

IMMOMENT IM TREND



DIE EXPERTENBEFRAGUNG VON BERLIN HYP UND LBB

II. Halbjahr 2011

Expertenbefragung zum deutschen Immobilienmarkt

1

Der deutsche Immobilienmarkt

2

Entwicklung Branchensegmente

3

Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

4

Zusammenfassung

5

Befragungsdesign

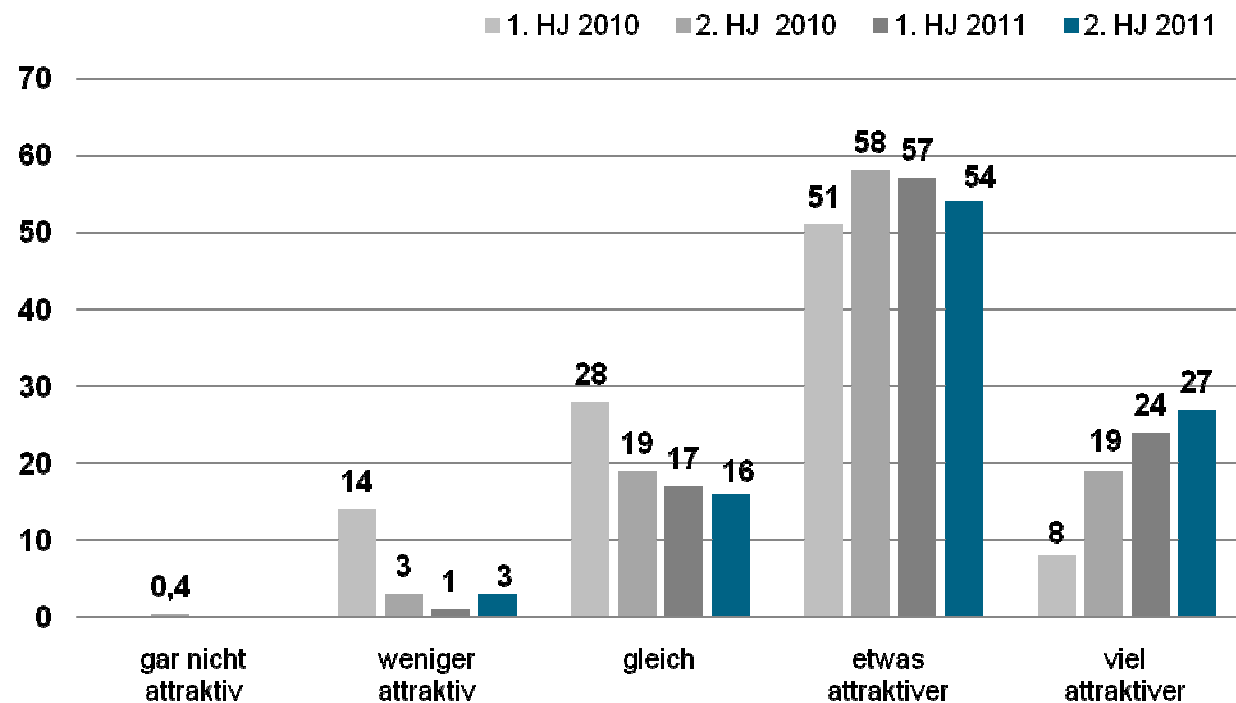
6

Kontakt

1. Der deutsche Immobilienmarkt

Hohe Attraktivität erneut bestätigt

» Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich?



Angaben in Prozent, gerundet
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

- » Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt behält seine hohe Attraktivität als Investitionsstandort.
- » Unverändert geben über 80 Prozent der gut 300 Befragungsteilnehmer dem deutschen Markt im europäischen Vergleich den Vorzug (1. HJ 2011: 81 Prozent). Der Prozentsatz derer, die den Markt als deutlich attraktiver einschätzen ist dabei leicht gestiegen.
- » Ausschlaggebend dürfte die noch gute Konjunkturentwicklung der deutschen Wirtschaft - wenn auch mit deutlich geringeren Wachstumsraten - sowie der stabile Arbeitsmarkt sein. Trotz aktuell zufriedenstellender Marktdaten belasten aber Rezessionsängste und Unsicherheiten im Finanzierungsumfeld die Erwartungen der Befragten.

1. Der deutsche Immobilienmarkt

Die Top 7 im regionalen Vergleich

» Attraktivität der regionalen Immobilienmärkte

Aktuelles Ranking Rang	Region	In % der Gesamt- punktzahl	Entwicklungsprognose für die kommenden 12 Monate	
1	München	80 %	↑ 54%	↓ 6%
2	Hamburg	73 %	↑ 62%	↓ 4%
3	Berlin	67 %	↑ 60%	↓ 11%
4	Frankfurt	60 %	↑ 34%	↓ 16%
5	Düsseldorf	50 %	↑ 30%	↓ 12%
6	Köln	39 %	↑ 29%	↓ 12%
7	Dresden/Leipzig	31 %	↑ 40%	↓ 19%

