



# Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017

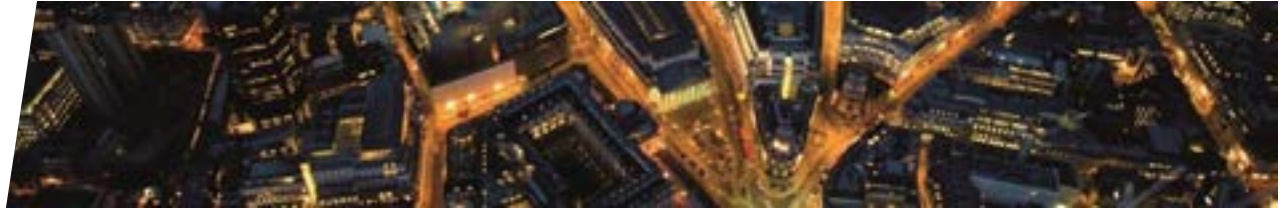
Ernst & Young Real Estate GmbH

Januar 2017

# Agenda

---

Trendbarometer  
Immobilien-Investmentmarkt  
2017



■ Immobilien-Transaktionsmarkt Deutschland

■ Befragungsaufbau und -systematik

■ Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017



## 10 Jahre EY Real Estate Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt



Sehr volatiles Marktgeschehen  
während der letzten 10 Jahre.

2007 wurde der Höhepunkt des  
Transaktionsvolumens erreicht,  
dann folgten drastische  
Rückgänge in den Jahren 2008  
und 2009.

Ab 2010 dann wieder steigen-  
des Transaktionsvolumen.

2015 der vorläufige Höhepunkt,  
ein höheres Transaktions-  
volumen als 2007.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das EY Real Estate Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt liegt vor Ihnen - und dies bereits zum zehnten Mal! Wenn wir auf die vergangenen Ausgaben zurückblicken, so fällt vor allem eines auf: das volatile Marktgeschehen während der letzten Dekade.

Auf den Höhepunkt des Transaktionsvolumens im Jahr 2007 folgen drastische Rückgänge 2008 und 2009. Die Finanzkrise führt in vielen Segmenten zu sinkenden Preisen, die Fremdkapitalbeschaffung wird zunehmend zur Herausforderung. Im internationalen Vergleich sind die Preisrückgänge allerdings eher moderat, vor allem Wohnimmobilien in Deutschland erweisen sich als robust. Ab 2010 steigt das Transaktionsvolumen wieder. Deutsche Immobilien gelten fortan als „sicherer Hafen“, wobei neuerliche Schocks wie die Eurokrise dieses Bild noch verstärken. 2013 wird bei Wohnimmobilien wieder Vorkrisenniveau erreicht und 2015 übersteigt die Summe aus Wohn- und Gewerbeimmobilientransaktionen erstmals den bisherigen Spitzenwert von 2007. Die Nachfrage erstreckt sich längst auf alle Segmente - auch auf ehemalige Nischen: auf Hotels, Logistik- und Industrieimmobilien, auf Studentenwohnheime etc. Seit 2016 bewegt sich das Transaktionsvolumen wieder nach unten - der anhaltend großen Nachfrage zum Trotz. Es mangelt schlicht an passenden Angeboten. (Diesen Trend hatten wir im Gegensatz zu vielen anderen Markteinschätzungen für 2016 richtig antizipiert.)

Auch die regulatorischen Rahmenbedingungen haben sich in diesen zehn Jahren enorm gewandelt. REITs, AIFM, Solvency II, Basel III und die Mietpreisbremse sind hierfür nur einige Beispiele. Sie sind teils Folge und teils Ursache bestimmter Entwicklungen.



Vielen Dank für Ihre  
Einschätzung



Für Problemkredite wurden  
mehrheitlich einvernehmliche  
Lösungen gefunden.

Yield Compression hat sich als  
Trend immer deutlicher gezeigt.

Inflation ist derzeit kein Thema  
mehr.

Projektentwicklungen spiegeln  
die Bandbreite der Trends wider.

