



Trendbarometer 2014

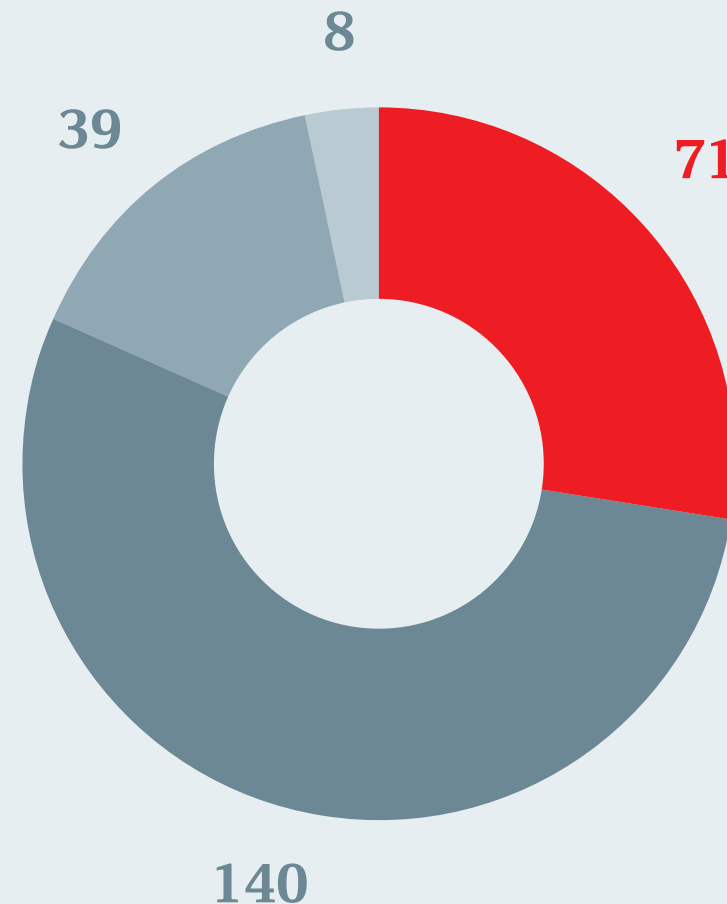
**Trends der Immobilienbranche
auf dem Prüfstein.**

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

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

Hohe Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien bestätigt – Vertrauen in stabile wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ungebrochen.

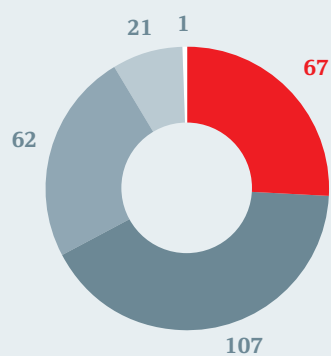
- viel attraktiver
- etwas attraktiver
- gleichbleibend
- weniger attraktiv
- gar nicht attraktiv



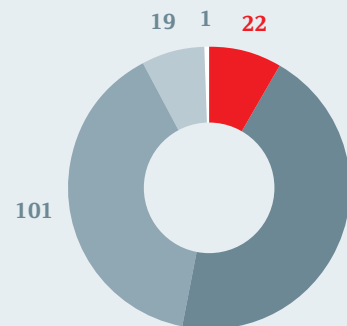
2. Wie wird sich Ihrer Einschätzung nach das Transaktionsvolumen in den einzelnen Immobiliensegmenten in den kommenden 12 Monaten verändern?

Im Wohnsegment ist noch Potential für starkes Wachstum vorhanden.
Alle anderen Segmente weiterhin auf hohem Niveau.

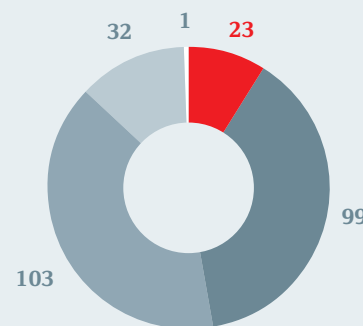
— stark steigend — leicht steigend — gleichbleibend — leicht fallend — stark fallend



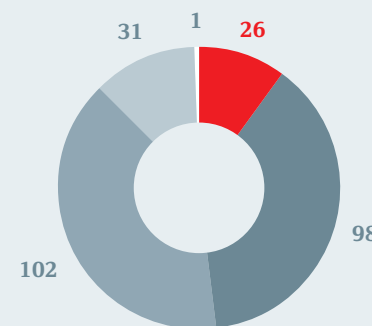
Wohnen



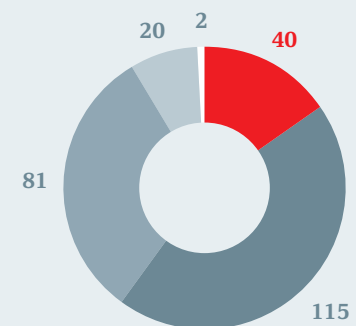
Büro



Einzelhandel



Hotel

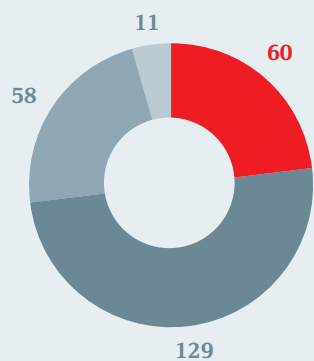


Logistik

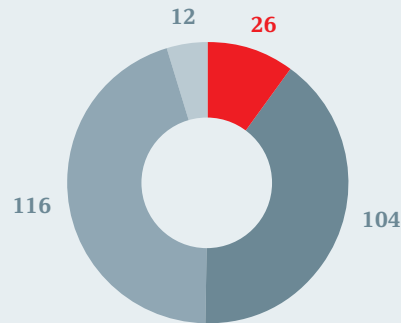
3. Wie bewerten Sie die Entwicklung der Kaufpreise am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in den kommenden 6 Monaten?

Konsolidierende Kaufpreise - außer im Wohnsegment.

