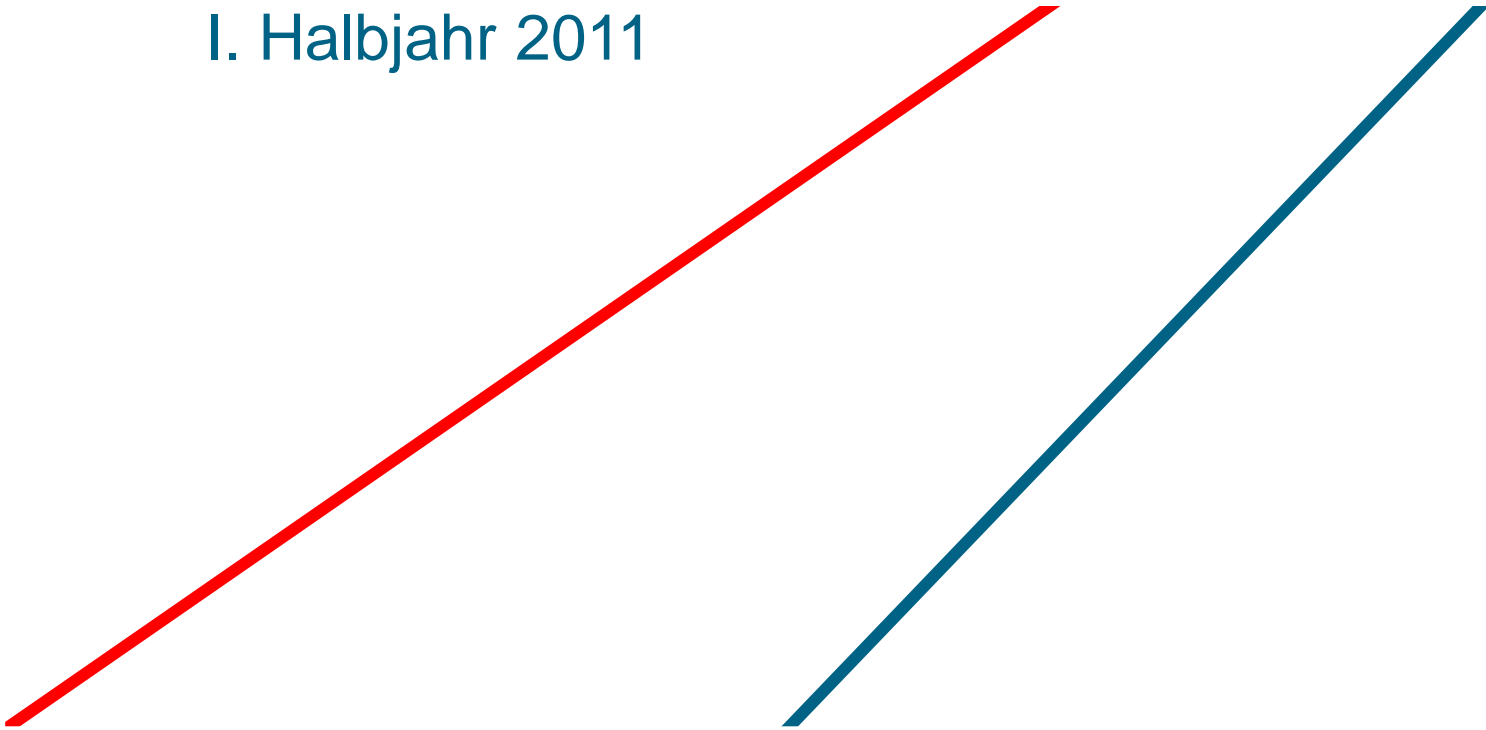
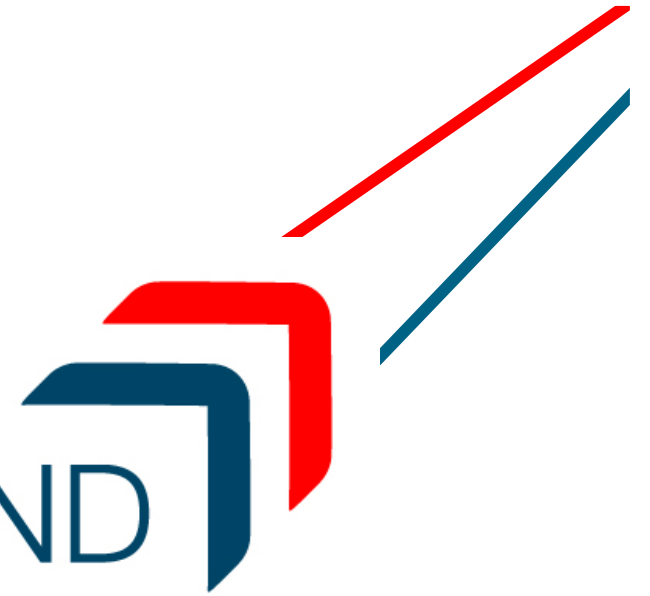


