

Trendbarometer 2/2016

**Trends der Immobilienbranche
auf dem Prüfstein.**

Die Expertenbefragung der Berlin Hyp AG

Führt das Brexit-Votum der Briten zu einer veränderten Nachfrage nach deutschen Immobilien?

Wird auch die gewerbliche Immobilienfinanzierung dem Trend einer zunehmenden Digitalisierung folgen??

Existiert eine Immobilienblase in Deutschland? Und wenn ja, welche Assetklassen in welchen Städtetypologien sind davon betroffen?

Wird der Büroimmobilienmarkt weiter boomen?

Ist beim Online-Handel irgendwann mit einer Sättigung zu rechnen?

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.

Mehr als 300 Teilnehmer haben an unserer Umfrage im September und Oktober teilgenommen und zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung bezogen.

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

Einen Schwerpunkt bilden diesmal die Themenblöcke Brexit und Immobilienblase. Zudem gehen wir auf die Segmente Wohnen, Büro, Handel und auch Hotel ein.

Fazit Trendbarometer 2/2016

Stabile Zustimmungswerte bescheinigen dem deutschen Immobilienmarkt gleichbleibende Attraktivität.

Zinsniveau und Kaufpreisentwicklung sind nach Meinung der Befragten die bestimmenden Faktoren der kommenden 12 Monate. Demografie lediglich auf Platz zehn.

Eine überwiegende Mehrheit sieht keine Immobilienblase.

Nach Meinung der Befragten wird der Brexit zu einer gleichbleibenden, wenn nicht sogar zunehmenden Nachfrage nach deutschen Immobilien führen.

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung wird zunehmend digitalisiert.

Auch in B- und C-Städten muss investiert werden, um eine Überkonzentration in den A-Städten zu vermeiden.

Die Erfolge von Airbnb und anderen Vermittlungsportalen gehen vor allem zu Lasten von 3-Sterne-Hotels.

Büroimmobilien auch in den nächsten fünf Jahren im Aufwind. Spekulative Büroflächenentwicklungen sind in den kommenden zehn Jahren im Kommen.

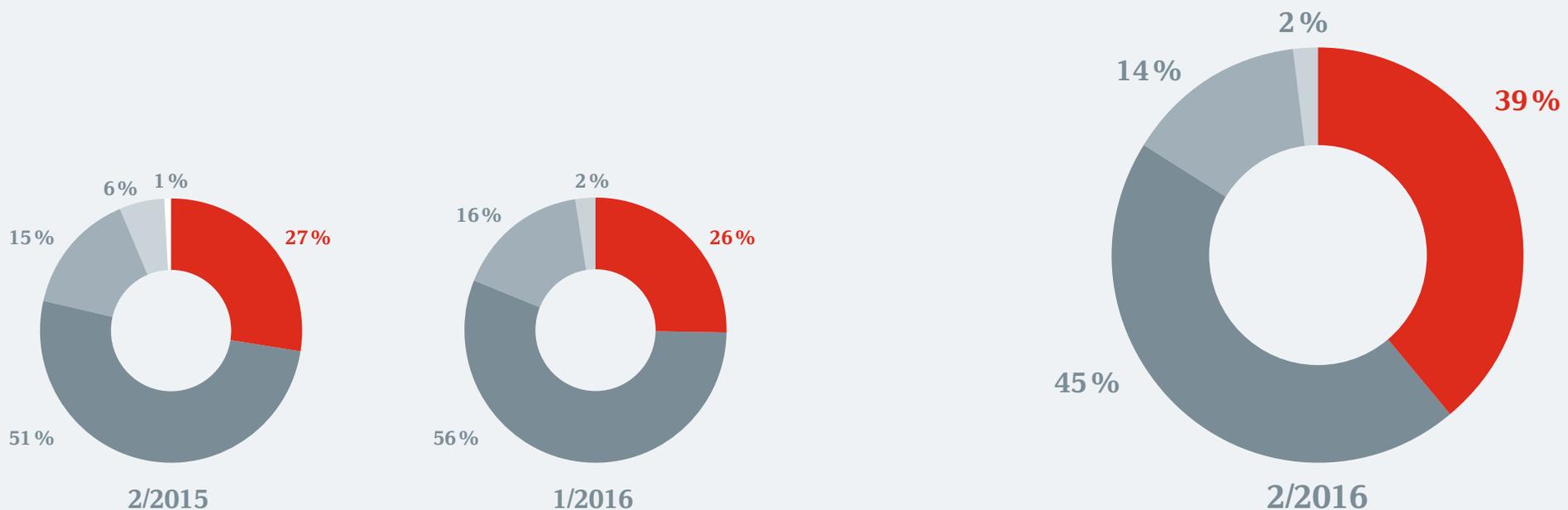
Die Lage in zentralen Einkaufsstraßen wird für den stationären Einzelhandel immer wichtiger.

Auswirkungen der Kundennachfrage nach Same-day/Same-hour-delivery werden wir in den kommenden 3-5 Jahren spüren.

