

**Dr. Martin Braun, Partner
Head of Capital Markets
Cushman & Wakefield Germany**

Der Deutsche Büromarkt im Überblick

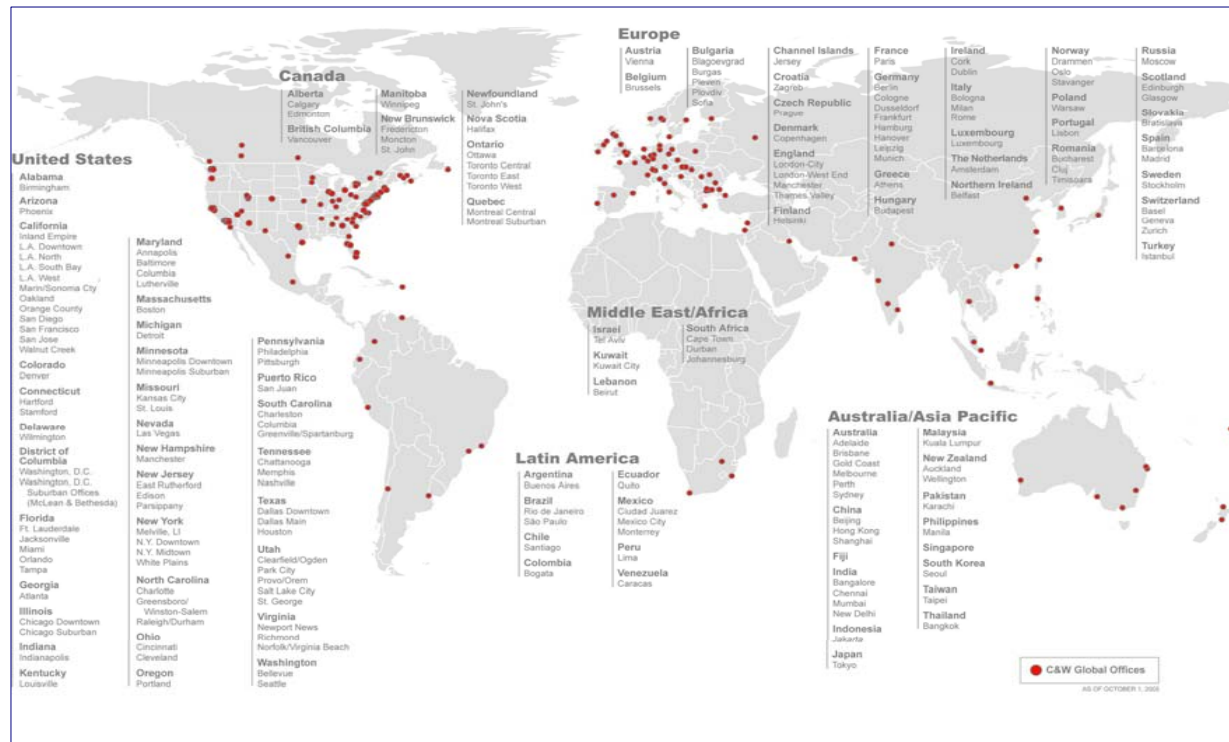


**7. Fachkonferenz der
Initiative Immobilien-Aktie
Frankfurt, 25. Oktober 2007**

Cushman & Wakefield weltweit

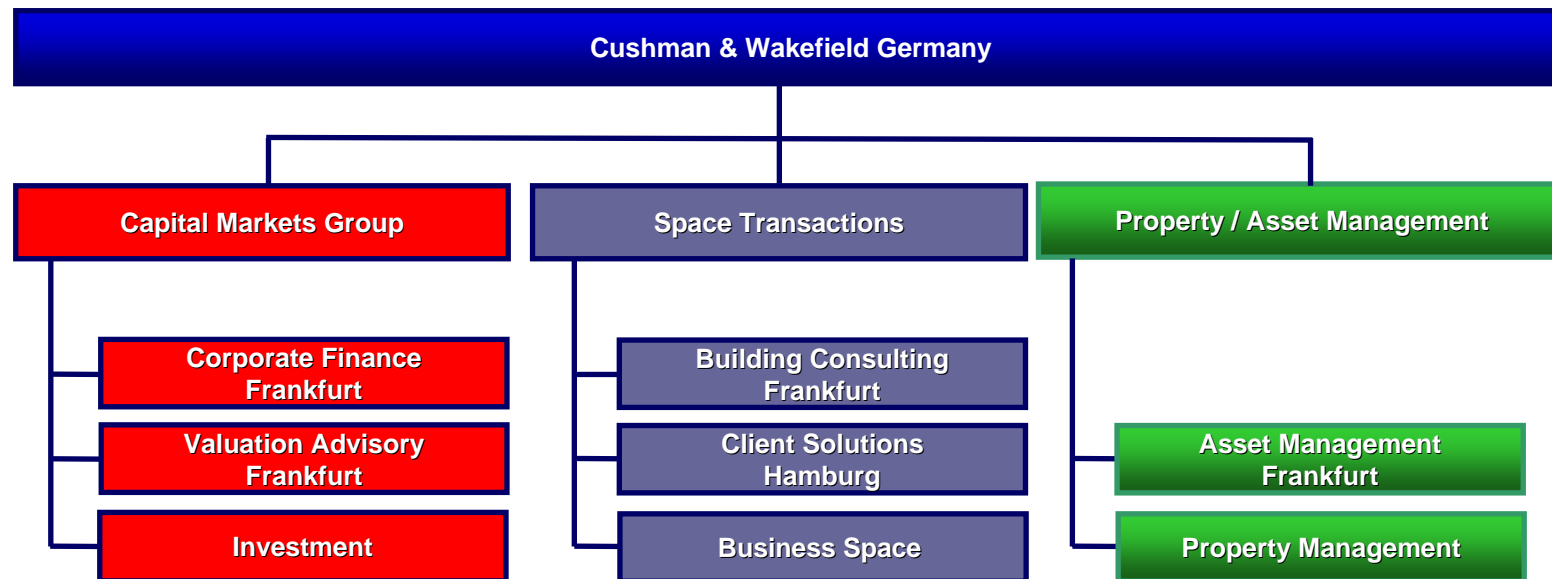
Lokale Immobilienlösungen in einem globalen Netzwerk

- Global Player mit langjähriger Tradition (London 1820, New York 1911)
- Unabhängig und flexibel dank Eigentümerstruktur (Partnerschaft ohne Börsenlisting)
- 201 Büros in 55 Ländern
- Über 12.000 Mitarbeiter weltweit



Cushman & Wakefield in Deutschland

Komplexe Aufgabenstellungen erfordern ein starkes Team



- Seit 1988 in Deutschland vertreten
- Führendes Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland mit ganzheitlichem Beratungsspektrum
- Gesamtes Beratungsvolumen von über € 42,0 Mrd. im Jahr 2006

