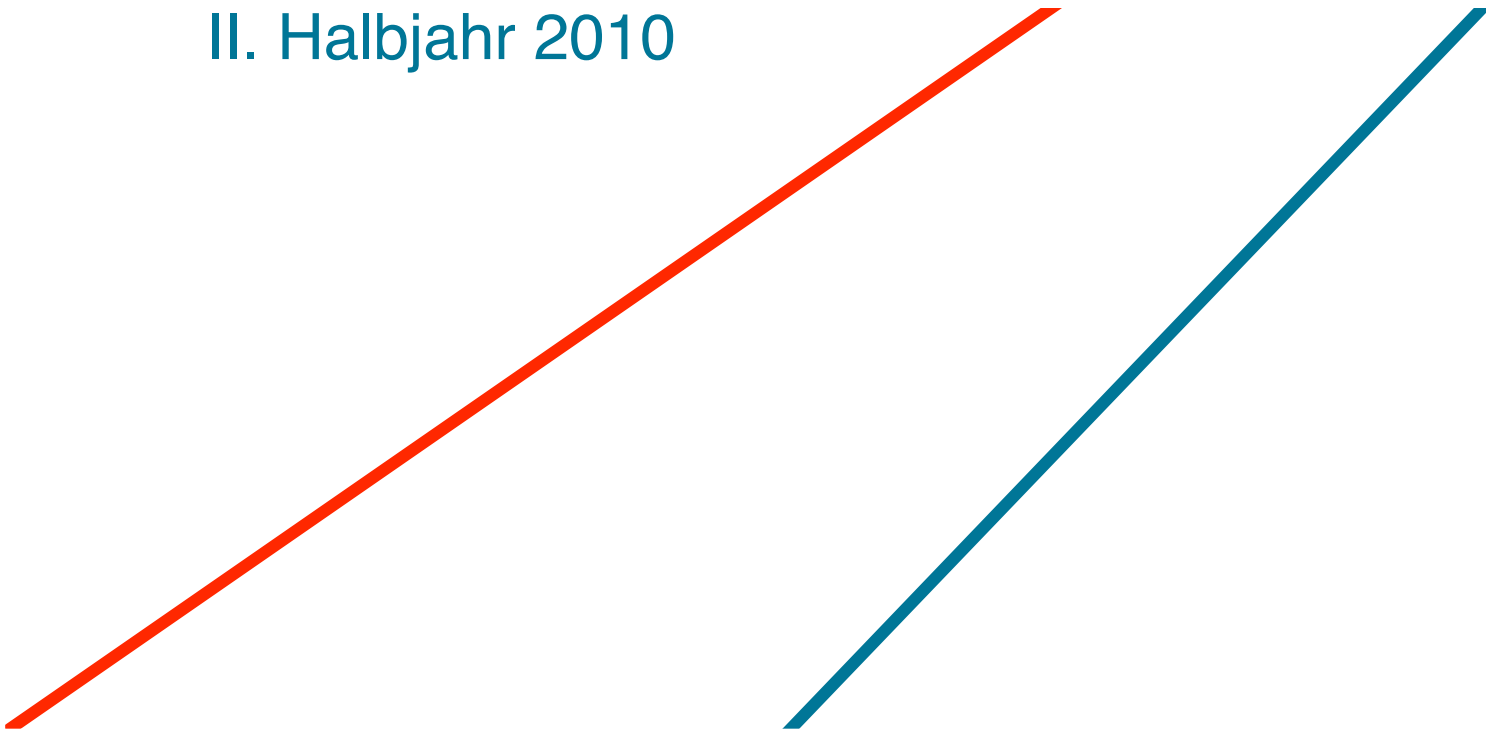
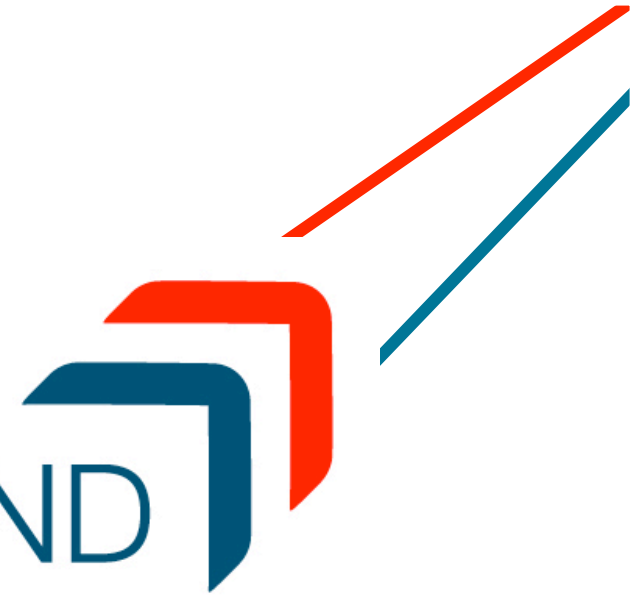


