

# Trendbarometer 2/2015

**Trends der Immobilienbranche  
auf dem Prüfstein.**

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

Wie geht das Immobilienjahr zu Ende? Werden wir einen furiosen Endspurt erleben oder kann der Immobilienmarkt nicht an die guten Ergebnisse des Vorjahres anknüpfen? Welche Trends werden sich verfestigen und welche sich als Eintagsfliegen entpuppen? Wie werden sich die unterschiedlichen Assetklassen verändern und welche Standorte sind im Kommen? All diese Fragen beantwortet die aktuelle Ausgabe unserer Online-Umfrage „Trendbarometer“.

Seit 2014 wird die erfolgreiche Expertenumfrage von Berlin Hyp und LBB „Immoment im Trend“ durch das neue Format „Trendbarometer“ der Berlin Hyp fortgeführt.

Rund 250 Immobilienexperten haben an unserer Umfrage im Oktober 2015 teilgenommen und zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung bezogen.

Die Umfrage gibt eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarktes im laufenden Immobilienjahr und Perspektive für die weitere Entwicklung.

Einen Schwerpunkt bilden diesmal die Segmente Wohnen, Büro und Handel. Fokus ist hier insbesondere die Frage nach dem geeigneten Standort.

## Fazit Trendbarometer 2/2015

Der deutsche Immobilienmarkt verliert erstmals überhaupt an Attraktivität.

Die Flüchtlingswelle wird neben niedrigen Zinsen „der“ bestimmende Faktor des kommenden Immobilienjahres.

Alternative Finanzierungsquellen haben noch eine geringe, aber wachsende Bedeutung.

Erstmals sieht eine knappe Mehrheit eine Blase in Deutschland.

Die Mietpreisbremse wirkt noch verhalten.

Das Ende des Hypes um A-Städte wird eingeläutet – B-Städte sind auf dem Vormarsch.

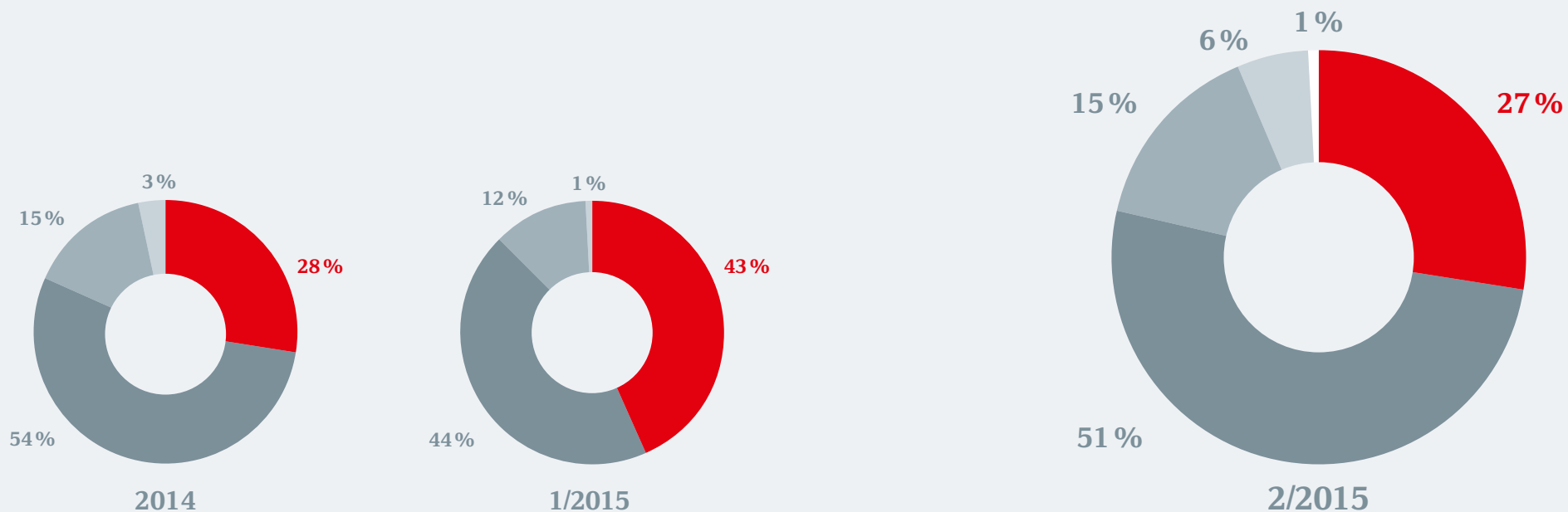
Bei den deutschen Oberzentren liegen Leipzig und Dresden klar vorn.

Industrie 4.0 wird die Logistik mittelfristig massiv verändern.

## 1. Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich?

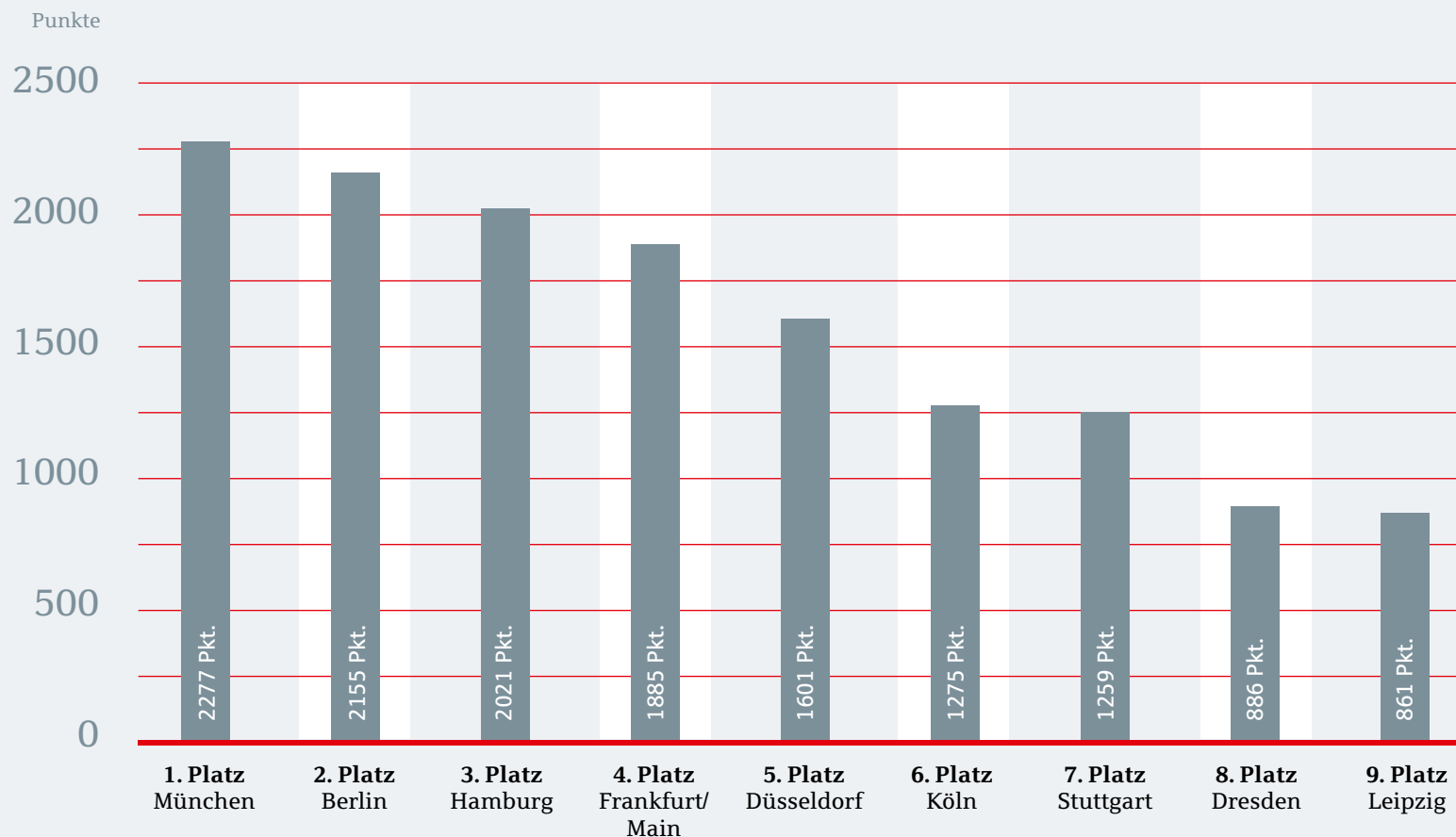
Ist die Euphorie vorbei? Der deutsche Immobilienmarkt verliert jedenfalls erstmals an Attraktivität. Haben im 1. Halbjahr 2015 noch 87 Prozent den deutschen Markt für Gewerbeimmobilien mit „viel“ oder „etwas“ attraktiver bewertet, so sind es im 2. Halbjahr 2015 lediglich noch 78 Prozent.