Gliederung

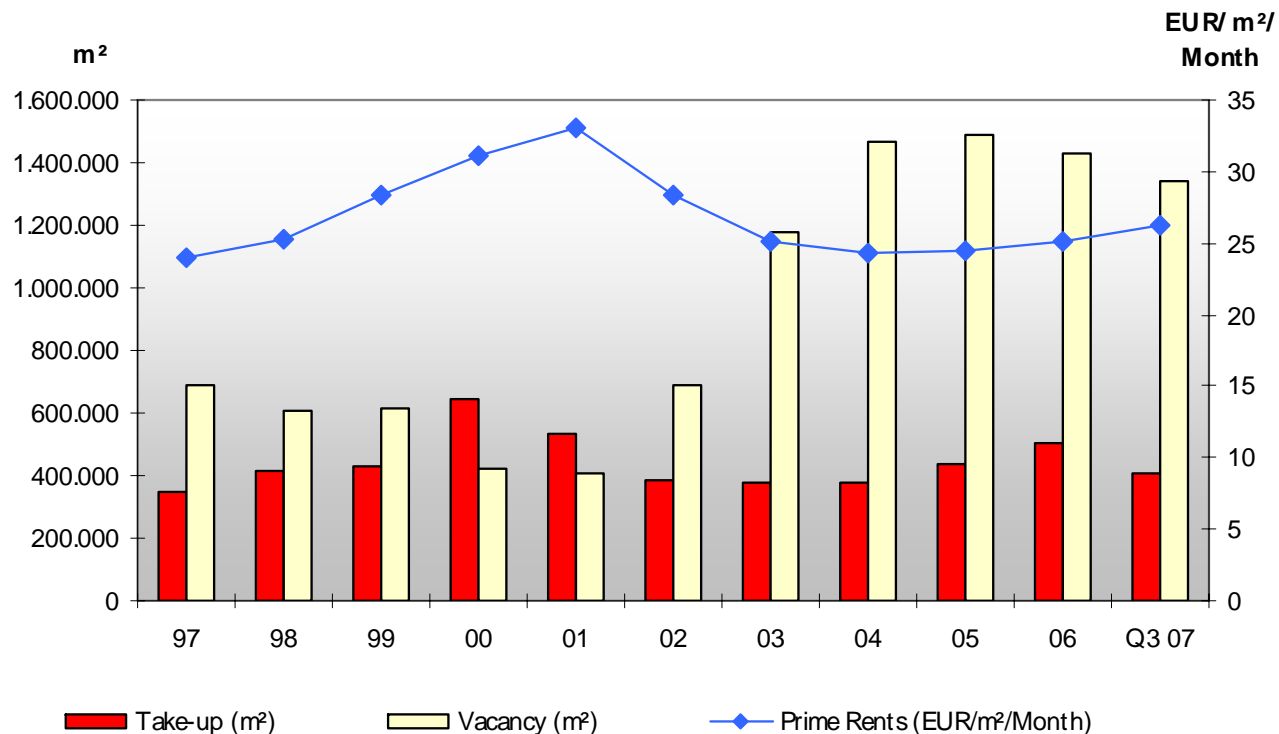
- Aktuelles Marktumfeld - Nutzerseite
- Aktuelles Marktumfeld - Kapitalseite
- Trends & Ausblick

Aktuelles Marktumfeld - Nutzerseite

- Steigende Flächenumsätze, wie auch Nettoabsorption
- Flächenoptimierung und -konsolidierung zum Großteil abgeschlossen
- Rückläufiger Leerstand im Gesamtmarkt, Angebot in Top-Innenstadtlagen knapp
- Veraltete Flächen kaum noch vermietbar
- Nominalmieten steigen, Incentives nehmen weiter ab
- Die Schere zwischen guten und schlechten Flächen/Märkten geht auseinander

Die 5 wesentlichen Büromärkte

Büromarkt Deutschland 1997-Q3 2007 Durchschnitt Top 5 Märkte (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf)



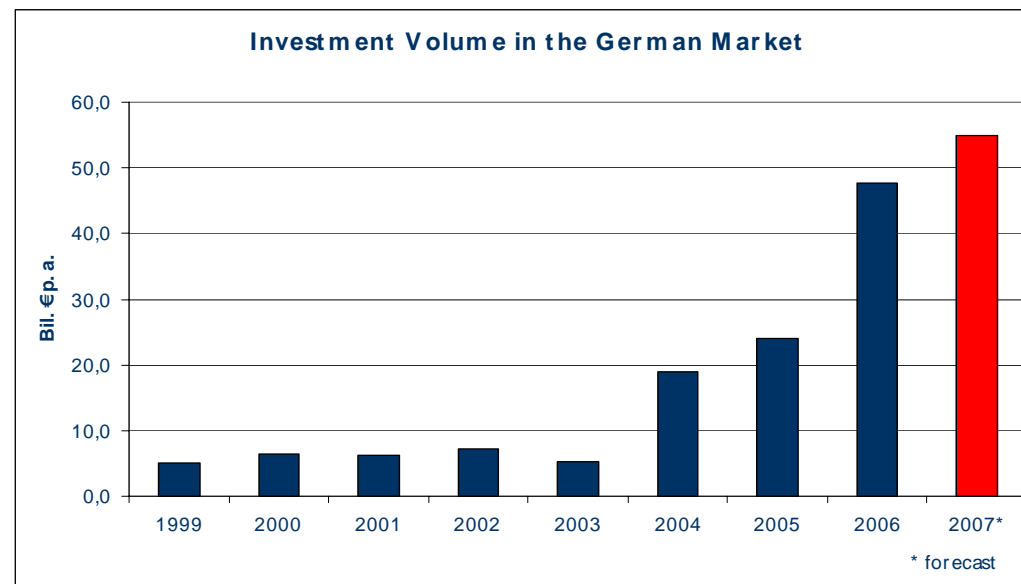
Quelle: Cushman & Wakefield Research 2007