IMMOMENT IM TREND

DIE EXPERTENBEFRAGUNG VON BERLIN HYP UND LBB

II. Halbjahr 2010



Expertenbefragung zum deutschen Immobilienmarkt

1

Der deutsche Immobilienmarkt

2

Entwicklung Branchensegmente

3

Marktteilnehmer und marktbeeinflussende Faktoren

4

Zusammenfassung

5

Befragungsdesign

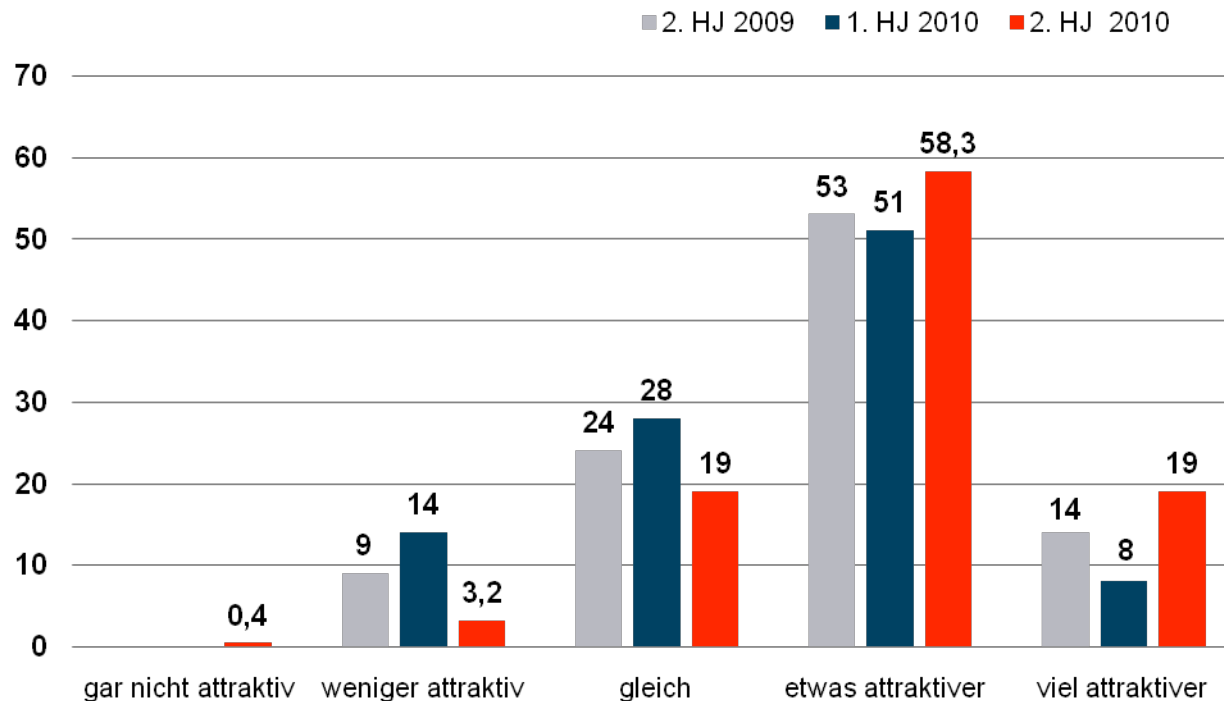
6

Kontakt

1. Der deutsche Immobilienmarkt

Deutscher Immobilienmarkt attraktiver

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



Angaben in Prozent, gerundet, N= 252
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010

IMMOMENT IM TREND

- » Der deutsche Immobilienmarkt hat im Jahresverlauf deutlich an Attraktivität gewonnen.
- » 77,3 Prozent der Befragten bewerten den deutschen Markt im europäischen Vergleich attraktiver. In der ersten Jahreshälfte waren es nur 59 Prozent.

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 %	↑	57%	↓	6%
2	Hamburg	73 %	↑	60%	↓	5%
3	Frankfurt	63 %	↑	41%	↓	9%
4	Berlin	62 %	↑	49%	↓	12%
5	Düsseldorf	54 %	↑	38%	↓	8%
6	Köln	41 %	↑	35%	↓	11%
7	Dresden/Leipzig	28 %	↑	34%	↓	19%

↑ zunehmende Attraktivität ↓ abnehmende Attraktivität

Angaben in Prozent
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010

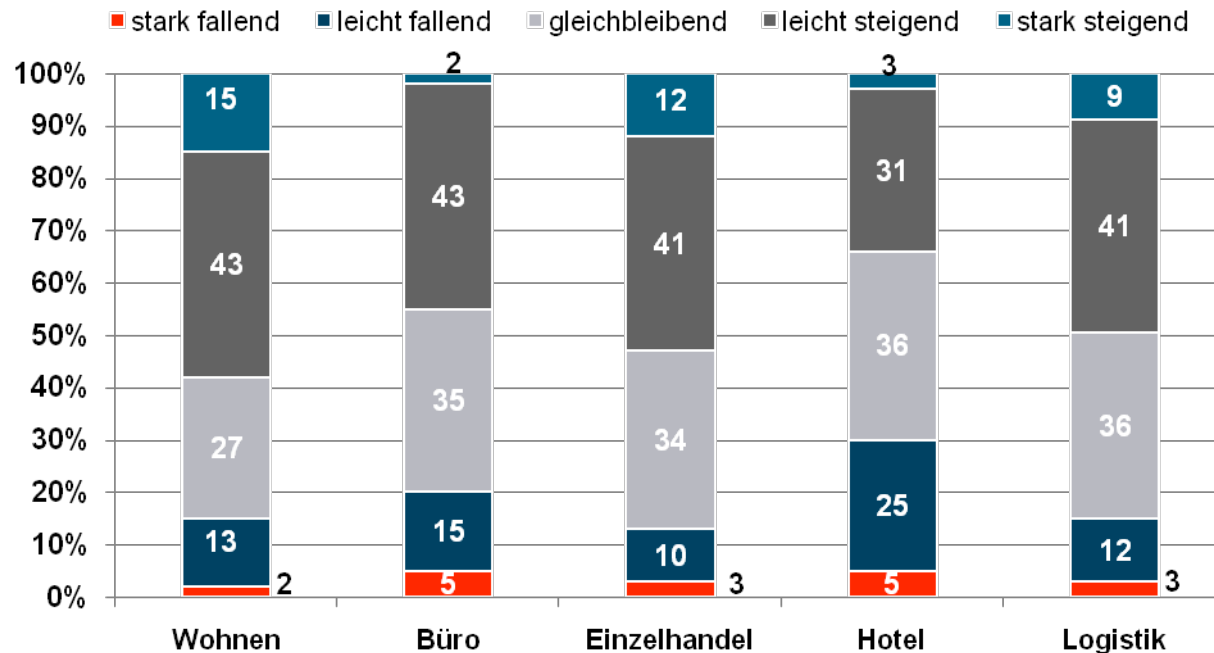
IMMOMENT IM TREND

- » Regionales Ranking unverändert, München und Hamburg weiter an der Spitze.
- » Berlin schliesst mit drittbesten Entwicklungsprognose knapp zu Frankfurt auf.