Jahr für Jahr haben Sie sich zusammen mit anderen wesentlichen Marktteilnehmern am Trendbarometer beteiligt. Wir möchten an dieser Stelle Danke sagen - ohne Ihre Einschätzung fehlte es dem Markt an einem wichtigen Stimmungsbild. Gemeinsam mit Ihnen haben wir Jahr für Jahr die jeweils aktuellen Trends kritisch hinterfragt und neue Trends identifiziert.

Welche Verkäufergruppen sind jeweils aktiv? In der Anfangsphase des Trendbarometers zählt die öffentliche Hand noch dazu. Notverkäufe der Banken? Im Umgang mit Problemkrediten hat die Umfrage früh gezeigt, dass einvernehmliche Lösungen erstaunlich oft die bevorzugte Wahl waren - und dass es zwar Notverkäufe infolge der Finanzkrise gab, aber in Deutschland nicht auf so breiter Front wie zunächst vermutet. Ebenfalls früh (vor fünf Jahren schon) hat das Trendbarometer eine anhaltende Yield Compression als Szenario gesehen, die sich später immer deutlicher gezeigt hat.

Andere Entwicklungen, die wir abgefragt haben, mögen derzeit keine allzu große Rolle mehr spielen. Inflationssorgen als Katalysator für Immobilieninvestments seien hier als Beispiel genannt. Wieder andere Punkte wie der Einfluss von Nachhaltigkeit auf die Immobilienbranche sind mehr oder weniger ubiquitär geworden: sie sind Standard und man spricht nicht mehr über sie. Ihre gesamtgesellschaftliche Bedeutung ist deshalb nicht minder groß.

Wichtig war uns auch, immer wieder den Blick in Richtung Projektentwicklung zu lenken. Denn an der komplexesten Disziplin der Immobilienwirtschaft lässt sich gleich eine ganze Bandbreite an Trends ablesen. Sie reicht von der Risikobereitschaft der Investoren und Banken über die Haltung der öffentlichen Hand als baugenehmigende Instanz bis hin zur Nachfragesituation an den Vermietungs- und natürlich auch an den Investmentmärkten.



Vorausschauendes Handeln benötigt Transparenz.



Globale Kapitalströme aus verschiedenen Richtungen.

Risiken in Richtung Preisüber-  
treibung und Überhitzung  
wurden beleuchtet.

Neue digitale Prozesse  
verdrängen „traditionelle“  
Marktteilnehmer.

Zunehmende Regulatorik be-  
einflusst die Marktdynamik.

Ähnlich verhält es sich mit IPOs und M&A rund um die Immobilie - die Umfragen zeigen hier immer wieder das unterschiedliche Zusammenspiel zwischen Immobilien- und Kapitalmarkt auf. In einer globalisierten Welt mit globalen Immobilienkapitalströmen ist es ein wichtiger Punkt, ob nun die Gelder vermehrt aus dem angloamerikanischen Raum kommen wie in der Anfangszeit des Trendbarometers oder auch aus Asien wie in der jüngeren Vergangenheit.

Und dabei wurden auch immer wieder kritische Entwicklungen identifiziert: Preisübertreibungen und überhitzte Teilmärkte, Risiken der Inbetriebnahme im Neubau von Großprojekten, Bedrohung des Einzelhandels durch den E-Commerce, Druck auf die Maklerbranche durch Onlineplattformen etc.

Zehn Jahre Trendbarometer - damit soll natürlich nicht Schluss sein. Insofern freuen wir uns, wenn Sie auch in der nächsten Ausgabe wieder an unserer Umfrage teilnehmen. Denn die regulatorischen Rahmenbedingungen werden sich weiter wandeln, und auch mit Blick auf die Marktdynamik und die ökonomischen Perspektiven werden wir wieder Änderungen sehen. Um dies frühzeitig zu antizipieren und die richtigen Schlüsse für die Immobilienmärkte zu ziehen, braucht es Transparenz. Das Trendbarometer ist hier neben anderen Stimmungsmessern wie beispielsweise dem Frühjahrgutachten des ZIA eine wichtige Säule.

Haben Sie Fragen oder Anmerkungen? Dann stehen wir Ihnen gerne als Ansprech- und Sparringspartner zur Verfügung.