↑ zunehmende Attraktivität ↓ abnehmende Attraktivität

Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

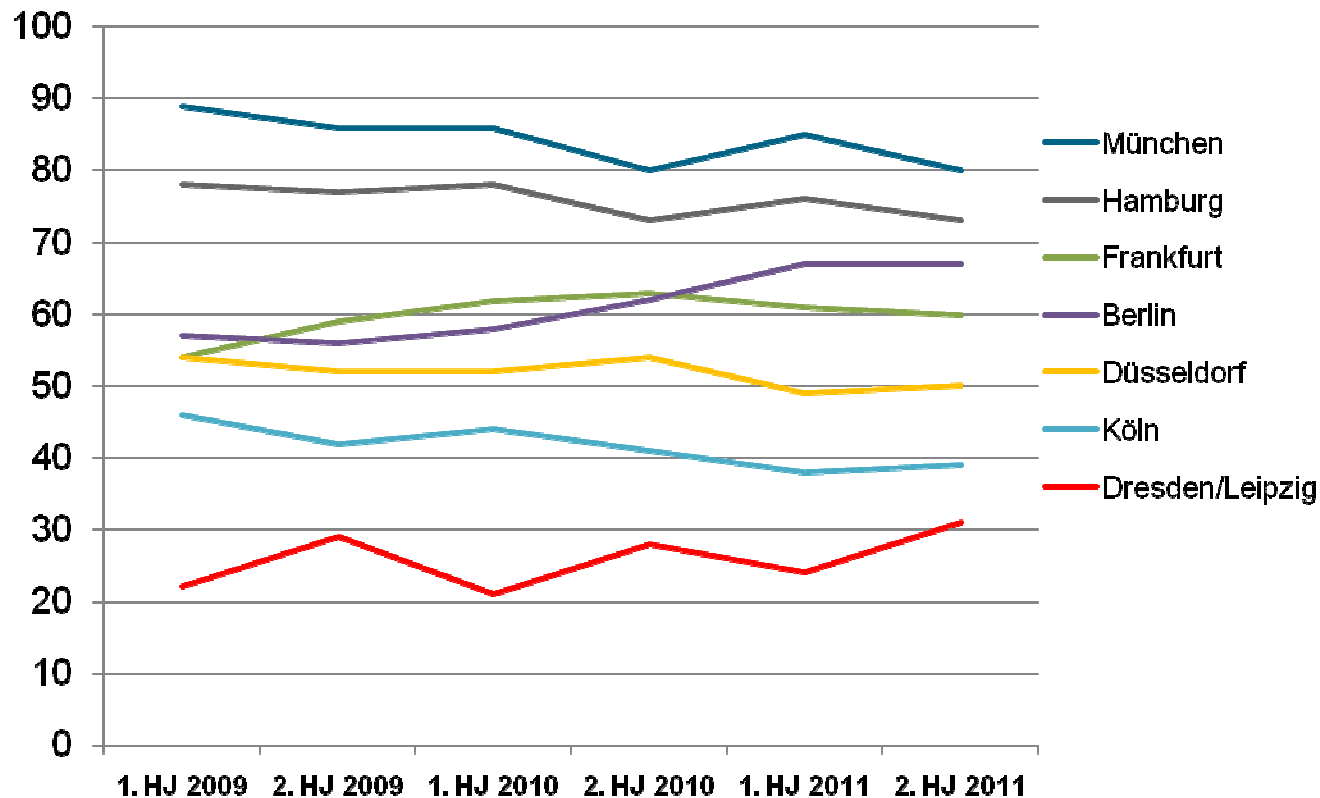
» Das regionale Ranking führen unverändert München, Hamburg und Berlin an.

» Dabei haben sich die Werte für die Regionen in der unteren Hälfte der Skala leicht verbessert. Die Attraktivität der Region Dresden/Leipzig ist um 7% gestiegen.

1. Der deutsche Immobilienmarkt

Core Fokussierung minimiert Bewertungsabstände im regionalen Ranking

» Entwicklung der Attraktivität der regionalen Immobilienmärkte im Vergleich



Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011, Angaben in Prozent, gerundet,

IMMOMENT IM TREND

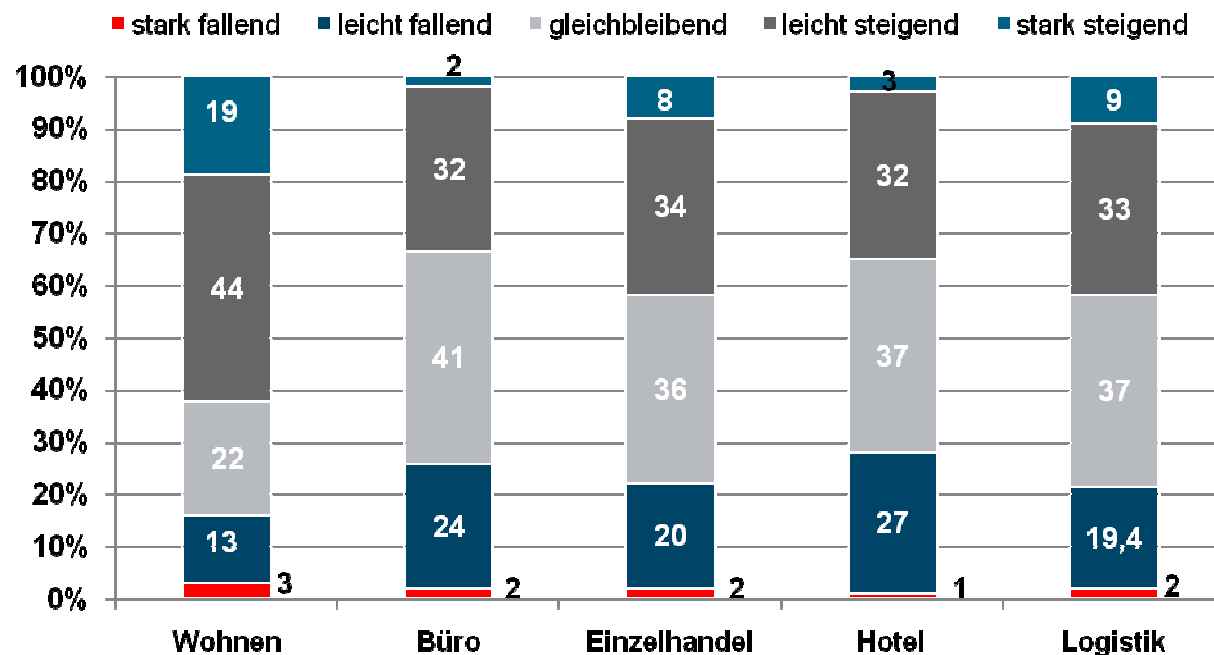
» Der Langfristtrend zeigt, dass sich die Bewertungsabstände zwischen den Regionen einengen. Ursächlich dürfte hier die anhaltende Fokussierung auf Core-Immobilien (hohe Vermietungsstände, bonitätsstarke Mieterstrukturen und attraktive Innenstadtlagen) sein, da diese, wenn auch in sehr unterschiedlichem Umfang in allen genannten Metropolregionen zu finden sind.

» 100% Bewertung erreicht eine Region bei vollständig homogener Bewertung durch alle Befragungsteilnehmer als attraktivste Region.

1. Entwicklung Branchensegmente

Investmentmarkt auf Sicht in Warteposition

» Wie verändert sich Ihrer Einschätzung nach das Transaktionsvolumen der einzelnen Immobiliensegmente in den kommenden 12 Monaten?



Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

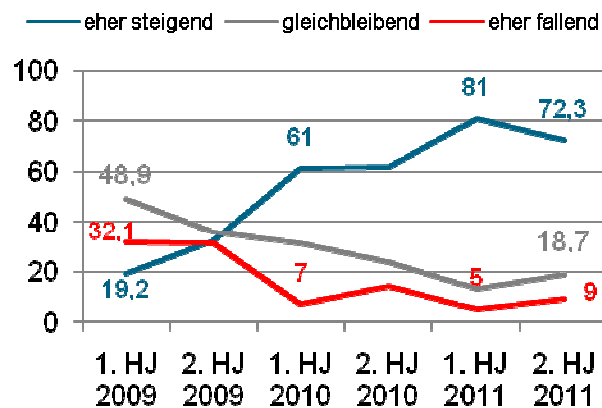
IMMOMENT IM TREND

- » Die Transaktionsvolumina werden nach Ansicht der Experten in den kommenden 12 Monaten nur noch moderat wachsen bzw. auf aktuellem Niveau verharren.
- » So rechnen beispielsweise, trotz des im Jahresverlauf hohen Einzelhandel-Transaktionsvolumens, nur noch 42 Prozent der Befragten hier auch auf Sicht mit steigenden Volumina (1.HJ 2011: 56 Prozent). Gleiches gilt für Logistik (1. HJ 2011: 58 Prozent)
- » Am deutlichsten haben sich die Erwartungen bei Büroimmobilien eingetrübt. Hier gehen noch 34 Prozent von steigenden Volumina aus. (1. HJ 2011: 60 Prozent).
- » Einzig im Segment Wohnen erwartet die Mehrheit der Befragten (63 Prozent) nach wie vor steigende Volumina, wenn auch verhaltener als noch vor sechs Monaten.

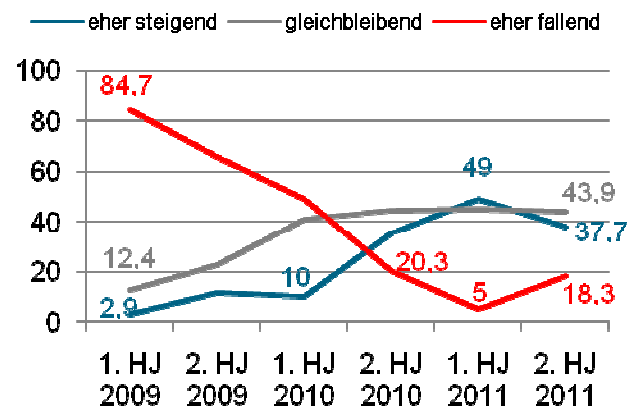
2. Entwicklung Branchensegmente

Erwartung Kaufpreisentwicklung

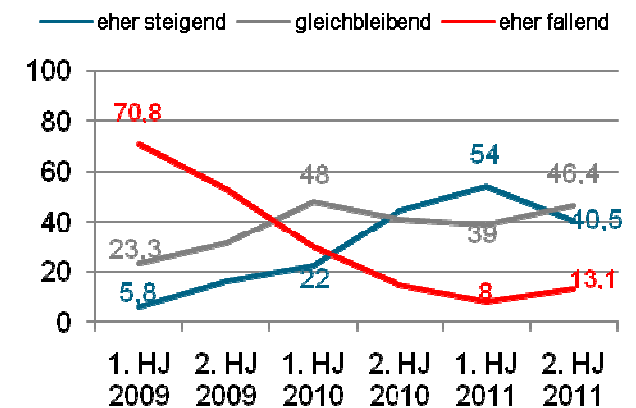
Wohnen



Büro



EZH



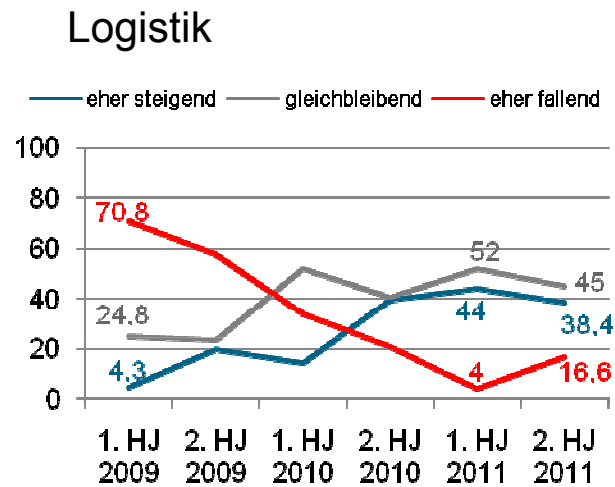
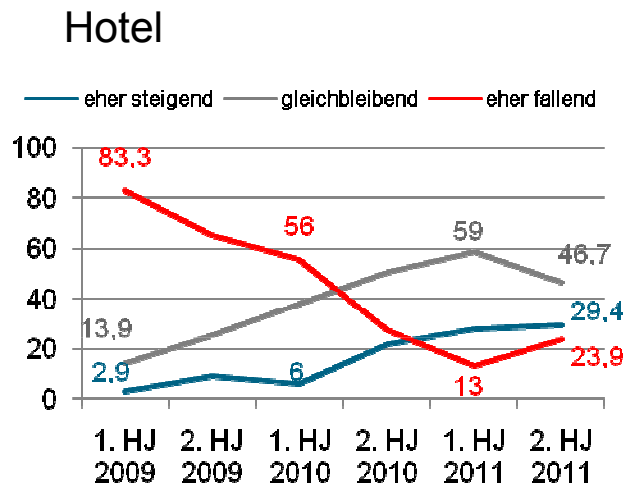
Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

- » Die 2010 begonnene Erholung des Immobilienmarktes wird vorläufig abgebremst. Eine deutliche Trendwende in Richtung Abschwung ist jedoch aktuell nicht erkennbar. Vielmehr gehen die Befragten insgesamt von einer sich konsolidierenden Kaufpreisentwicklung aus.