1. Der deutsche Immobilienmarkt

Höhere Transaktionsvolumina erwartet

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



Angaben in Prozent, gerundet, N= 252
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010

IMMOMENT IM TREND

- » Nach Ansicht der Befragten werden die Transaktionsvolumina in den kommenden 12 Monaten weiter anziehen
- » Die größten Zuwächse werden im Segment Wohnen erwartet, wenn auch mit leicht schwächerer Dynamik als noch vor sechs Monaten.
- » Bei Büro, Einzelhandel und Logistik geht nunmehr gut die Hälfte der Teilnehmer von steigenden Volumina aus – vor sechs Monaten waren es nur 20 bis 30 Prozent.
- » Einzig im Bereich Hotel lässt sich keine klare Aussage treffen – der Trend weist jedoch in Richtung Stabilisierung.

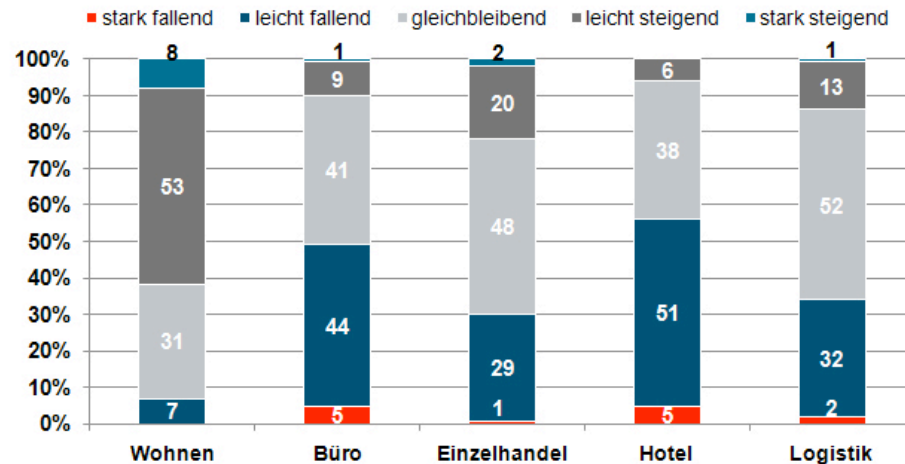
2. Entwicklung Branchensegmente

Kaufpreise aktuell – Erholungstrend gewinnt an Dynamik

Gingen die Befragungsteilnehmer vor sechs Monaten noch überwiegend von einer Stabilisierung der Kaufpreise aus, nimmt nun der Anteil derer zu, die steigende Preise erwarten. Dies gilt vor allem für das Segment Wohnen, aber auch Büro, Einzelhandel und Logistik ziehen deutlich an. Der Hotelbereich wird ebenfalls positiver bewertet, d.h. eine Trendumkehr von fallenden zu sich stabilisierenden Preisen.