— Viel attraktiver — Etwas attraktiver — Gleichbleibend — Weniger attraktiv — Gar nicht attraktiv



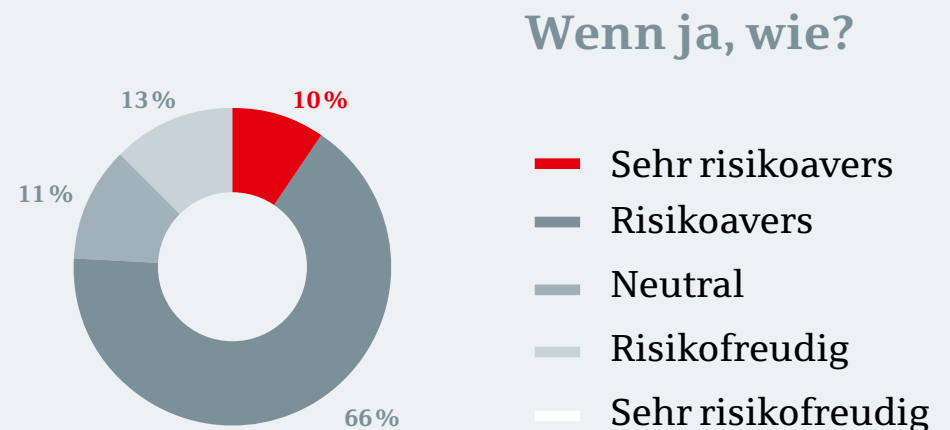
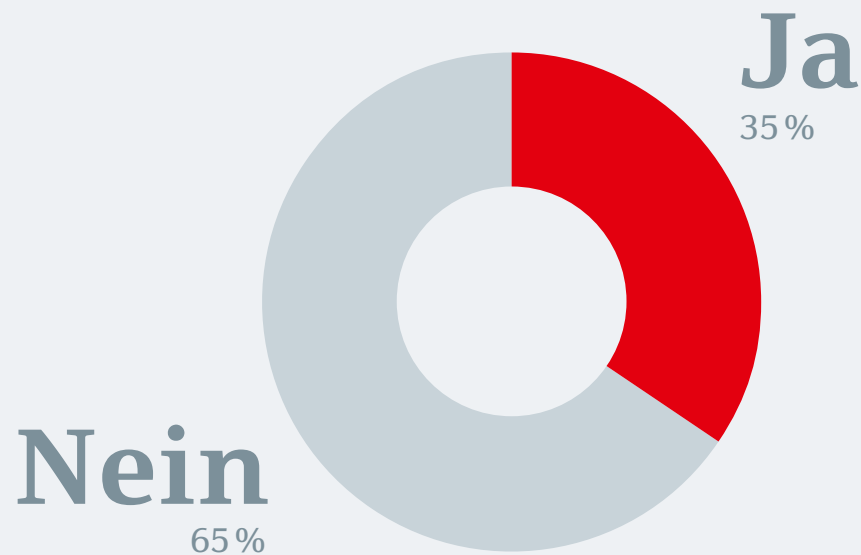
## 2. Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität der TOP 7 der regionalen deutschen Immobilienmärkte und der Oberzentren Dresden und Leipzig?

München, Berlin und Hamburg sind nach wie vor die attraktivsten deutschen Immobilienmärkte. Nach einem kurzen Platztausch im 1. Halbjahr 2015 hat München wieder die Führung vor Berlin übernommen.



### 3. Haben die weltweiten Krisen – insbesondere die Diskussionen um den Grexit – Ihr Investitionsverhalten beeinflusst?

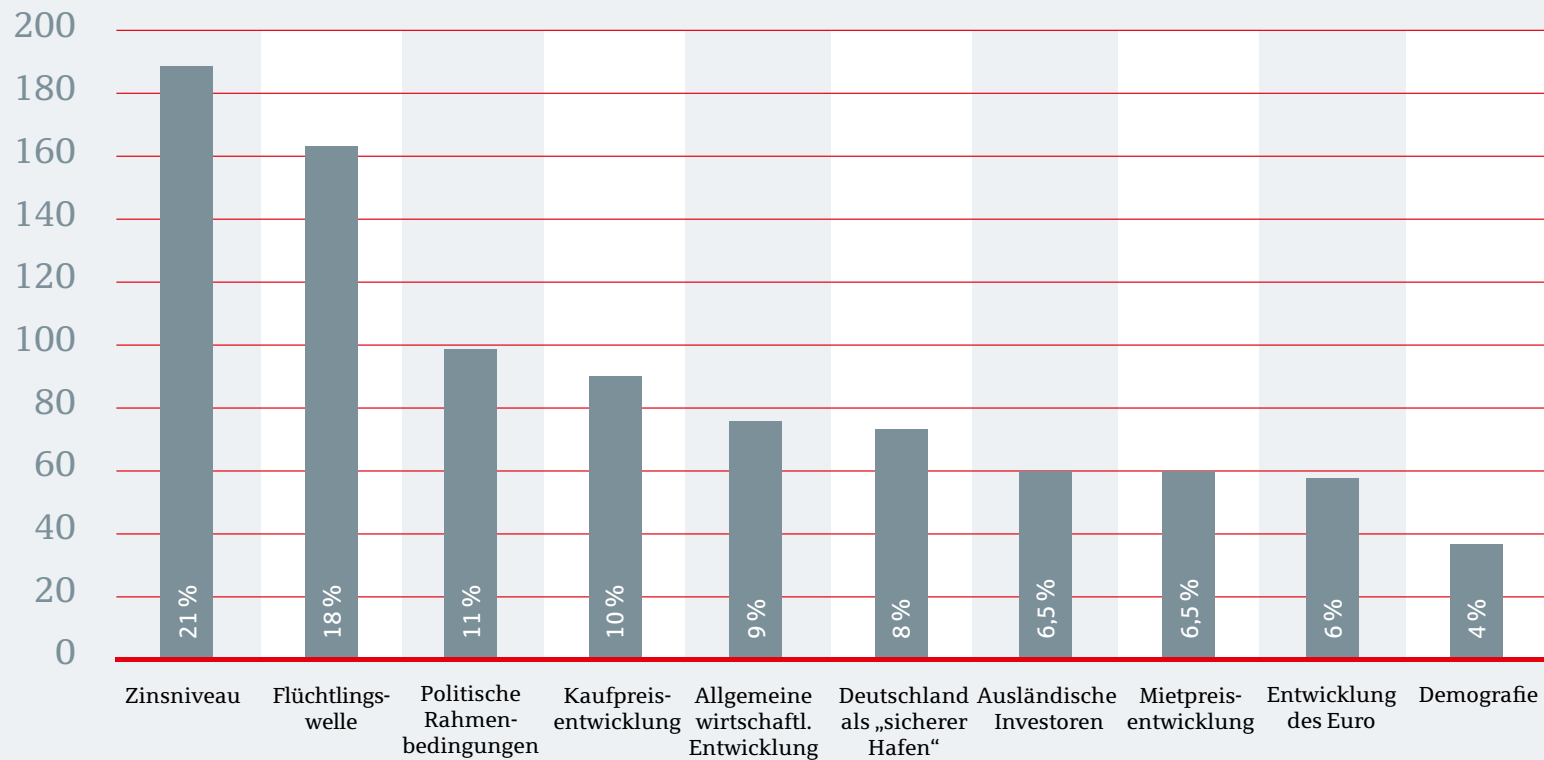
Ein eindeutiges Votum: Die Immobilienwirtschaft zeigt sich von weltweiten Krisen unbeeindruckt und führt ihre Investitionsstrategie unbeirrt fort. Lediglich 35 Prozent der Befragten haben ihr Investitionsverhalten geändert. Hier geht der Trend zu risikoaverserem Investitionsverhalten.



