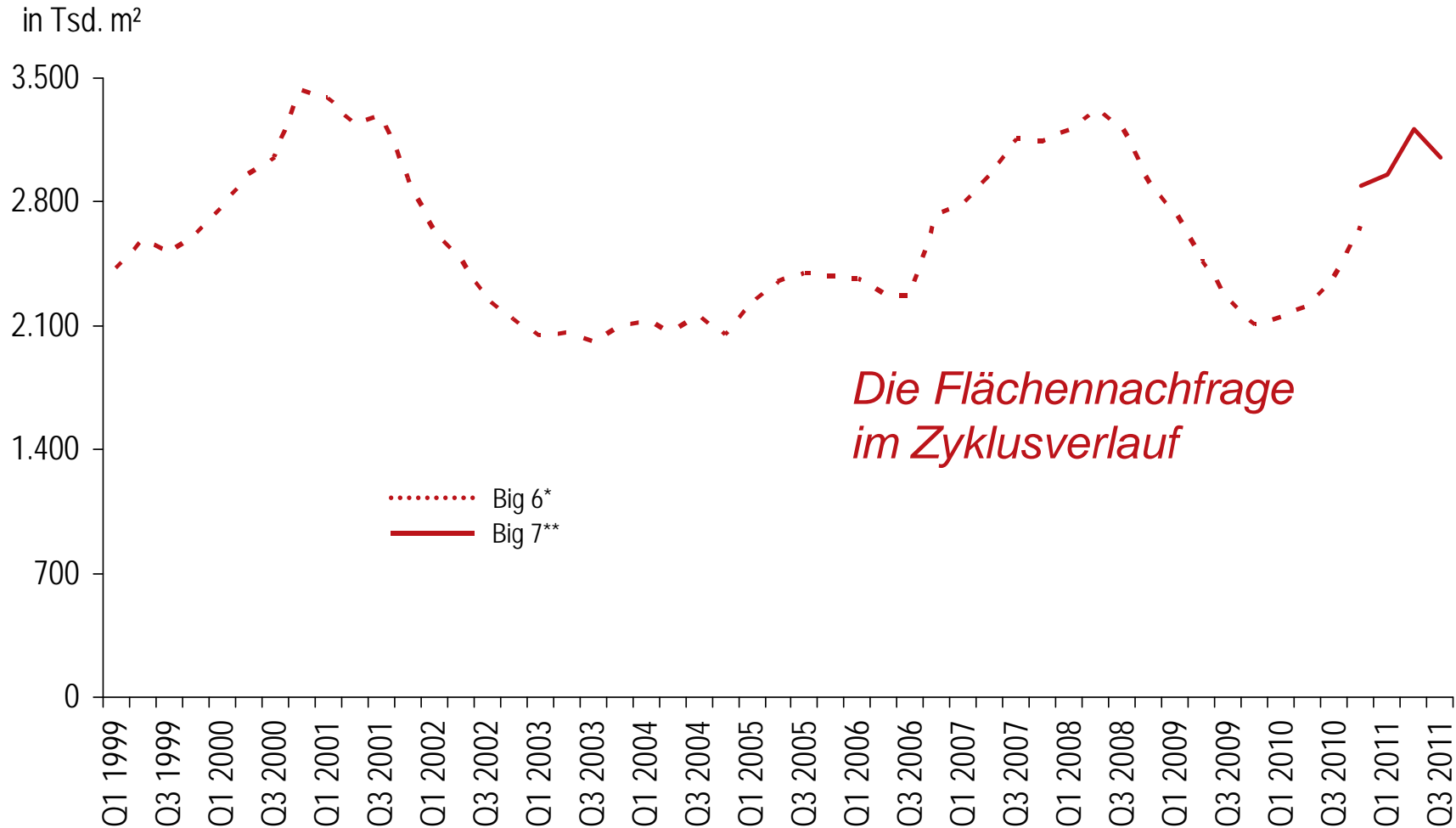


Immobilienzyklus: mehr Risiken – wo sind die Chancen?

- Abflauen der Wirtschaft, Deutschland ist nicht mehr immun gegen die globalen Negativtendenzen und wird von zwei Seiten getroffen:
 - Export schrumpft aufgrund rückläufiger Nachfrage der Handelspartner
 - Bürge für andere EU Staaten (Abstufung Frankreichs!?)
- Rettungspakete verpuffen, Spreads steigen wieder an
- Immobilieninvestoren sehen Deutschland immer noch als sicheren Hafen (PE Firmen zielen mit 3,5 Mrd. auf D)
- **...ABER:** kann sich die Anlageklasse Immobilie gegen den Trend stemmen?
Wenn ja, wie lange noch oder begünstigt im Gegenteil das Gemisch aus Staatsverschuldung und niedrigen Alternativ-Renditen die Immobilie?

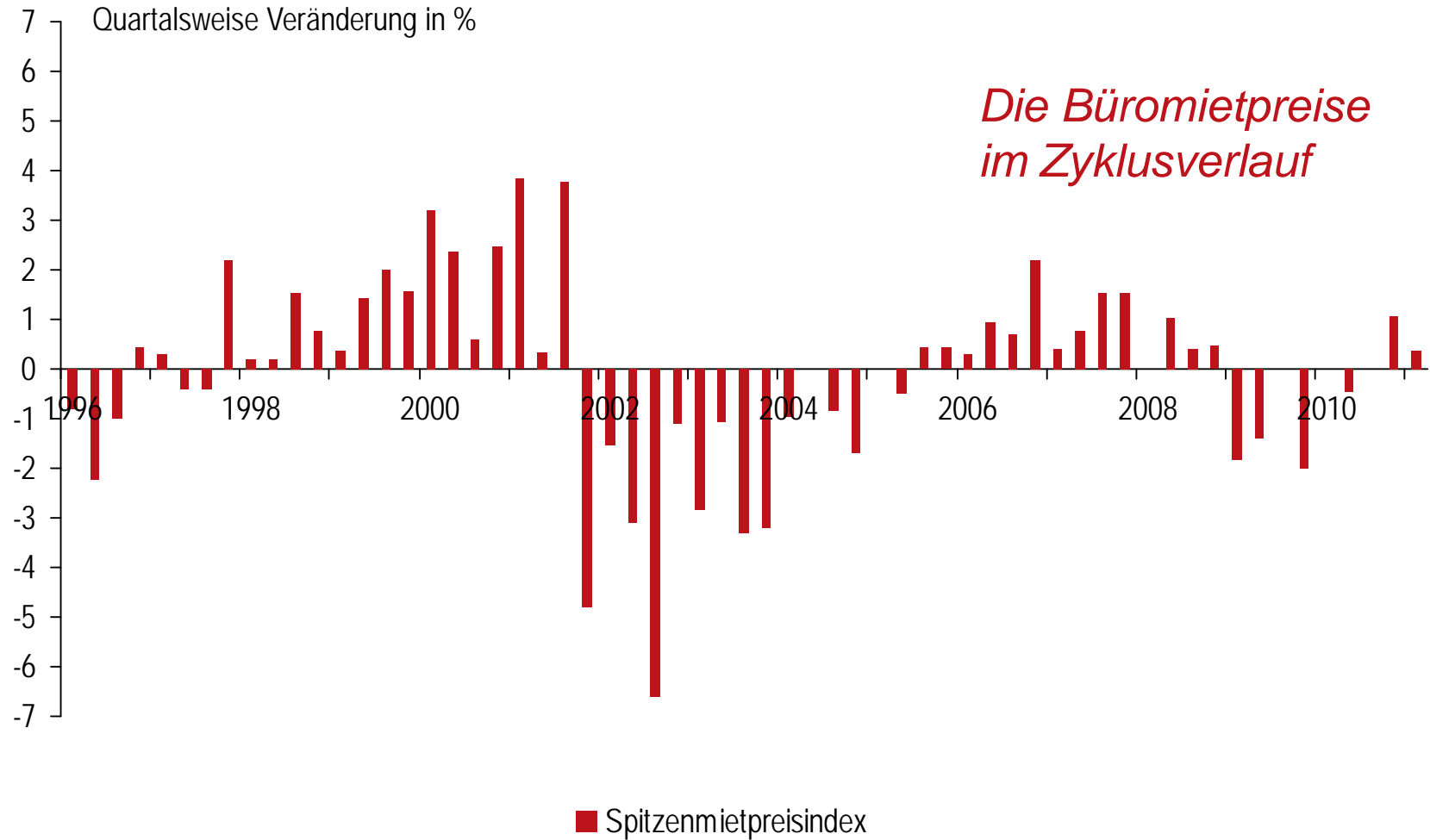
Nachfrage nach Büroflächen auf 2008er Niveau