1. Halbjahr 2010

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

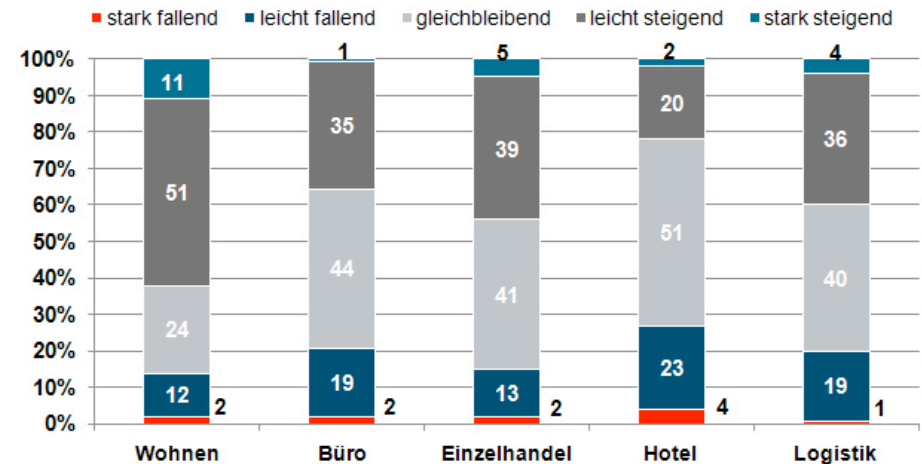


Angaben in Prozent
Quelle: BerlinHyp und LBB, 1. HJ 2010



2. Halbjahr 2010

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

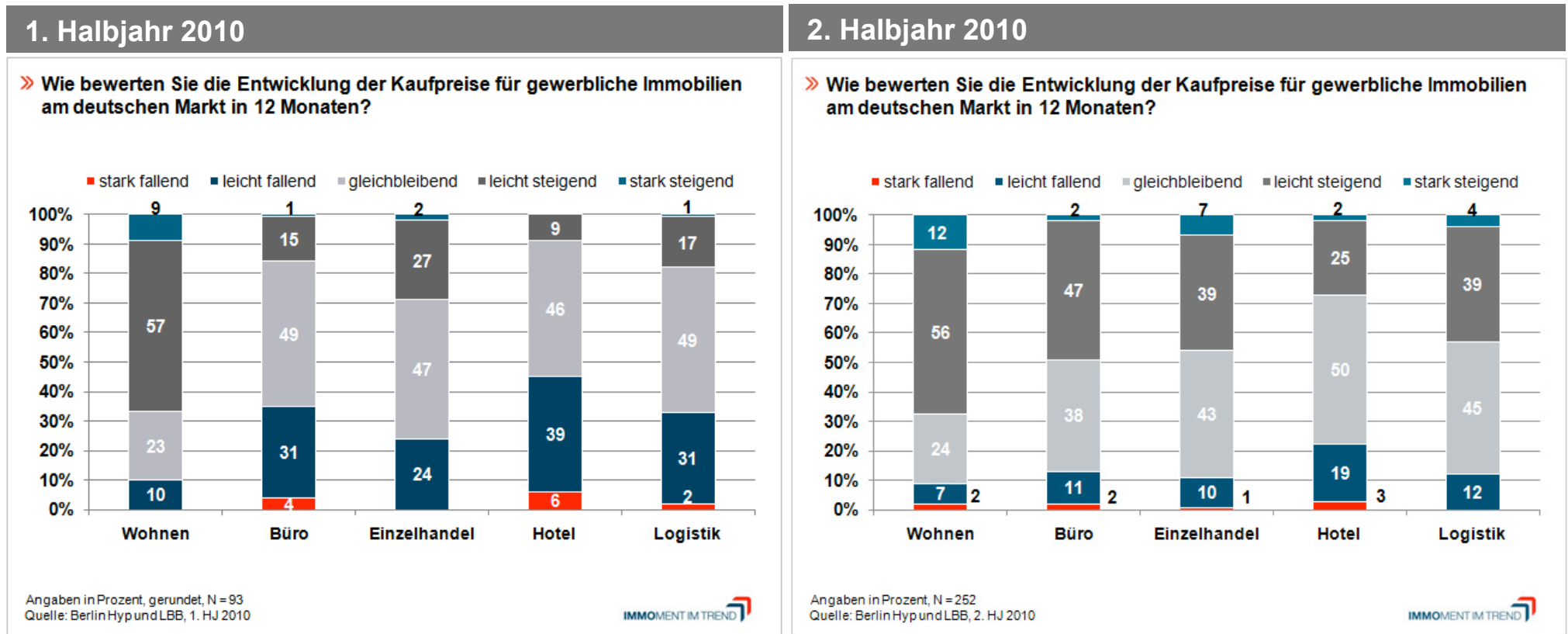


Angaben in Prozent, N = 252
Quelle: BerlinHyp und LBB, 2. HJ 2010



2. Entwicklung Branchensegmente

Kaufpreise in den kommenden 12 Monaten – Erholung setzt sich fort.