#### 4. Nennen Sie bitte bis zu drei Faktoren, die den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten zwölf Monaten prägen werden.

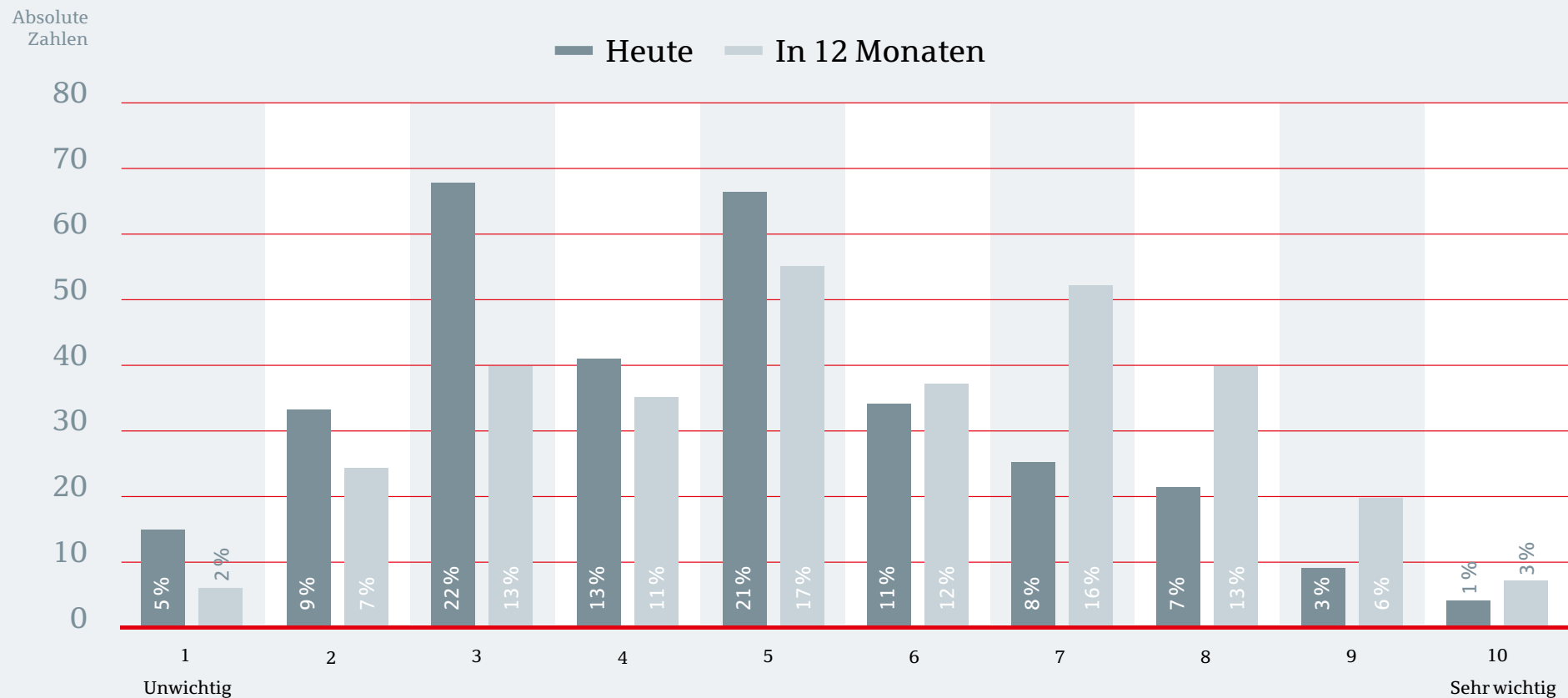
Flüchtlingswelle und Zinsniveau sind „die“ bestimmenden Faktoren des kommenden Jahres. Damit wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Platz 2 (Trendbarometer 1/2015) auf Platz 5 verwiesen. Die politischen Rahmenbedingungen rückten dagegen von Platz 9 (Trendbarometer 1/2015) auf Platz 3 auf.

Absolute Zahlen



## 5. Wie wichtig – auf einer Skala von 1 (unwichtig) bis 10 (sehr wichtig) – schätzen Sie die Rolle der alternativen Finanzierungsgeber wie RMBS, Kreditfonds, Versicherungen und Crowdfunding heute und in zwölf Monaten ein?

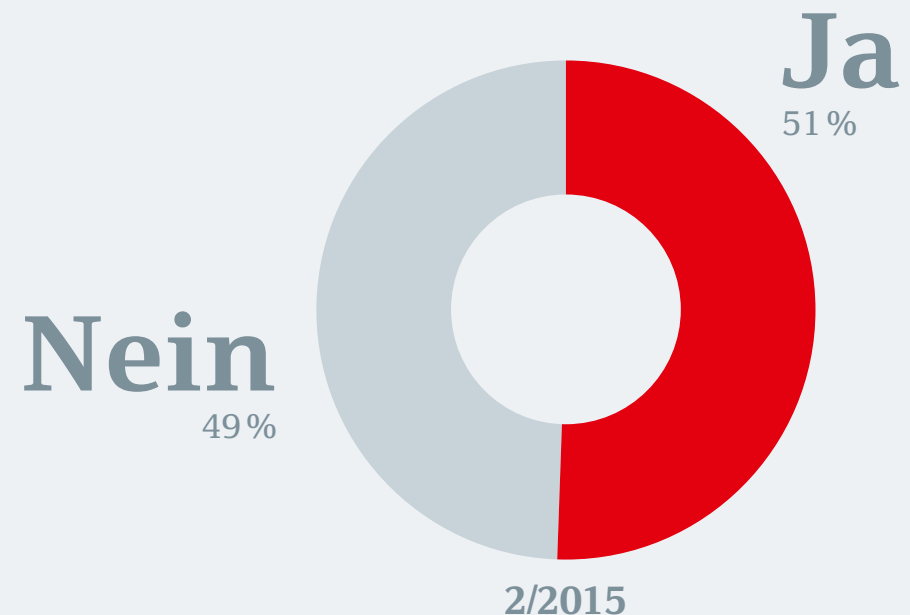
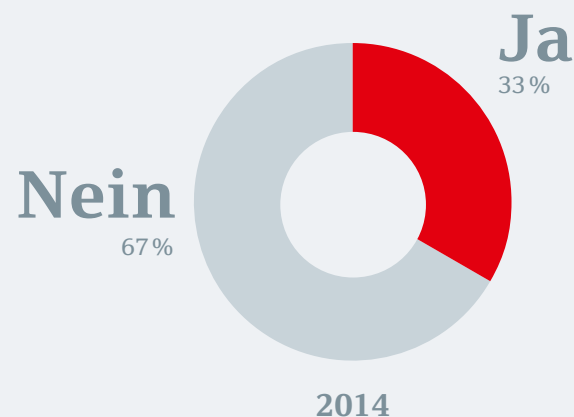
Den alternativen Finanzierungsgebern kommt nach Meinung der Befragten allenfalls eine „mittlere“ bis „schwache“ Wichtigkeit zu. Diese könnte sich jedoch in den kommenden zwölf Monaten erhöhen.