# IMMOMENT IM TREND

DIE EXPERTENBEFRAGUNG VON BERLIN HYP UND LBB

I. Halbjahr 2011



# Expertenbefragung zum deutschen Immobilienmarkt

1

Der deutsche Immobilienmarkt

2

Entwicklung Branchensegmente

3

Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

4

Zusammenfassung

5

Befragungsdesign

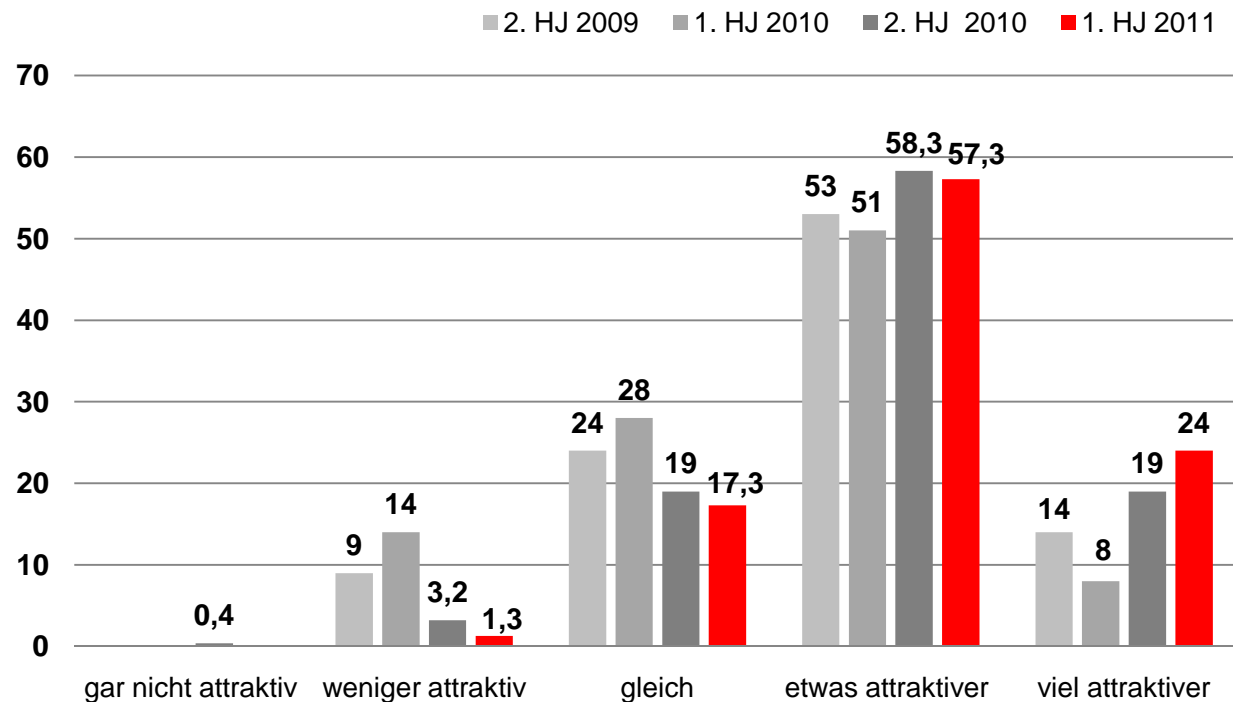
6

Kontakt

# 1. Der deutsche Immobilienmarkt

## Immobilienbranche bleibt trotz leichter Eintrübung optimistisch

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



Angaben in Prozent, gerundet  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

- » Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt hat sich in der ersten Jahreshälfte positiv entwickelt.
- » Dies schlägt sich auch bei der Bewertung im europäischen Vergleich nieder: Für über 80 Prozent der Befragten ist der deutsche Immobilienmarkt attraktiver als andere europäische Märkte.
- » Gut ein Viertel bewertet ihn sogar als „deutlich attraktiver“.

# 1. Der deutsche Immobilienmarkt

## Die Top 7 im regionalen Vergleich - Berlin verdrängt Frankfurt aus Top 3 Ranking

### » Attraktivität der regionalen Immobilienmärkte

Aktuelles Ranking Rang	Region	In % der Gesamtpunktzahl	Entwicklungsprognose für die kommenden 12 Monate	
1	München	85 %	↑ 45%	↓ 9%
2	Hamburg	76 %	↑ 51%	↓ 3%
3	Berlin	67 %	↑ 69%	↓ 3%
4	Frankfurt	61 %	↑ 43%	↓ 15%
5	Düsseldorf	49 %	↑ 39%	↓ 5%
6	Köln	38 %	↑ 24%	↓ 13%
7	Dresden/Leipzig	24 %	↑ 51%	↓ 9%

↑ zunehmende Attraktivität    ↓ abnehmende Attraktivität

Angaben in Prozent, gerundet,  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