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

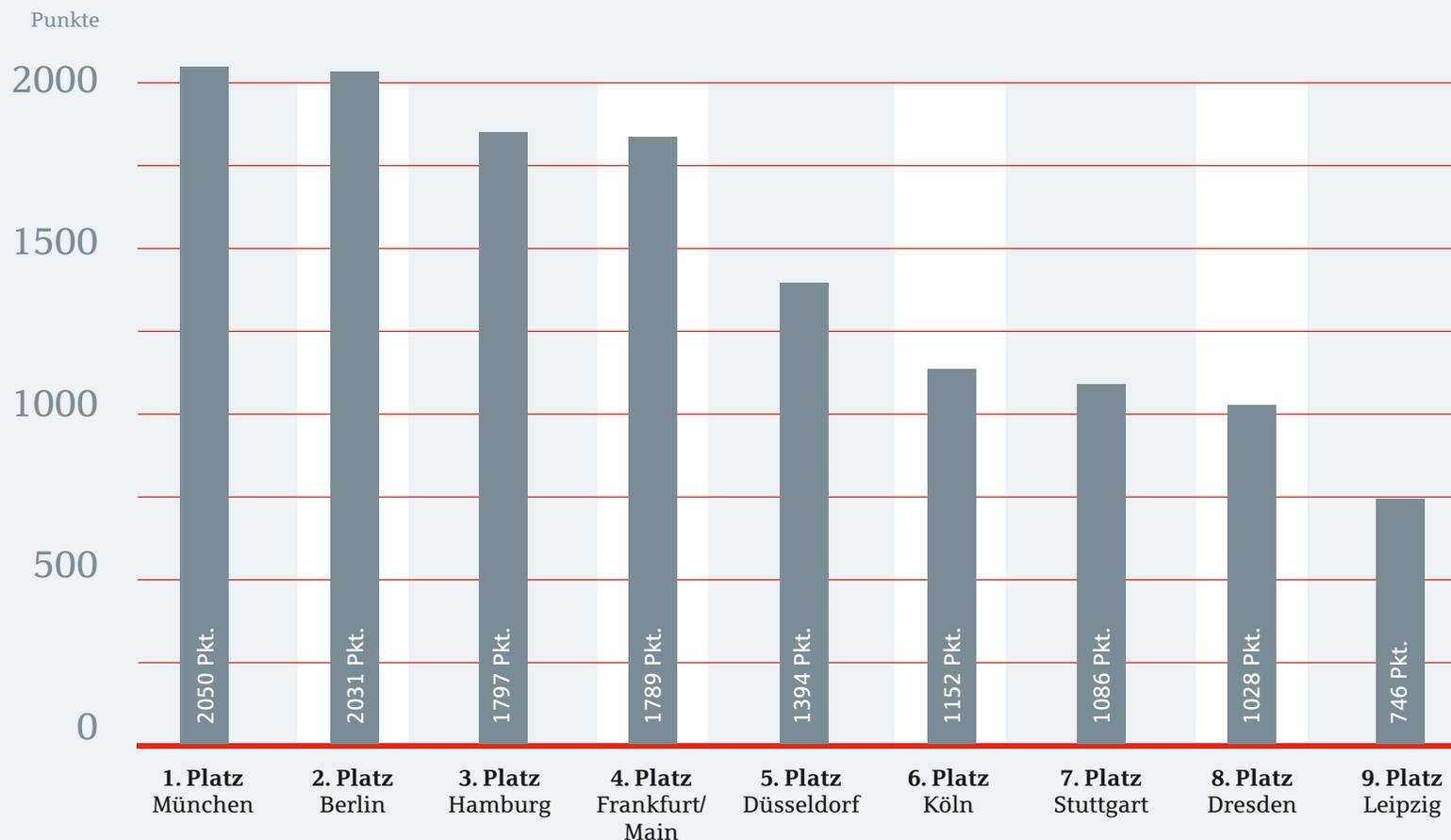
Der deutsche Immobilienmarkt bleibt stabil. Haben im 1. Halbjahr 2016 82 % der Umfrageteilnehmer den deutschen Markt für Gewerbeimmobilien mit „viel“ oder „etwas“ attraktiver bewertet, so sind es im 2. Halbjahr 84 %. Bei so viel Zuspruch stellt sich die Frage, was die verbliebenen 16% dazu bewogen hat, den deutschen Markt im europäischen Umfeld als „gleichbleibend“ oder „weniger attraktiv“ zu bewerten. Ist hier die Angst vor einer Immobilienblase zu spüren?

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



2. Wie bewerten Sie die Attraktivität der TOP 7 der regionalen deutschen Immobilienmärkte und der Oberzentren Dresden und Leipzig? Bitte legen Sie eine Reihenfolge fest. Geben Sie bitte die Platzierungen 1 bis 9 für die jeweiligen Regionen an

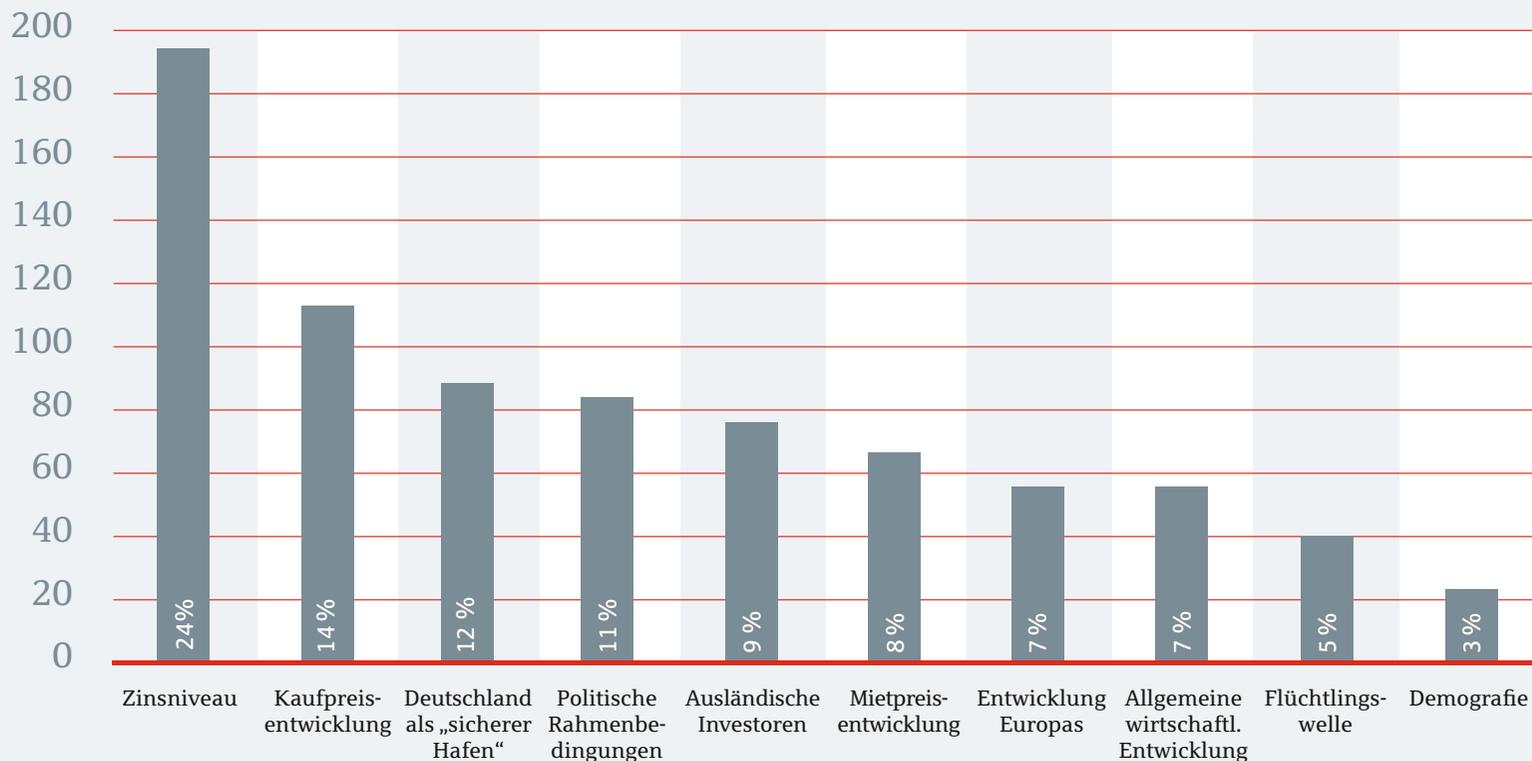
Keine Änderung in Sicht: Isar schlägt Spree/Havel und Alster. Lediglich Dresden und Leipzig kämpfen um den 8. Platz. Im stetigen Wechsel hat diesmal Dresden die Nase vorn.