6. Die Stimmen, die eindringlich vor dem Platzen einer Immobilienblase warnen, sind in den vergangenen zwölf Monaten nicht verstummt. Sind Sie der Meinung, dass diese Warnungen ernst zu nehmen sind und eine Immobilienblase bereits existiert?

Eine explosive Antwort: Rund 51 Prozent der Befragten – und damit 18 Prozent mehr als 2014 – sind der Meinung, dass eine Immobilienblase bereits existiert. Die andere Hälfte der Befragten sieht noch keine Blasenbildung. Fakt ist jedoch: Überhitzungstendenzen sind nicht wegzudiskutieren.



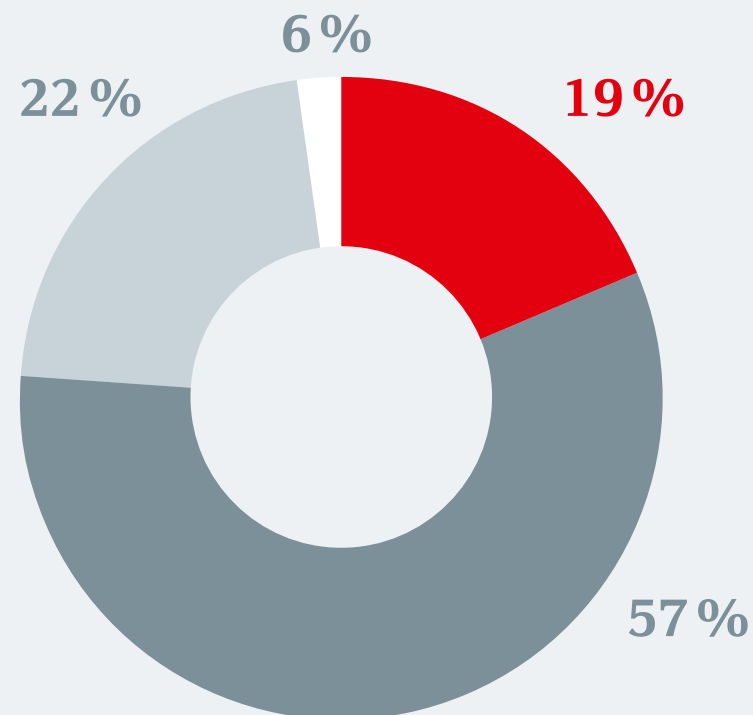
## Wohnen

### 7. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Die Mietpreisbremse wirkt verhalten: 76 Prozent der Befragten sehen keine Auswirkungen der viel diskutierten Mietpreisbremse auf den Wohnungsmarkt. Somit müssen andere Stellschrauben gedreht werden, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Die Auswirkungen der Mietpreisbremse sind nicht oder nur minimal spürbar.

- Stimme vollkommen zu
- Stimme eher zu
- Stimme eher nicht zu
- Stimme überhaupt nicht zu

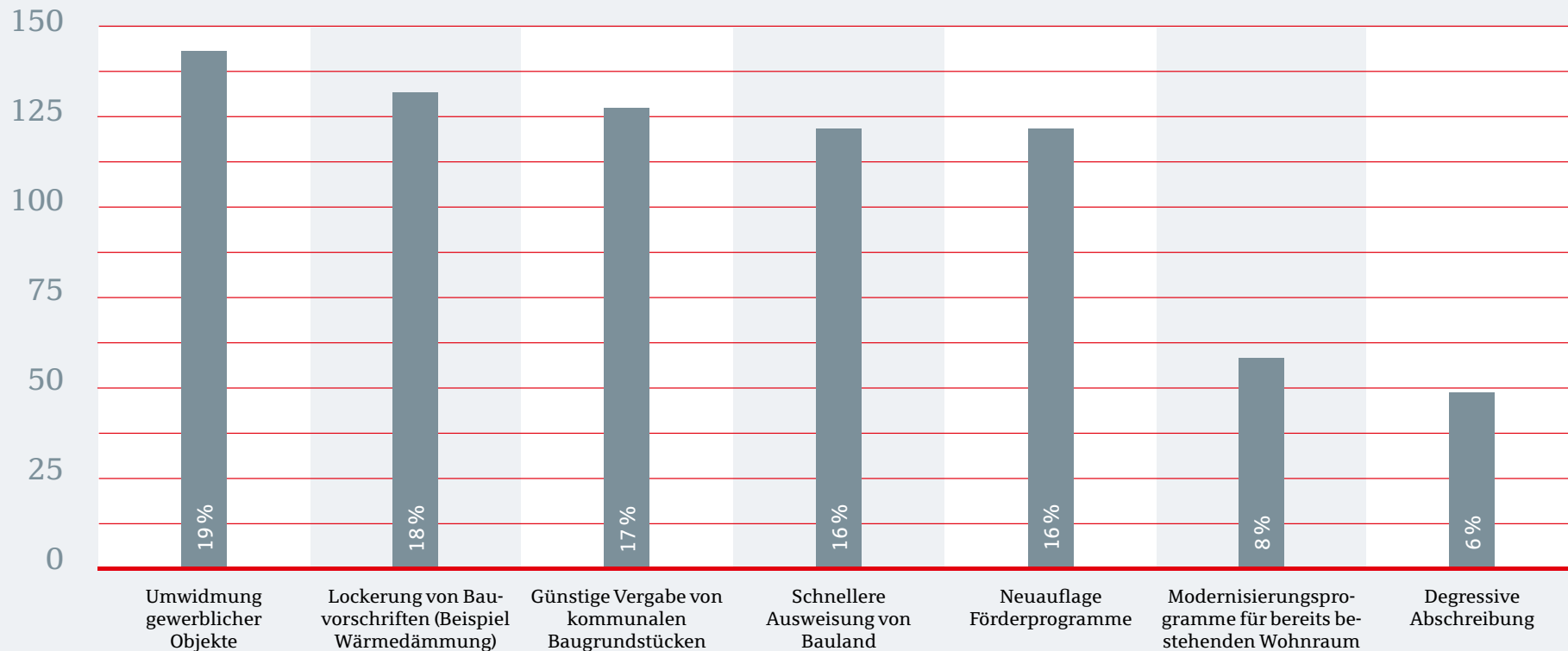


## Wohnen

8. Durch die Flüchtlingskrise wird bezahlbarer Wohnraum dringender gesucht denn je. Welche Maßnahmen halten Sie für sinnvoll, um möglichst schnell genug Wohnraum schaffen zu können?

Um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, ist nach Meinung der Befragten ein ganzer Kanon von Maßnahmen erforderlich: Schnelle und günstige Vergabe von Bauland, Lockerung von Bauvorschriften und Umwidmung gewerblicher Objekte sind nur einige von ihnen.