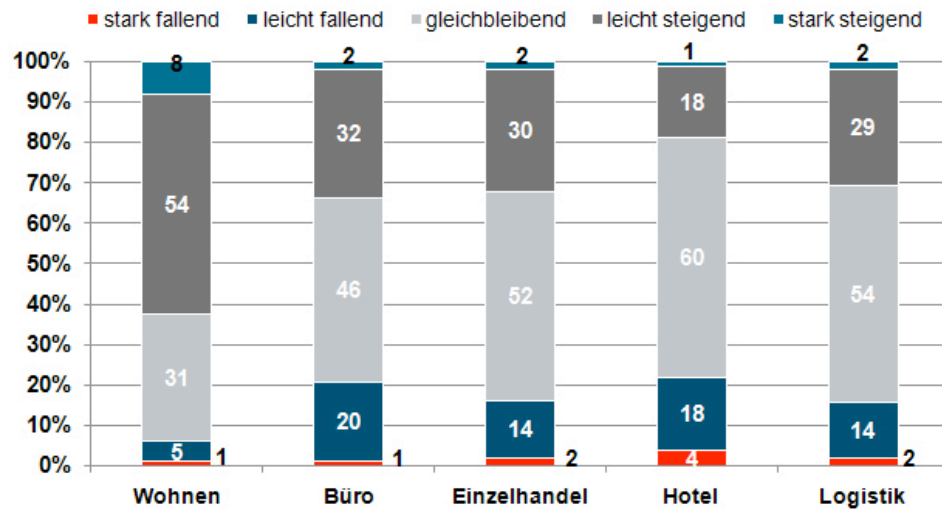


2. Entwicklung Branchensegmente

Mietpreisentwicklung

Entwicklung Mieten aktuell

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

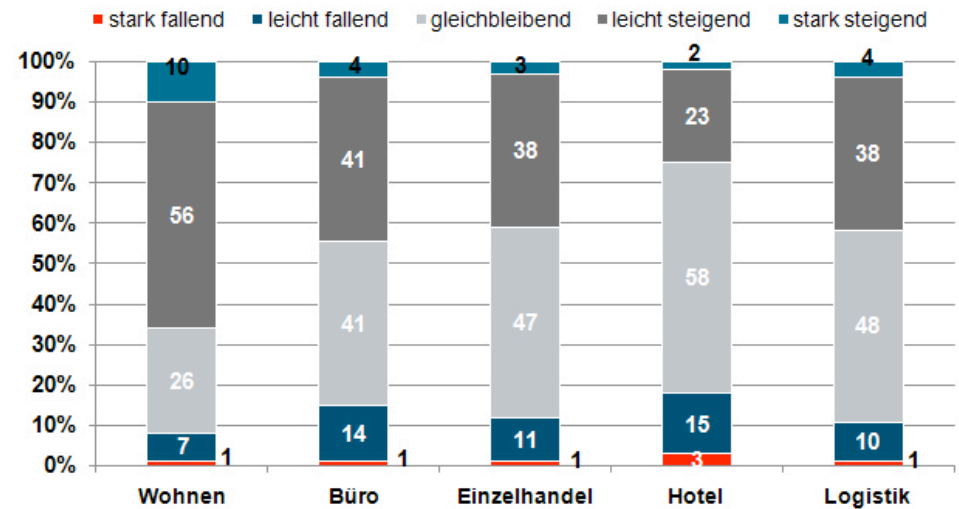


Angaben in Prozent, N = 252
Quelle: BerlinHyp und LBB, 2. HJ 2010



Entwicklung Mieten in 12 Monaten

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



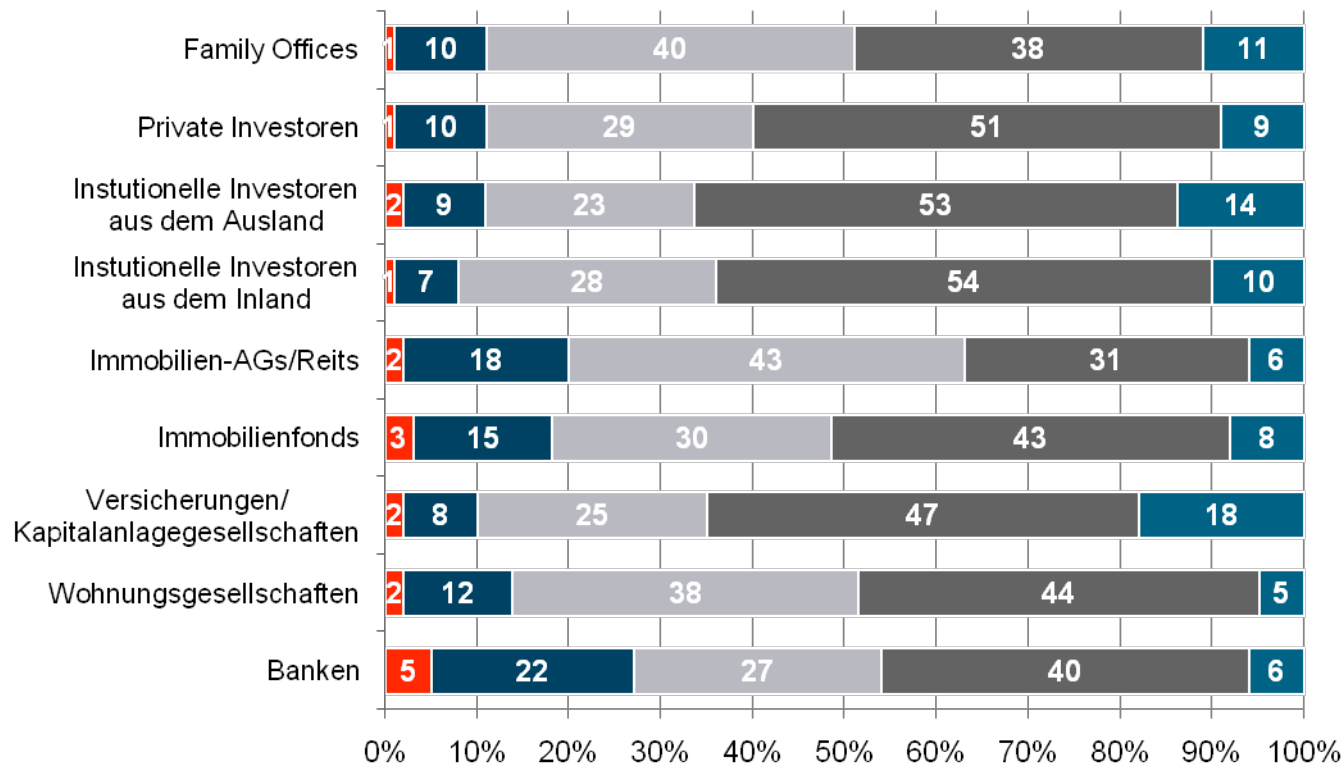
Angaben in Prozent, N = 252
Quelle: BerlinHyp und LBB, 2. HJ 2010



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, N = 252
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010

IMMOMENT IM TREND

» In den kommenden zwölf Monaten rechnen die Experten vor allem mit einer zunehmenden Aktivität seitens institutioneller Investoren aus dem In- und Ausland (67 bzw. 64 Prozent).