Gliederung

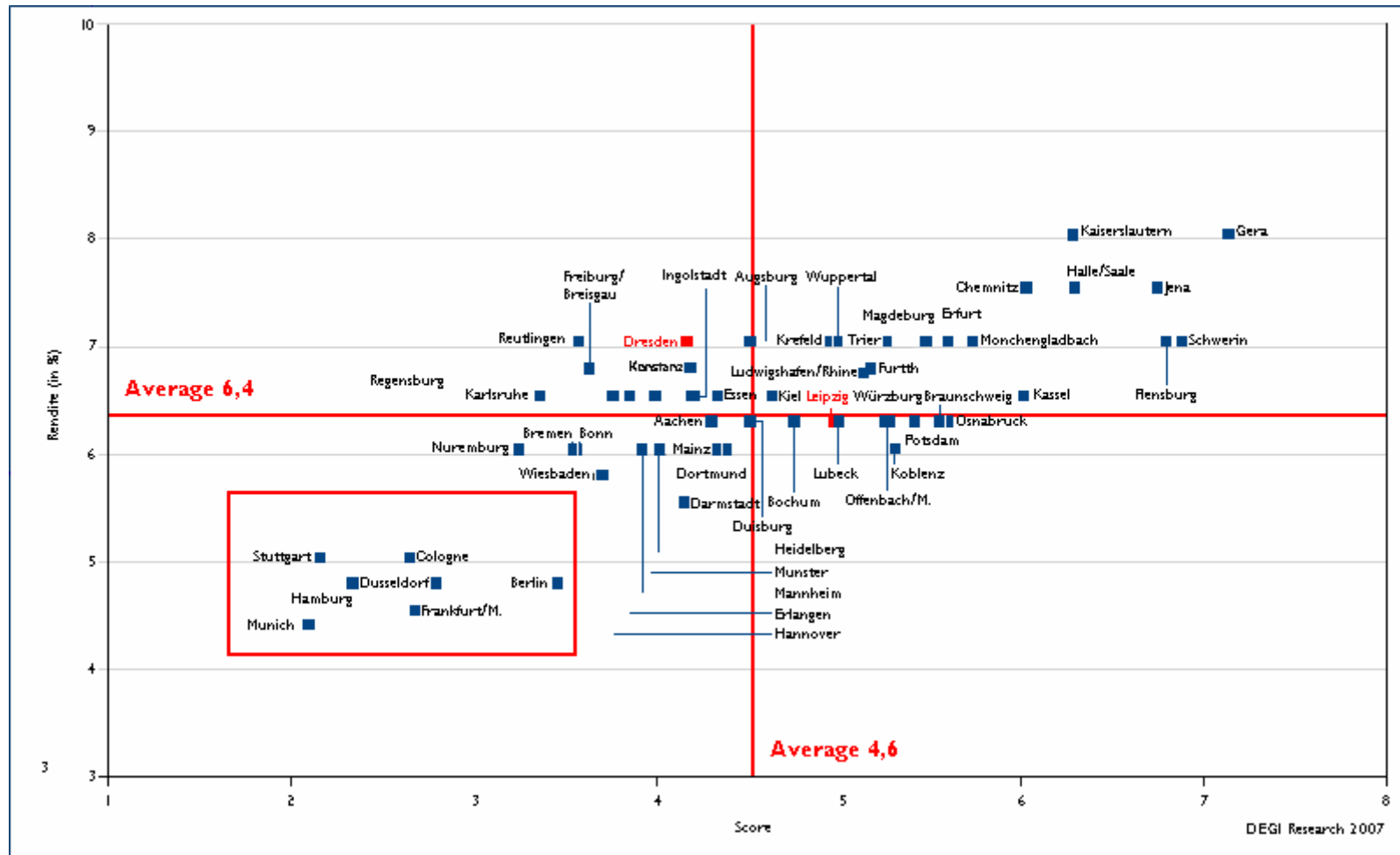
- Aktuelles Marktumfeld - Nutzerseite
- Aktuelles Marktumfeld - Kapitalseite
- Trends & Ausblick

