

Düsseldorf, 08.12.2010

## **DIA Fonds 27**

### **Expertenumfrage: Deutscher Immobilienmarkt immer attraktiver**

Die Stimmung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat sich ins Positive gedreht. Das ist ein Ergebnis der aktuellen Expertenbefragung von Berlin Hyp und Landesbank Berlin AG (LBB). Insgesamt sind knapp 80 Prozent der Befragten der Überzeugung, der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt sei im europäischen Vergleich attraktiver geworden (1. HJ 2010: 59 Prozent). Davon schätzen knapp 20 Prozent der Teilnehmer den deutschen Markt sogar als „deutlich attraktiver“ ein.

„Die Gewerbeimmobilie als sicheres Investment in Deutschland weckt zunehmend wieder Interesse bei Investoren und Kapitalanlegern. Vor dem Hintergrund der aktuell positiven Konjunkturentwicklung, aber auch aufgrund steigender Inflationserwartungen hat der deutsche Immobilienmarkt in den letzten Monaten an Aktivität gewonnen. Ob diese Dynamik anhält, hängt jedoch maßgeblich von der weiteren Wirtschaftsentwicklung im In- und Ausland ab“, sagt Jan Bettink, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. Auch 73 Prozent der Umfrageteilnehmer erwarten ein verstärktes Engagement aufgrund steigender Inflationserwartungen.

#### Höhere Transaktionsvolumina erwartet

Nach Ansicht der Befragten wird das Transaktionsvolumen insbesondere in den Segmenten Wohnen (58 Prozent) und Einzelhandel (53 Prozent) in den kommenden zwölf Monaten zunehmen - dabei schwächt sich der Trend im Wohnsegment im Vergleich zur Befragung des ersten Halbjahres leicht ab. In den Bereichen Logistik und Büro rechnen 49 beziehungsweise 45 Prozent mit steigenden Volumina. Einzig bei Hotelimmobilien wird ein gleichbleibendes Transaktionsvolumen erwartet. Die Experten sehen damit dem kommenden Jahr deutlich optimistischer entgegen als noch vor sechs Monaten.

#### Preisentwicklung – Erholung gewinnt an Dynamik

Über 60 Prozent der Umfrageteilnehmer prognostizieren steigende Kauf- bzw. Mietpreise bei Wohnimmobilien. In den anderen Immobiliensegmenten werden überwiegend gleichbleibende bis leicht steigende Preise erwartet. Im regionalen Ranking konnten München (80 Prozent) und Hamburg (73 Prozent) ihre Spitzenplätze verteidigen, gefolgt von Frankfurt und Berlin. Die Regionen Dresden und Leipzig fallen weiterhin stark ab, allerdings sind die Befragten, trotz überwiegend deutschem Firmensitz, mit diesen Regionen weniger vertraut als mit dem europäischen Ausland. In den kommenden zwölf Monaten rechnen die Experten vor allem mit einer zunehmenden Aktivität seitens institutioneller Investoren aus dem In- und Ausland (66 beziehungsweise 64 Prozent) sowie von Versicherungen und Kapitalanlagegesellschaften (65 Prozent). 63 Prozent erwarten hingegen gleichbleibendes beziehungsweise abnehmendes Engagement bei Immobilien-AGs und REITs.

## Zinsentwicklung wichtigster Bestimmungsfaktor

74 Prozent der Umfrageteilnehmer sind überzeugt, dass die Schere zwischen den Spitzenlagen und B-Lagen in den kommenden zwölf Monaten weiter auseinandergehen wird. Die starke Fokussierung auf Core-Immobilien und die damit einhergehende Verknappung auf der Angebotsseite birgt für die Mehrheit der Befragten jedoch auch die Gefahr der Überwertung (Zustimmung 60 Prozent).

Wichtigste Bestimmungsfaktoren für die zukünftige Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes sind nach Ansicht der Experten Zinsentwicklung und Inflation. Sie lösen damit das Thema „Finanzierungssituation und Kreditvergabepraxis“ erstmals an der Spitze der Rangliste ab. 61 Prozent der Experten rechnen 2011 zudem mit sinkenden Anfangsrenditen. Ferner sind 60 Prozent der Teilnehmer der Auffassung, dass der Markt für Value Add bzw. opportunistische Investments im ersten Halbjahr 2011 noch unattraktiv bleiben wird. „Das Umfrageergebnis zeigt, dass für die Entwicklung des Immobilienmarktes fundamentale Stabilitätskriterien weiterhin von hoher Bedeutung sind. Für eine nachhaltige Entwicklung bleibt entscheidend, dass Marktteilnehmer mit Augenmaß und Umsicht handeln“, so Jan Bettink.

Die vollständigen Umfrageergebnisse finden Sie unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) bzw. [www.lbb.de](http://www.lbb.de).