Entwicklung des Büroflächenumsatzes rollierend

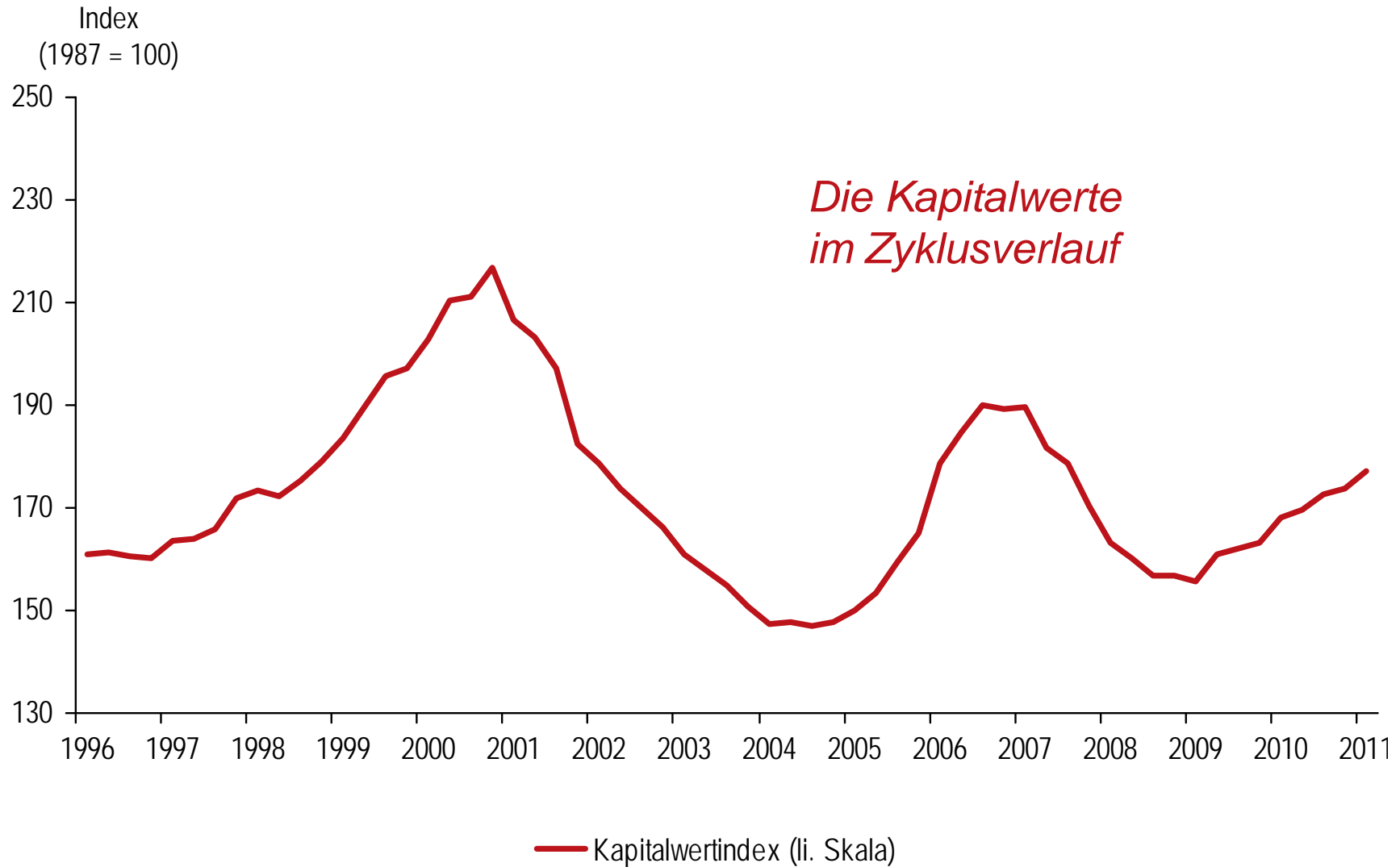


Mietpreise steigen wieder leicht

Entwicklung der Büroflächenspitzenmieten

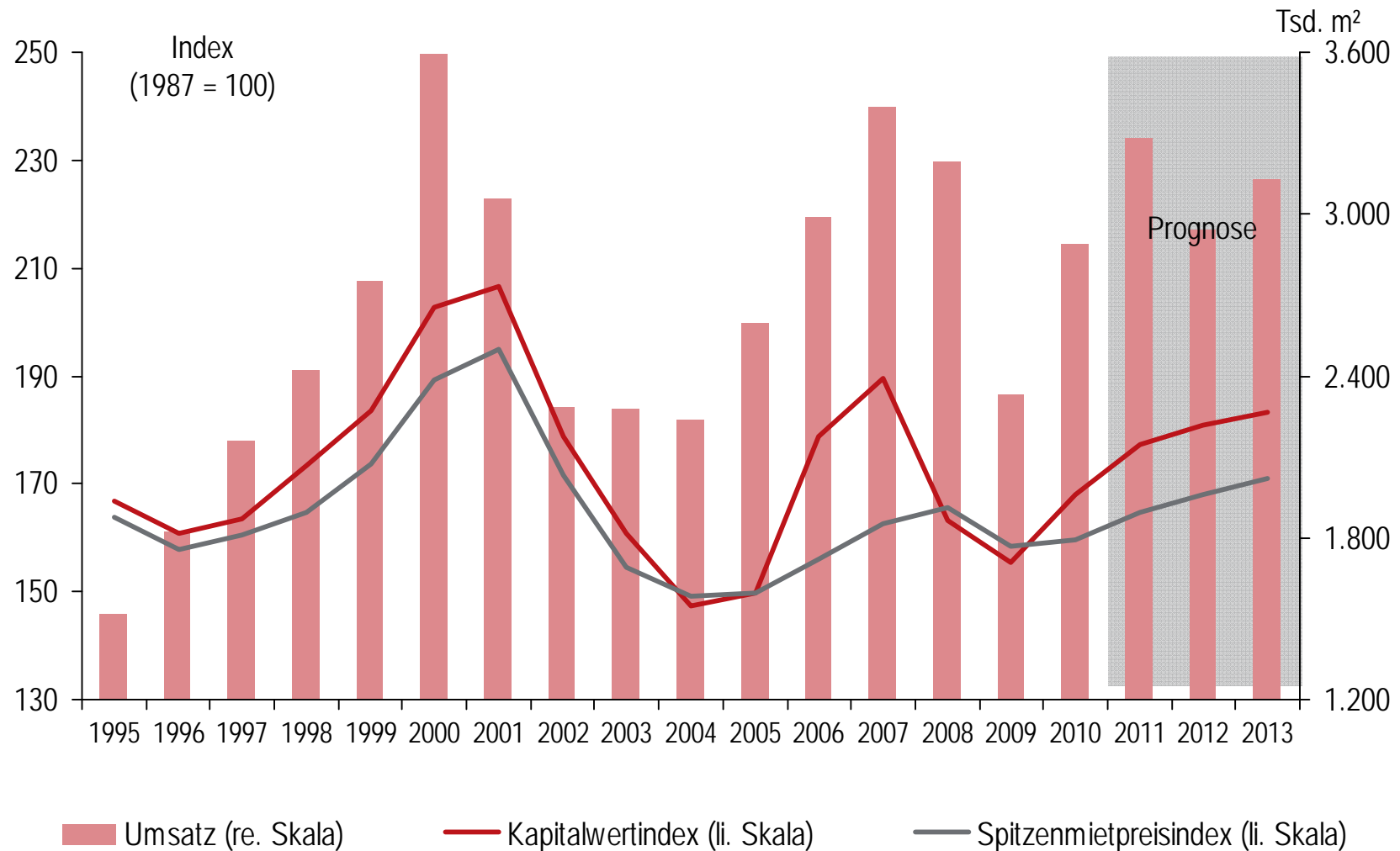


Steigende Mieten stützen Kapitalwertentwicklung