Investmentmarkt Deutschland

- Das Transaktionsvolumen 2007 mit voraussichtlich € 55 Mrd. den Rekord aus 2006 nochmals übertreffen
- Etwa die Hälfte des Volumens wird auf Büroobjekte entfallen
- Die Top 5 Standorte dominieren



Investmentmarkt - Risikobetrachtung



Ausgewählte Transaktionen 2007

Breites Transaktionsspektrum unterschiedlicher

Käufergruppen

Name of Portfolio	Main Type of Use	Number of Properties	Date of Transaction	Vendor	Purchaser	Approximate Sales Price [in EUR]
Quartier 205	Mixed Use	1	Oct-07	Tishman Speyer	Banif / Private Investor	275.000.000
AXA / DBV Winterthur Portfolio	Mixed Use	15	Oct-07	AXA / DBV Winterthur	DIC Asset AG	320.000.000
MEAG Portfolio	Mixed Use	28	Oct-07	MEAG	Lehman Brothers (LBREP)	400.000.000
B&B / BGP Portfolio	Mixed Use	39	Sep-07	Babcock & Brown / BGP Investment	n/a	230.000.000
Minerva	Mixed Use	5	Aug-07	Schörghuber Group	Babcock & Brown	380.000.000
Core	Office	7	Aug-07	Allianz AG	IVG Immobilien AG	1.300.000.000
Pegasus Sub-portfolio I	Office	28	May-07	Union Investment Real Estate AG	Morgan Stanley (MSREF)	1.360.000.000
Pegasus Sub-portfolio II	Office	25	May-07	Union Investment Real Estate AG	IVG Immobilien AG	495.000.000
Spring	Office	37	May-07	Dej	Whitehall Funds	2.450.000.000
SEB Portfolio	Mixed Use	26	Apr-07	SEB	DIC	460.000.000

- Die Portfoliokäufe großer internationaler Fonds markieren den Höhepunkt des Marktes im Sommer dieses Jahres
- Nach sub-prime sind große Transaktionen „stecken geblieben“ (Westminster, Charlotte)
- Es ist jedoch weiterhin viel Liquidität auf der Eigenkapitalseite im Markt

Wo geht der Markt hin?



Korrektur

- Gesunde Wirtschaft
- Verwerfungen verfliegen schnell
- Zinssenkungen möglich
- Zentralbanken werden eingreifen
- Risiken sind breit diversifiziert



Krise

- Wirtschaft könnte sich abkühlen
- Jetzige Situation ist Neuland
- Keine Zinssenkung aufgrund hoher Inflation
- „Sub-prime fall out“ noch unklar
- Keiner traut sich zuerst