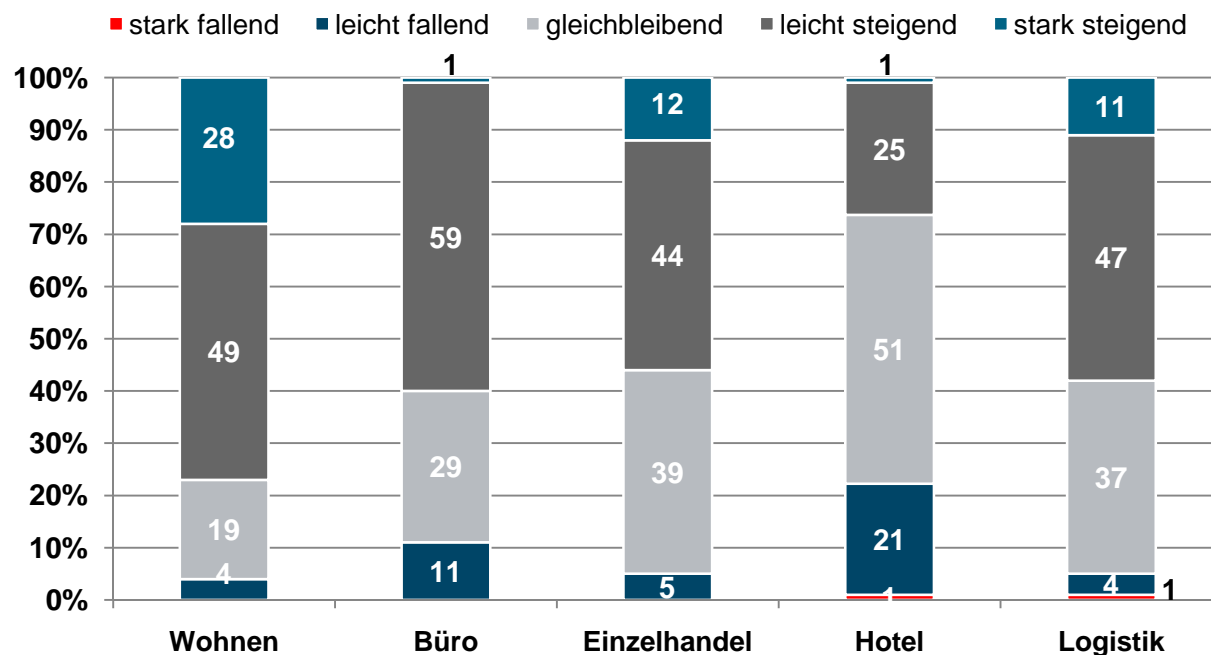
IMMOMENT IM TREND

- » Im regionalen Ranking konnten München und Hamburg ihre Spitzenplätze verteidigen, gefolgt von Berlin, das Frankfurt damit erstmals von Position drei verdrängt.
- » Berlin hat als aufstrebende Wirtschaftsregion Deutschlands hohes Aufholpotenzial. Verglichen mit anderen europäischen Metropolen ist Berlin noch sehr jung und bietet Investoren gute Chancen.
- » Die Regionen Dresden und Leipzig fallen weiterhin stark ab, werden jedoch hinsichtlich der Beurteilung ihres Entwicklungspotenzials deutlich positiver bewertet als noch vor 6 Monaten.

# 1. Der deutsche Immobilienmarkt

## Trend zu höheren Transaktionsvolumina gefestigt

» 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, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

- » Nach Ansicht der Befragten wird das Transaktionsvolumen insbesondere in den Segmenten Wohnen (77 Prozent) und Büro (60 Prozent) in den kommenden zwölf Monaten anziehen.
- » Auch bei Einzelhandel und Logistik rechnen die Experten mit steigenden Volumina, während im Hotelmarkt der Trend weiter in Richtung Stabilisierung weist. Insgesamt haben sich damit alle Werte deutlich verbessert.
- » Die positive Bewertung spiegelt nicht zuletzt die anhaltend gute Entwicklung der deutschen Wirtschaft und des deutschen Immobilienmarktes der ersten Jahreshälfte wider. Dennoch bleibt die Sorge der letzten Wochen um die Staatsschuldenkrise einzelner Mitgliedsländer der Währungsunion ein dominanter Einflussfaktor - nicht nur für den Kapitalmarkt.

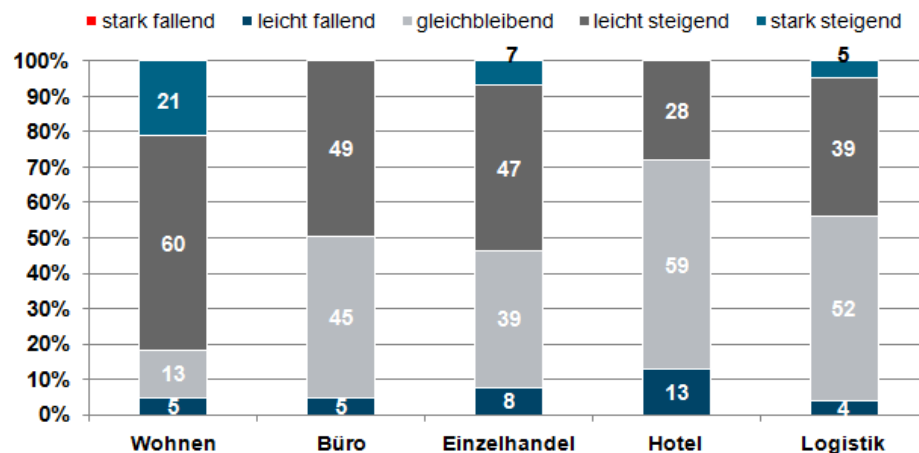
## 2. Entwicklung Branchensegmente

### Anziehende Kaufpreise – leichte Eintrübung in Zwölf-Monats-Prognose

- » Als Ausläufer der guten ersten Jahreshälfte fällt die aktuelle Bewertung der Kauf- und Mietpreisentwicklung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt positiv aus. So erwarten die Befragten für alle Segmente gleichbleibende bzw. steigende Miet- und Kaufpreise. In der Zwölf-Monats-Prognose trübt sich die Beurteilung dann leicht ein.

#### Kaufpreisentwicklung aktuell

- » Wie bewerten Sie die Entwicklung der Kaufpreise für gewerbliche Immobilien am deutschen Markt aktuell?

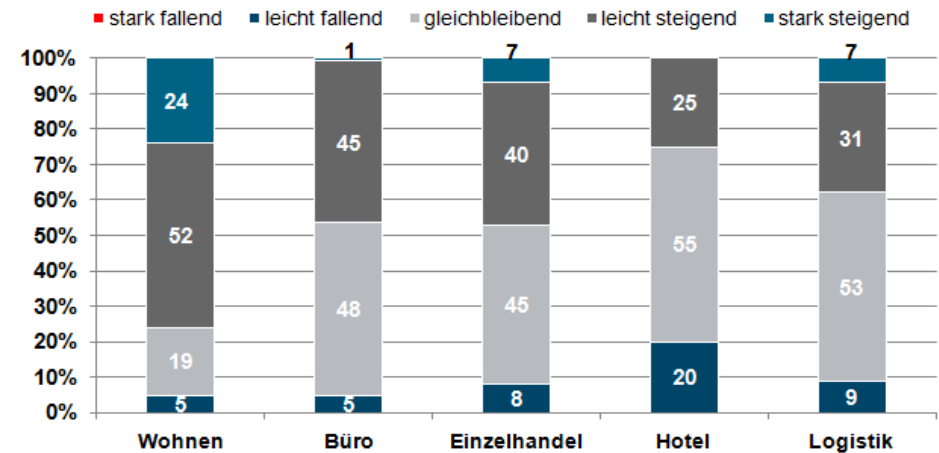


Angaben in Prozent, gerundet.  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

#### Kaufpreisentwicklung in 12 Monaten

- » Wie bewerten Sie die Entwicklung der Kaufpreise für gewerbliche Immobilien am deutschen Markt in 12 Monaten?