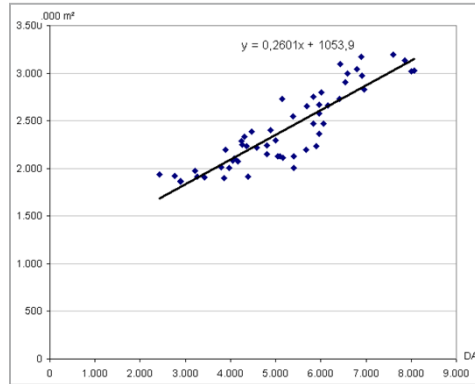


Steigende Mieten stützen Kapitalwertentwicklung

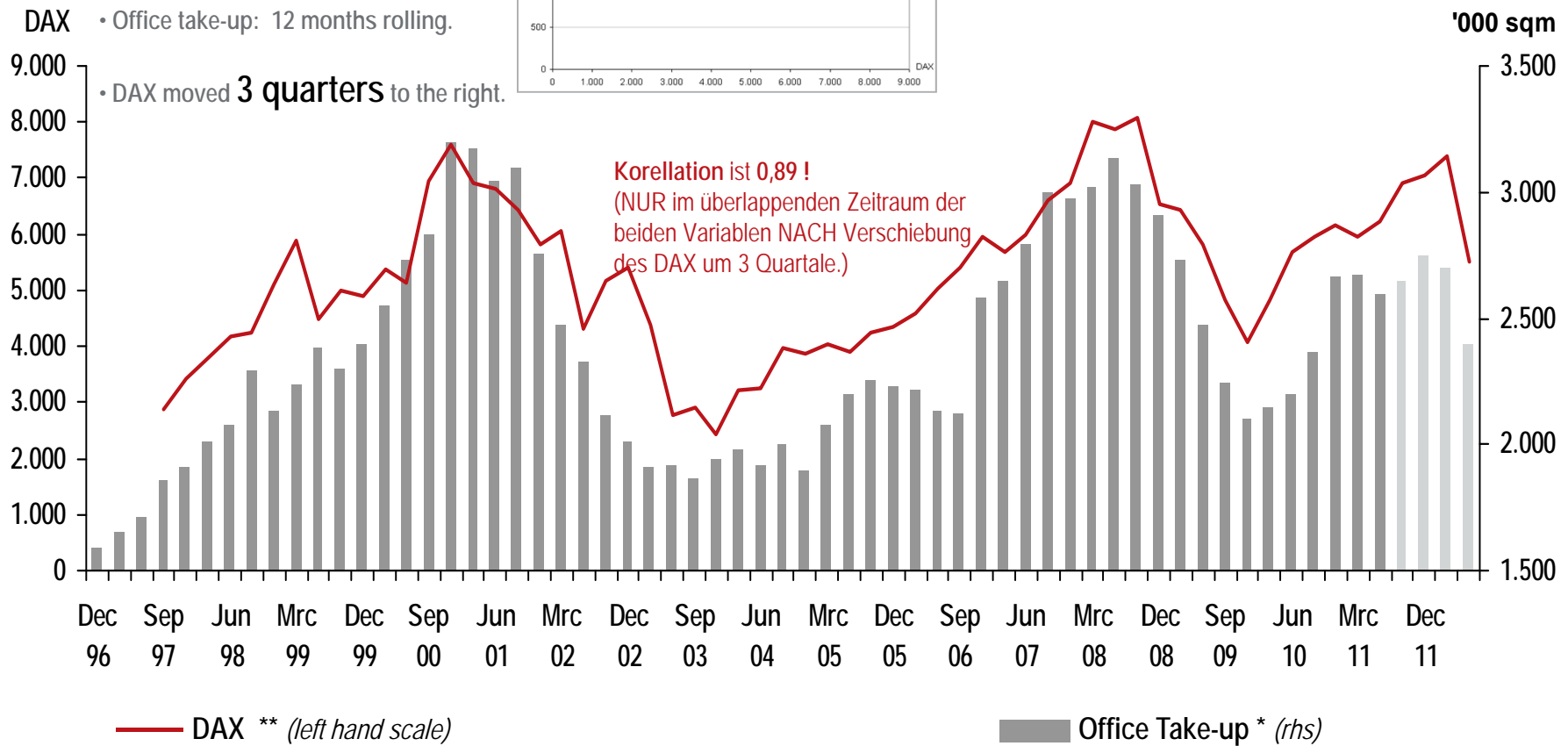
Bürokapitalwerte, -spitzenmieten und Flächenumsätze



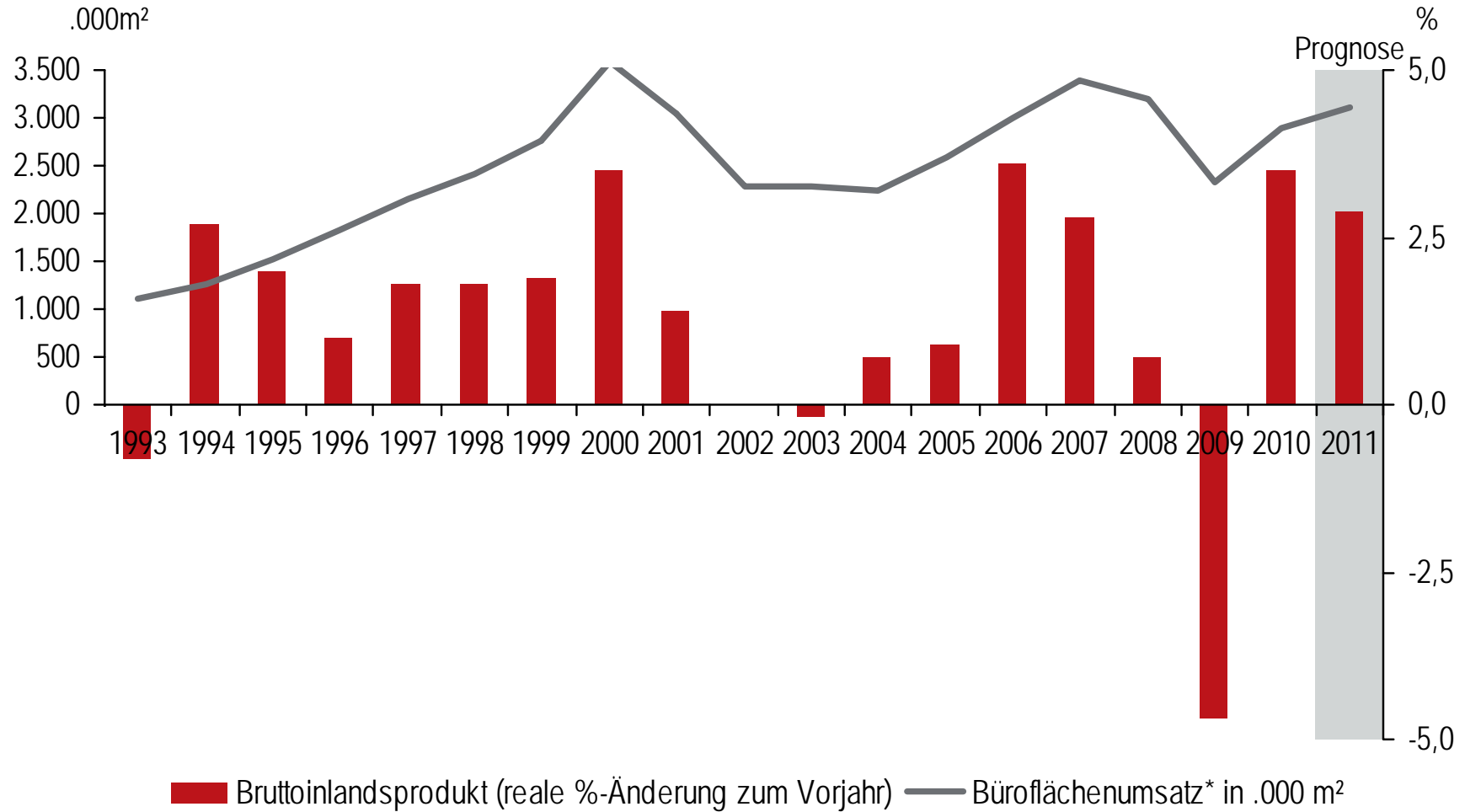
DAX – Vorlaufindikator für Büroflächenumsatz