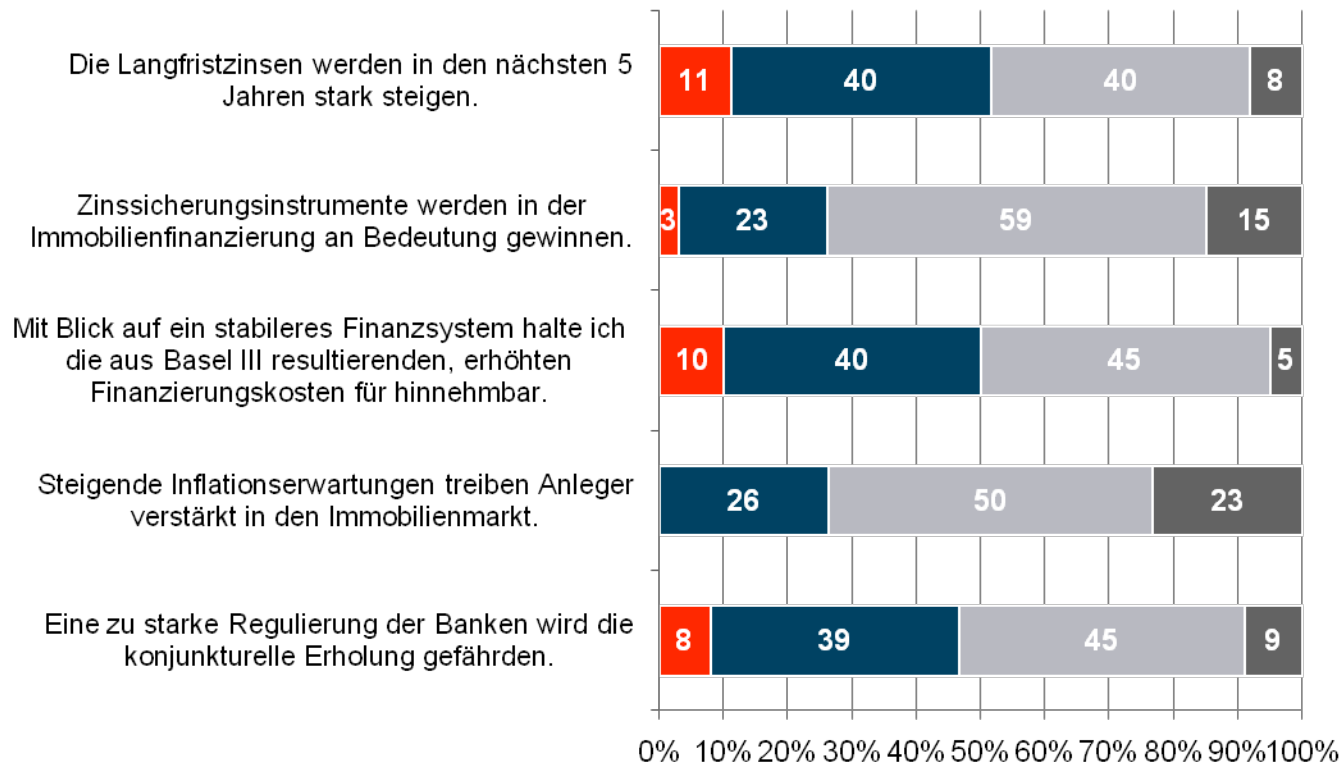
» Ebenso hoch sind die Erwartungen für das Engagement von Versicherungen und Kapitalanlagegesellschaften (65 Prozent).

» Dagegen rechnen 63 Prozent der Experten mit gleichbleibendem oder abnehmendem Engagement von Immobilien-AGs beziehungsweise REITs.

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



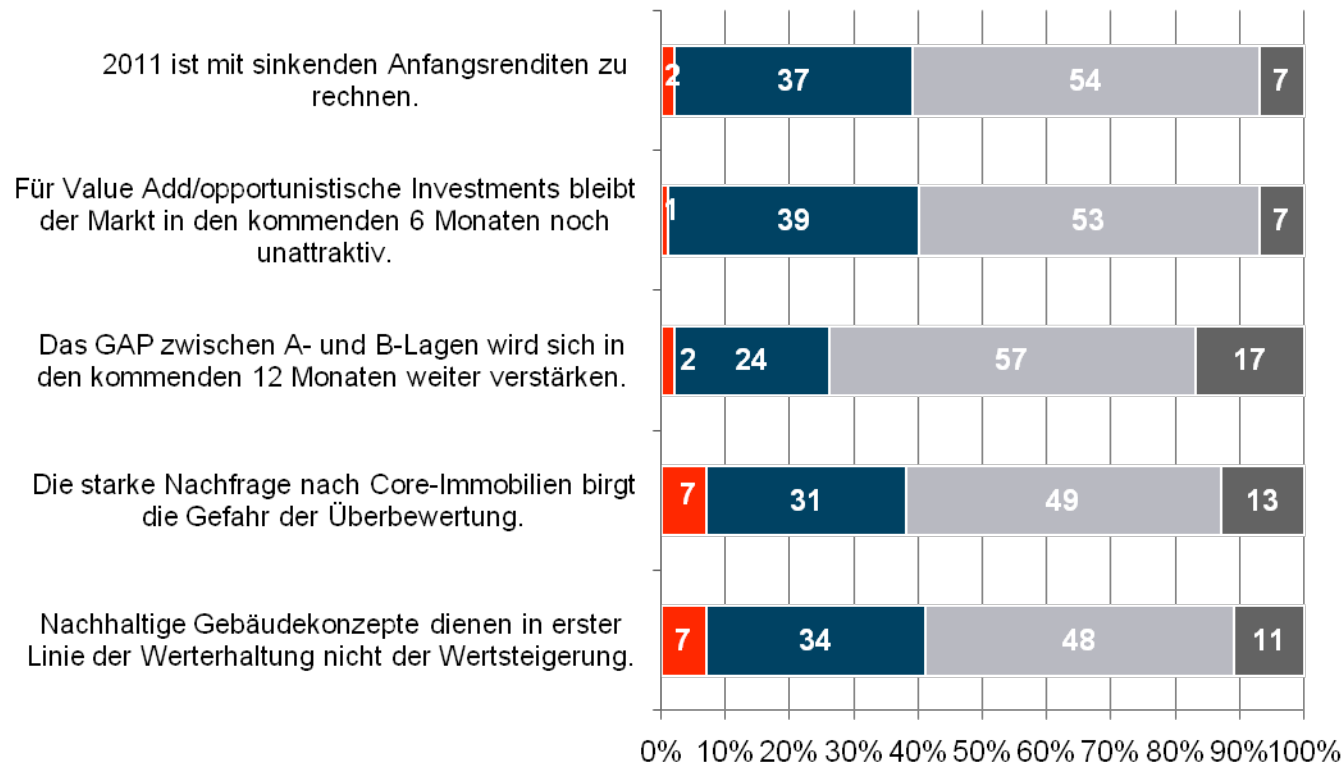
Angaben in Prozent, N = 252
 Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010