Angaben in Prozent, gerundet.  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

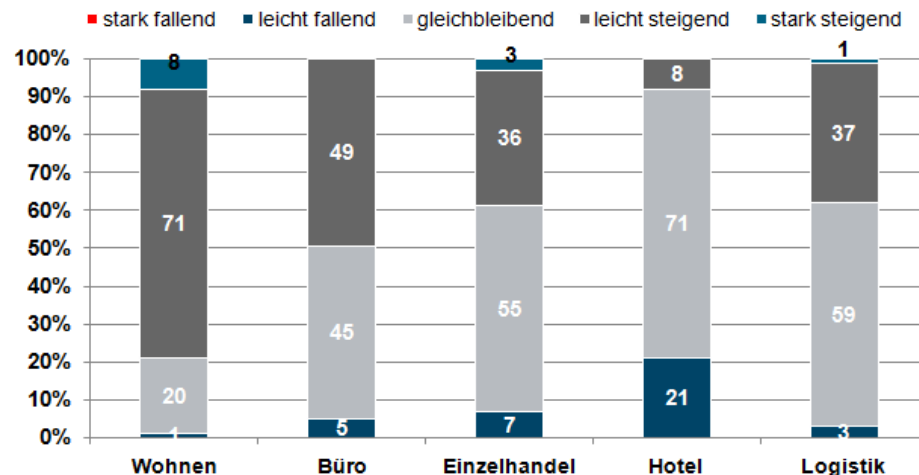
# 2. Entwicklung Branchensegmente

## Mietpreisentwicklung

- » In der Betrachtung nach Segmenten schneidet Wohnen erneut am besten ab. Gut 80 Prozent der Befragten prognostizieren hier steigende Mieten und Preise. Die Nachfrageentwicklung im Segment Wohnen resultiert aus dem Trend zur Haushaltsverkleinerung und der damit steigenden Anzahl der Haushalte. Dem steht das geringe Fertigstellungsvolumen der letzten Jahre gegenüber, sodass trotz des demografischen Wandels die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt auf breiter Front gedreht hat und nach Jahren der Stagnation gegenwärtig Preissteigerungspotenziale bietet.

### Mietpreisentwicklung aktuell

- » Wie bewerten Sie die Entwicklung der Mieten für gewerbliche Immobilien am deutschen Markt aktuell?

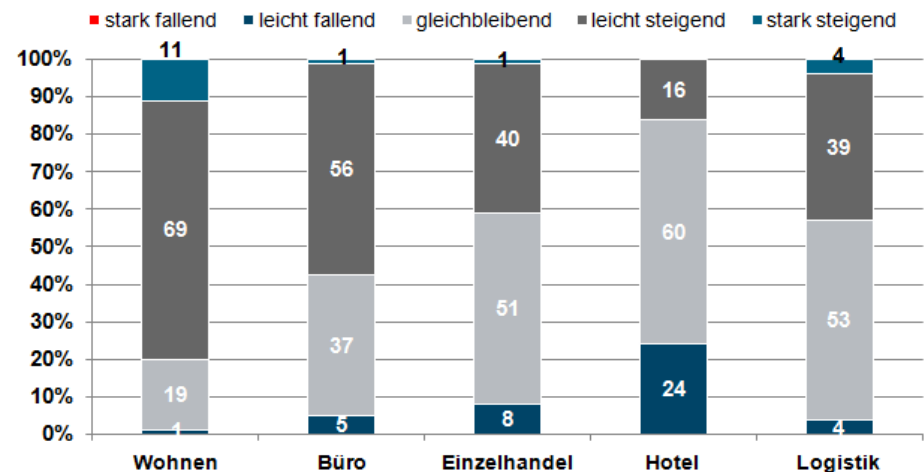


Angaben in Prozent, gerundet,  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

### Mietpreisentwicklung in 12 Monaten

- » Wie bewerten Sie die Entwicklung der Mieten für gewerbliche Immobilien am deutschen Markt in den kommenden 12 Monaten?