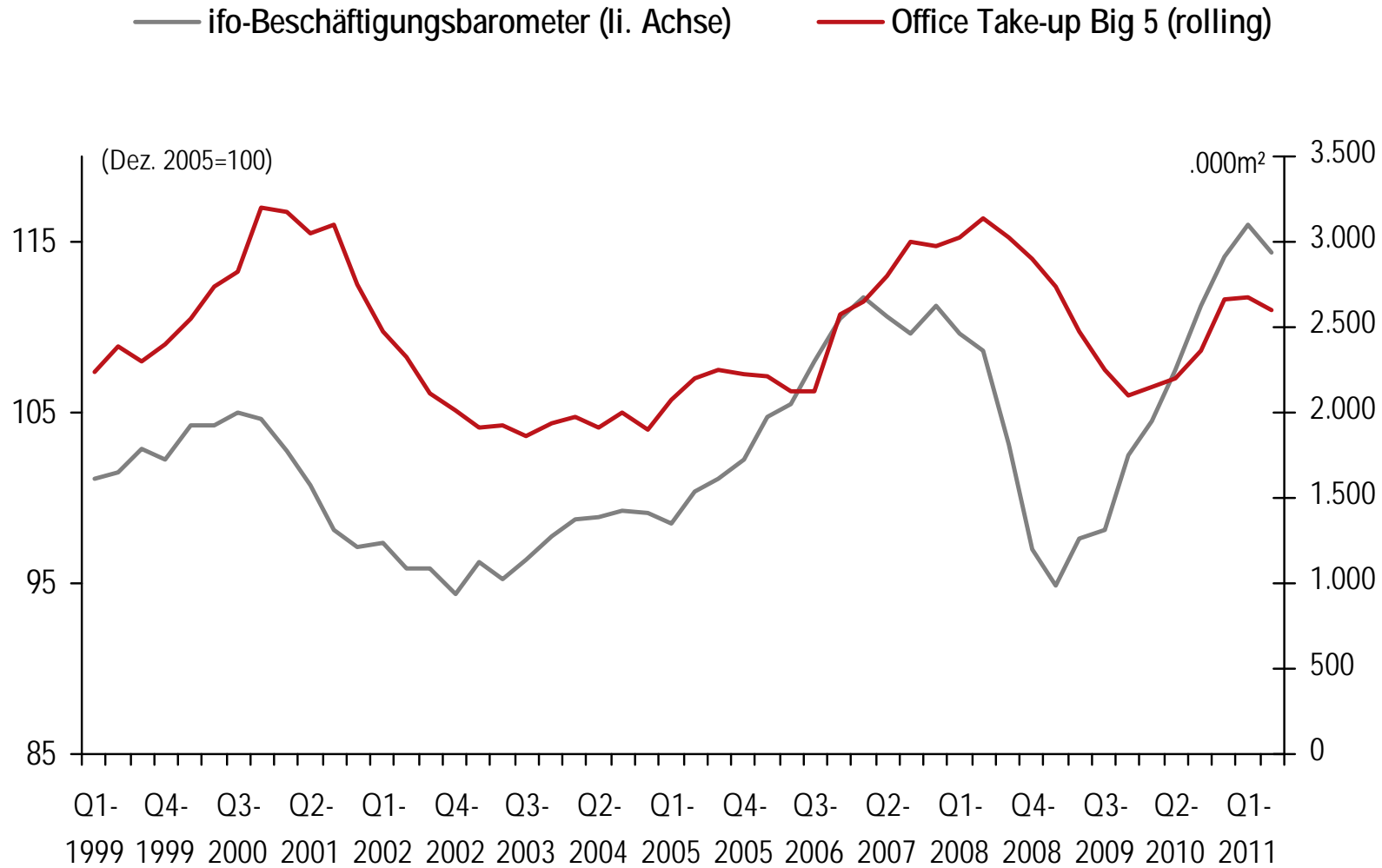
5.500 Punkte = 2,4 Mio.m² Umsatz



Wirtschaftswachstum als Einflußfaktor



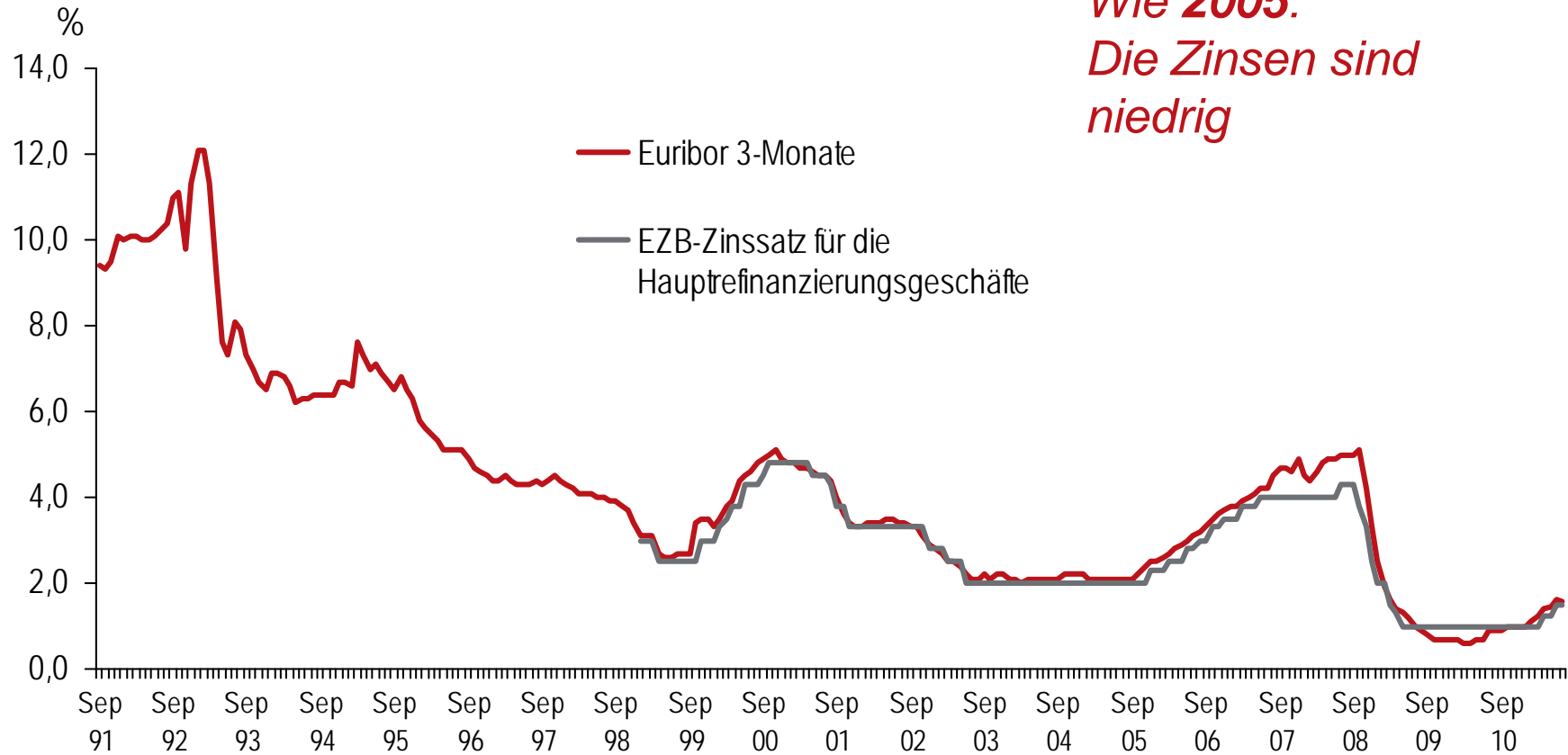
Ifo-Beschäftigungsbarometer vs. Büroflächenumsatz