2. Entwicklung Branchensegmente

Erwartung Kaufpreisentwicklung

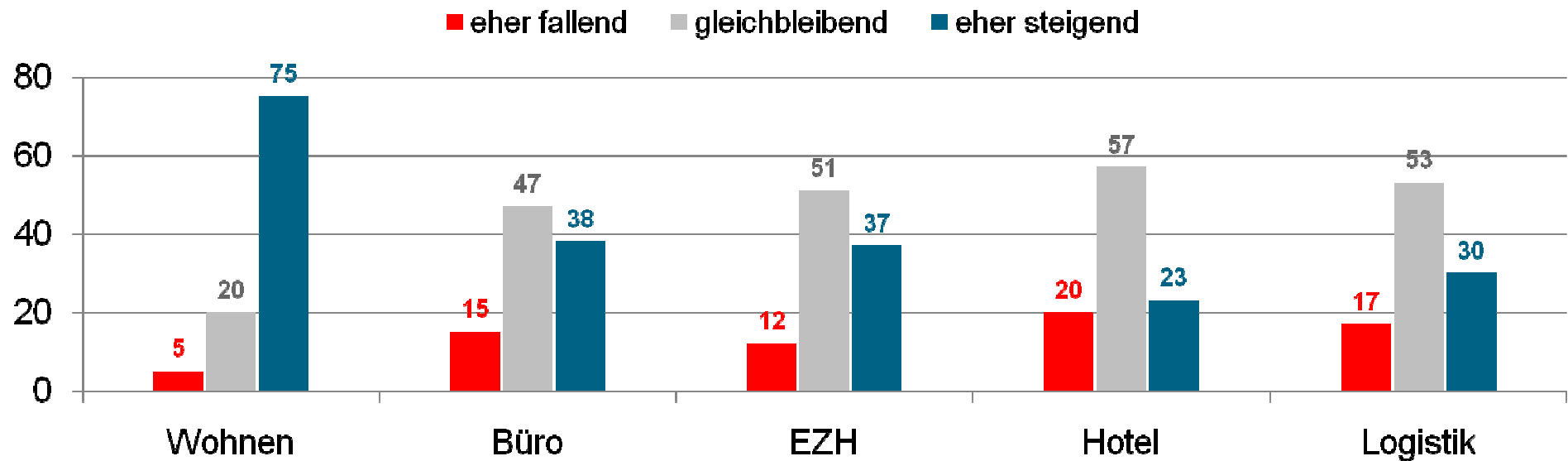


Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

2. Entwicklung Branchensegmente

Erwartung Mietpreisentwicklung



Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

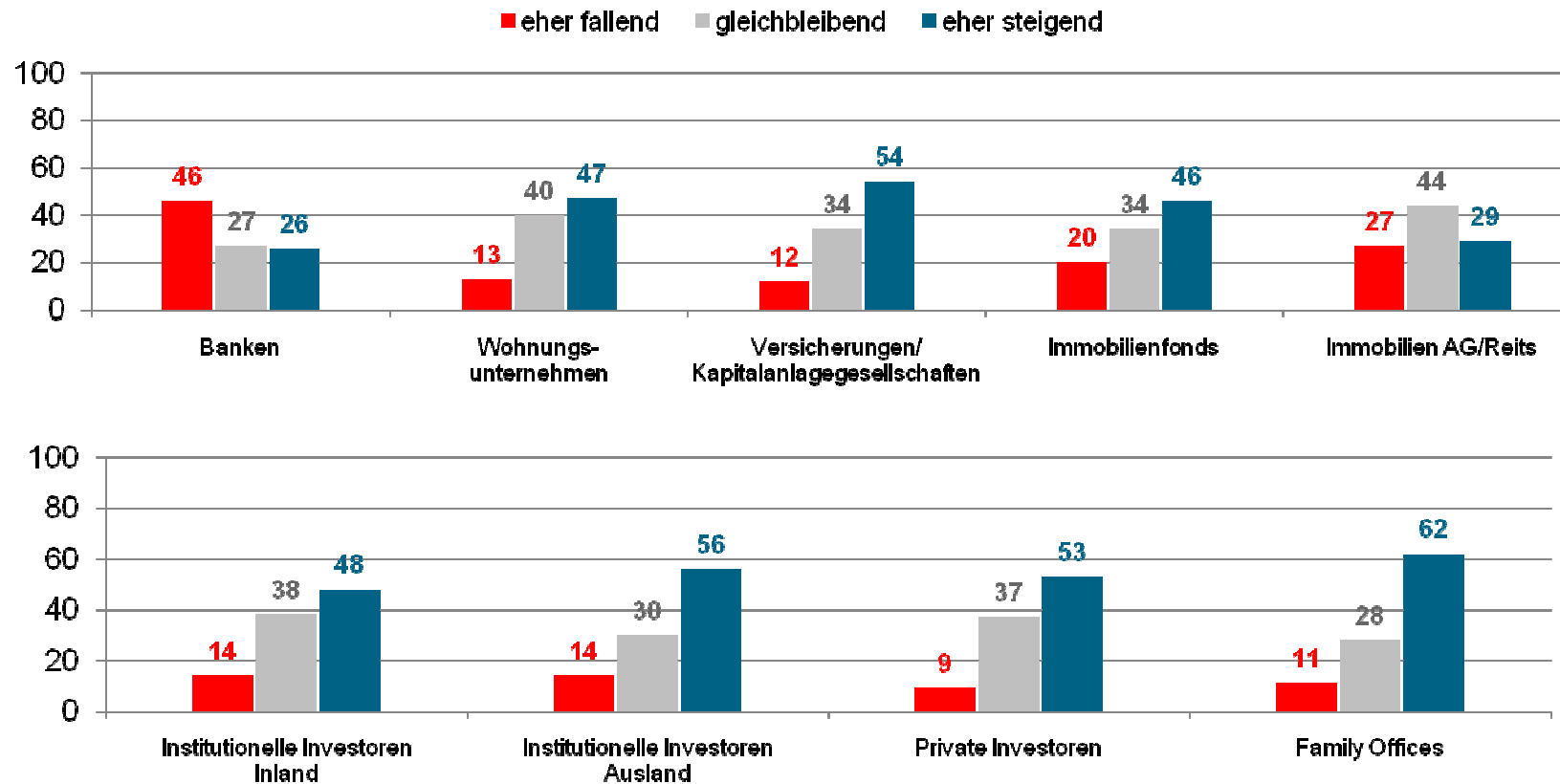
IMMOMENT IM TREND 

» Ein ähnliches Bild zeichnen die Erwartungen zur Mietpreisentwicklung. Einziger Ausreißer ist auch hier das Segment Wohnen.