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



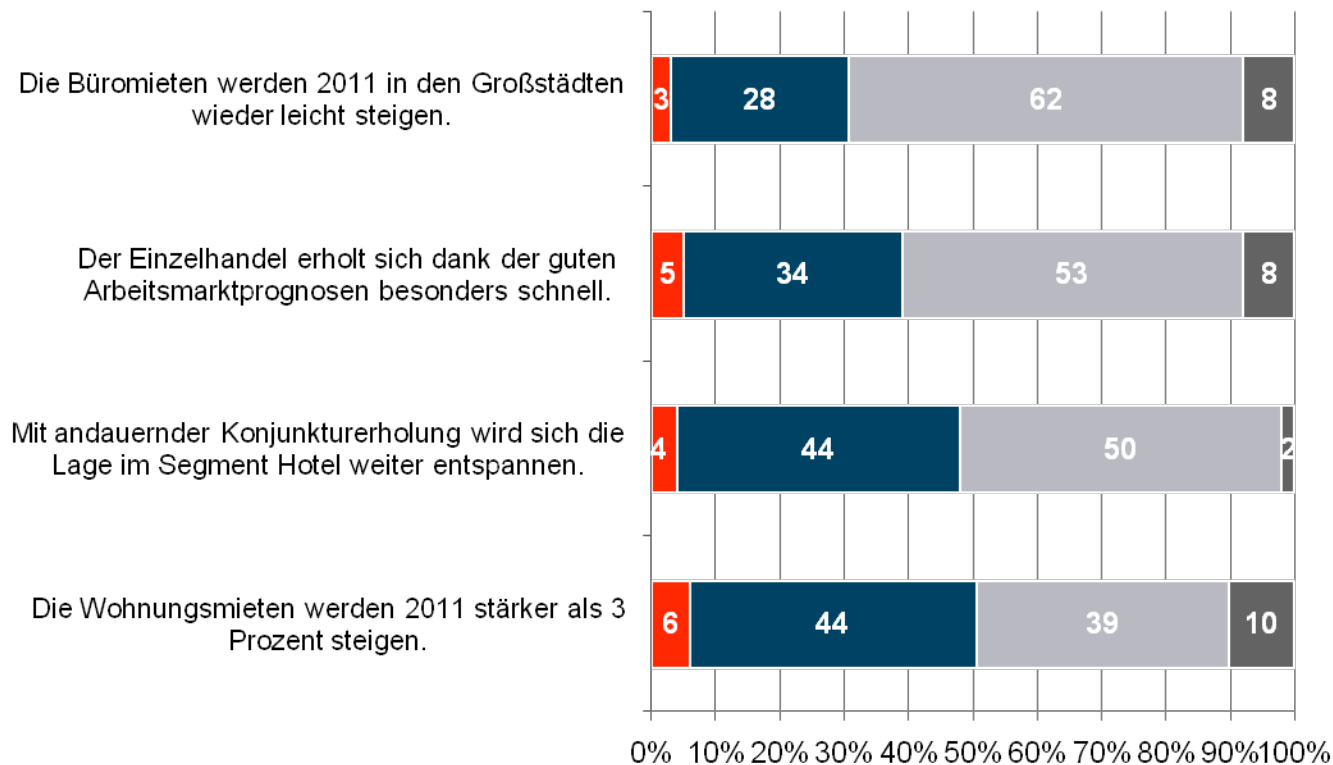
Angaben in Prozent, N = 252
 Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010



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, N = 252
 Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010

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
 - » Nachfrage/Nachfrageentwicklung
 - » Inflation/Inflationsängste
 - » Konjunktorentwicklung
 - » Mietentwicklung

 - » Nachhaltigkeit
 - » Basel III
 - » Lage/Standort
 - » Preise/Preisentwicklung
 - » Arbeitsmarkt

- » Das die letzten Befragungen beherrschende Top-Thema „Finanzierungsmöglichkeiten und Kreditvergabepaxis“ wird durch die Ungewissheit über die künftige Zinsentwicklung abgelöst und spielt als marktbeeinflussender Faktor nach Ansicht der Experten in den kommenden Monaten eher eine untergeordnete Rolle.