3. Nennen Sie bitte bis zu drei Faktoren, die den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten 12 Monaten prägen werden.

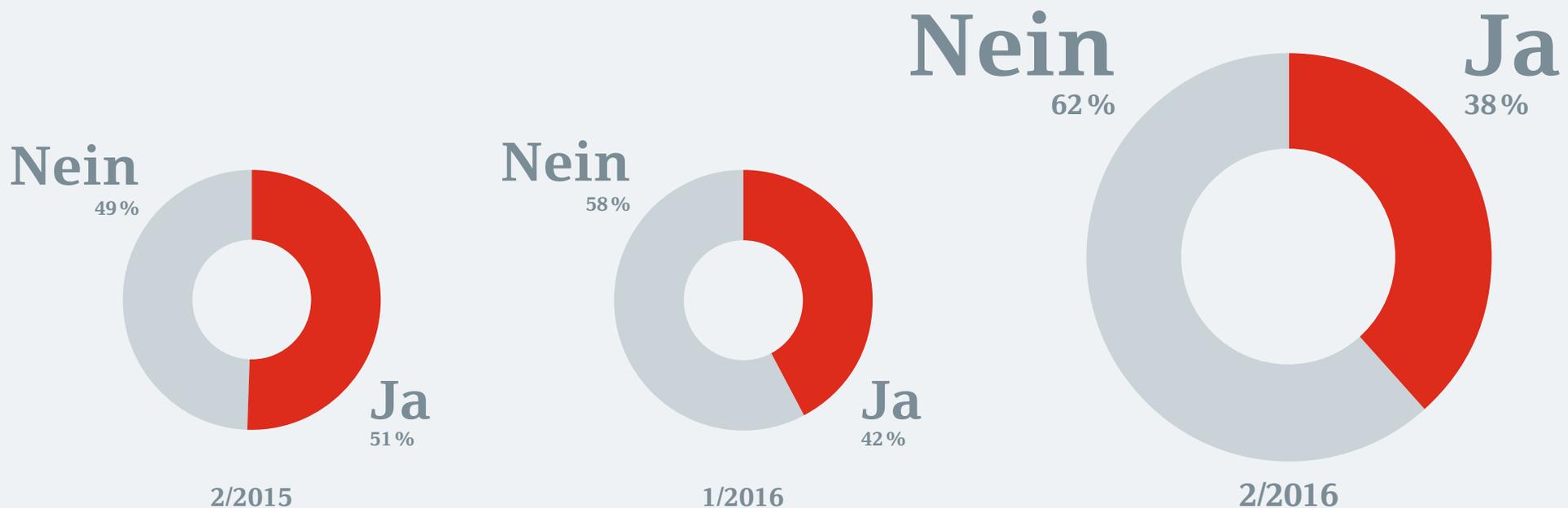
Das Zinsniveau bewegt die Branche immer noch sehr und ist mit Abstand „der“ bestimmende Faktor des kommenden Jahres. Zudem liegt die Kaufpreisentwicklung gefolgt von Deutschland als „sicherer Hafen“ auf den Plätzen 2 und 3. Auffällig ist die Platzierung des Punktes Demografie. Das „Trendthema“ hat es gerade mal in der Wertigkeit auf den 10. Platz geschafft.

Absolute Zahlen



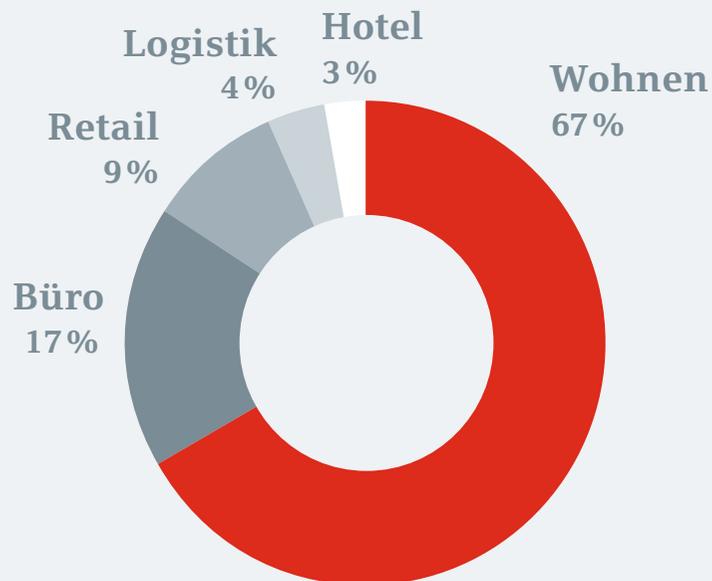
4. In den deutschen Ballungszentren klettern die Preise und Mieten weiter. Einige Fachleute sehen bedenkliche Entwicklungen und warnen vor einer Immobilienblase. Sind Sie der Meinung, diese Angst ist berechtigt? Existiert eine solche Blase in Deutschland?