3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

Entwicklung des Engagements der Marktteilnehmer in den kommenden 12 Monaten

Angaben in Prozent, gerundet



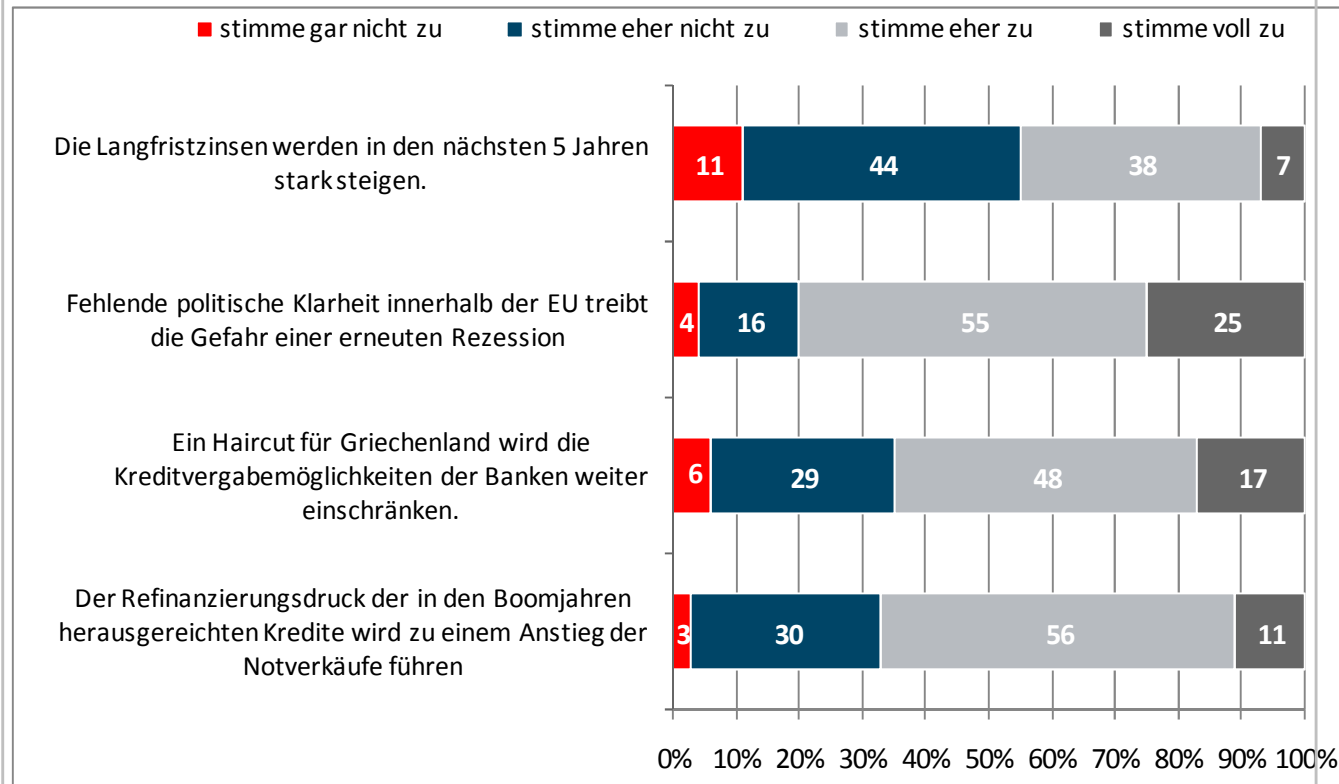
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

» Welcher der folgenden Thesen stimmen Sie zu?

» Niederschlag findet die Unsicherheit auch in der Beurteilung der Zinsentwicklung. Nur noch 45 Prozent der Experten halten einen Anstieg der Langfristzinsen in den nächsten 5 Jahren für wahrscheinlich. Vor einem halben Jahr waren es noch 68 Prozent.



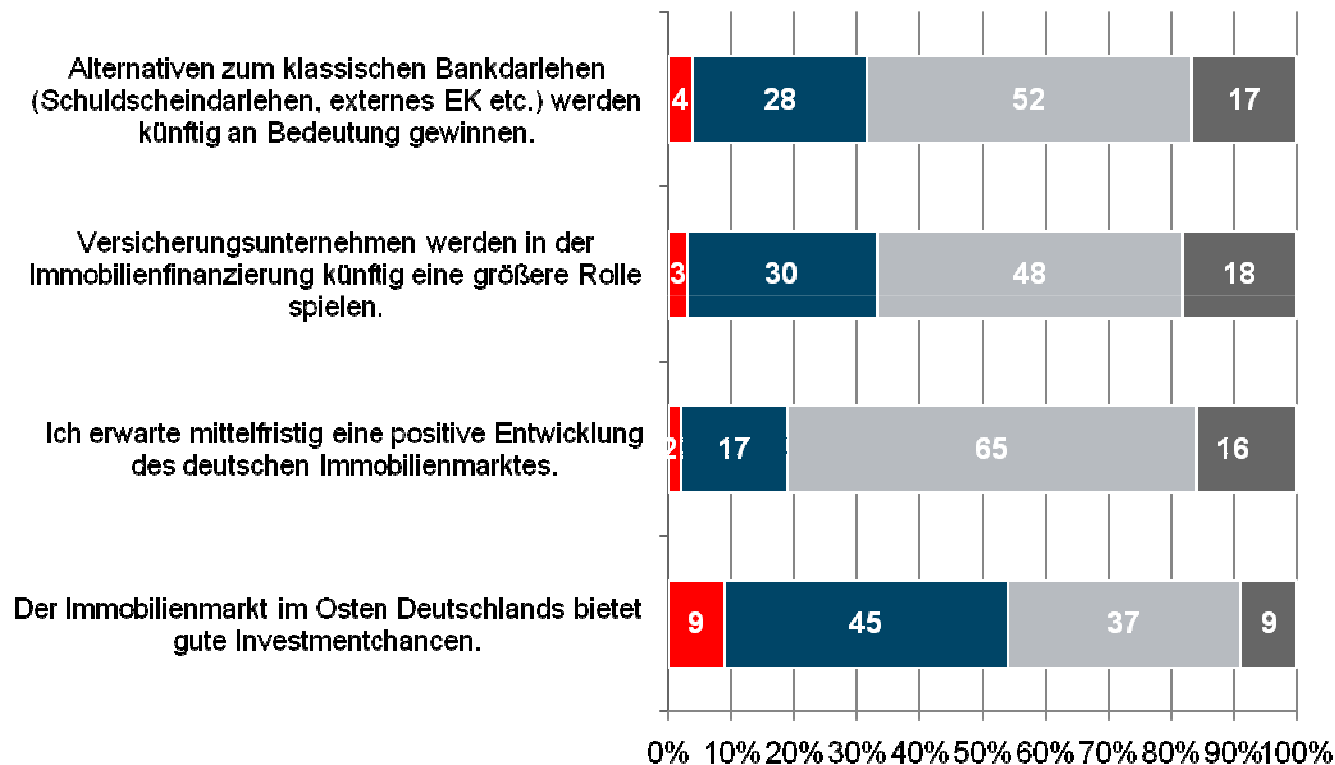
Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

» Welcher der folgenden Thesen stimmen Sie zu?