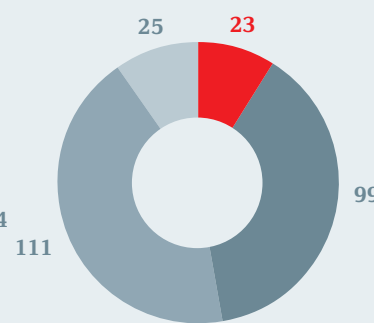
— stark steigend — leicht steigend — gleichbleibend — leicht fallend — stark fallend



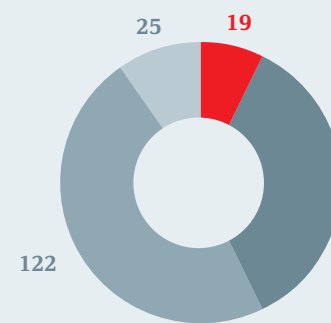
Wohnen



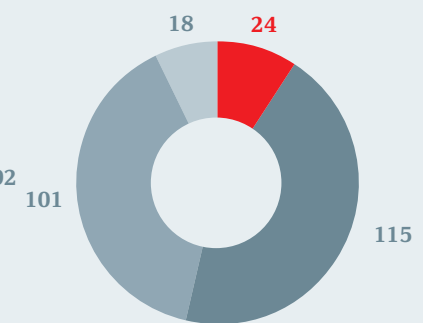
Büro



Einzelhandel



Hotel

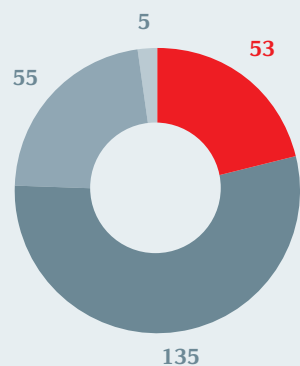


Logistik

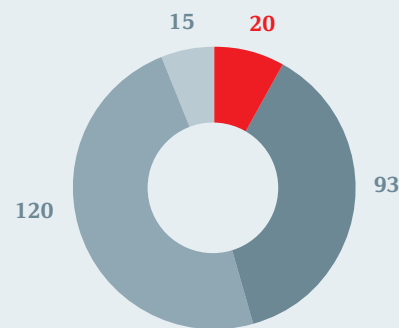
4. Wie bewerten Sie die Entwicklung der Mieten am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in den kommenden 6 Monaten?

Auch bei der Mietpreisentwicklung kann im Wohnsegment noch erhebliches Steigerungspotential gehoben werden. Alle anderen Segmente eher gleichbleibend.

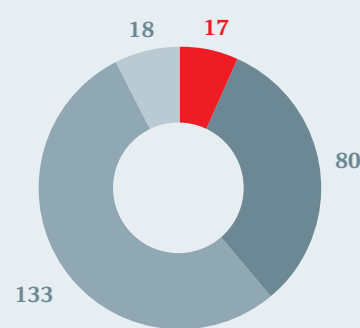
— stark steigend — leicht steigend — gleichbleibend — leicht fallend — stark fallend



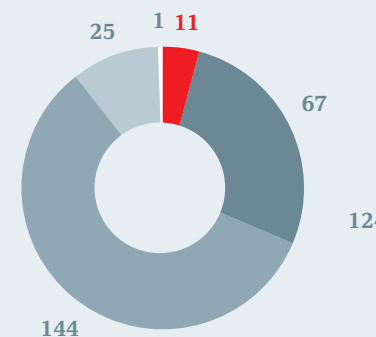
Wohnen



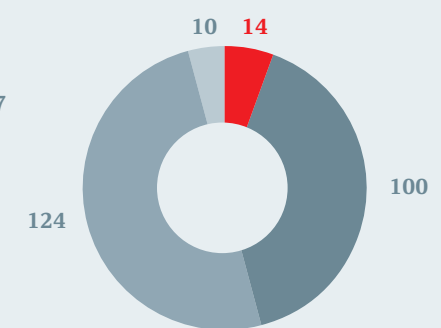
Büro



Einzelhandel



Hotel



Logistik

5. Die Stimmen, die eindringlich vor dem Platzen einer Immobilienblase warnen, werden immer lauter. Sind Sie der Meinung, dass diese Warnungen ernst zu nehmen sind und eine Immobilienblase bereits existiert?

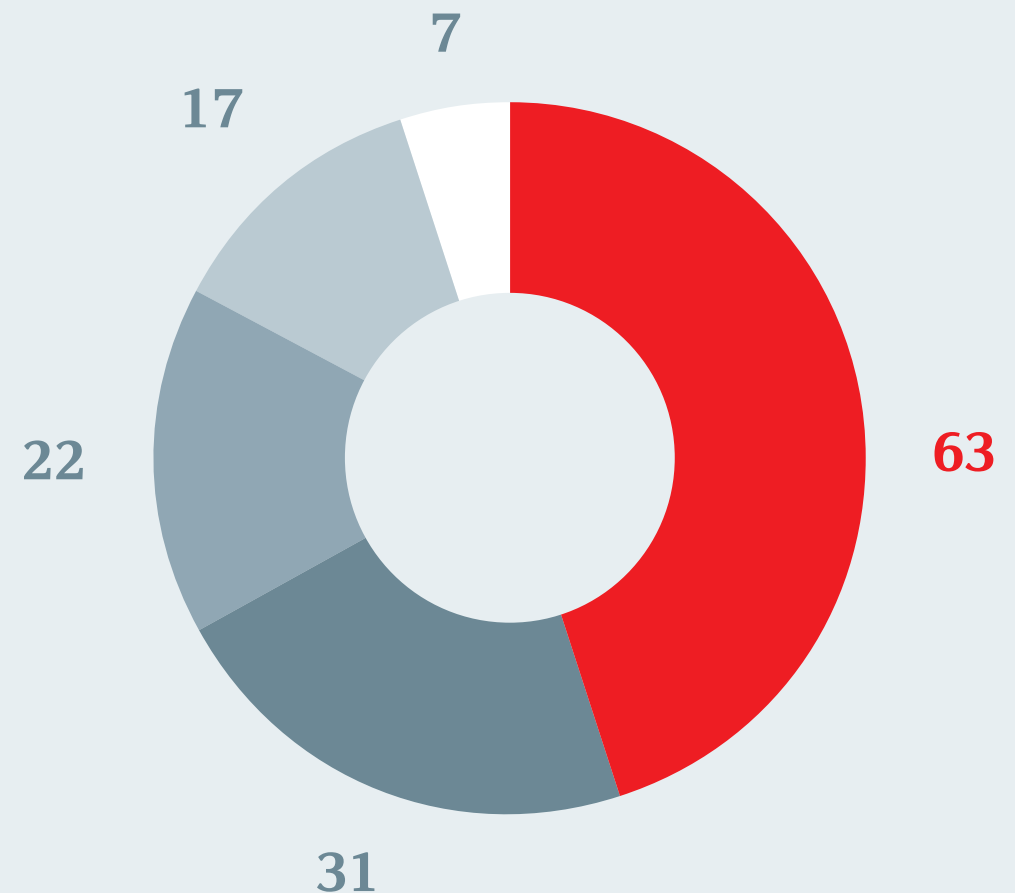
Noch wird keine Blasenbildung auf dem deutschen Markt gesehen. Allerdings sind Überhitzungstendenzen für einen großen Teil der Befragten nicht wegzudiskutieren.