Irgendwie blubbert und wabert es auf dem Immobilienmarkt, aber eine Blase ist nicht in Sicht. Dies ist die Meinung von 62 % der befragten Immobilienexperten, die an der Trendbarometer-Umfrage teilgenommen haben. Lediglich 38 % der Teilnehmer glauben, dass eine Immobilienblase auf dem deutschen Markt bereits existiert. Diese Wertung steht im Gegensatz zu den Bemühungen der Bundesregierung, die Vergabe von Baufinanzierungen durch ein neues Gesetz stärker zu regulieren. Auch in Bankenkreisen wird das Risiko, das sich aus der anhaltenden Niedrigzinsphase und steigenden Preisen ergibt, gesehen. Eine konsequente Risikopolitik soll mögliche Ausfällen – so denn die Blase platzt – verhindern.

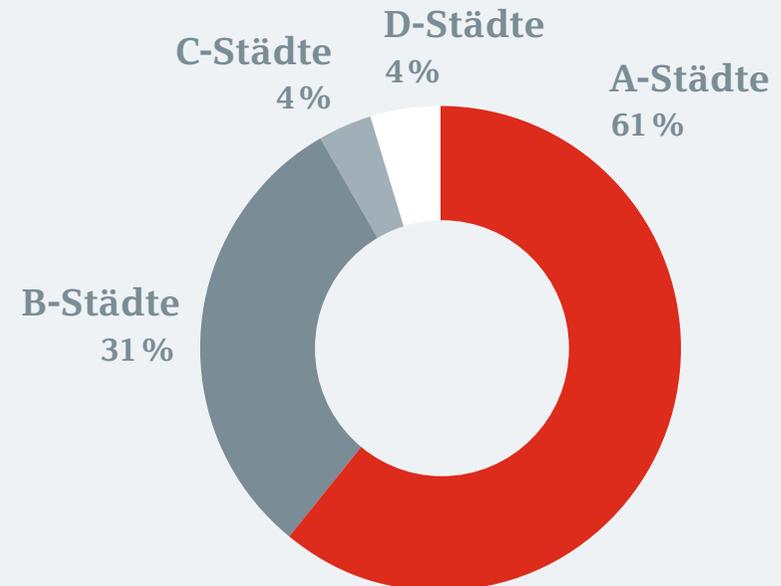


4. Welche Meinung haben Sie?

Von den 38% der Teilnehmer, die die Existenz einer Blase bejahen, sieht die überwiegende Mehrheit diese mit 67% in der Assetklasse Wohnen. Mit einer Zustimmung von 61% sind vor allem A-Städte betroffen, gefolgt von den B-Städten mit 31%.



Wenn „ja“, in welcher Assetklasse würden Sie diese am ehesten erwarten?

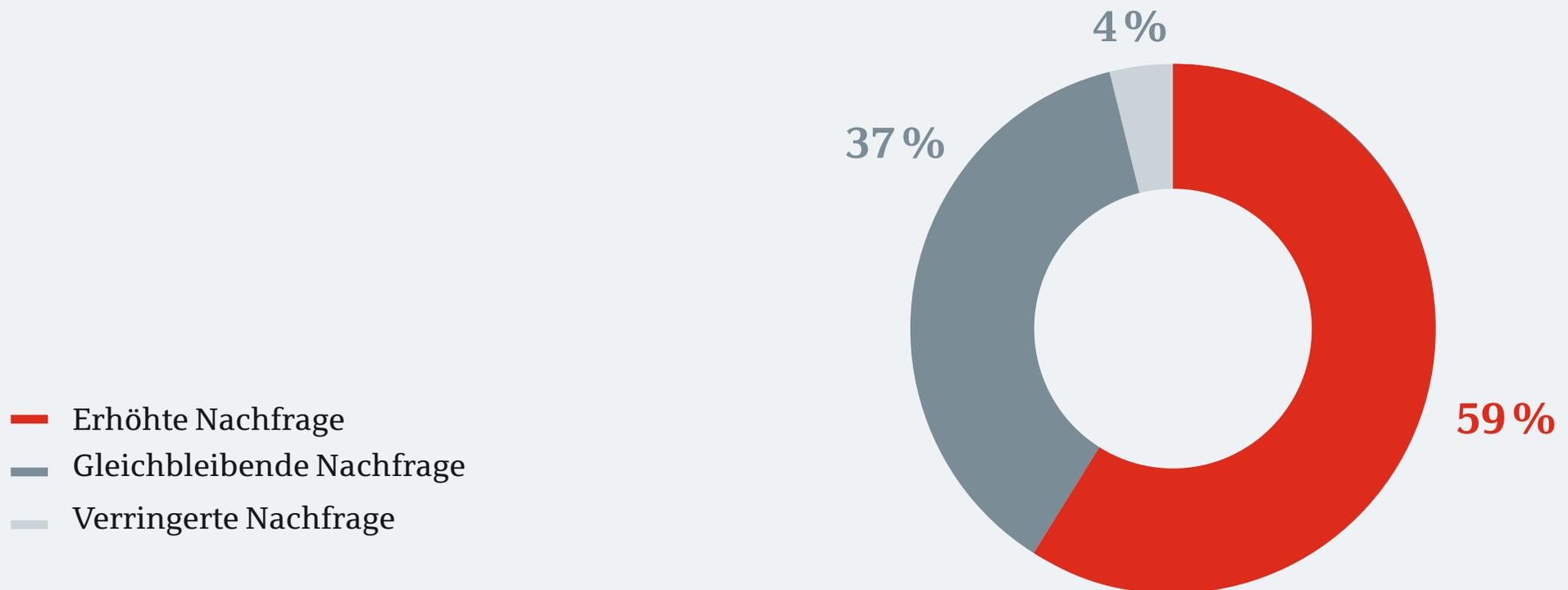


Welche Städte

Sie am ehesten betroffen?

5. Führt das Brexit-Votum der Briten zu einer veränderten Nachfrage bei Immobilien in Deutschland?

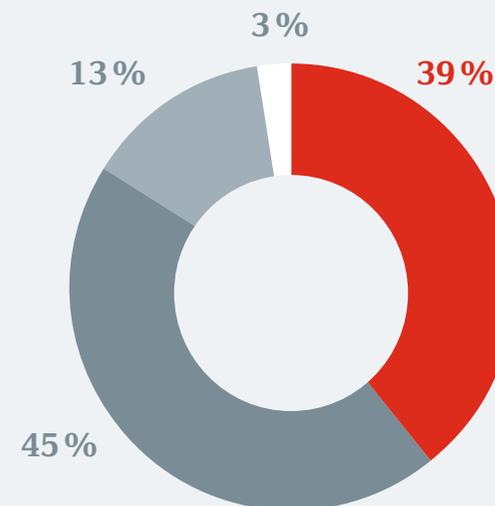
Diese Antwort hatten wir erwartet. Nahezu 60 % der Umfrageteilnehmer sehen eine erhöhte, 37 % eine gleichbleibende Nachfrage nach deutschen Immobilien. Nur 4 % der Teilnehmer geht davon aus, dass sich die Nachfrage verringern wird. Noch weiß niemand, was passieren wird. Abwarten und Tee trinken.



6. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Lange Zeit ging man davon aus, dass eine Digitalisierung in der gewerblichen Immobilienfinanzierung nur schwer machbar sei. Zu individuell und komplex seien die Sachverhalte. Jedoch sehen 84 % der Umfrageteilnehmer dies anders. Sehr wohl könne auch in dieser Sparte Automatisierung und Standardisierung die Digitalisierung voranbringen.

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



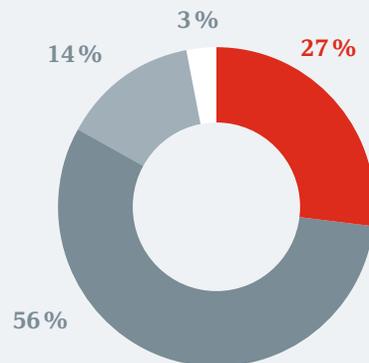
Digitalisierung auf dem Vormarsch: Auch die gewerbliche Immobilienfinanzierung wird in den kommenden 5 Jahren Prozesse automatisieren und standardisieren können.

Wohnen

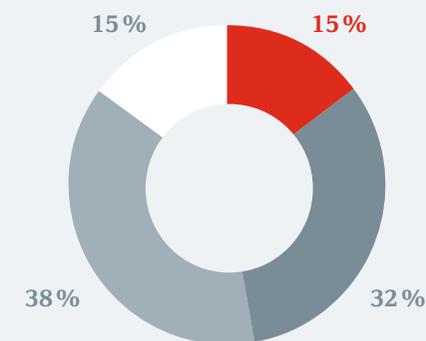
7. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Aktuell ballt sich alles in den Metropolregionen. Damit aber die anderen Regionen nicht veröden, muss auch hier, insbesondere in den B- und C-Städten gebaut und ein lebenswertes Umfeld geschaffen werden. Bis auf 17% der Befragten, sehen alle anderen dies auch so und stimmen mit 83% dieser These zu. Bei Minimalismus als Trend, gehen die Meinungen stark auseinander. 47% der Befragten stimmen zu, wohingegen 53% diesen Trend nicht sehen. Die Zeit und der Geldbeutel werden es zeigen...

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



Um eine Überkonzentration in den Wachstumsregionen zu vermeiden und lebendige Zentren in anderen Regionen zu fördern, muss verstärkt in den B- und C-Städten gebaut werden.

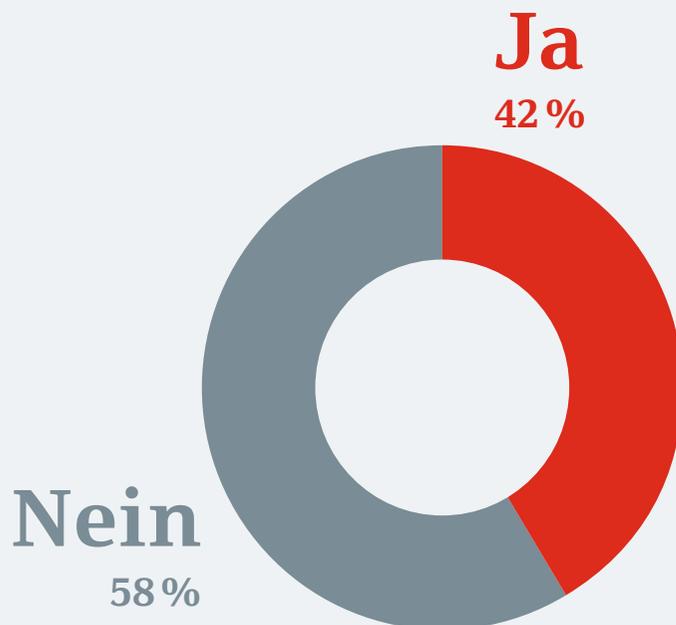


Minimalismus als Trend: Der Wohnraumbedarf pro Kopf wird in den kommenden 10 Jahren sinken.

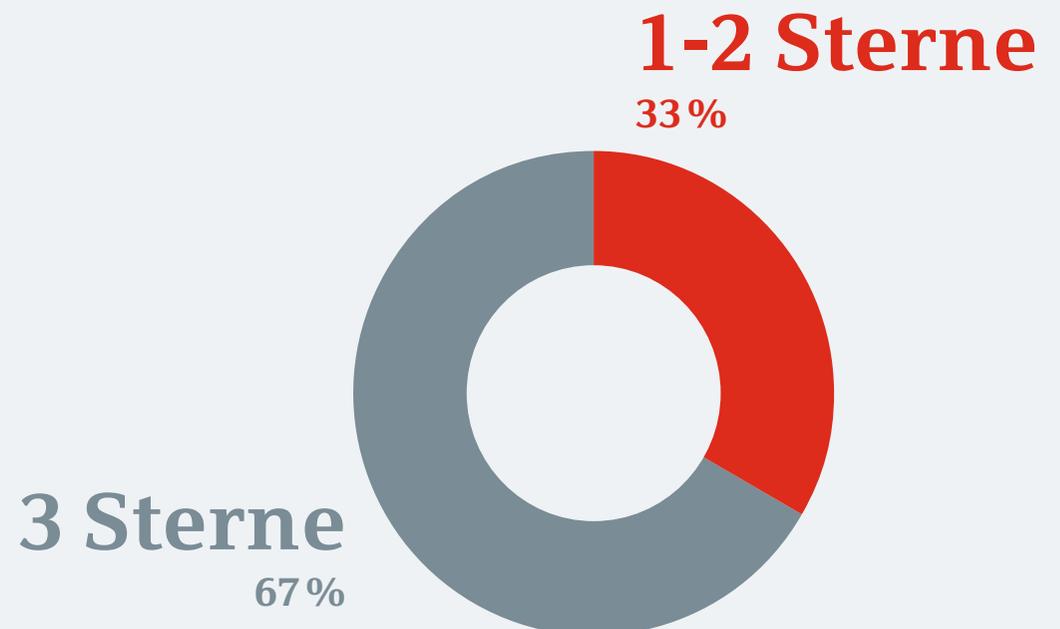
Hotelimmobilien

8. Welche Meinung haben Sie?

Airbnb und andere Zimmervermittlungsportale werden immer beliebter und haben mit 42 % einen relativ großen negativen Einfluss auf die Hotelbuchungen in Großstädten. Nach Meinung der Befragten leiden vor allem die 3 Sterne Häuser (67 %).