Ausblick



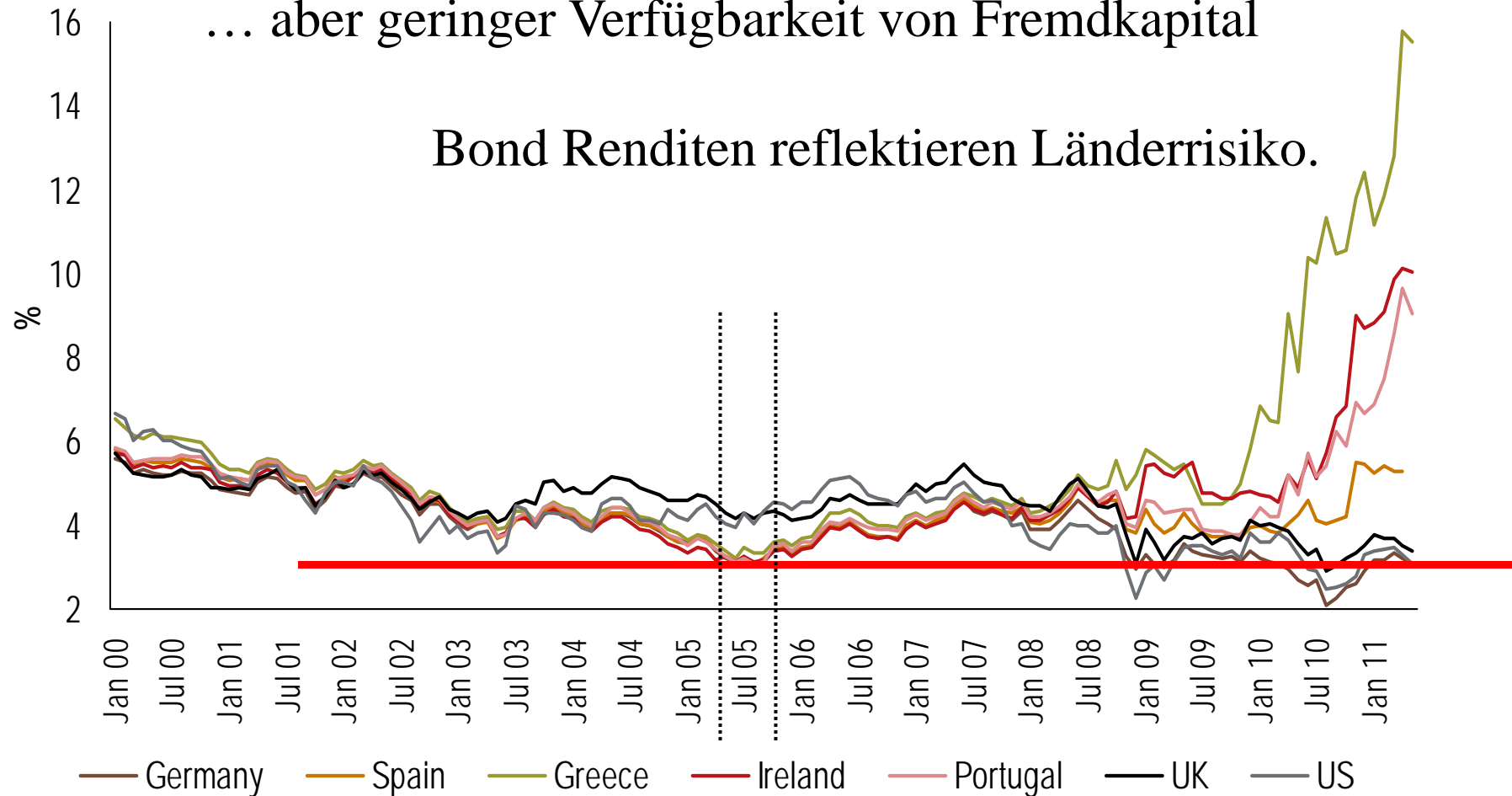
Zinsentwicklung



Bond Renditen – ähnlich niedrige Zinsen...

... aber geringer Verfügbarkeit von Fremdkapital

Bond Renditen reflektieren Länderrisiko.