5.a Wenn ja, in welcher Nutzungsart sehen Sie diese?

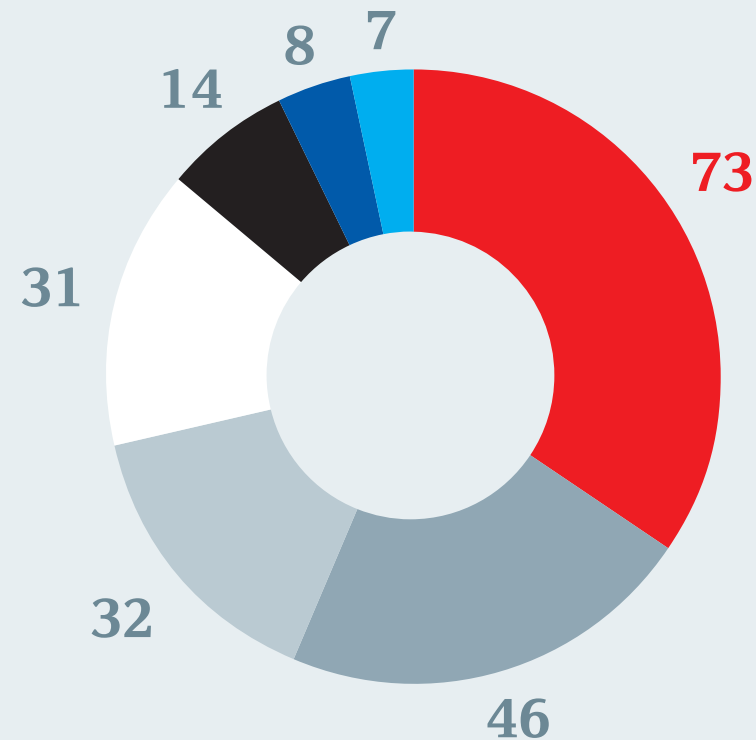
Überhitzungstendenzen werden überwiegend im Wohnsegment gesehen, mit großem Abstand gefolgt vom Bürosegment.

- Wohnen
- Büro
- Einzelhandel
- Hotel
- Logistik



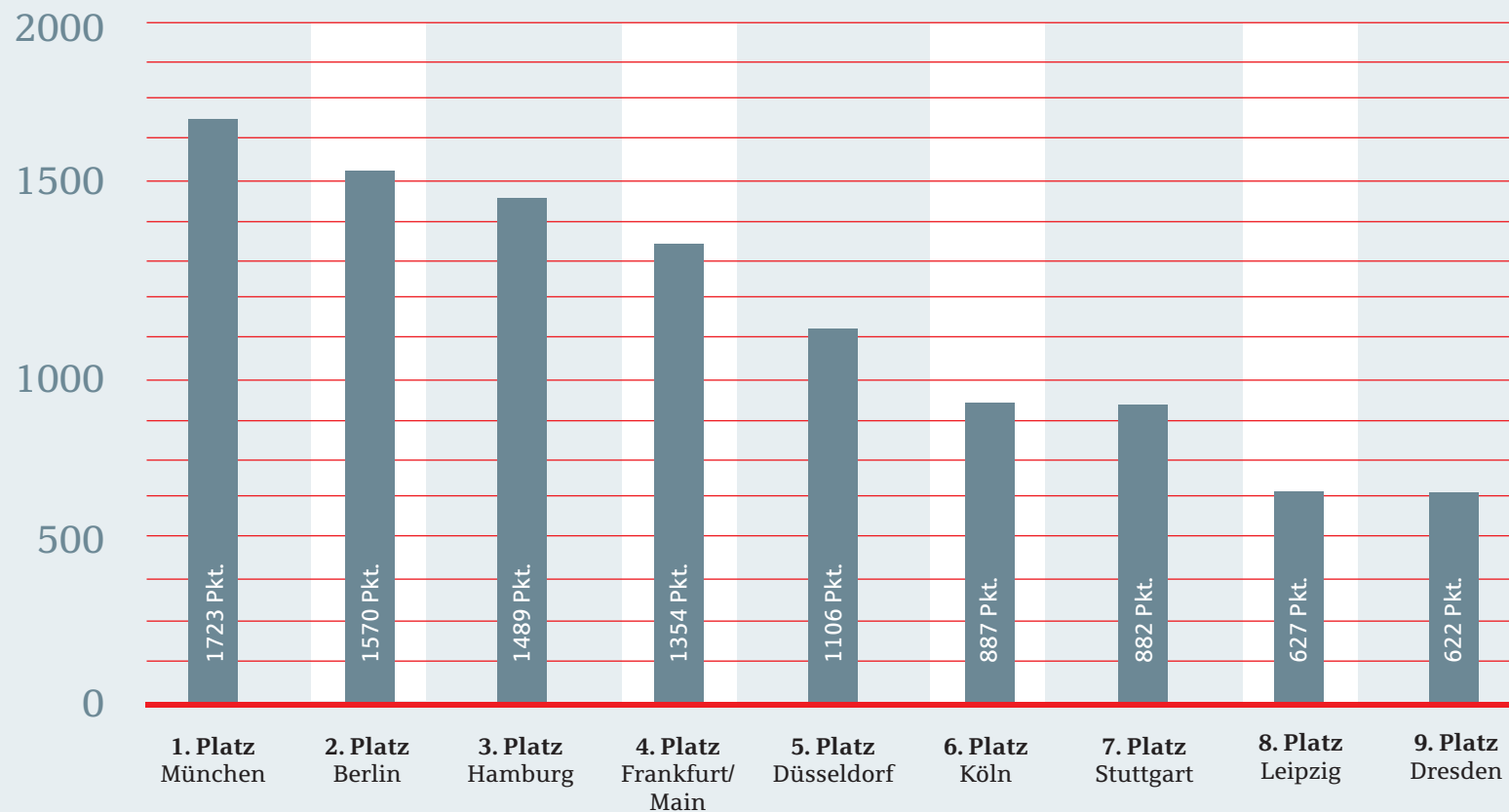
6. Gibt es Regionen, die besonders betroffen sind? Wenn ja, welche?