Schwächt die zunehmende Beliebtheit von airbnb oder anderer Zimmervermittlungsportale in den Großstädten die Nachfrage nach Hotelübernachtungen?



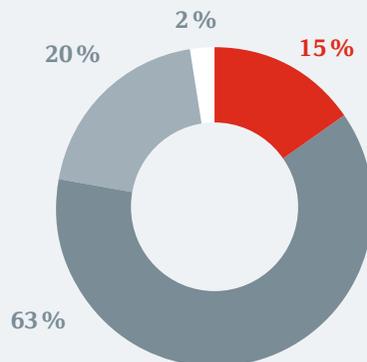
Und wenn „ja“, welche Segmente könnten am ehesten darunter leiden?

Büro

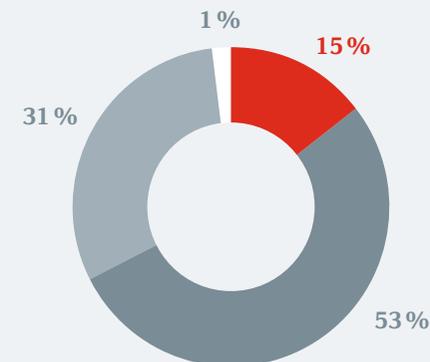
9. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Der Boom auf dem Büromarkt geht weiter. Diese Assetklasse ist so erfolgreich wie nie und wird es nach Meinung der Befragten auch in den kommenden 5 Jahren bleiben. Lediglich 22 % der Teilnehmer sehen dies anders. Es bleibt abzuwarten. Spekulative Büroflächenentwicklungen werden ebenfalls mit überwiegender Mehrheit bejaht. 68 % der Befragten gehen davon aus, dass diese Investitionsform zunehmen wird.

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



Der niedrige Leitzins macht Finanzierungen erschwinglich. Dies und mögliche Wertentwicklungseffekte in Deutschland durch den Brexit lassen auch in den kommenden 5 Jahren auf eine Boomphase auf dem Büromarkt schließen.



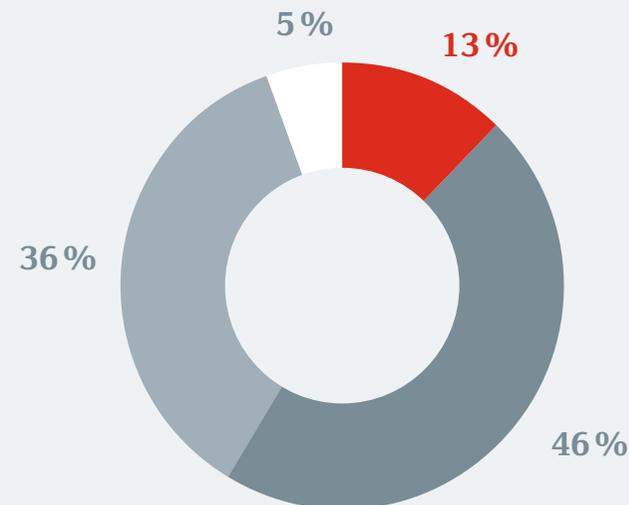
Spekulative Büroflächenentwicklungen werden in den kommenden 10 Jahren zunehmen.

Handelsimmobilien

10. Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?

Auch wenn der Online-Handel boomt, ist der stationäre Handel nicht wegzudenken. Anfassen, Fühlen und Erleben gewinnen an zunehmender Bedeutung für diejenigen Händler, die gegen die Online-Konkurrenz bestehen wollen. Dies bedeutet auch, sehr zentral in den Haupteinkaufsmeilen gelegen zu sein. Dies sehen jedenfalls 59 % der Befragten so.