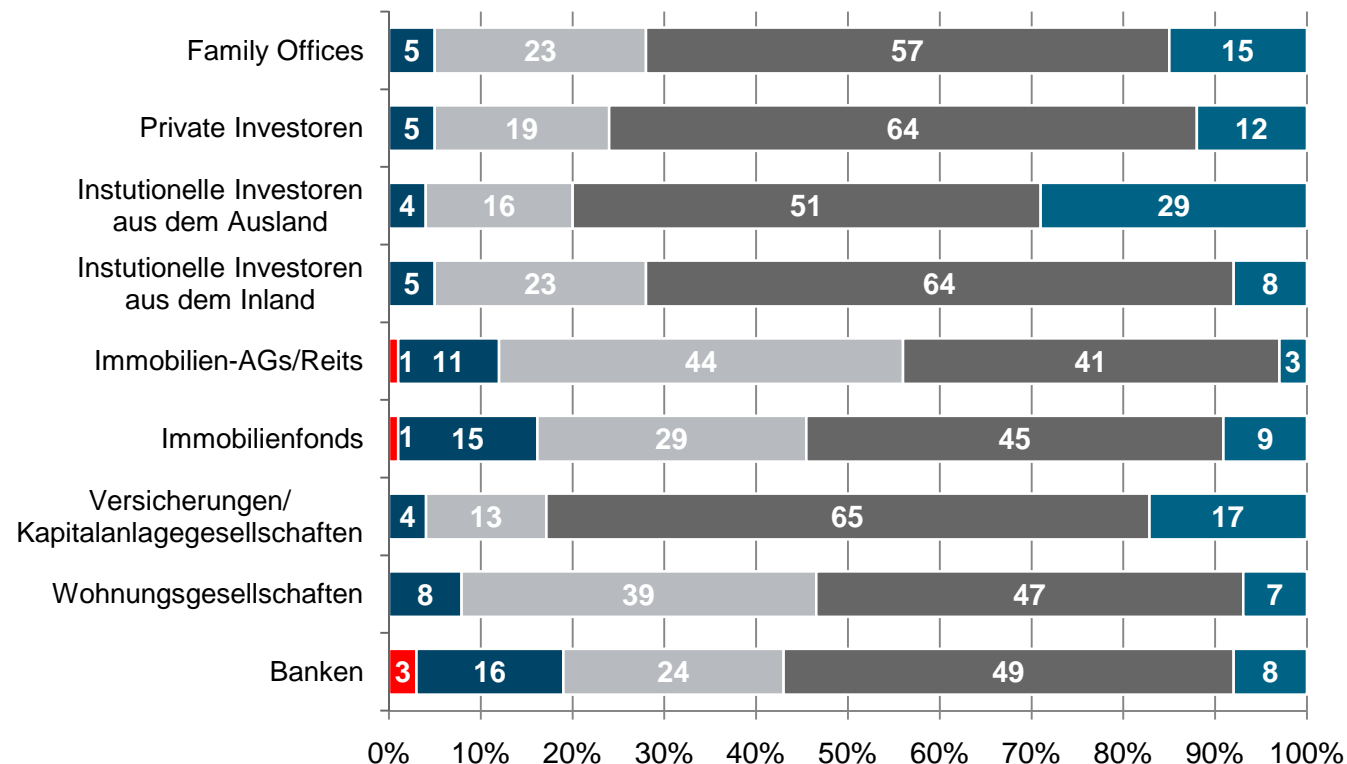
Angaben in Prozent, gerundet,  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

# 3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

» Wie wird sich das Engagement der genannten Marktteilnehmer in Deutschland in den nächsten 12 Monaten verändern?

■ stark abnehmend ■ leicht abnehmend ■ gleichbleibend ■ leicht zunehmend ■ stark zunehmend



Angaben in Prozent, gerundet,  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

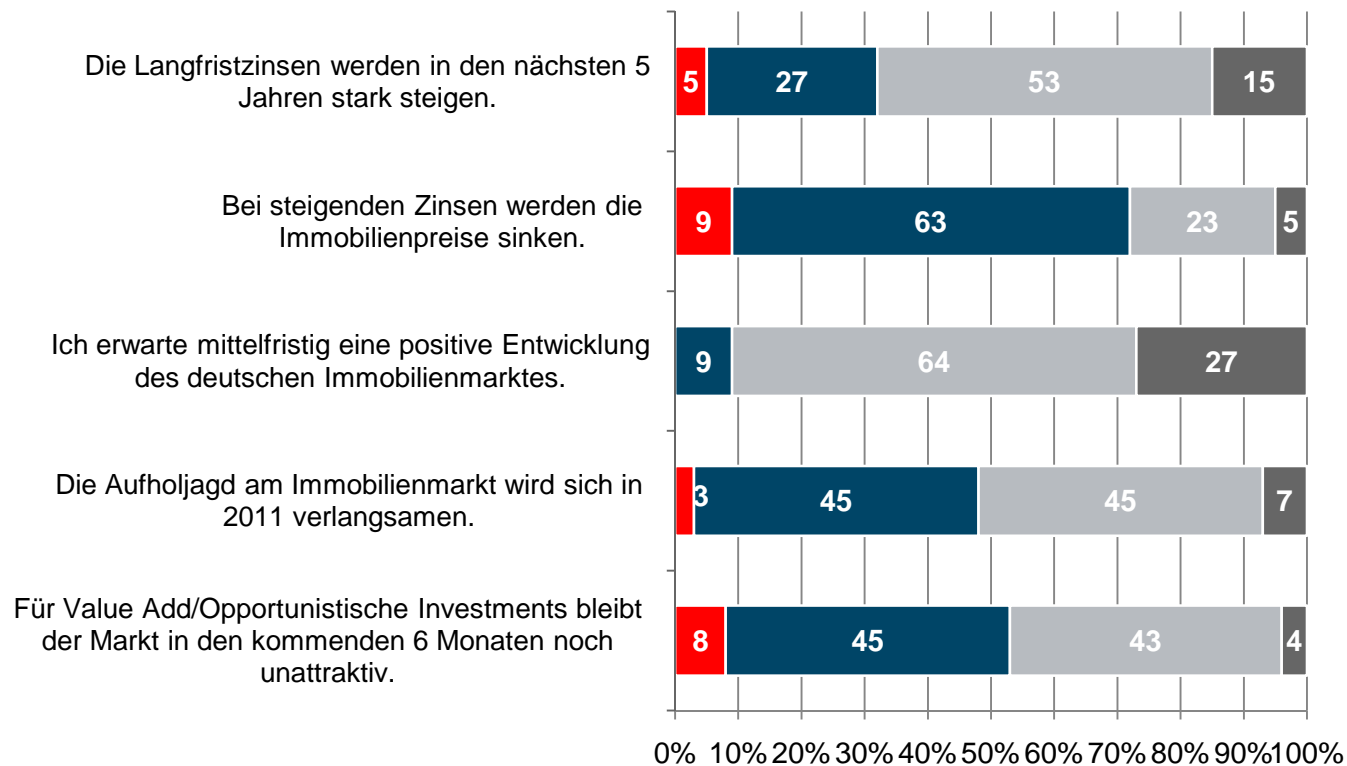
» Ihr Engagement künftig verstärkt werden nach Ansicht der Experten vor allem ausländische Investoren (80 Prozent), private Investoren und Family Offices (76 beziehungsweise 72 Prozent).