München, Berlin und Frankfurt sind nach Ansicht der Befragten von einer Überhitzungstendenz am stärksten betroffen. In der Tat steigen die Preise in diesen Regionen erheblich. Doch nicht jede Preissteigerung ist auch eine Übertreibung, sofern andere Umstände diese rechtfertigen.



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

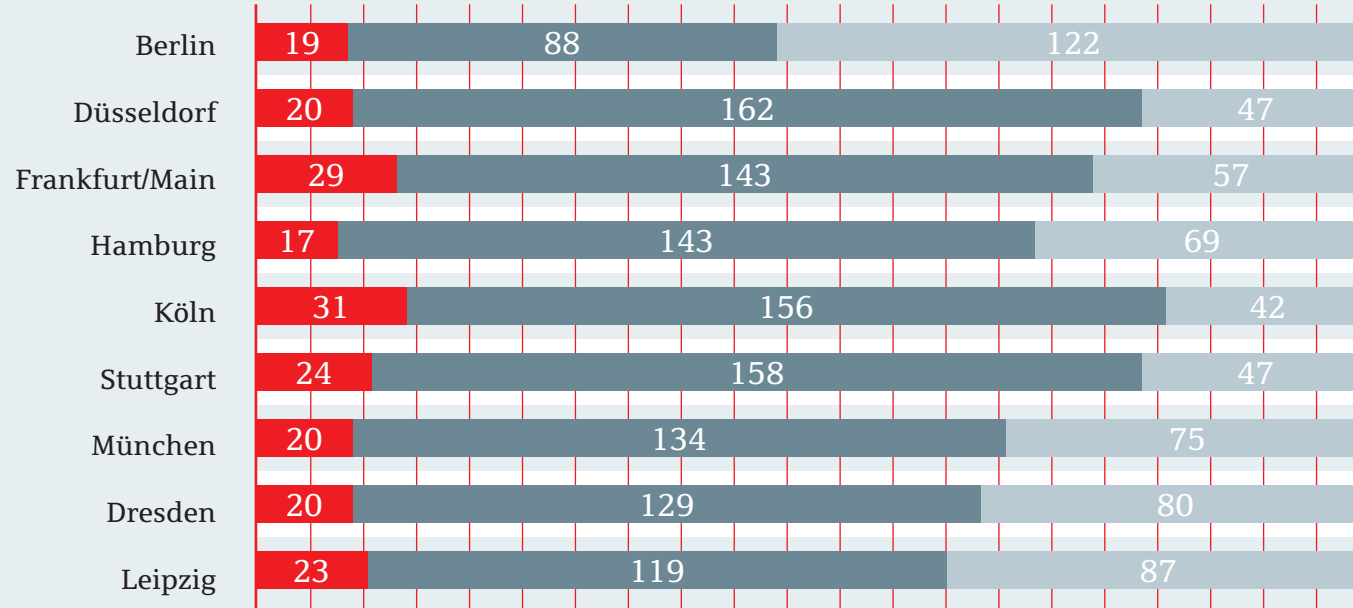
München, Berlin und Hamburg sind nach wie vor ungebrochen die attraktivsten Immobilienmärkte. Leipzig und Dresden schließen auf.



8. Wie wird sich die Attraktivität der genannten Märkte in den nächsten 12 Monaten entwickeln?

Alle Märkte verharren auf hohem Niveau. Jedoch zeigen Berlin, Dresden und Leipzig Ausbaupotential.