Christian Schulz-Wulkow  
Partner, Leiter Immobiliensektor  
Deutschland, Schweiz, Österreich

Paul von Drygalski  
Executive Director

# Kernergebnisse

## Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017

1

Attraktivität: **Deutschland** äußerst attraktiv in unsicheren Zeiten - insbesondere auch im europäischen Vergleich

2

Immobilienmarkt: **Bilanzierung von Mietverträgen** nach IFRS 16 noch nicht auf der Agenda

3

Transaktionsmarkt: **Produktknappheit** treibt die Preise - weiterhin sinkendes Transaktionsvolumen

4

Kaufpreisentwicklung: **Gedämpfter Preisanstieg** für Einzelhandel in guten und sehr guten Lagen

5

Verkäufer: **Gewinnmitnahme und Portfoliooptimierung** führen zu Verkäufen

6

Käufer: **Institutionelle Investoren** bleiben hochaktive Marktteilnehmer

# Kernergebnisse

## Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017

7

Hindernisse:  
Transaktionshindernisse sind vor allem überhöhte Kaufpreise und zu große Risiken

8

Kreditkonditionen: Unverändert attraktive Kreditkonditionen

9

Investmentfokus (Nutzungsart): Büroinvestments im Aufwind

10

Investmentfokus (Standort): Büros in Berlin sind begehrt - Berlin und Frankfurt Favoriten bei Wohnimmobilien

11

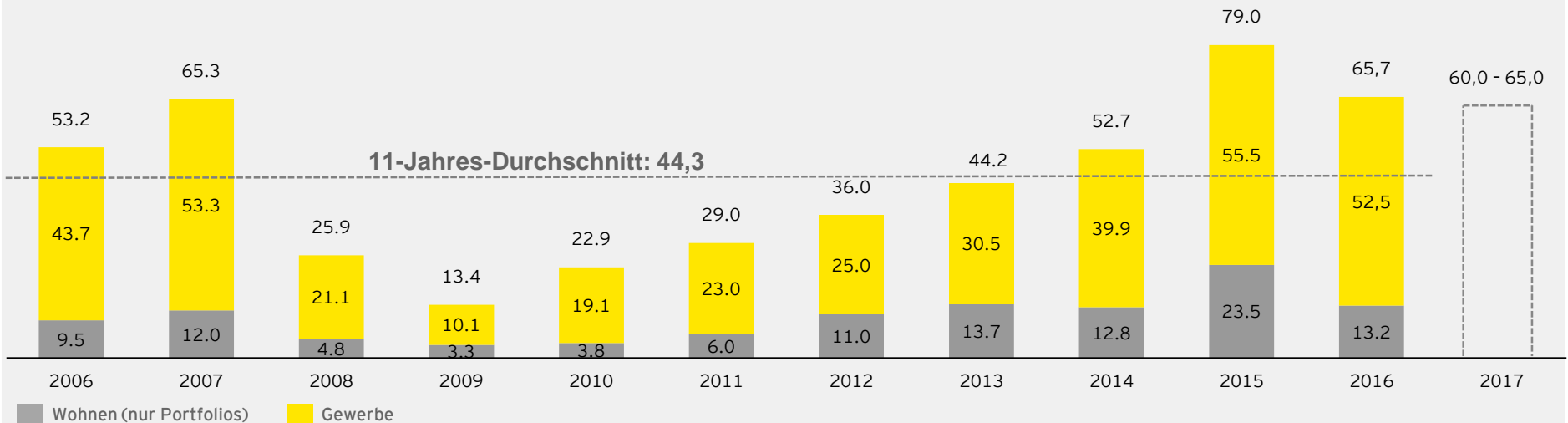
Exitstrategien: Direktverkauf oder Halten bleibt auch 2017 die Devise

12

Megatrends 2017: Investmentströme und Zinsentwicklung bewegen die Branche

# Transaktionsvolumina der letzten elf Jahre ...

## Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland\*



### 2015

- ▶ Gesamtes Transaktionsvolumen (Wohnen und Gewerbe) erstmals über dem Niveau von 2007
- ▶ Nahezu Verdopplung im Wohnsegment durch größere Übernahmen

### 2016

- ▶ 2016 fehlen verglichen mit 2015 vor allem große Wohnungsdeals
- ▶ Transaktionsvolumen liegt aber weiterhin deutlich über dem Mittel der letzten 11 Jahre