» Aufgrund der sehr unterschiedlichen regulatorischen Eingriffe bei Kapitalanlagegesellschaften und Versicherungen sowie der fehlenden Differenzierung, lässt sich die Aussage zu einem steigenden Engagement dieser beiden Marktteilnehmer nur schwer bewerten.

# 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



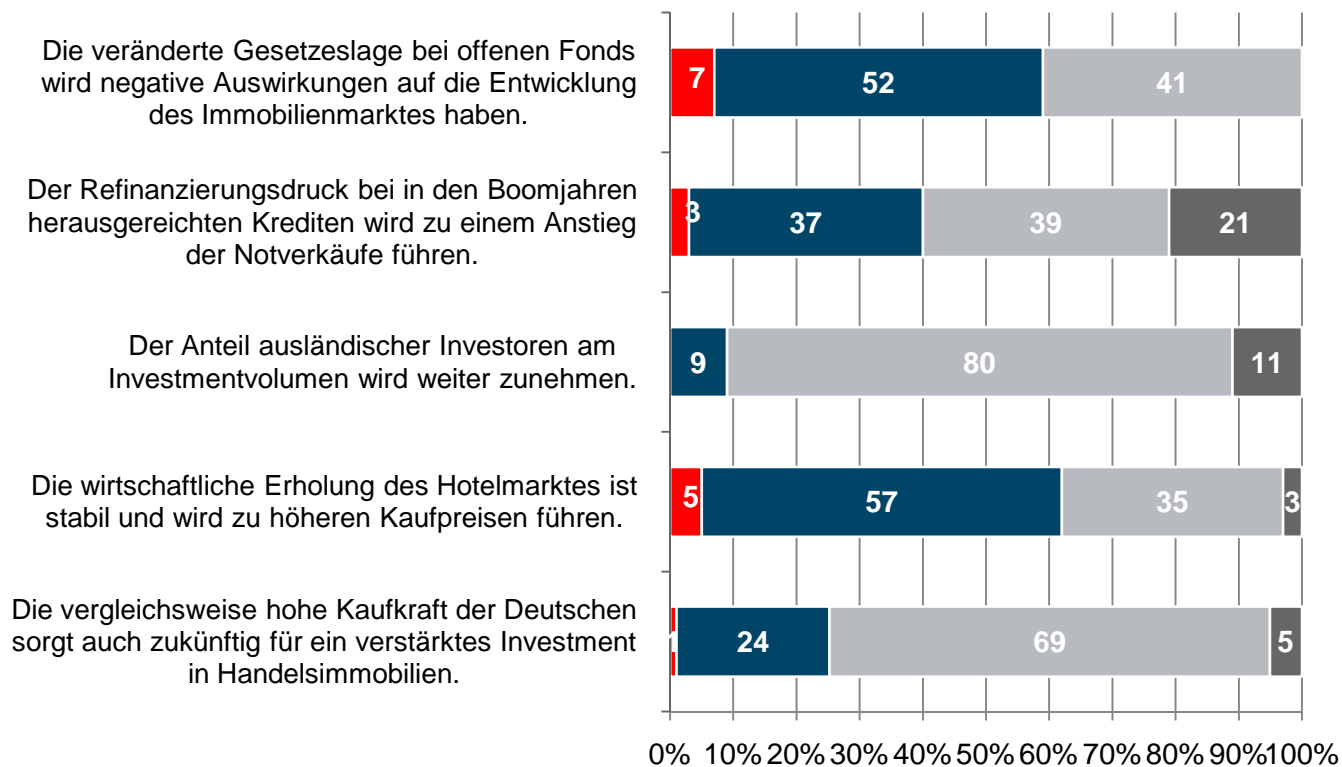
Angaben in Prozent, gerundet,  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011



# 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



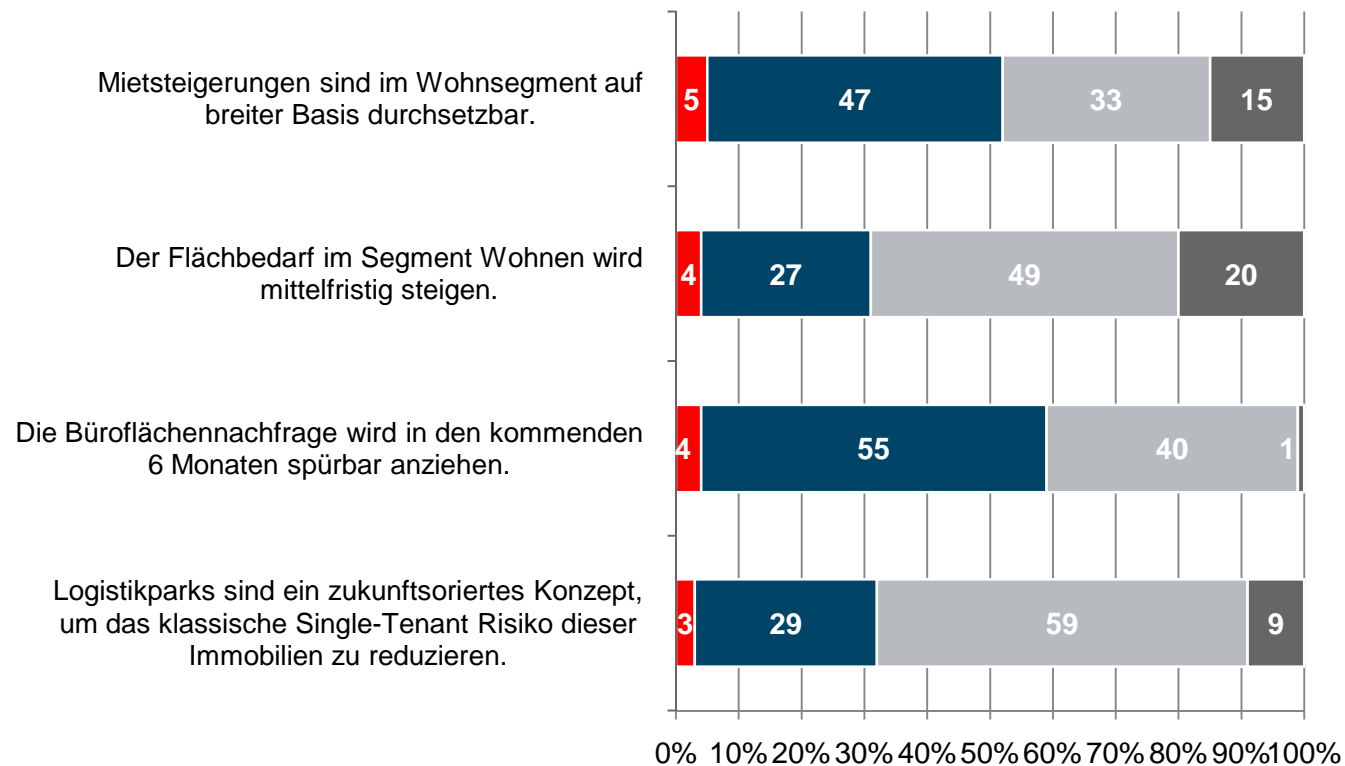
Angaben in Prozent, gerundet,  
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 1. HJ 2011