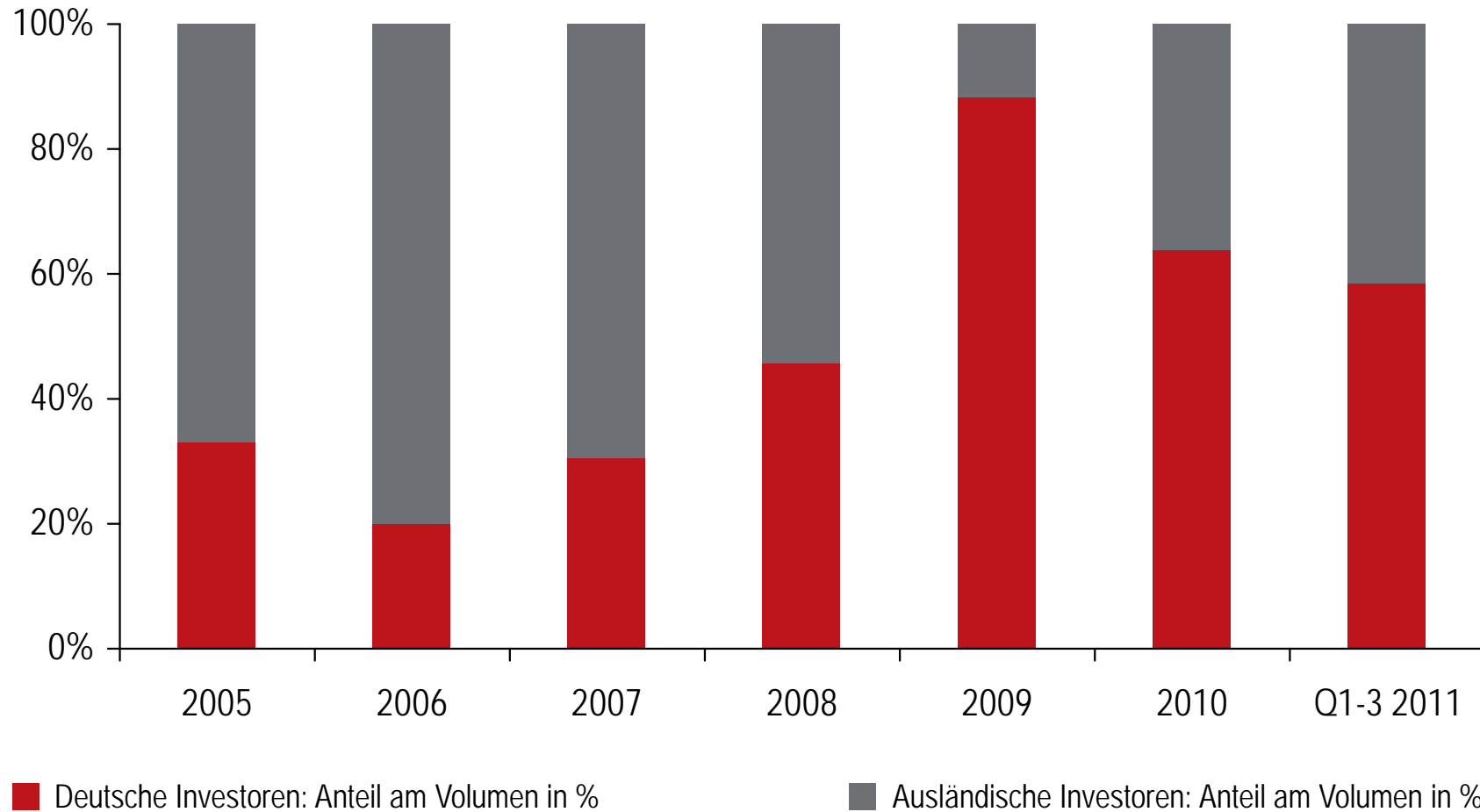


Source: Datastream, May 2011

Ausländische Investoren sind zurück

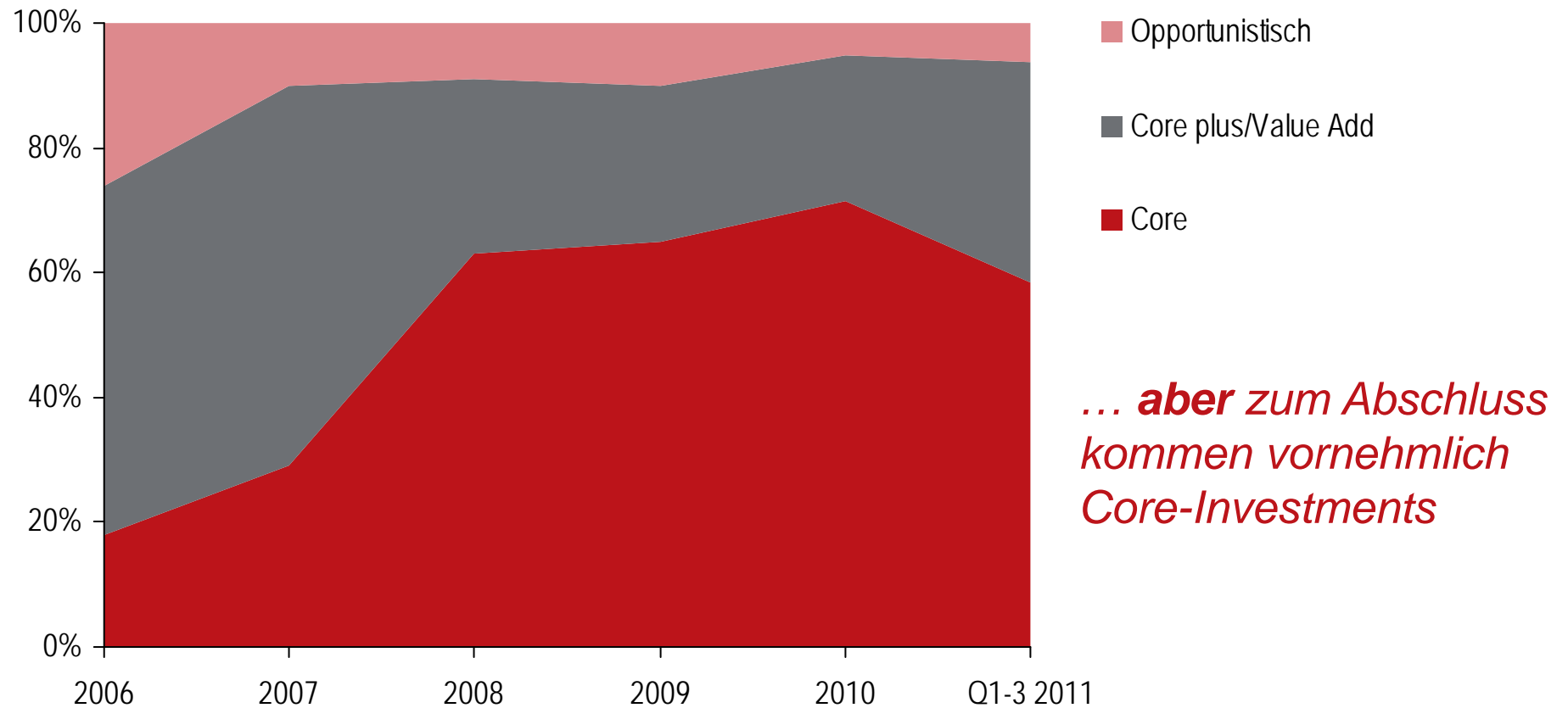
Transaktionsvolumen in Deutschland

*Wie 2005:
Großes Interesse