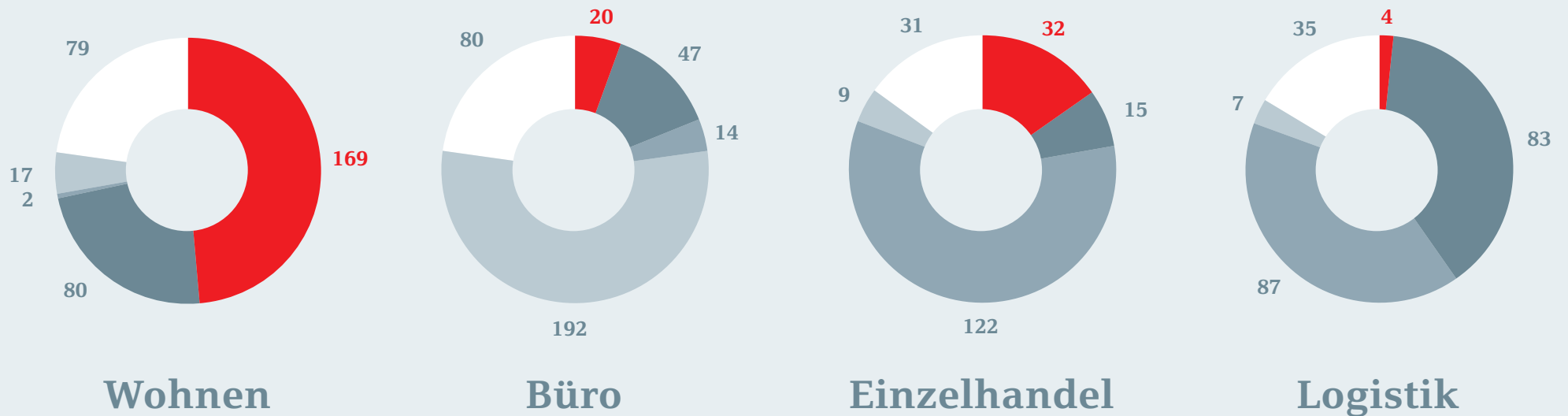
— verschlechtern — gleich bleiben — verbessern



9. Welcher Megatrend ist für welche Nutzungsart am relevantesten?

Insgesamt lässt sich jeder Nutzungsart ein maßgeblicher Megatrend zuordnen. So wird Wohnen durch die demografische Entwicklung, Büro durch Home-Office, Einzelhandel durch Online-Handel und Logistik durch Online-Handel und Klimawandel vorwiegend beeinflusst.

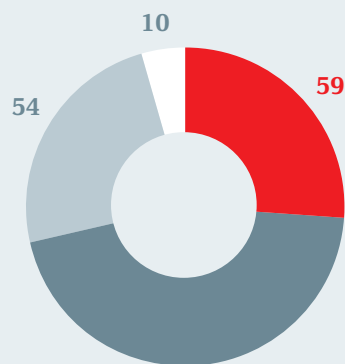
— Demografische Entwicklung — Klimawandel — Online-Handel — Home-Office — Nachhaltigkeit



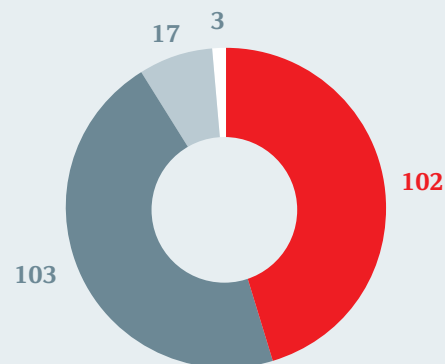
10. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt sind auch in den kommenden Jahren positiv. Hoher Anlagedruck, stabile wirtschaftliche Parameter und lediglich vereinzelte Überhitzungstendenzen sprechen für Immobilieninvestments in Deutschland.

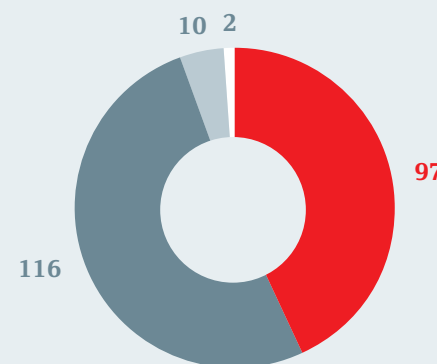
— Stimme vollkommen zu — Stimme eher zu — Stimme eher nicht zu — Stimme überhaupt nicht zu



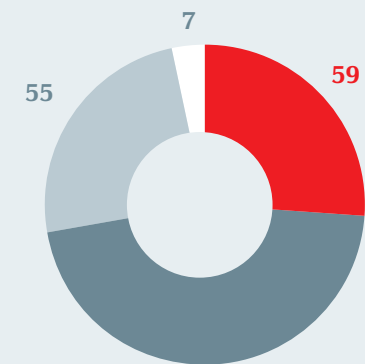
102
Die Langfristzinsen werden innerhalb der nächsten fünf Jahren steigen.



103
Der Anlagebedarf bei Investoren wird auch in den kommenden Jahren unverändert hoch bleiben.



116
Deutsche Immobilien werden auch im kommenden Jahr als „der“ sichere Anlagehafen gelten.

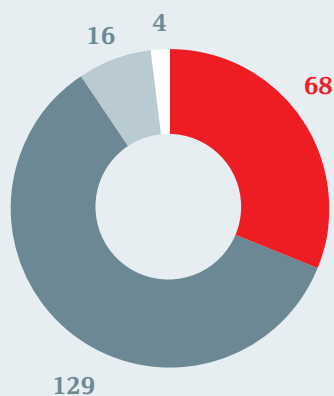


104
Die vereinzelten Preissteigerungstendenzen als Blasenbildung zu deklarieren, halte ich für übertrieben.

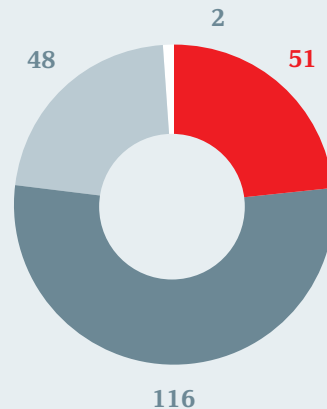
11. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Investoren agieren in Zukunft immer häufiger Abseits von Core und ziehen Value-Add-Immobilien in Erwägung. Diese Entwicklung wird von der heftig diskutierten Mietpreisbremse unterstützt.