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, 1. HJ 2011

IMMOMENT IM TREND

# 3. Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

## Marktbeeinflussende Faktoren in den kommenden zwölf Monaten

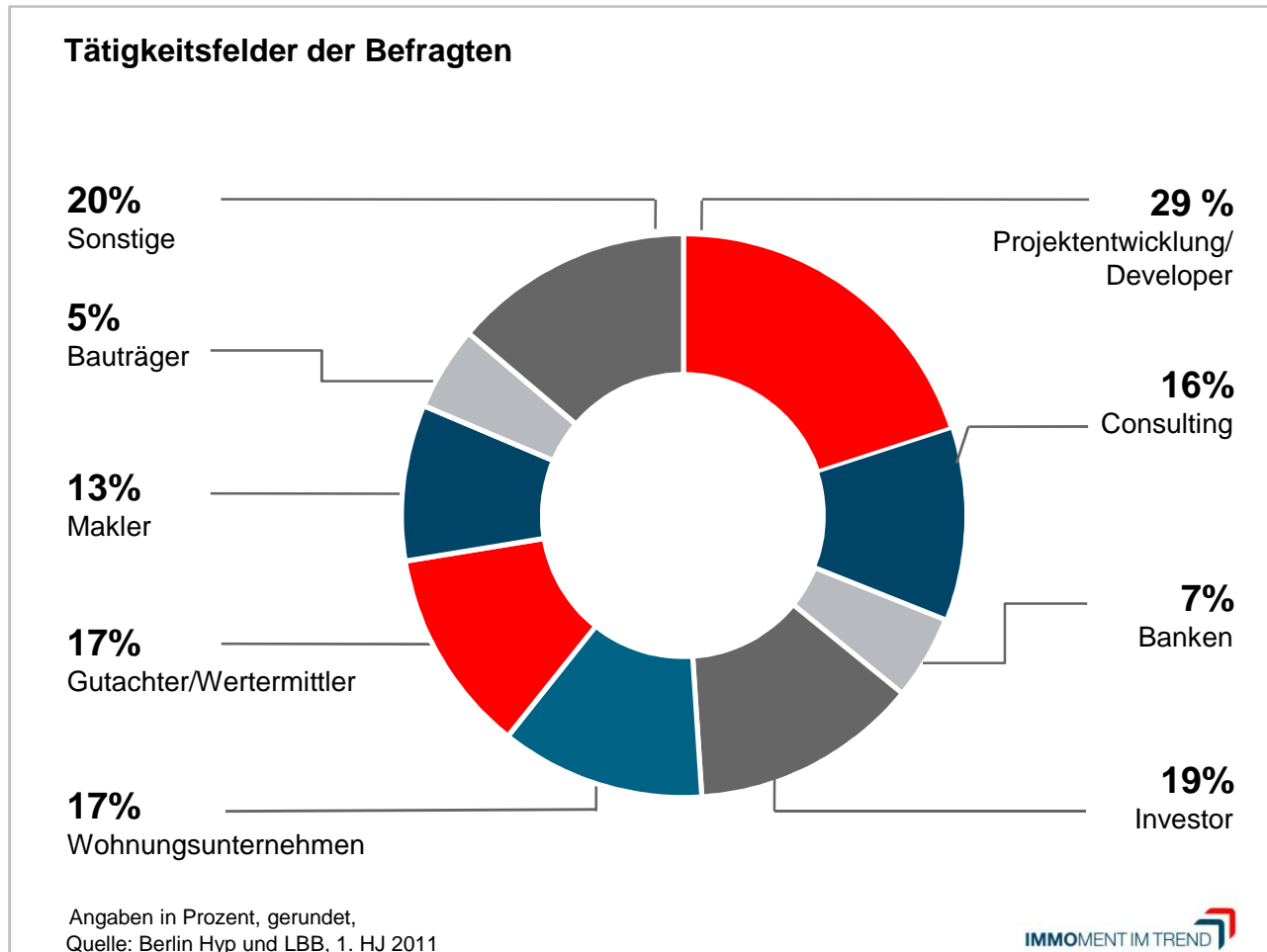
- » Gefragt nach Trends, die in den kommenden zwölf Monaten den deutschen Immobilienmarkt beeinflussen werden, antworteten die Befragten (aufgeführt sind die am häufigsten genannten Antworten):
  - » Zinsen/Zinsentwicklung
  - » Wirtschaftliche Entwicklung Konjunktur
  - » Inflation/Inflationsängste
  - » Nachfrageentwicklung/Nachfrage ausländischer Investoren
  - » Finanzierungssituation/-umfeld
  