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

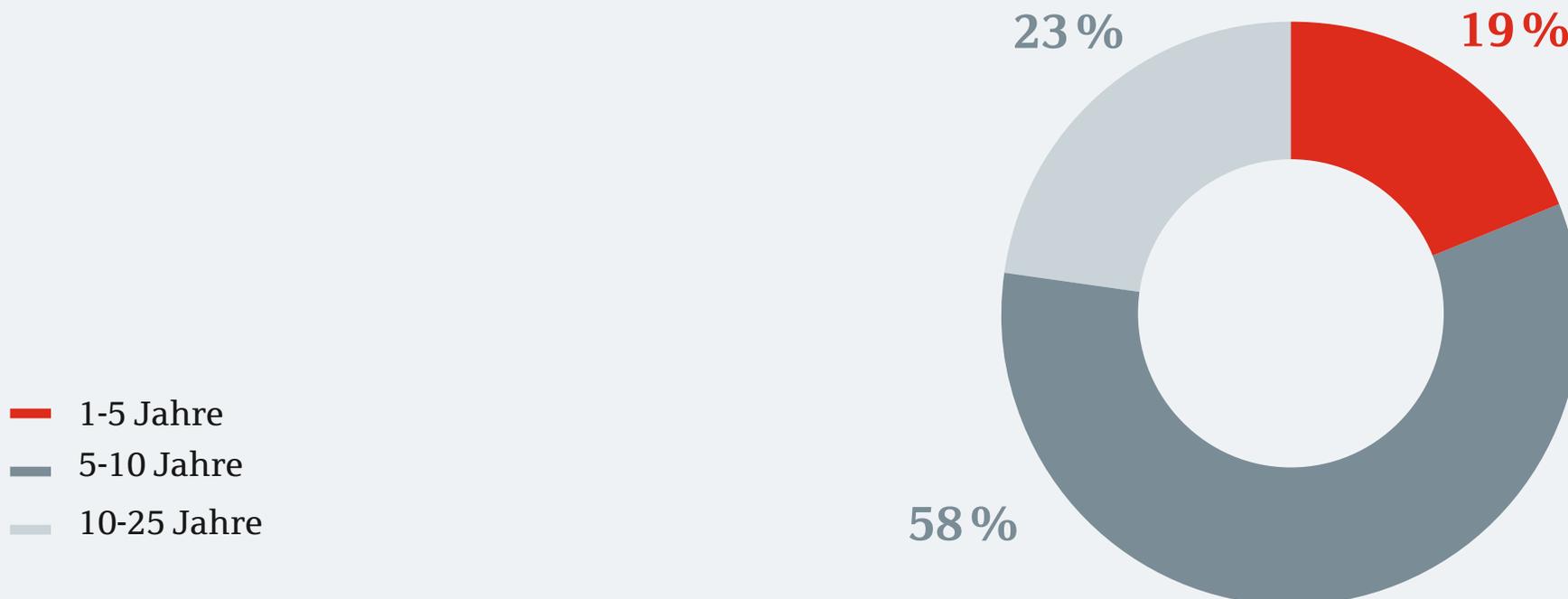


Die Bedeutung der zentralen Einkaufsstraßen in den Großstädten für den Handel nimmt aufgrund des aufstrebenden Online-Handels in den kommenden Jahren erheblich zu.

Handelsimmobilien

11. Wann ist trotz der seit Jahren steigenden Wachstumsraten des Online-Handels mit einer Sättigung zu rechnen?

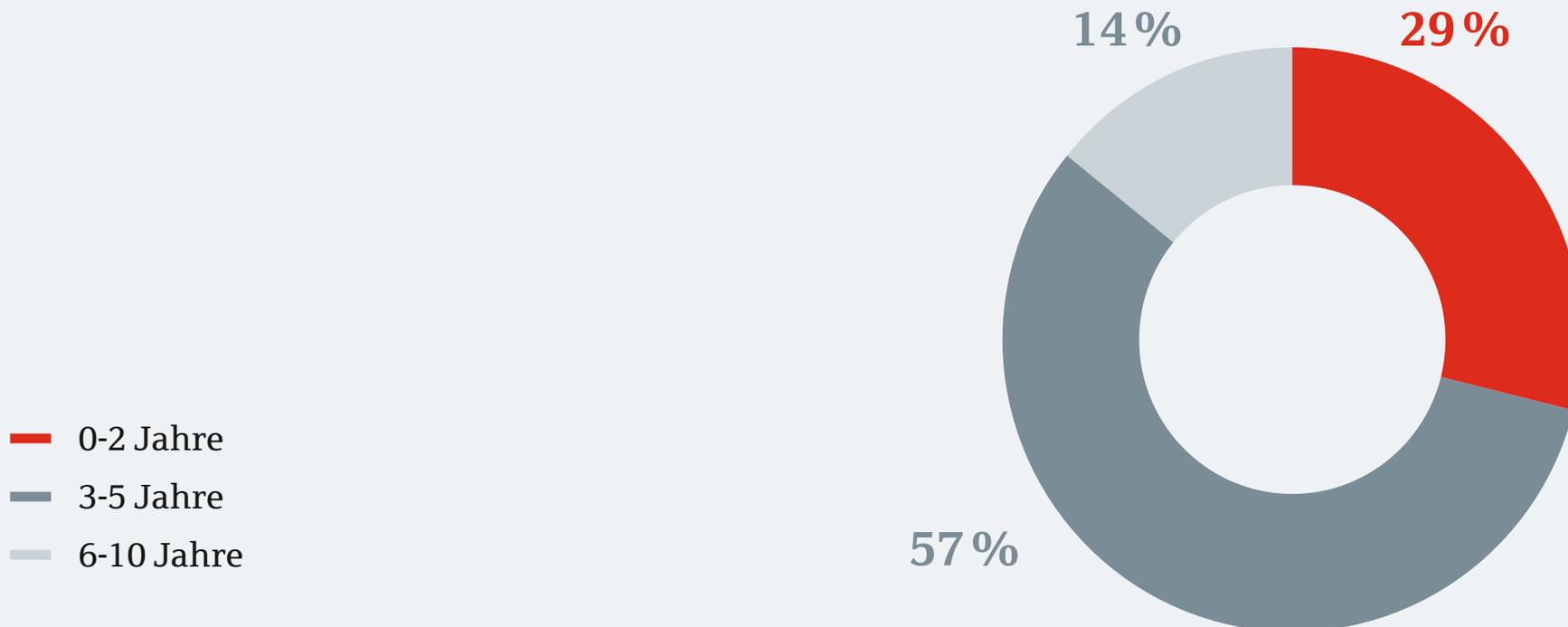
Nach Meinung der Immobilienexperten wird der Online-Handel in 5-10 Jahren eine Sättigung erfahren. Aktuell kann der Online-Handel noch beträchtliche Steigerungsraten generieren, diese verringern sich jedoch langsam. Trotzdem wird der Online-Handel weiterhin die große Konkurrenz des stationären Handels bleiben und dieser wird seine Zukunftskonzepte hierauf einstellen müssen.