aus dem Ausland*



Sichere Investments weiterhin stark nachgefragt

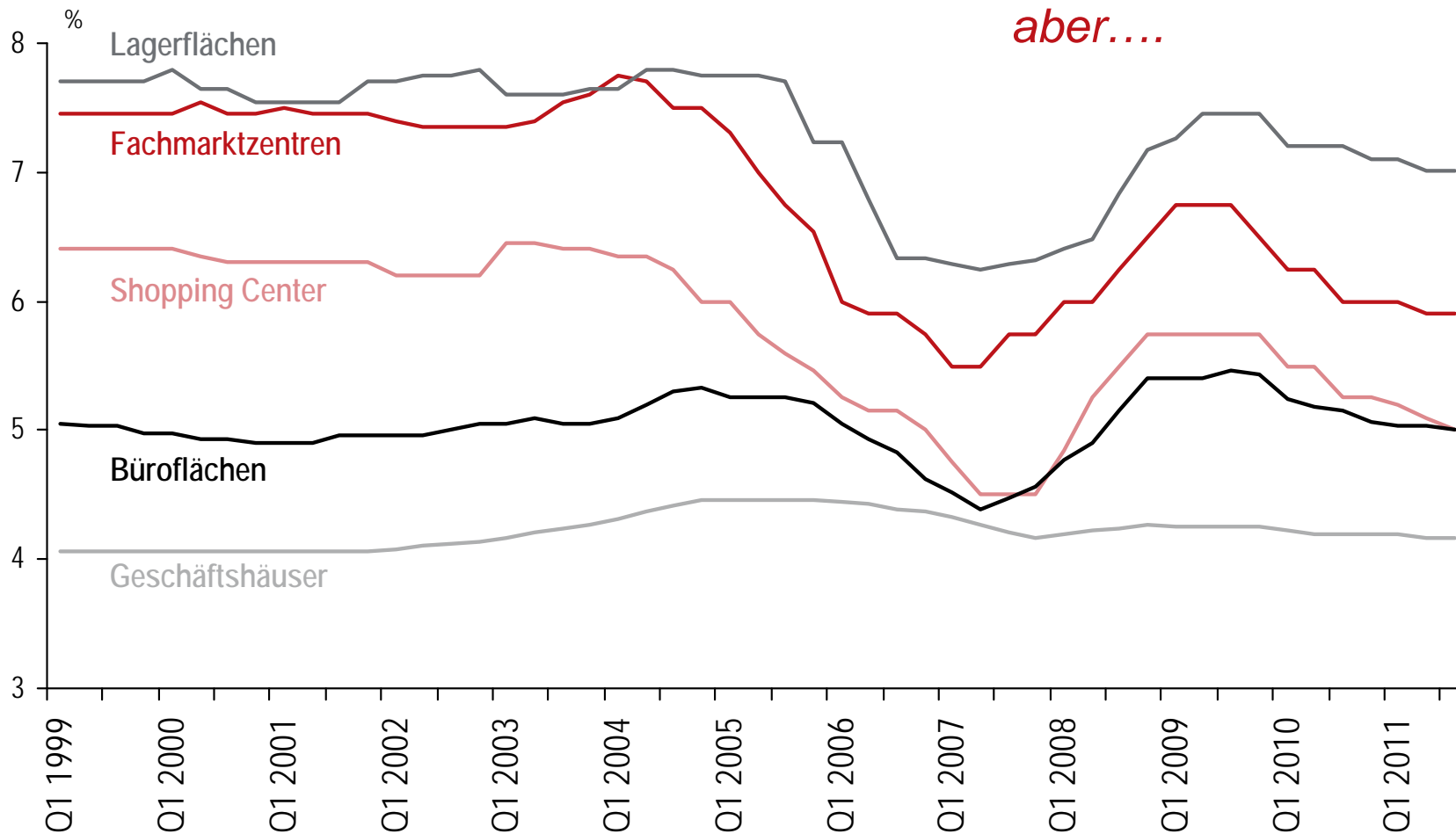
Transaktionsvolumen in Deutschland



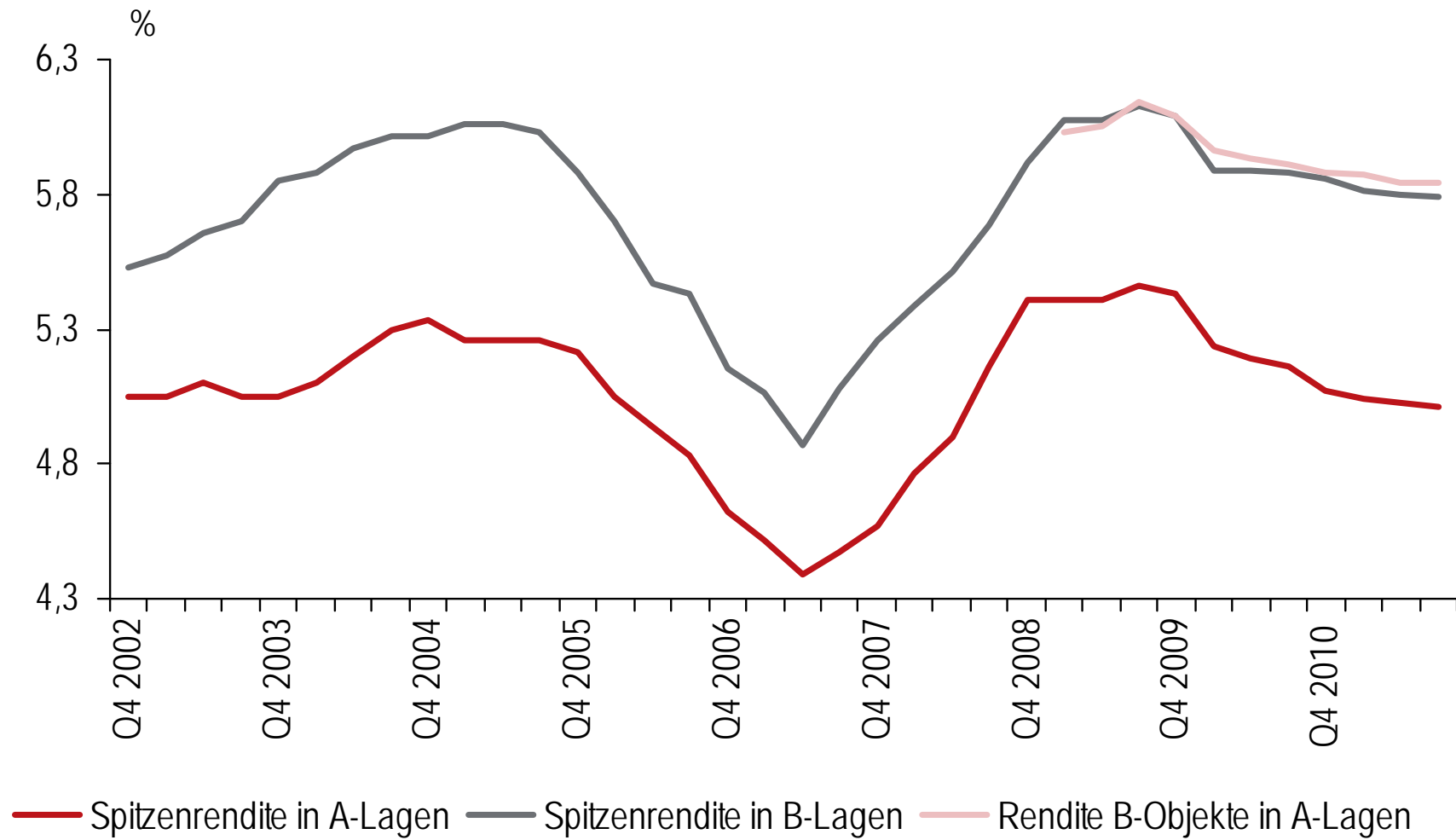
Nachfrage nach „Core“ drückt die Renditen