  - » Nachhaltigkeit
  - » Regulatorische Änderungen/Basel III
  - » Politik
  - » Preisentwicklung

# Zusammenfassung

## Markteinschätzung/Prognose

- » Die deutsche Immobilienbranche bleibt trotz leichter Eintrübung optimistisch
- » Investmentmarkt: Die Transaktionsvolumina in den Segmenten Wohnen und Büro und Logistik werden anziehen – Hotelimmobilien stagnieren.
- » Der Blick auf die Segmente zeigt weiter eine differenzierte Entwicklungsprognose. Wohnen wird weiterhin am positivsten bewertet, gefolgt von Einzelhandel, Büro und Logistik. Insgesamt haben sich alle Werte deutlich verbessert.
- » Der deutsche Immobilienmarkt wird sich mittelfristig positiv entwickeln (Zustimmung 91%).
- » Die Langfristzinsen werden in den nächsten 5 Jahren steigen (Zustimmung 68%).
- » Der Anteil ausländischer Investoren am Investmentvolumen wird weiter zunehmen (Zustimmung 91%).
- » Die vergleichsweise hohe Kaufkraft der Deutschen sorgt auch zukünftig für ein verstärktes Investment in Handelsimmobilien (Zustimmung 64%).
- » Der Flächenbedarf im Segment Wohnen wird mittelfristig steigen (Zustimmung 69%).
- » Logistikparks sind ein zukunftsorientiertes Konzept, um das klassische Single-Tenant Risiko dieser Immobilien zu reduzieren (Zustimmung 68%).

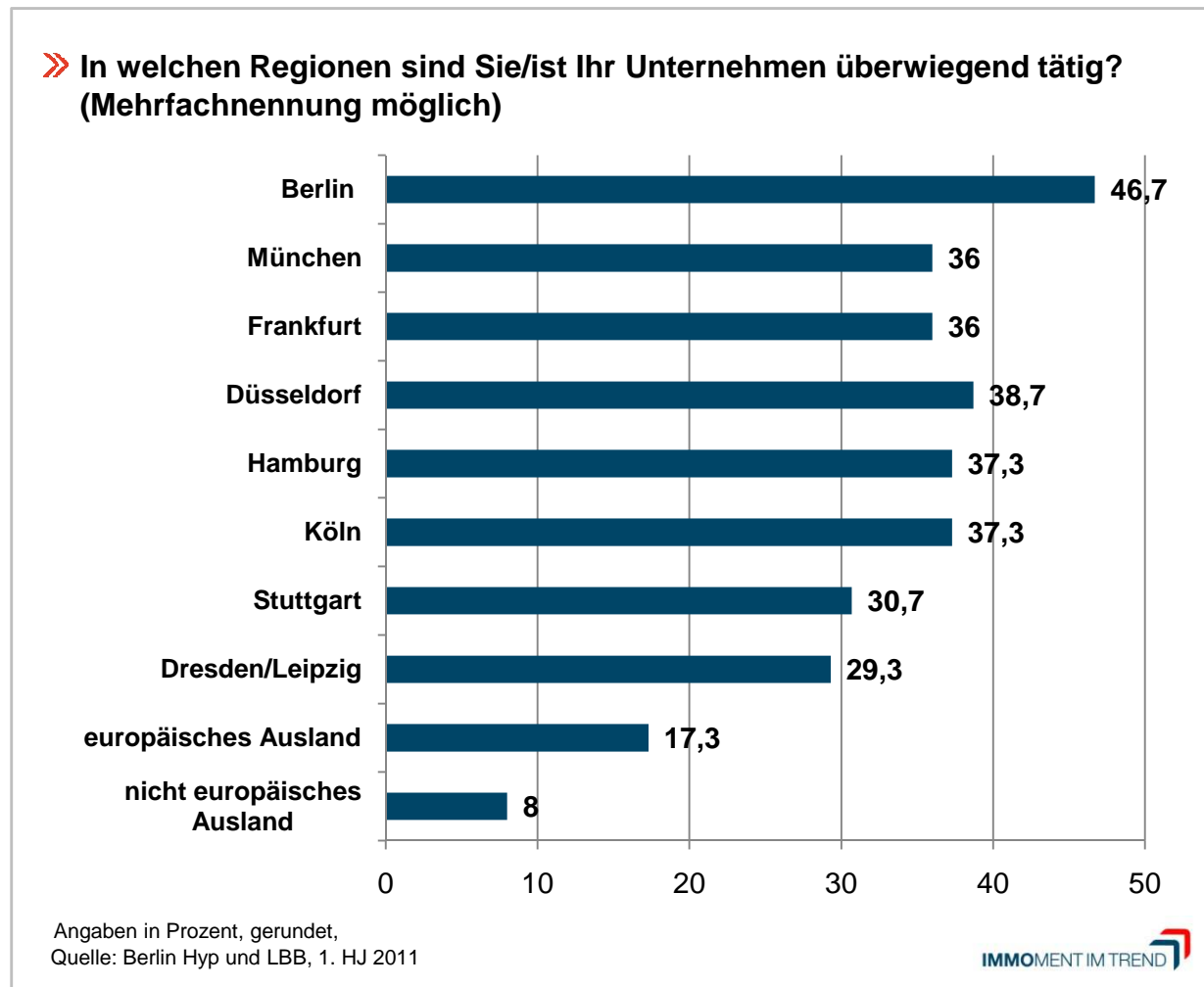
# 5. Befragungsdesign



- » Methodik der Befragung: internetbasierte Onlinebefragung. Befragungsdauer: ca. 10 Minuten. Befragungszeitraum: Mai/Juni 2011.
- » Rund 7 Prozent der Befragten stammen aus dem europäischen Ausland, 93 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](http://www.berlinhyp.de)

[www.lbb.de](http://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](mailto: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](mailto:adjouri@adjouri.com), [www.adjouri.com](http://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.