Logistikimmobilien

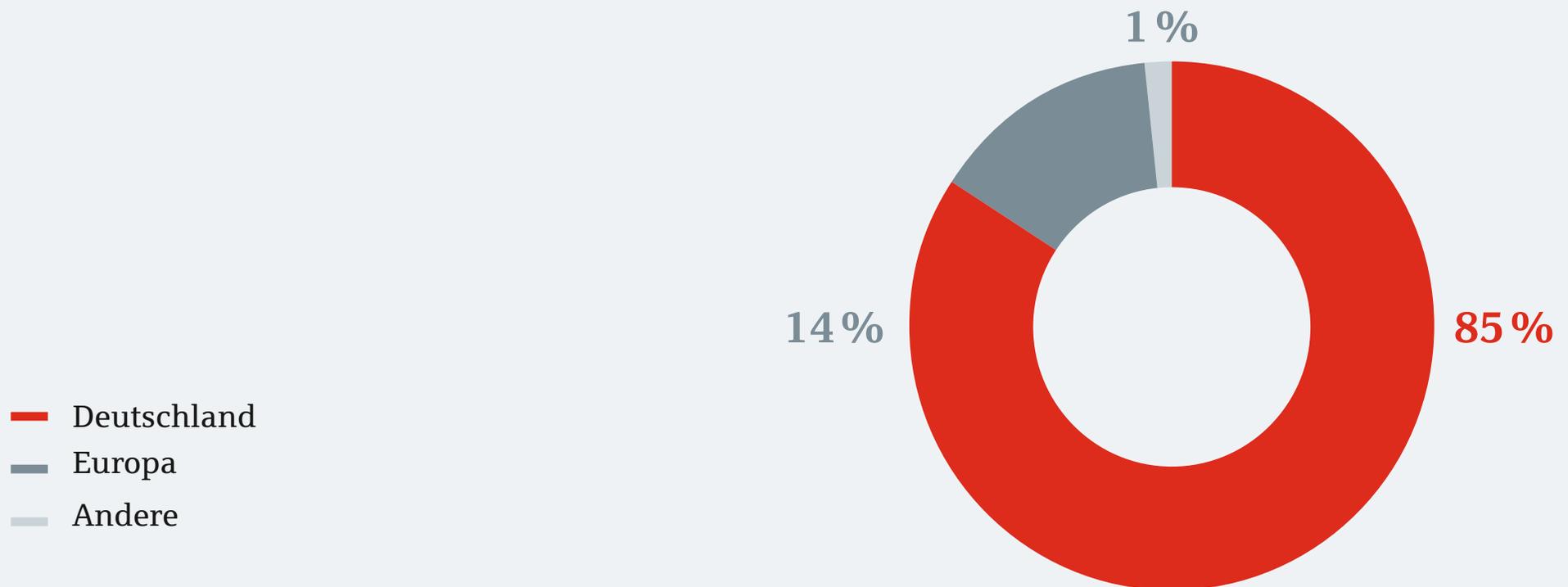
12. Wann wird die Kundennachfrage in Europa nach Same-day/Same-hour-delivery so relevant sein, dass sie Einfluss auf „die City-Logistik“ nimmt?

Geduld war gestern, heute wollen wir alles immer schneller – am liebsten sofort. Dieser Trend nach Same day/Same-hour-delivery kann Auswirkungen auf die City-Logistik haben, denn nur wo Ware zentral verfügbar ist, kann sie auch schnell ausgeliefert werden. Diese Auswirkungen werden wir nach Ansicht der Befragten wohl in 3-5 Jahren spüren. Solange müssen wir uns in Geduld üben...



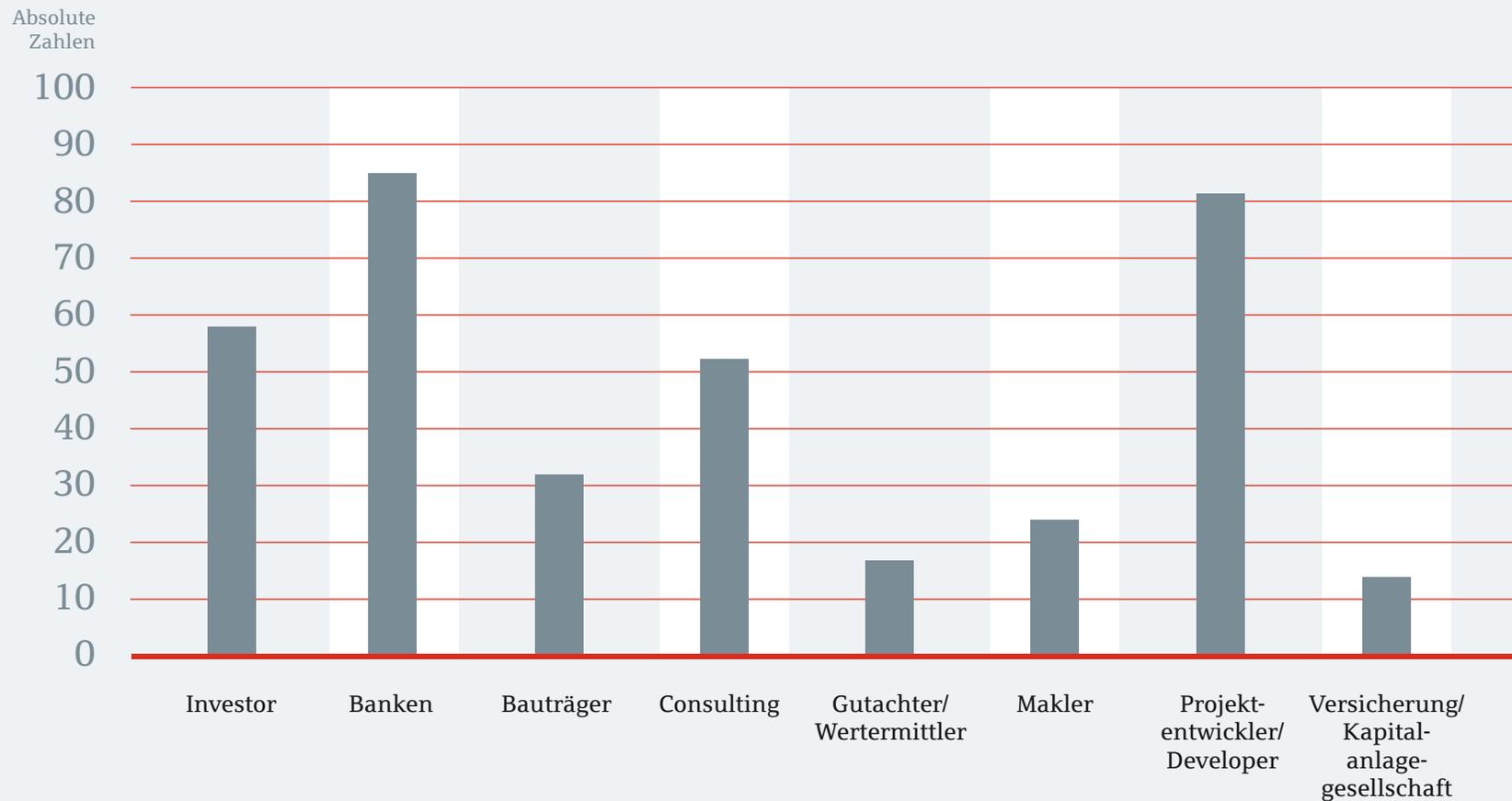
Befragungsteilnehmer

13. Wo befindet sich Ihr Unternehmenssitz?



Befragungsteilnehmer

14. In welchen Bereichen ist Ihr Unternehmen tätig?



Herausgeber:

Berlin Hyp AG
Kommunikation & 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.