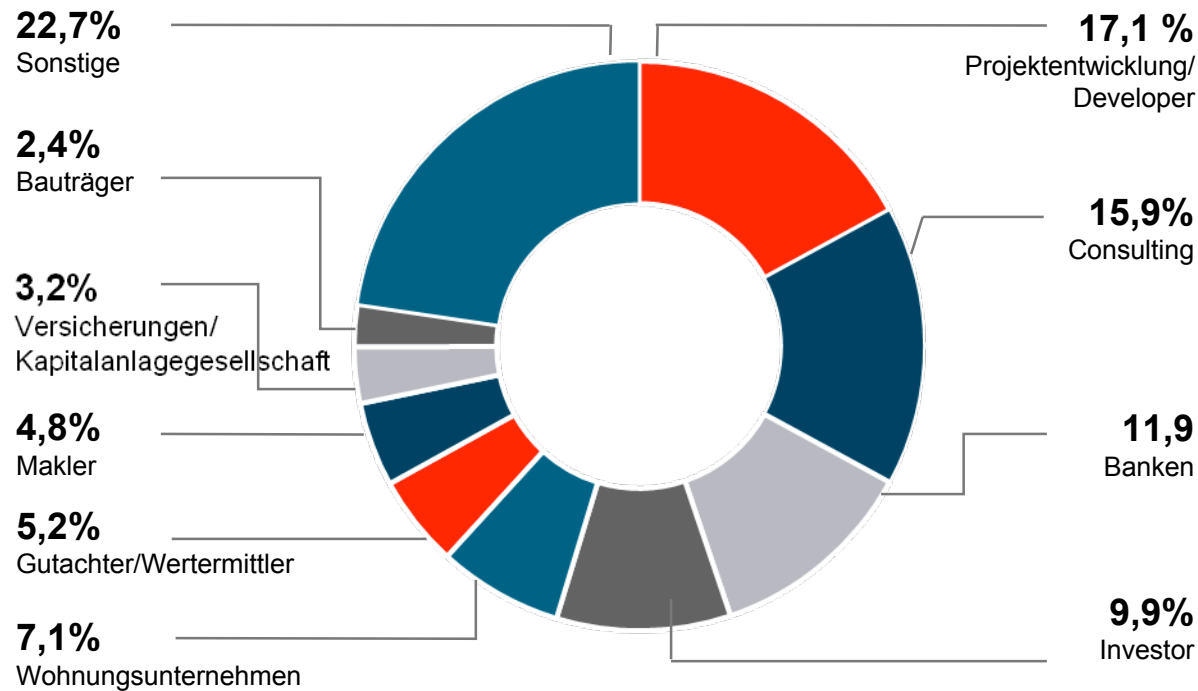
Zusammenfassung

Markteinschätzung/Prognose

- » Der deutsche Immobilienmarkt gewinnt im europäischen Vergleich wieder an Attraktivität.
- » Investmentmarkt: Die Transaktionsvolumina in den Segmenten Wohnen und Einzelhandel werden anziehen – Hotelimmobilien stagnieren.
- » Der Blick auf die Segmente zeigt weiter eine differenzierte Entwicklungsprognose. Wohnen und Einzelhandel werden am positivsten bewertet, gefolgt von Büro und Logistik. Dabei gewinnt der Erholungstrend in allen Segmenten an Dynamik – außer im Hotelbereich.
- » Zinssicherungsinstrumente werden in der Immobilienfinanzierung an Bedeutung gewinnen. (Zustimmung 74%)
- » Steigende Inflationserwartungen treiben Anleger verstärkt in den Immobilienmarkt. (Zustimmung 73%)
- » Das Gap zwischen A und B-Lagen wird sich weiter verstärken. (Zustimmung 74%)
- » Die Büromieten werden 2011 in Großstädten wieder leicht steigen. (Zustimmung 70%)
- » Unsicherheit über Zinsentwicklung, Nachfrageentwicklung und Inflation(sängste) lösen „Finanzierungssituation“ als Top-Thema bei den wichtigsten Bestimmungsfaktoren ab.

5. Befragungsdesign

Tätigkeitsfelder der Befragten



Angaben in Prozent, N = 252
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010

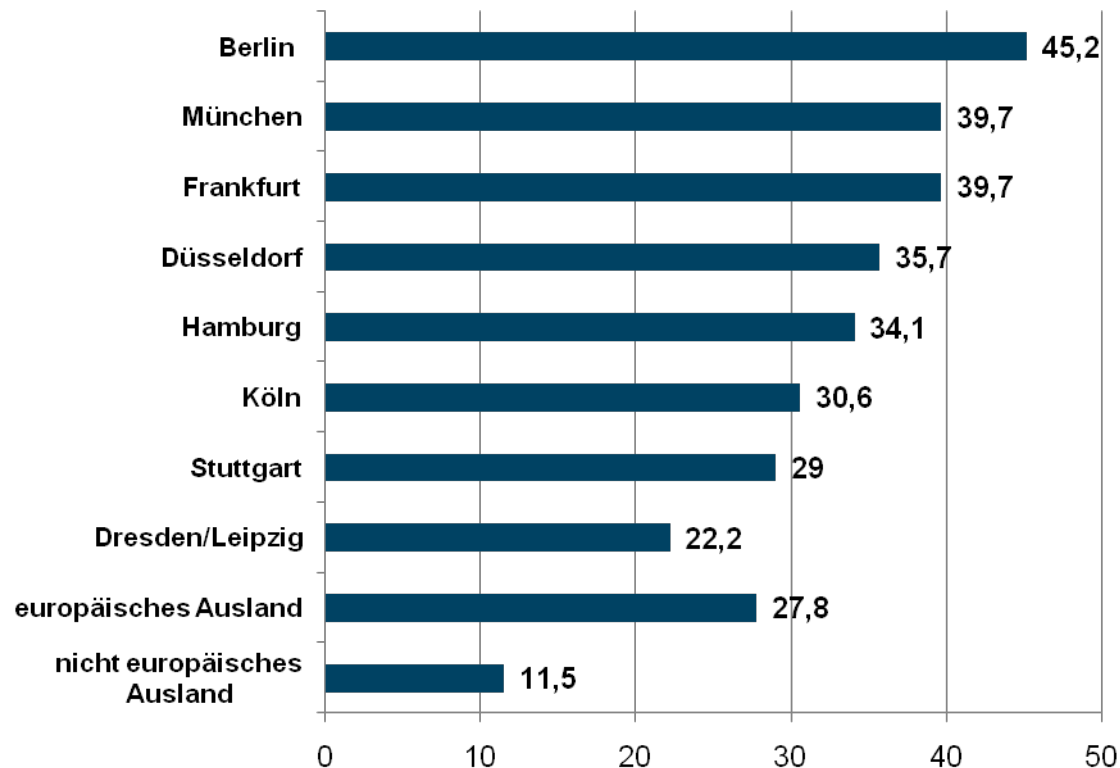
IMMOMENT IM TREND

- » An der Befragung IMMOMent im Trend im 2. HJ 2010 nahmen 252 Immobilienexperten teil.
- » Methodik der Befragung: internetbasierte Onlinebefragung. Befragungsdauer: ca. 10 Minuten. Befragungszeitraum: Oktober 2010.
- » 12,3 Prozent der Befragten stammen aus dem europäischen Ausland, rund 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

» In welchen Regionen sind Sie/ist Ihr Unternehmen überwiegend tätig?
(Mehrfachnennung möglich)



Angaben in Prozent, gerundet, N = 252
Quelle: Berlin Hyp und LBB, 2. HJ 2010

- » Die Befragten sind mit den Regionen Berlin, München und Frankfurt am vertrautesten.
- » Die Region Dresden/Leipzig ist hingegen unvertrauter als das europäische Ausland.

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.