■ stimme gar nicht zu ■ stimme eher nicht zu ■ stimme eher zu ■ stimme voll zu

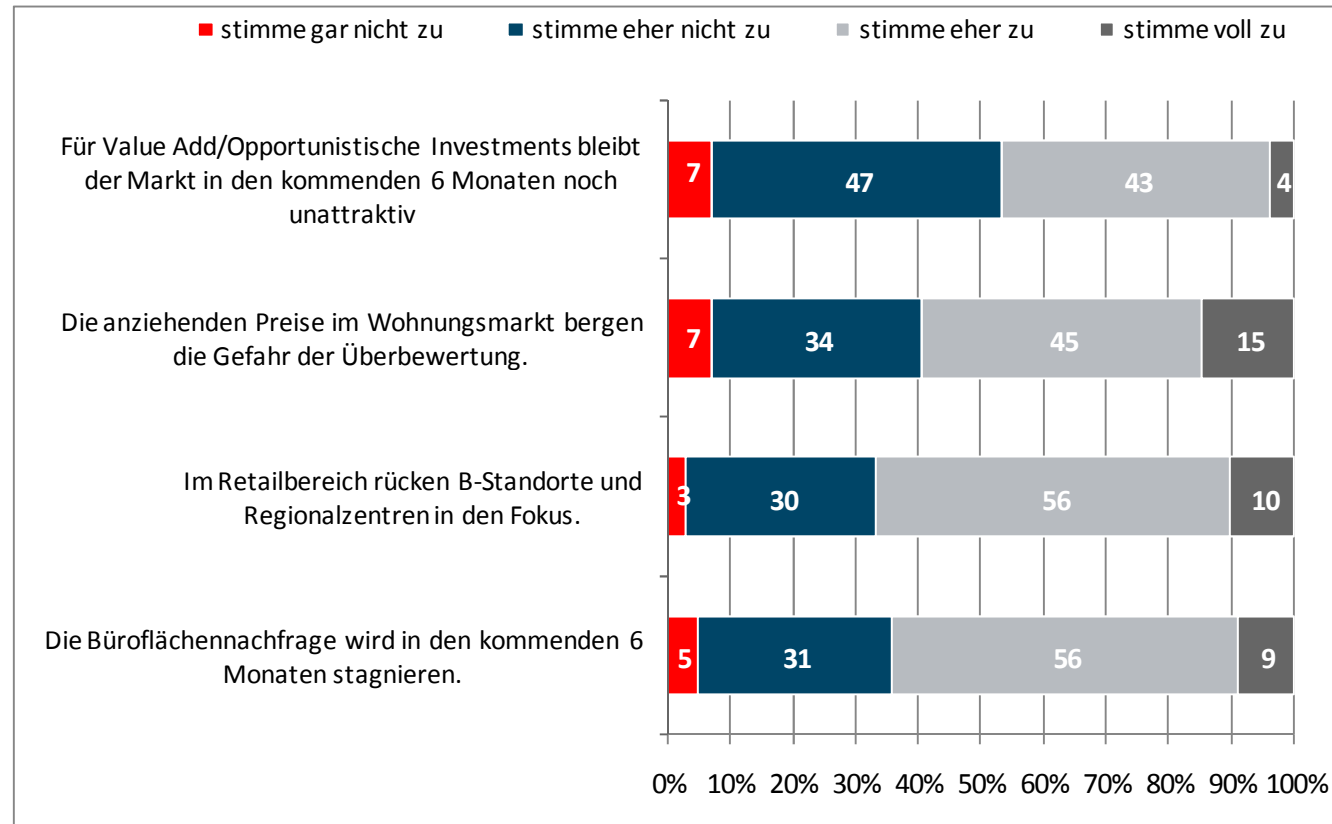


Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

» Welcher der folgenden Thesen stimmen Sie zu?