### Ausblick 2017

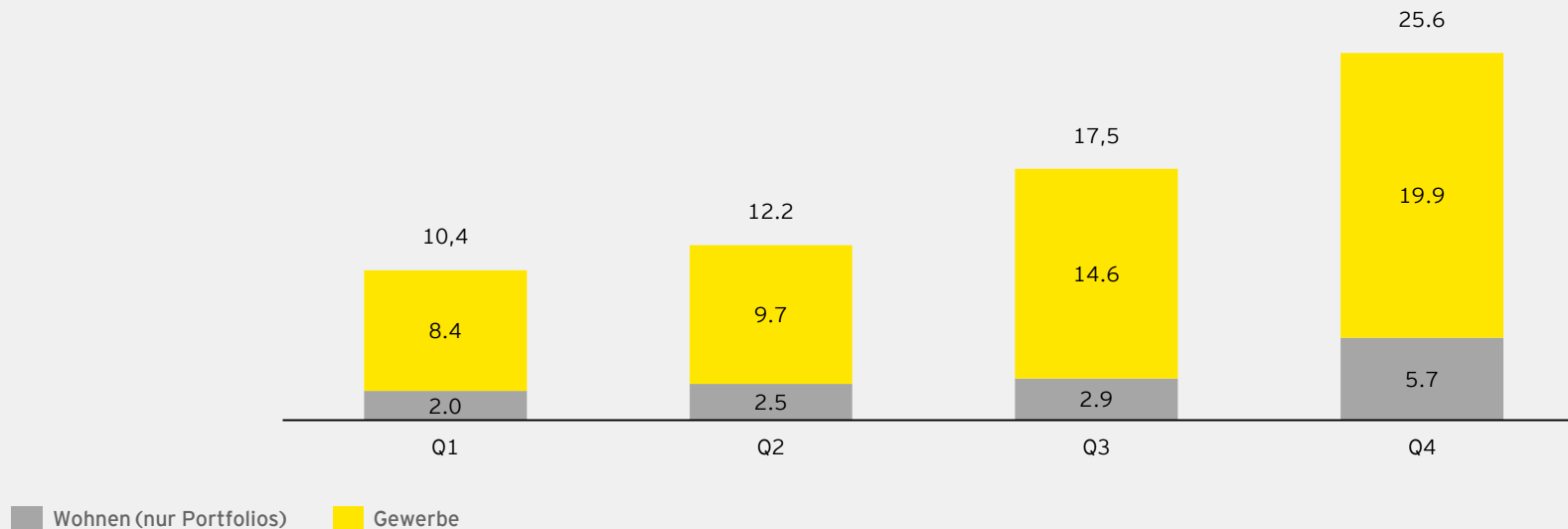
- ▶ Weiter leicht abnehmendes Transaktionsvolumen aufgrund von Produktknappheit
- ▶ Investoreninteresse wird jedoch unverändert hoch bleiben

\* Nur veröffentlichte Transaktionen (ohne IPOs); Quelle: EY Research



# ... und in den Quartalen des Jahres 2016

## Transaktionsvolumina im Jahr 2016 in Mrd. Euro in Deutschland\*



### Wohnen

- ▶ Viel Aktivität bei Transaktionen im Wohnprojektentwicklungsbereich
- ▶ Spezialfonds dominieren auf der Käuferseite

### Gewerbe

- ▶ Transaktionsvolumen nur knapp hinter dem Vorjahr
- ▶ Büroimmobilien dominieren erneut
- ▶ Pflegeimmobilien werden zunehmend nachgefragt und holen gegenüber anderen Asset-Klassen auf (auch zwei Transaktionen unter den Top-Deals)

### Entwicklung

- ▶ Dem verhaltenen Jahresbeginn folgt ein stetiger Anstieg des Transaktionsvolumens mit einem starken letzten Quartal
- ▶ Viertes Quartal wird von der Conwert- und der Officefirst-Übernahme dominiert