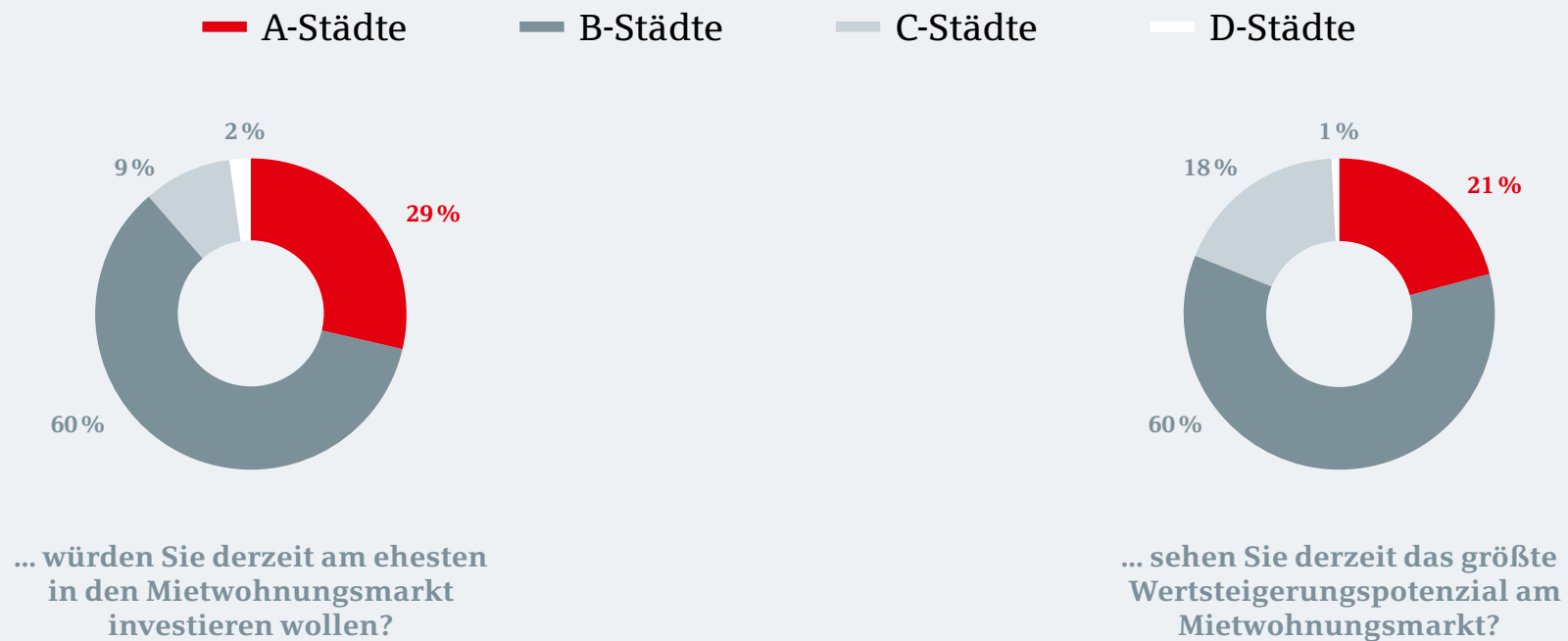
Absolute Zahlen



## Wohnen

### 9. In welche/r der folgenden Städtekategorien ...

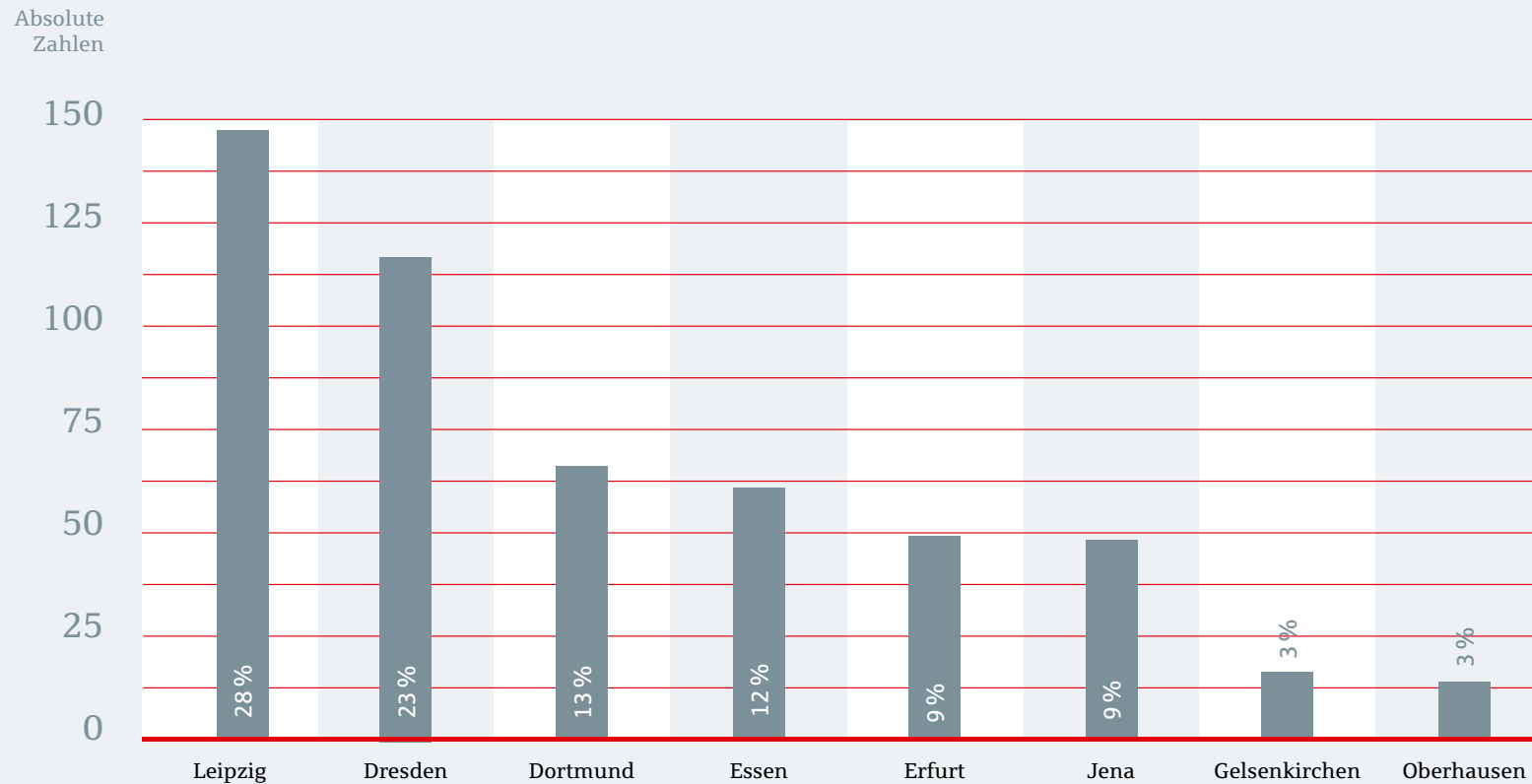
Das Ende des Hypes um A-Städte wird eingeläutet: B-Städte sind, insbesondere beim Wertsteigerungspotenzial, klar im Fokus.



## Wohnen

### 10. In welche der folgenden Städte würden Sie derzeit am ehesten in den Mietwohnungsmarkt investieren wollen?

Die neuen Bundesländer sind bei den Oberzentren ganz vorn. Der Hauptaugenmerk bei Investitionen liegt klar auf Leipzig und Dresden.