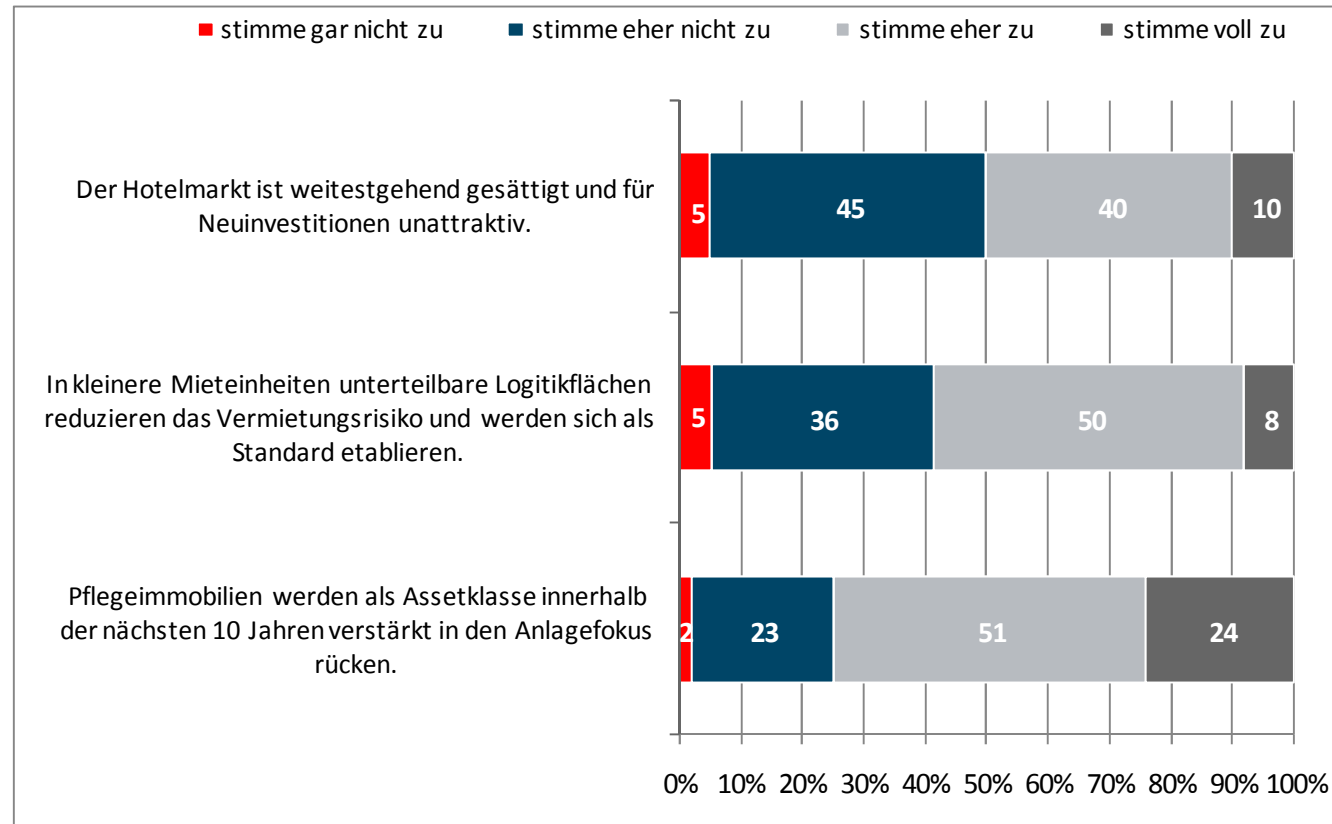


Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

» Welcher der folgenden Thesen stimmen Sie zu?



Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

Marktbeeinflussende Faktoren in den kommenden zwölf Monaten

» Gefragt nach Trends, die in den kommenden zwölf Monaten den deutschen Immobilienmarkt beeinflussen werden, antworteten die Befragten (aufgeführt sind die am häufigsten genannten Antworten):

- » Euro-/Finanz-/Bankenkrise, Entwicklung Staatsschuldenkrise
- » Zinsentwicklung
- » Finanzierung & Refinanzierung
- » Entwicklung von Miet- und Grundstückspreisen
- » Infrastruktur/Lage

Weitere prägende Themen:

- » Politik/politische Entscheidungen
- » Inflation
- » Nachfrageentwicklung/Anlagedruck
- » Nachhaltigkeit/Energieeffizienz
- » Demografischer Wandel sowie
- » Kreditvergabe/Rating

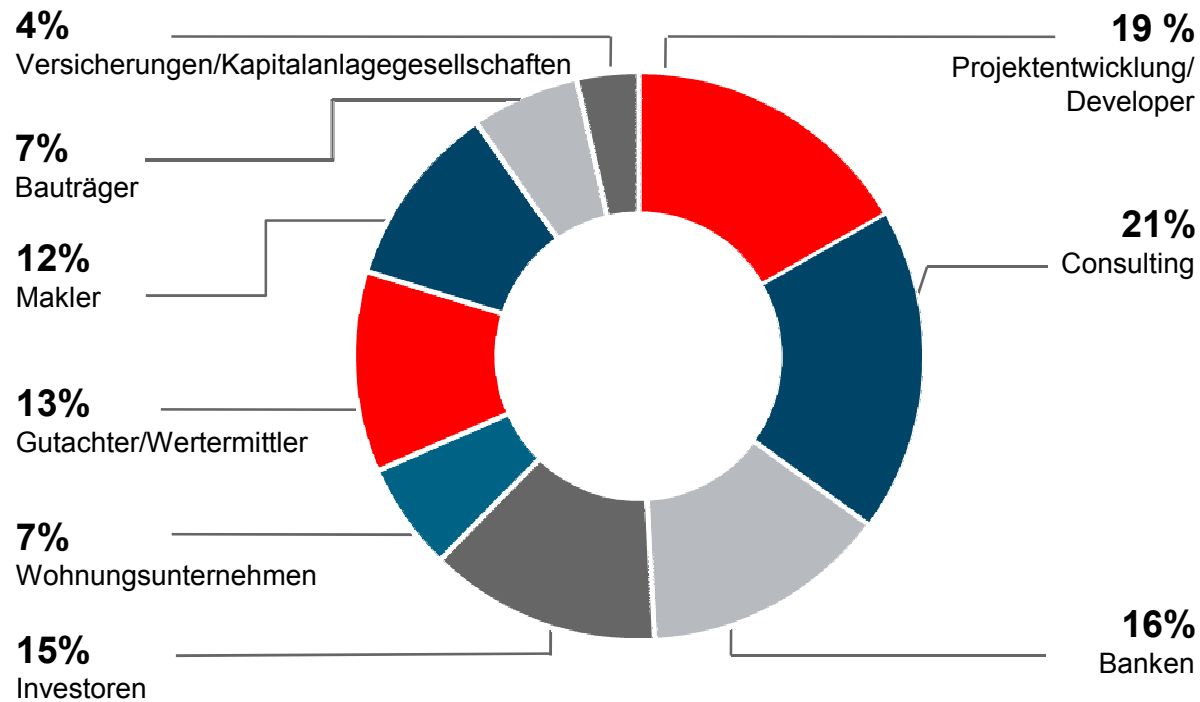
4. Zusammenfassung

Markteinschätzung/Prognose

- » Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt behält seine hohe Attraktivität als Investitionsstandort.
- » Die Transaktionsvolumina werden nach Ansicht der Experten in den kommenden 12 Monaten nur noch moderat wachsen bzw. auf aktuellem Niveau verharren. Einzig im Segment Wohnen erwartet die Mehrheit der Befragten (63 Prozent) nach wie vor steigende Volumina, wenn auch verhaltener als noch vor sechs Monaten.
- » Das regionale Ranking führen unverändert München, Hamburg und Berlin an. Dabei haben sich die Werte für die Regionen in der unteren Hälfte der Skala leicht verbessert. Die Attraktivität der Region Dresden/Leipzig ist um 7% gestiegen.
- » Dass der deutsche Immobilienmarkt sich mittelfristig positiv entwickeln wird, glauben 65 Prozent der Befragten (1.HJ 2011: 91%).
- » Euro- und Staatsschuldenkrise, Zinsentwicklung sowie Finanzierungssituation bleiben die wesentlichen Bestimmungsfaktoren für die Branche. In der Folge erwarten die Teilnehmer ein rückläufiges Engagement bei Banken und zunehmende Aktivitäten von Seiten eigenkapitalstarker Investoren und Versicherungen.
- » Die 2010 einsetzende Erholung des Immobilienmarktes wird vorläufig abgebremst. Eine deutliche Trendwende in Richtung Abschwung ist jedoch aktuell nicht erkennbar. Vielmehr gehen die Befragten insgesamt von einer sich konsolidierenden Kaufpreisentwicklung aus. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mieten. Einziger Ausreißer ist auch hier das Segment Wohnen.