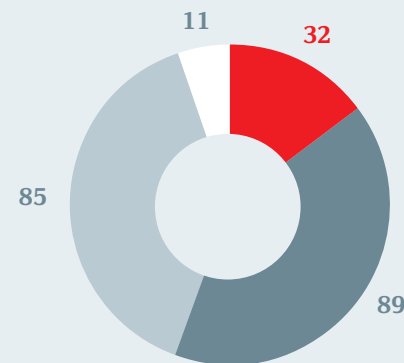
— Stimme vollkommen zu — Stimme eher zu — Stimme eher nicht zu — Stimme überhaupt nicht zu



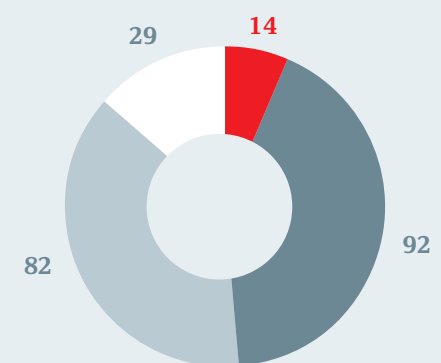
B-Lagen in A-Städten und A-Lagen in B-Städten sind der neue Trend für Investoren in den kommenden Jahren, angesichts der zunehmenden Verknappung bei Core-Immobilien.



Investoren werden in den kommenden Jahren immer riskofreudiger agieren und verstärkt Value-Add-Immobilien in Erwägung ziehen.



Die Mietpreisbremse wird dazu führen, dass Investoren und Projektentwickler im Wohnsegment zurückhaltender werden.

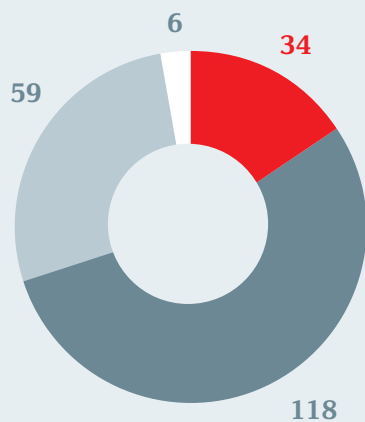


Die Mietpreisbremse begünstigt gute Investitionschancen für dezentrale Lagen.

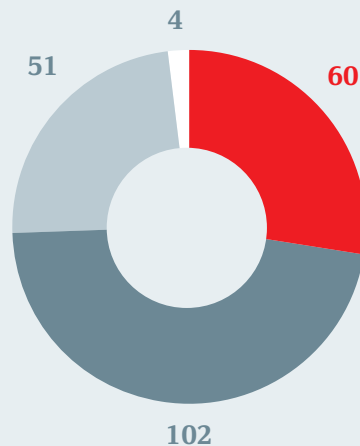
12. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Auch in etablierten Immobiliensegmenten muss umgedacht werden.
Veränderte Anforderungen führen zu neuen Strategien.

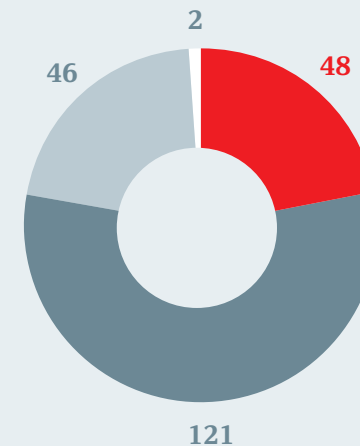
— Stimme vollkommen zu — Stimme eher zu — Stimme eher nicht zu — Stimme überhaupt nicht zu



Light-Industrial wird als Investment immer interessanter.



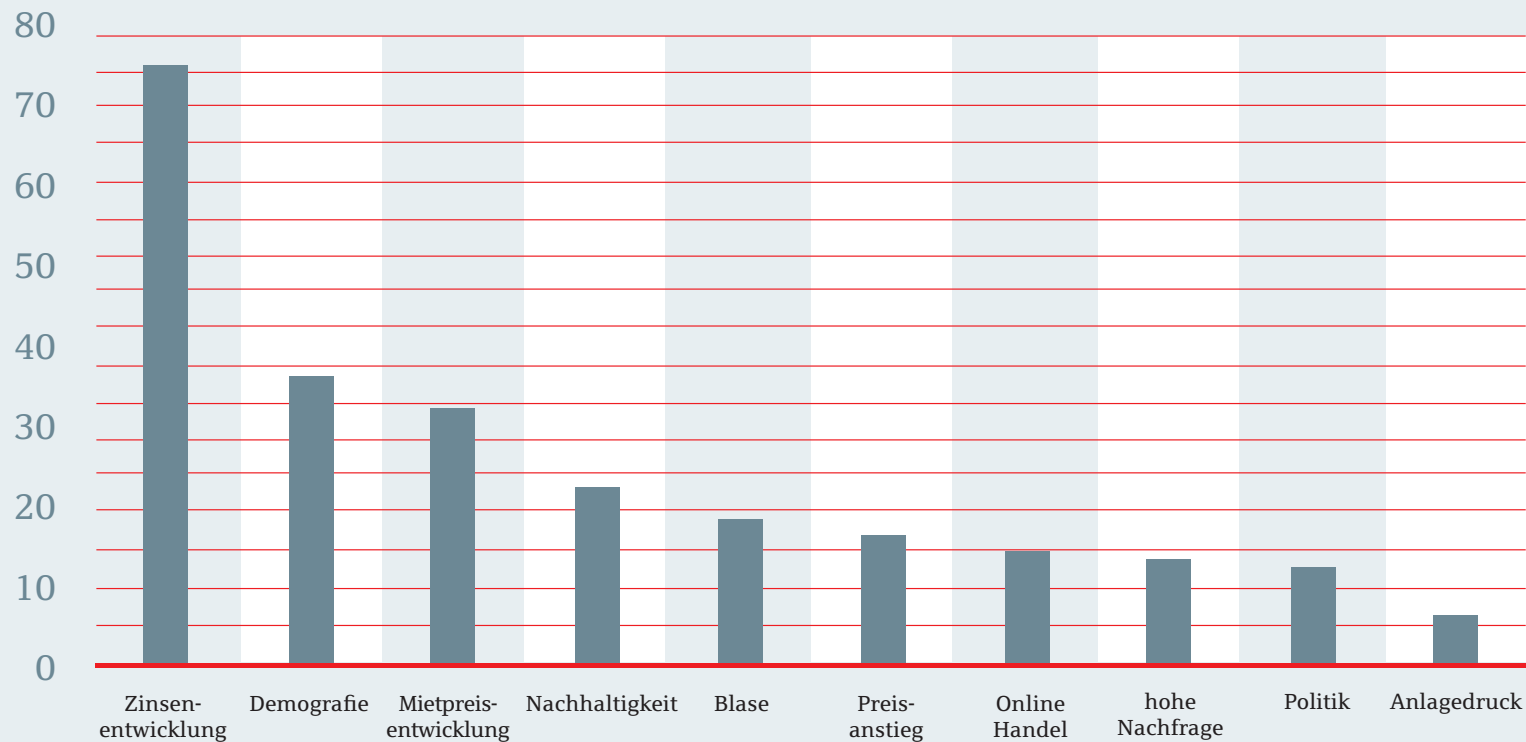
Der Flächenverbrauch pro Büroangestellten wird in den nächsten 20 Jahren sinken.