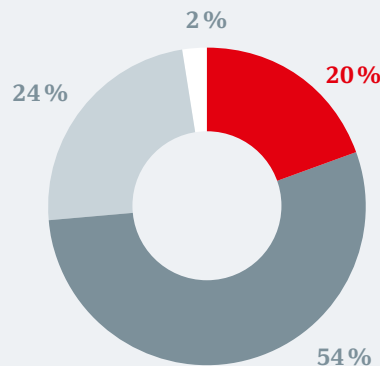


## Büro

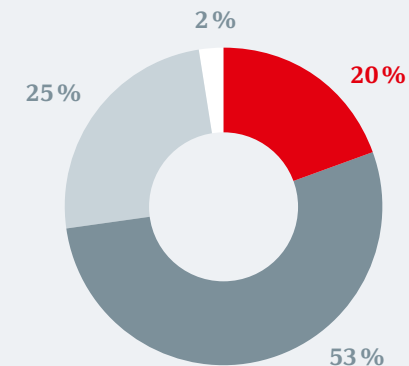
### 11. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Die Bürolandschaft wird sich spürbar verändern. In den kommenden Jahren werden immer mehr Mitarbeiter auf immer kleineren Flächen arbeiten: Mobile Arbeitskonzepte machen es möglich. Niedrigzinsniveau, Anlagedruck und Nachfrageüberhang hinterlassen auch im Bürosegment ihre Spuren: Die Spitzenrenditen sind weiterhin unter Druck.

— Stimme vollkommen zu — Stimme eher zu — Stimme eher nicht zu — Stimme überhaupt nicht zu



**Moderne Bürokonzepte mit mobilen Arbeitsplätzen lassen den Flächenbedarf pro Mitarbeiter in den kommenden zehn Jahren spürbar sinken.**



**Aufgrund des Nachfrageüberhangs werden die Spitzenrenditen in den kommenden zwölf Monaten weiter sinken.**

## Büro

### 12. In welche/r der folgenden Städtekategorien ...

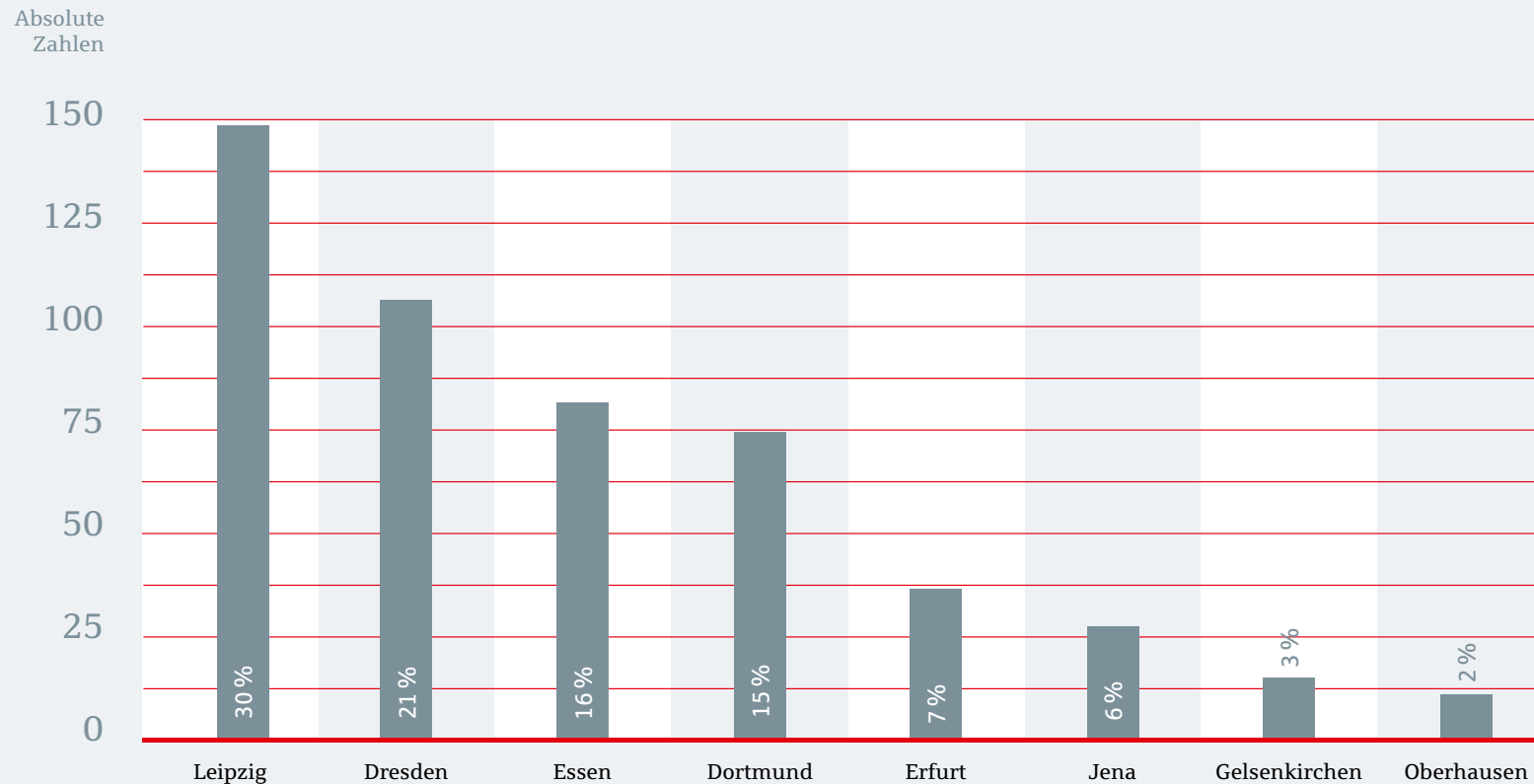
B-Städte liegen als Ausweichstandorte fast gleichauf mit A-Städten und sind mit Blick auf das Wertsteigerungspotenzial ganz klare Gewinner.



## Büro

### 13. In welche der folgenden Städte würden Sie derzeit am ehesten in den Büromarkt investieren wollen?

Auch im Bürosegment liegen die neuen Bundesländer mit ihren Oberzentren vorn: Im Fokus stehen auch hier Leipzig und Dresden.



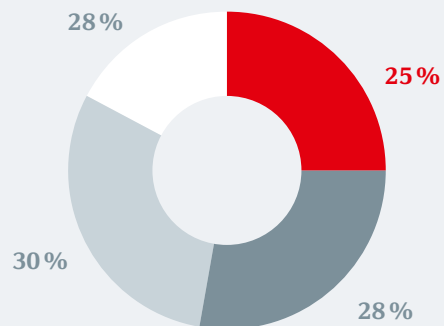


## Handelsimmobilien

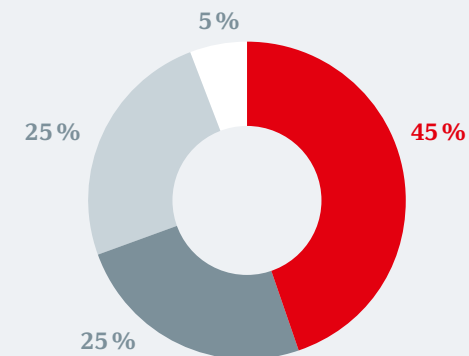
### 14. Nutzungsoptionen

Fachmarktzentren und Hight-Street-Immobilien sind die beliebtesten Nutzungsarten bei den Handelsimmobilien, vielleicht auch weil sich hier die negativen Auswirkungen des Online-Handels nicht so stark bemerkbar machen wie bei den Shopping-Centern. Rund 45 Prozent der Befragten sehen hier die Gefahr von Umsatzrückgang.

— Shopping-Center — Hight-Street-Immobilien — Fachmarktzentren und Fachmärkte — Discounter



In welche der folgenden Nutzungsarten würden Sie derzeit am ehesten am Markt für Einzelhandelsimmobilien investieren wollen?