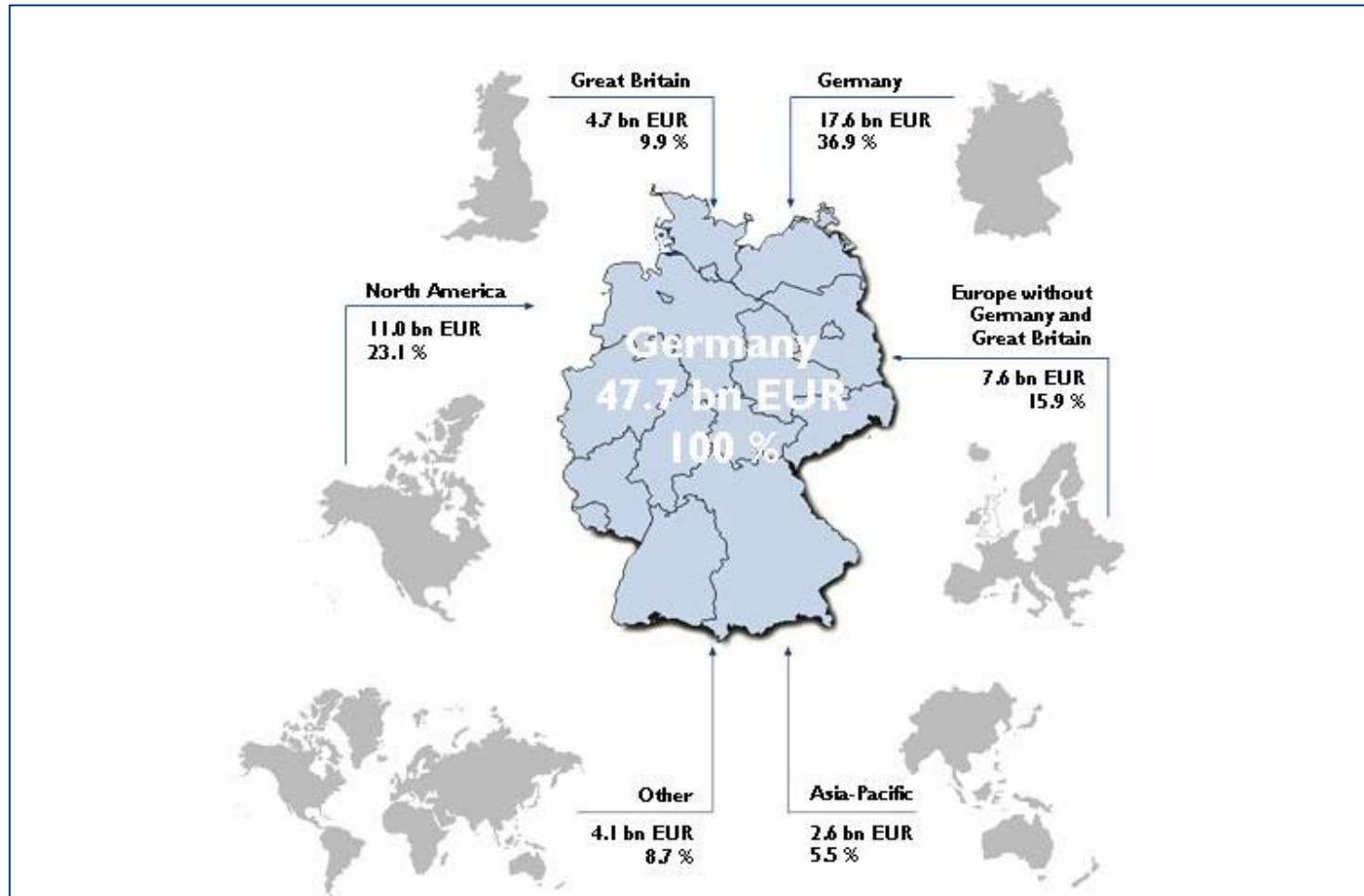
Produktquellen

- Der Ausverkauf der offenen Fonds kommt zum Ende
- Geschlossene Fonds auf der Verkäuferseite
- Unternehmen beabsichtigen sich vermehrt Immobilienbeständen zu trennen um sich auf das Kerngeschäft zu konzentrieren
- Die öffentliche Hand aktiver Verkäufer
- Weiterverkäufe ausländischer Käufer

Wesentliche Käufergruppen

- Hochgradig fremdfinanzierte Käufer sind derzeit kaum konkurrenzfähig
- Globale Fonds derzeit auf dem Rückzug (Private Equity/Hedge Funds, Opportunity Funds)
- Investoren mit hohen Eigenkapitalquoten nicht erst seit dem credit crunch auf dem Vormarsch
- Equity Funds und Immobilien AGs dominieren derzeit
- Projektentwickler mit höherem Marktanteil
- G-REITs spielen derzeit keine Rolle

Kapitalquellen



Gliederung

- Aktuelles Marktumfeld - Nutzerseite
- Aktuelles Marktumfeld - Kapitalseite
- Trends & Ausblick

Trends & Ausblick

- Die US sub-prime crisis wird den Deutschen Markt nicht dauerhaft belasten
- Wiederbesinnung auf Immobilienfundamentaldaten
- Preiskorrektur in einigen Segmenten
- Größe ist nicht mehr Alles
- Anhaltend hohe Marktliquidität, aber keine neuen Rekorde
- Deutsche (institutionelle) Investoren kehren zurück
- G-REITs bislang ein Non-event
- Die Erholung der Nutzermärkte wird sich fortsetzen
- Durchschnittliche Haltedauern werden weiter zurückgehen



**2008 wird eine neue
Herausforderung**

Vielen Dank!



**Dr. Martin Braun, Partner
Head of Capital Markets
Cushman & Wakefield Germany**

Der Deutsche Büromarkt im Überblick



**7. Fachkonferenz der
Initiative Immobilien-Aktie
Frankfurt, 25. Oktober 2007**