Die Logistikimmobilie wird sich voraussichtlich als drittstärkste Anlageklasse nach Office und Retail im Gewerbeimmobilien-Segment etablieren und ihren Anteil weiter ausbauen.

13. Nennen Sie bitte bis zu drei Faktoren, die Ihrer Meinung nach den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten 12 Monaten prägen werden.

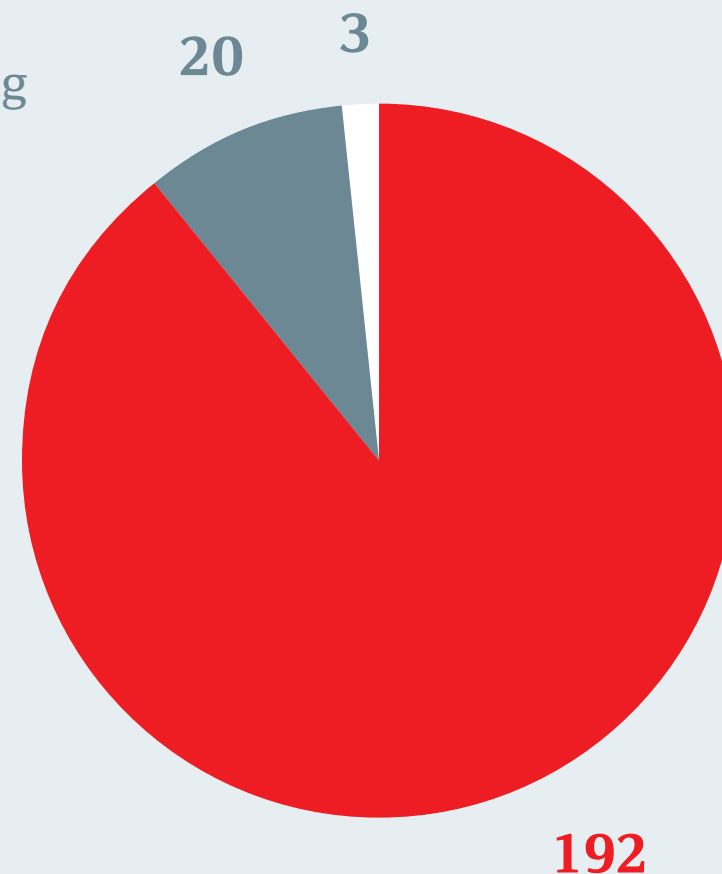
Die Zinsentwicklung, die demografische Entwicklung sowie die Mietpreisentwicklung werden im kommenden Jahr die entscheidenden Faktoren sein.



14. Wo befindet sich Ihr Unternehmenssitz?

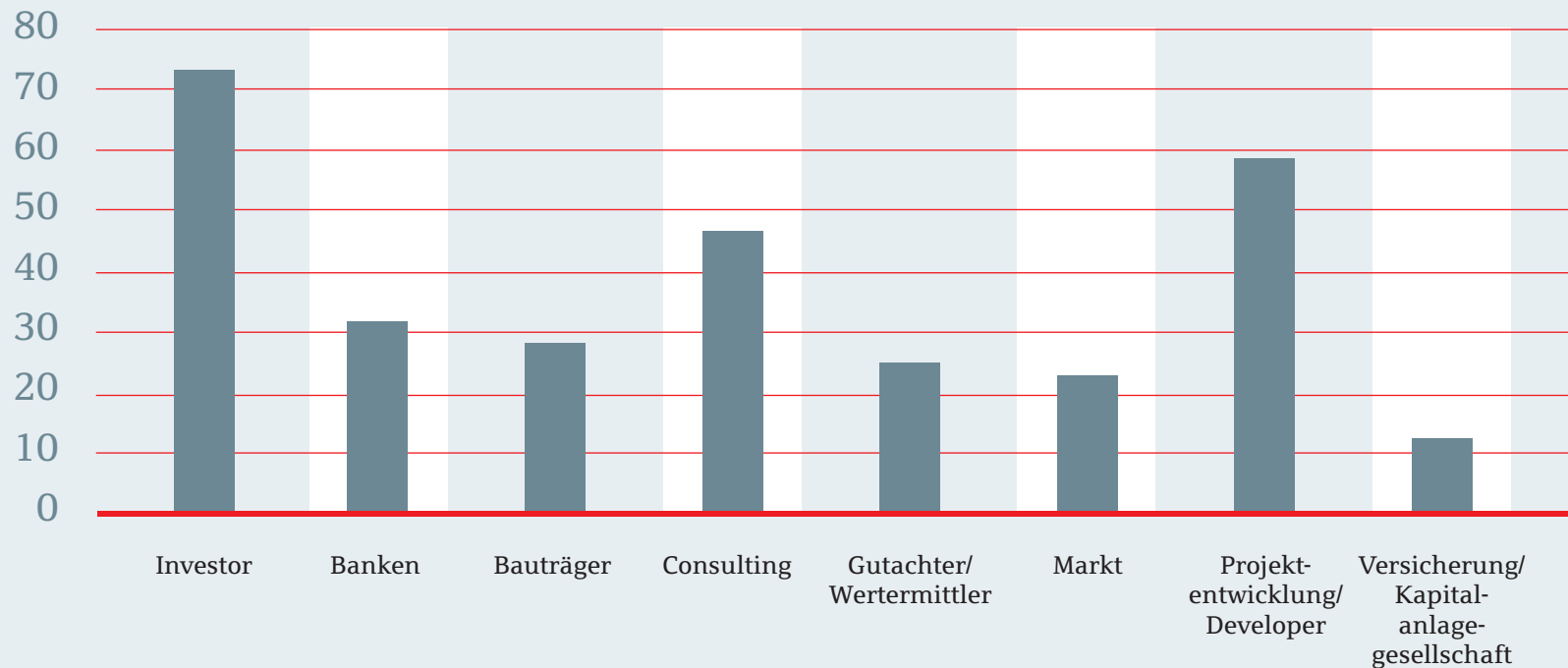
Die Unternehmen der Befragungsteilnehmer sind fast ausschließlich in Deutschland ansässig und können daher fundiert zum deutschen Immobilienmarkt Stellung nehmen.