\* Nur veröffentlichte Transaktionen (ohne IPOs); Quelle: EY Research

# Die größten deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen\* ...

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Objekte	Preis
Q4	IVG Immobilien	Blackstone	Officefirst-Übernahme (Büro)	97	€ 3.300 Mio.
Q3	Even Capital	Primonial Real Estate Investment Management	Panacea-Portfolio (Pflegeheime)	68	€ 995 Mio.
Q2	Brookfield/Starwood Capital	FDM Management/Event Hospitality Management	Hotelfportfolio - Interhotel-Portfolio	9	€ 800 Mio.
Q4	Cerberus	Aroundtown	Metro-Großmärkte (Einzelhandel)	39	€ 780 Mio.
Q4	Commerzbank	Samsung SRA Asset Management	Commerzbank-Tower (Büro)	1	€ 660 Mio.
Q4	Tishman Speyer/Commerz Real	Tishman Speyer/Elo Mutal Pension Insurance/Quatar Investment/Varma Mutual Pension Insurance	Taunusturm Frankfurt (Büro)	1	€ 650 Mio.
Q4	Savills Investment Management	Wealth Management Capital Holding	Max-und-Merle-Paket (Büro)	17	€ 630 Mio.
Q4	KanAm Grund KVG	Commerz Real	Highlight Towers München (Büro)	4	€ 500 Mio.
Q4	Morgan Stanley Real Estate	JV Madison/Mubadala	Christie-Paket (Einzelhandel)	4	€ 450 Mio.
Q3	Berlinovo	Deutsche Wohnen	Pegasus-Portfolio (Pflegeheime)	28	€ 421 Mio.
Q3	Allianz Real Estate	Patrizia	Cloud9 (Büro)	9	€ 400 Mio.

## Verkäufergruppen\*\*

- ▶ Unter den Verkäufern waren 2016 vor allem Fonds und internationale Investoren

## Käufergruppen\*\*

- ▶ Deutsche Investoren bestimmen zum Großteil den Investmentumsatz (57 %)
- ▶ Ausländische Investoren bleiben sehr aktiv und bauen ihren Immobilienbestand aus (43 %)

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Gesunkenes Transaktionsvolumen bei den Top-Deals im Vergleich zum Vorjahr
- ▶ Das Transaktionsvolumen wurde durch die Officefirst-Übernahme geprägt

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

\*\* Bezogen auf den gesamten Transaktionsmarkt (inkl. Top-Deals)

# ... und Wohnimmobilientransaktionen\* im Jahr 2016

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Wohneinheiten	Preis
Q4	Conwert	Vonovia	Conwert-Übernahme (71,5 %, deutscher Anteil, Stand 12/2016)	k. A.	€ 1.700 Mio.
Q4	BGP Investment	China Investment Corporation (CIC)/ Morgan Stanley Real Estate	BGP-Portfolio	16.000	€ 1.180 Mio.
Q4	Bouwfonds	Patrizia	Wohnportfolio (NRW, Niedersachsen, Bayern)	3.500	€ 250 Mio.
Q3	S Immo AG	Deutsche Investment	Wohnpaket in Berlin und Hamburg	1.500	€ 250 Mio.
Q3	Ausländische Investoren	ADO Properties	2 Berliner Wohnpakete	1.880	€ 218 Mio.
Q2	Geschlossener Immobilienfonds	DSR Deutsche Investment	4 Wohnportfolios in Berlin	930	€ 175 Mio.
Q4	Family Office	Institutioneller Investor	Wohn- und Geschäftsportfolio	1.140	€ 135 Mio.
Q1	TRESONO Family Office/ Grundstücksgesellschaft	aik Immobilien	Wohn- und Gewerbeensemble	300	€ 128 Mio.
Q1	Corestate Capital	Internationaler Investor	Wohnimmobilienportfolio	2.700	€ 103 Mio.
Q1	Akelius	Wertgrund	Wohnportfolio	1.100	€ 90 Mio.
Q2	k. A.	ZBI	Wohnportfolio	k. A.	€ 80 Mio.

## Verkäufergruppen\*\*

- ▶ Unter den Verkäufern waren mehrheitlich internationale Marktakteure

## Käufergruppen\*\*

- ▶ Deutsche Investoren waren 2016 am aktivsten (ca. 75 %)
- ▶ Die internationalen Investoren ebenfalls sehr präsent (ca. 25 %)
- ▶ Fonds und AGs am umsatzstärksten (ca. 50 %)

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Die Anzahl der Großtransaktionen haben deutlich abgenommen
- ▶ Das Transaktionsvolumen wurde von der Conwert-Übernahme und vom BGP-Portfolio geprägt

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

\*\* Bezogen auf den gesamten Transaktionsmarkt (inkl. Top-Deals)

# Design der Studie



Die Ergebnisse der Studie beruhen auf unserer Umfrage (Oktober/November 2016), an der rund 135 Investoren, die in den vergangenen Jahren am deutschen Immobilienmarkt aktiv waren, teilgenommen haben.