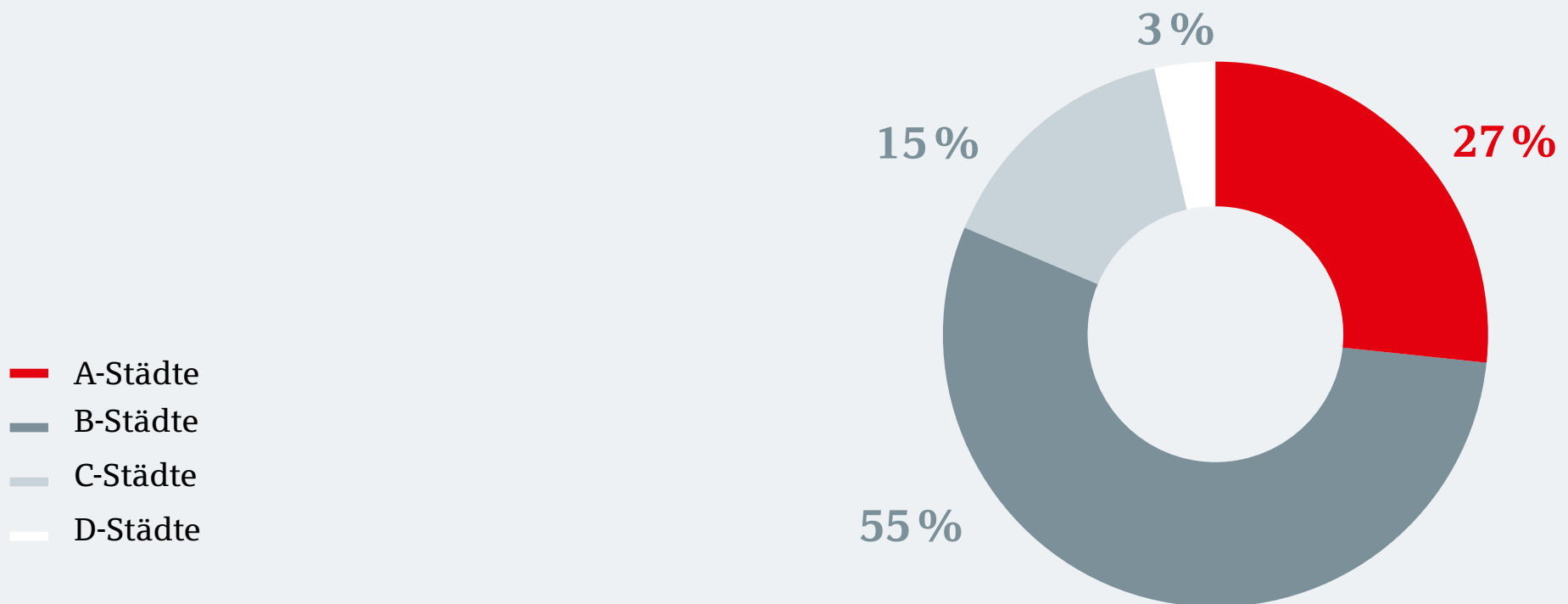


Welche dieser Nutzungsarten sehen Sie mit Blick auf eventuelle Umsatzrückgänge am stärksten negativ vom Online-Handel betroffen?

## Handelsimmobilien

15. In welche der folgenden Städtekategorien würden Sie derzeit am ehesten in ein Fachmarktzentrum/einen Fachmarkt investieren wollen?

Optimaler Standort für ein Fachmarktzentrum ist für rund 55 Prozent der Umfrageteilnehmer eine B-Stadt.



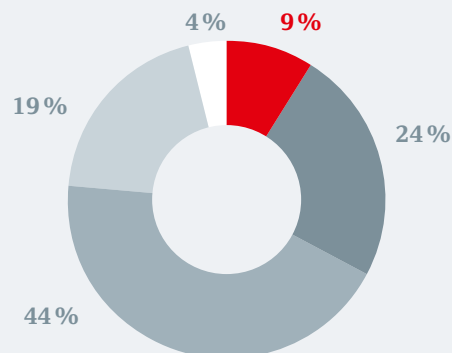
## Logistikimmobilien

### 16. Bedeutung Logistik in Immobilienportfolios

Gute Aussichten: Noch ist die Bedeutung von Logistikimmobilien in den Immobilienportfolios eher als „mittel“ einzustufen. Nach Auskunft der Befragten wird diese jedoch in den kommenden 24 Monaten um rund 25 Prozent auf 48 Prozent steigen.

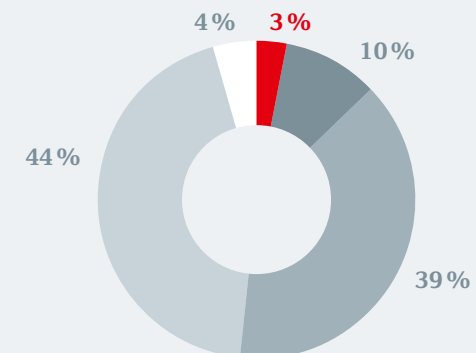
Welche Bedeutung hat die Assetklasse Logistik aktuell in Immobilienportfolios?

- Sehr geringe Bedeutung
- Geringe Bedeutung
- Mittlere Bedeutung
- Große Bedeutung
- Sehr große Bedeutung



Wie wird sich die Bedeutung von Logistikimmobilien in Immobilienportfolios in den kommenden 24 Monaten entwickeln?

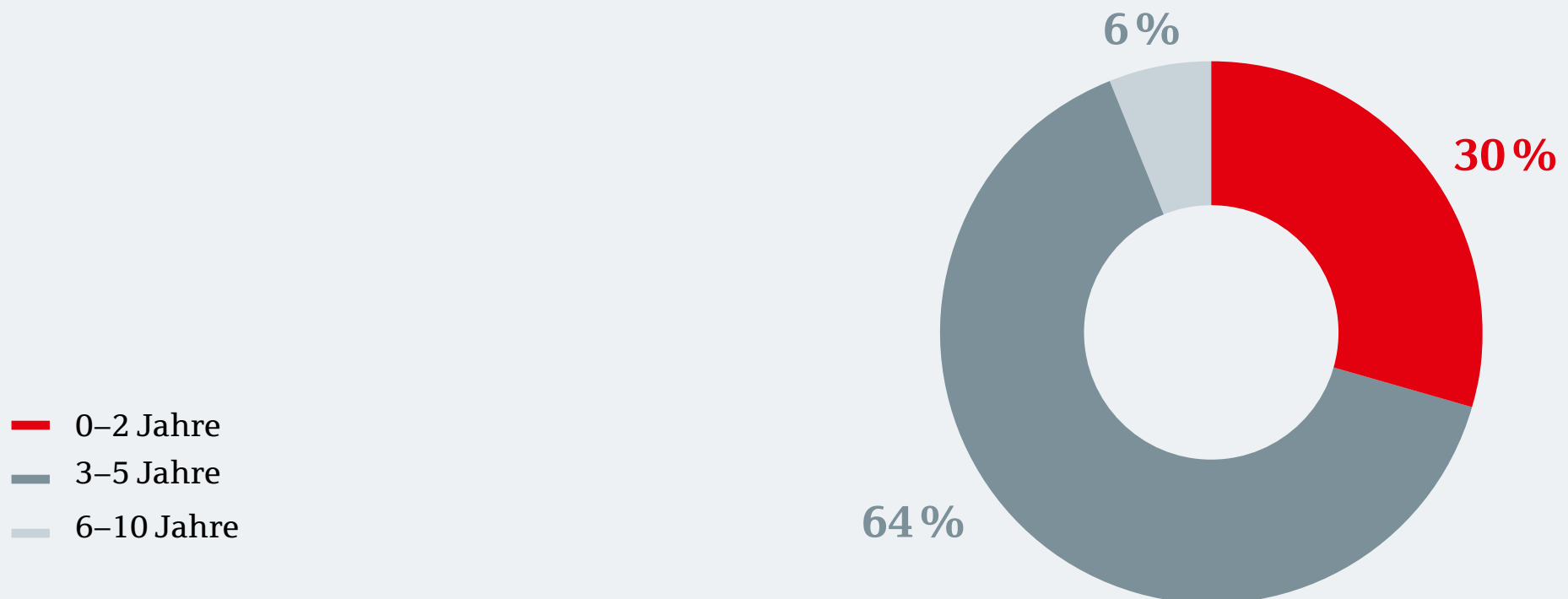
- Stark sinken
- Sinken
- Gleichbleiben
- Steigen
- Stark steigen