Entwicklung der Spitzenrenditen

*Wie 2005:
Renditekompression,
aber....*

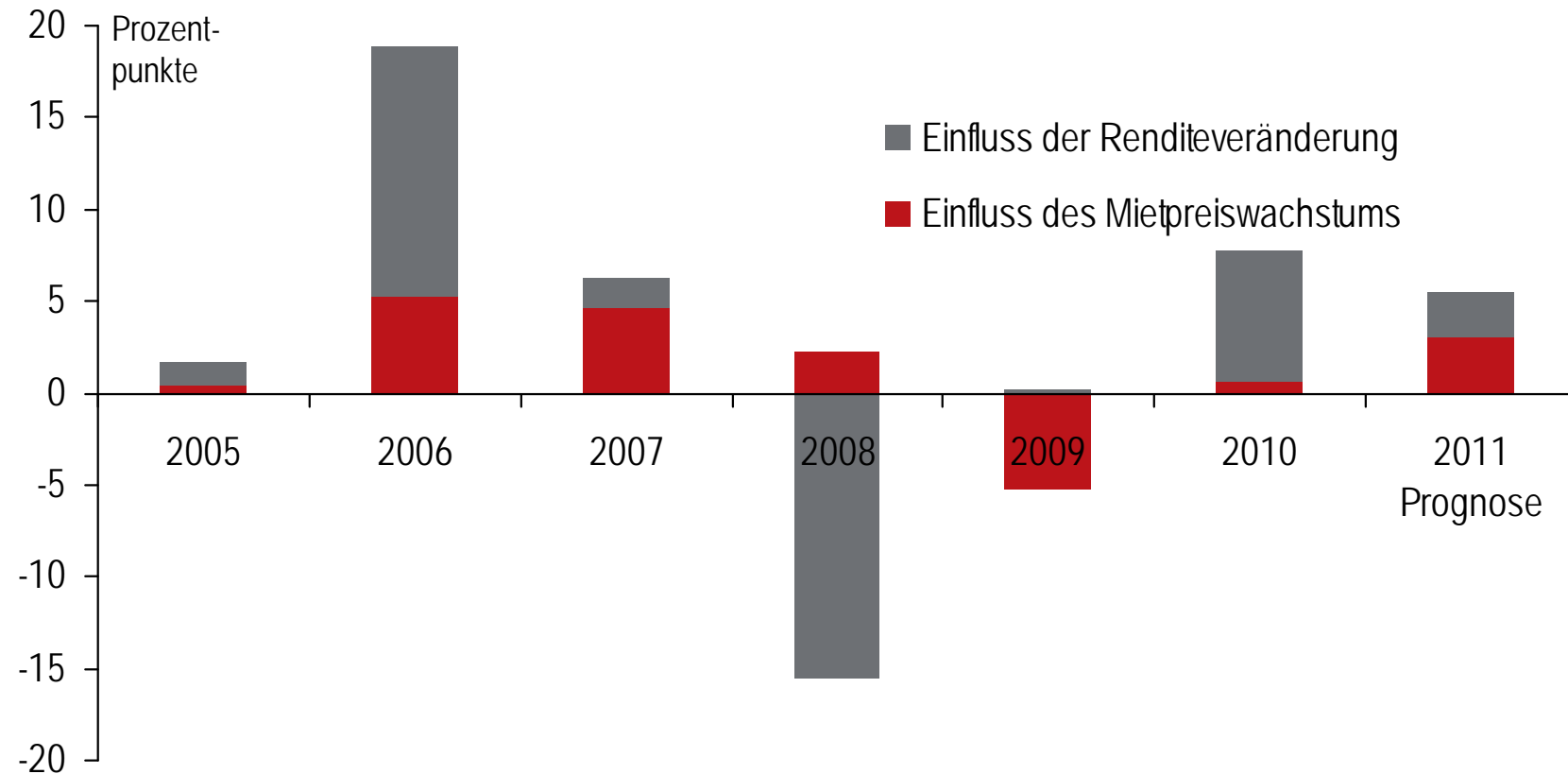


Die Schere zwischen „Prime“ und „Secondary“ öffnet sich wieder Entwicklung von Bürorenditen



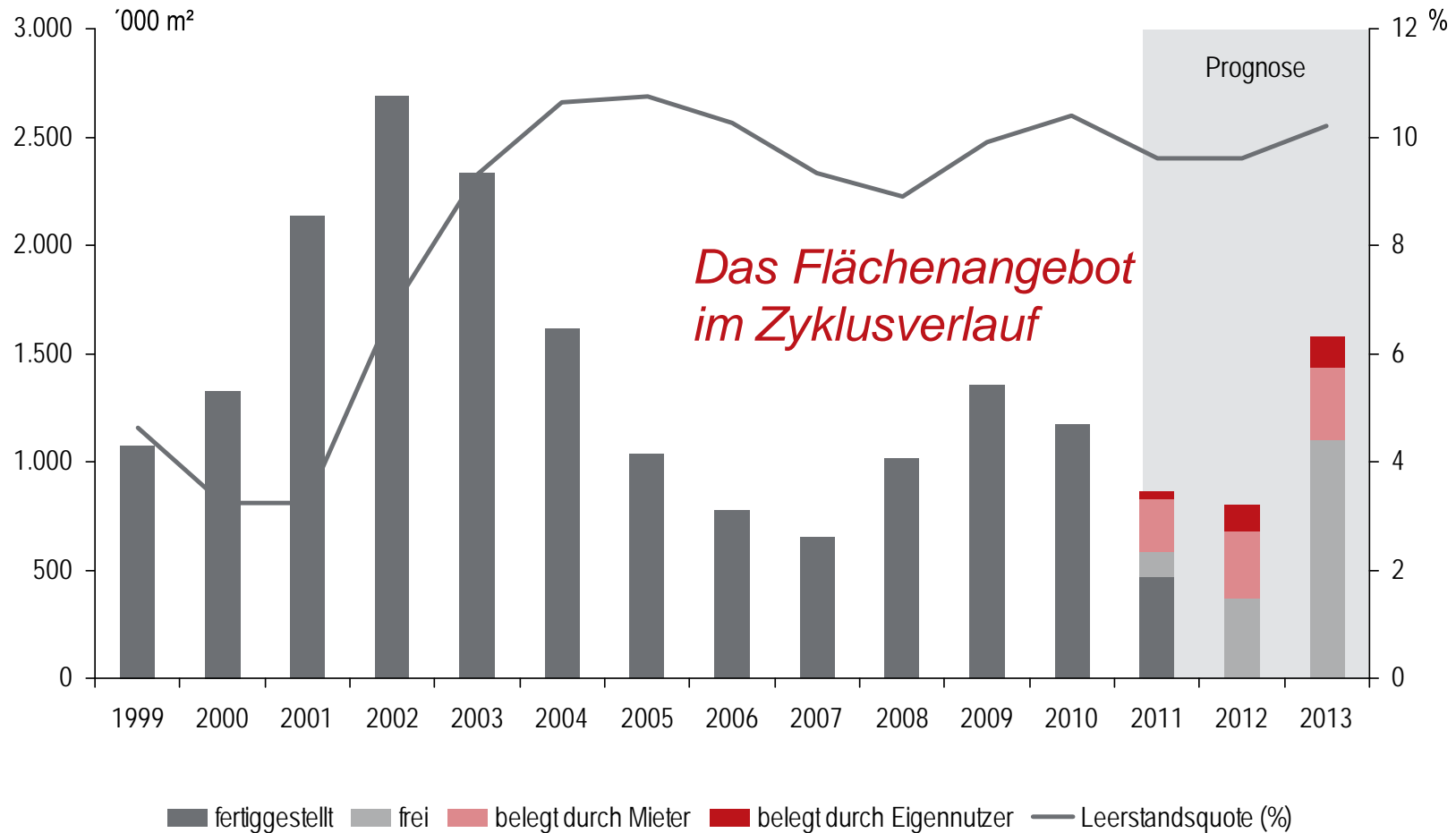
Mietpreisentwicklung gewinnt an Einfluss

Einfluss von Mietpreis- und Renditeänderung auf das Wachstum der Kapitalwerte von Büroimmobilien



Development Pipeline steigt erst 2013 wieder an

Entwicklung der Büroflächenfertigestellungen





Real value in a changing world

Von Macro zu Micro



Chancen und Risiken: von Macro zu Micro

- Stabiler Leerstand, wenig neues Flächenangebot und mehr Dynamik auf den Vermietungsmärkten
- Prime Yields sinken weiter....
- ... da Nachfrage auf core fixiert ist
- ... Lücke zu "secondary" wird wieder größer
- Developments/Refurbishments bieten Chancen, in den besten Lagen
- Es wird mehr "unwilling" Verkäufer geben

Ist der aktuelle Mietmarktzyklus 2012 bereits wieder zu Ende?

Kontakt:

Marcus Lemli
Geschäftsführer
Head of Leasing and Capital Markets Germany

Tel. +49 (0)69 2003 1220

Email: marcus.lemli@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2011

No part of this presentation may be reproduced or transmitted in any form or by any means, or stored in any database or retrieval system of any nature, without prior written permission of Jones Lang LaSalle except for any permitted fair dealing in accordance with all applicable copyright laws. Full acknowledgement must be given for any such use.

This presentation is based upon materials either compiled by us through independent research or supplied to us by third parties. Whilst we have made every effort to ensure the accuracy and completeness of the data used in the presentation, we cannot offer any warranty that no factual errors are present. We take no responsibility for any direct or indirect actual or potential damage or loss suffered as a result of any inaccuracy or incompleteness of any kind in this presentation. We would, however, like to be told of any such errors in order to correct them.