- Deutschland
- Europa
- Andere



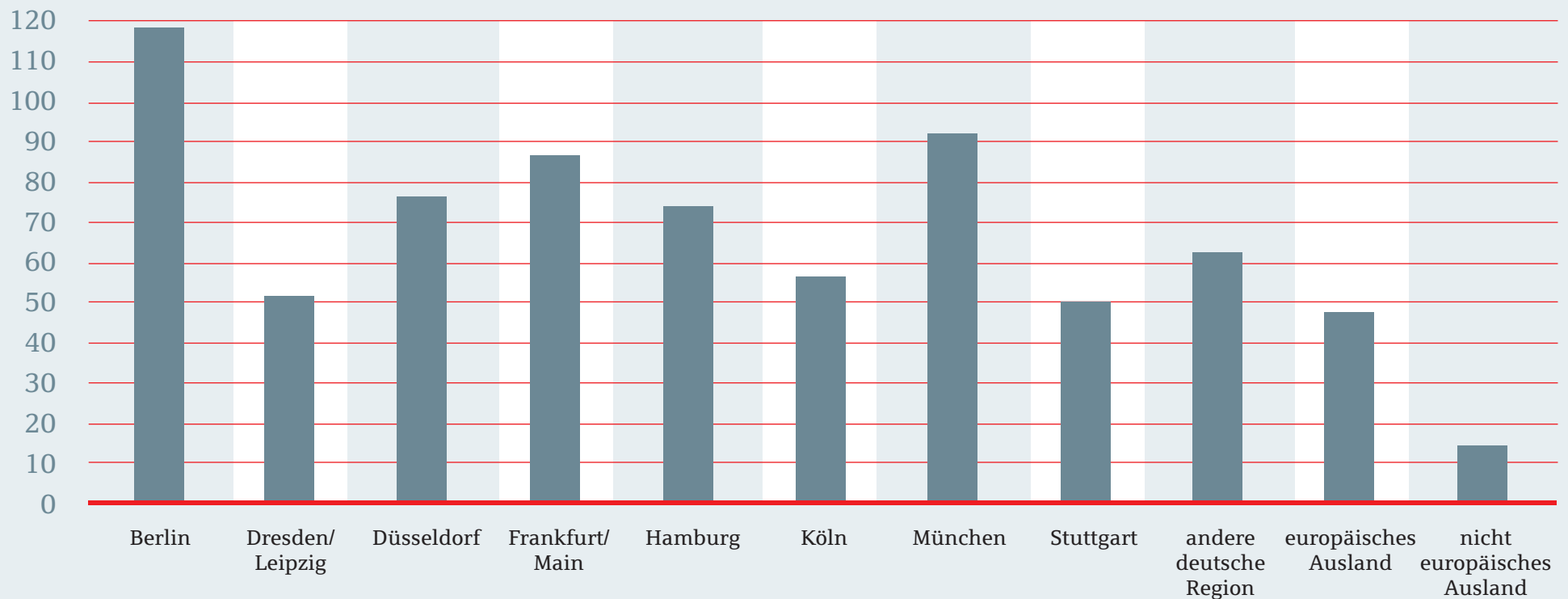
15. In welchen Bereichen sind Sie/ist Ihr Unternehmen tätig?

Die Befragungsteilnehmer bzw. deren Unternehmen bieten einen großen Querschnitt durch den Immobilienmarkt.



16. In welche(n) Regionen sind Sie/ist Ihr Unternehmen überwiegend tätig?

Die TOP 7 waren bei der Umfrage ganz vorn.



Fazit Trendbarometer 10/14

Mehrheit der Befragten schätzen Deutschland immer noch als sehr attraktiven Investmentstandort ein.

Eine Blasenbildung wird verneint, Überhitzungstendenzen jedoch vorwiegend im Bereich Wohnen vorhanden.

München, Berlin und Hamburg attraktivste Immobilienmärkte.
Dresden und Leipzig im Aufwärtstrend.

Megatrends im Fokus: Wohnen wird durch die demografische Entwicklung, Büro durch Home-Office, Einzelhandel durch Online -Handel und Logistik durch Online-Handel und Klimawandel vorwiegend beeinflusst.

Die Zinsentwicklung, die demografische Entwicklung sowie die Mietpreisentwicklung werden im kommenden Jahr die entscheidenden Faktoren sein.

Risikobereitschaft der Investoren steigt. Für sie wird Value-Add immer attraktiver.

Herausgeber:

Berlin Hyp AG
Marketing
Budapester Str. 1
10787 Berlin
T +49 (0)30 2599-9133
F +49 (0)30 2599-5029
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

Gestaltung:

Heimrich & Hannot GmbH
Stralauer Allee 2
10245 Berlin
T +49 (0)30 3087-800
F +49 (0)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.