## Logistikimmobilien

### 17. Wann wird Industrie 4.0 für Logistikunternehmen relevant werden?

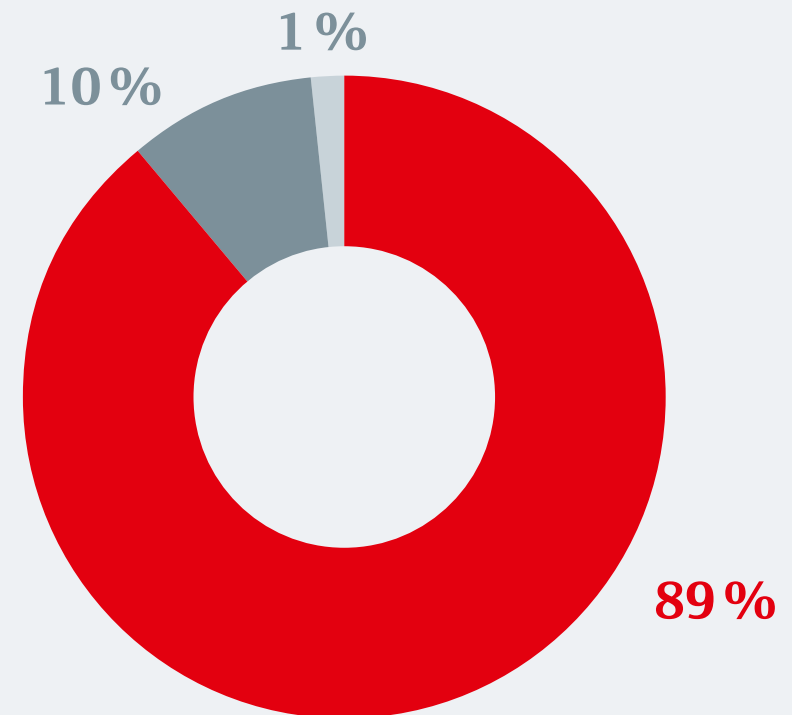
Achtung, Trend nicht verpassen: Industrie 4.0 wird die Logistikbranche mittelfristig maßgeblich verändern.



## Befragungsteilnehmer

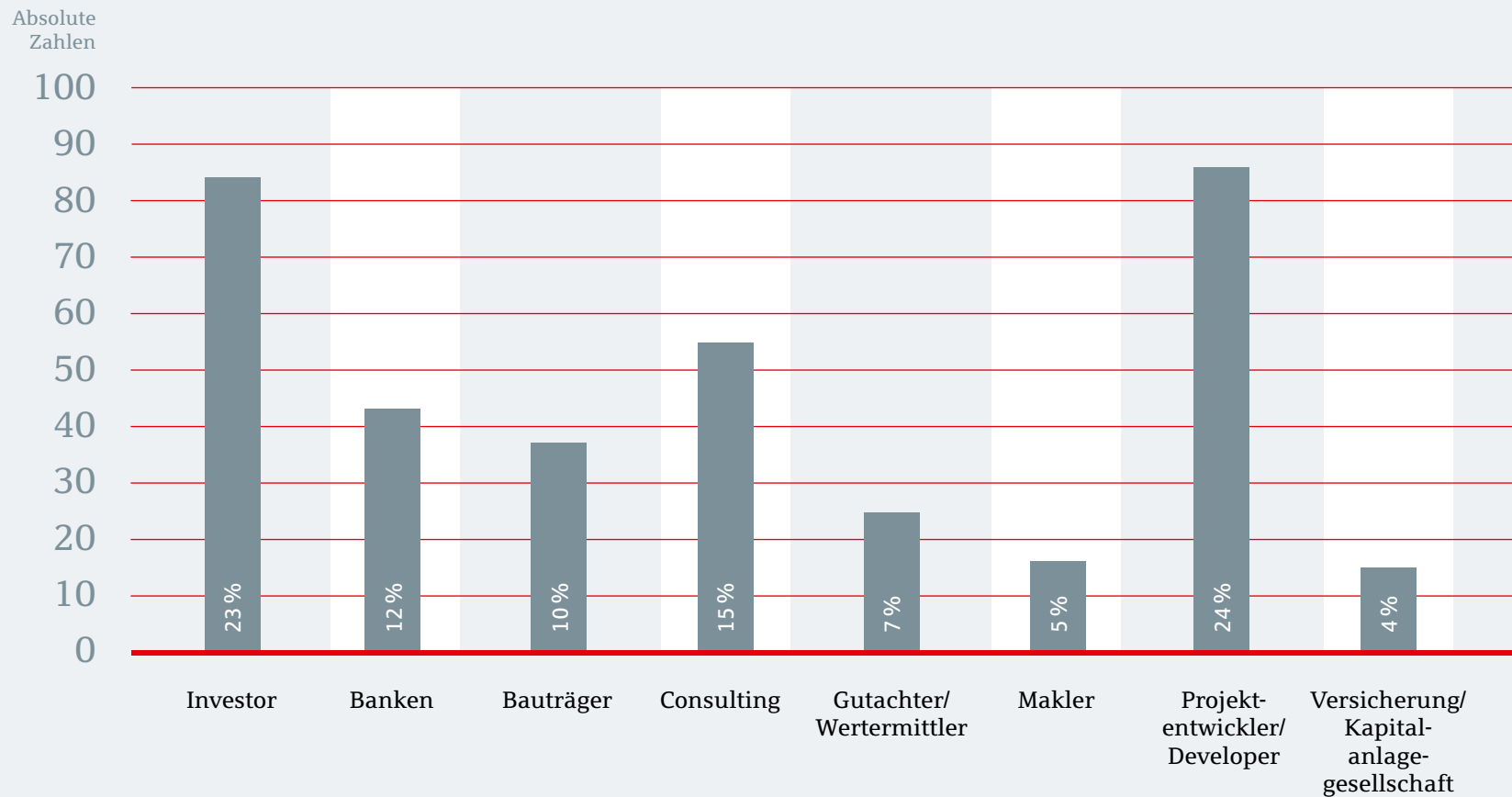
18. Wo befindet sich Ihr Unternehmenssitz?

- Deutschland
- Europa
- Andere



## Befragungsteilnehmer

### 19. In welchen Bereichen ist Ihr Unternehmen tätig?





Herausgeber:

Berlin Hyp AG  
Marketing  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599-9133  
F +49 30 2599-5029  
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

Gestaltung:

Heimrich & Hannot GmbH  
Stralauer Allee 2  
10245 Berlin  
T +49 30 3087-800  
F +49 30 3087-8066  
berlin@heimrich-hannot.de

### Wichtige Hinweise

Diese Veröffentlichung ist erstellt worden durch die Berlin Hyp AG. Sie dient allein Informationszwecken. Alle Inhalte beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Eine Garantie für die Vollständigkeit, Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Alle hier enthaltenen Angaben und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Die in dieser Veröffentlichung geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Wir hoffen, dass Ihnen unser Trendbarometer nützliche Informationen bietet. Bei Anregungen oder Anmerkungen laden wir Sie ein, uns diese gern weiterzugeben.