5. Befragungsdesign

Tätigkeitsfelder der Befragten (Mehrfachauswahl)



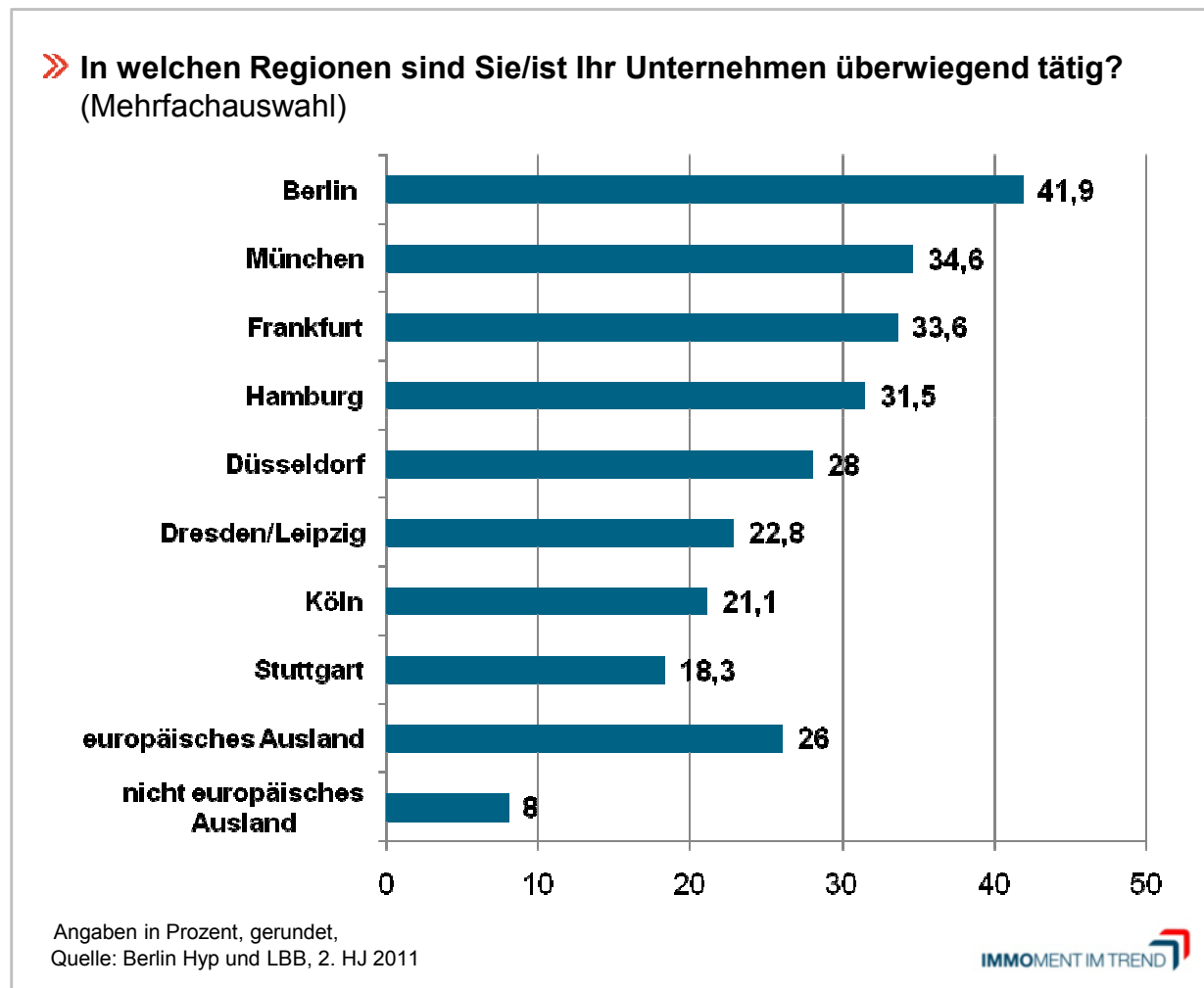
Angaben in Prozent, gerundet,
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

- » Methodik der Befragung: internetbasierte Onlinebefragung. Befragungsdauer: ca. 10 Minuten. Befragungszeitraum: Oktober 2011. Teilnehmer: 289
- » Rund 13 Prozent der Befragten stammen aus dem europäischen und außereuropäischen Ausland, 87 Prozent haben Ihren Unternehmenssitz in Deutschland.
- » Bei qualitativen Fragen wurden inhaltlich ähnliche Aussagen zusammengefasst.
- » Aufgrund von Auf- oder Abrundungen kann der Gesamtwert geringfügig über oder unter 100 % liegen.
- » Bei Fragen die eine Mehrfachauswahl zuließen, summiert sich der Gesamtwert nicht auf 100%.

5. Befragungsdesign

Regionale Tätigkeitsfelder der Befragten



Kontakt

Herausgeber

IMMOment im Trend

Berlin Hyp/Landesbank Berlin AG

Geschäftsfeld Immobilienfinanzierung

Budapester Straße 1

10787 Berlin

www.berlinhyp.de

www.lbb.de

Ansprechpartner

IMMOment im Trend

Nicole Hanke/Yvonne Sternkopf

Budapester Straße 1

10787 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 25 99-91 23

Telefax: +49 (0) 30 25 99-91 27

nicole.hanke@berlinhyp.de

Wissenschaftliche Beratung

Adjouri: Brand Consultants GmbH

Dr. Nicholas Adjouri

Feurigstrasse 54/Aufgang E

10827 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 28 39-88 10

Telefax: +49 (0) 30 28 39-88 20

adjouri@adjouri.com, www.adjouri.com

Diese Veröffentlichung wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Berlin Hyp und LBB (Autor) übernehmen jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der mittels dieser Veröffentlichung bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig nicht mehr zur Verfügung zu stellen.