Themengebiete des Fragebogens:

- Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Deutschland im Jahr 2017 durch aktive Marktteilnehmer
- Immobilien-Investmentstrategie im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes



Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt des deutschen Immobilieninvestmentmarkts. Dazu zählen:

- Banken
- geschlossene Immobilienfonds
- Immobilien-AGs/REITs
- institutionelle Investoren
- Kapitalanlagegesellschaften
- Opportunity-/Private-Equity-Fonds (PE)
- Privatpersonen/Family Offices
- Wohnungsgesellschaften

Neben vorgegebenen Antworten hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, zu jeder Frage individuelle Kommentare abzugeben.

# Die Einschätzung des deutschen Transaktionsmarktes

2015

- ▶ „Zu viel Kapital, zu wenig Investitionsmöglichkeiten, daher sehr hohes Preisniveau.“
- ▶ „Eigentümer ohne den Druck der Wiederanlage werden das attraktive Umfeld für Verkäufe nutzen.“
- ▶ „Das Interesse institutioneller Investoren an Marktnischen jenseits von Büro, Einzelhandel und Wohnen steigt.“

2016

- ▶ „Kapital (Eigenkapital/ Fremdkapital) ist ausreichend vorhanden, nur nicht die geeigneten Produkte/ Investments.“
- ▶ „Stabil, gute Fundamentaldaten, Wachstumsperspektive.“
- ▶ „Chancen-Risiken-Verhältnis hat begonnen, sich zu verschlechtern.“

2017

- ▶ „Der Mangel an Produkten hat zugenommen und führt zu Investments in Nebenlagen und Nischenprodukten.“
- ▶ „Deutschland ist unverändert ein sicherer Hafen, jedoch könnten sich in anderen europäischen Staaten bessere Renditen erzielen lassen.“
- ▶ „Die geopolitischen Risiken haben deutlich zugenommen und deren Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt bleiben abzuwarten.“

# Deutschland äußerst attraktiv in unsicheren Zeiten ...



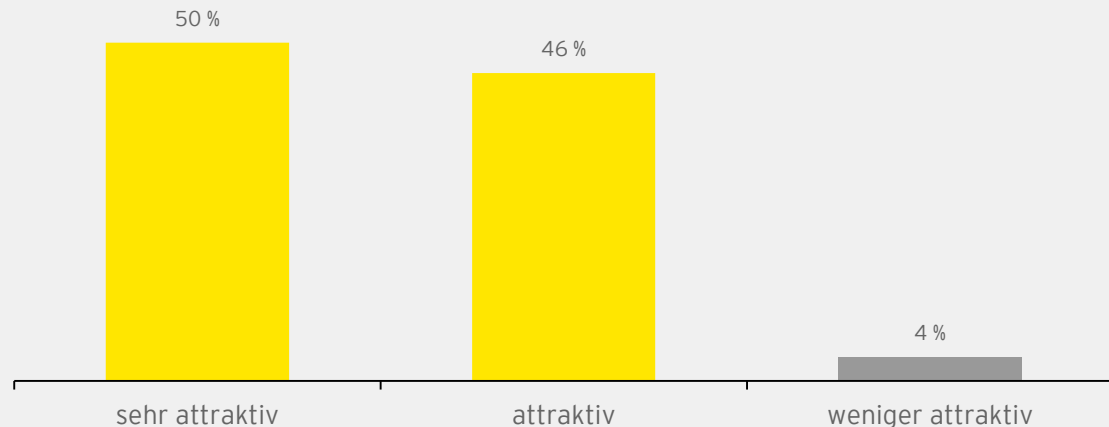
„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2017 absolut gesehen?“

Deutschland wird von nahezu allen Befragten (96 %) auch im Jahr 2017 als attraktiver oder sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments gesehen.

Somit setzt sich die positive Einschätzung des Vorjahres zum wiederholten Male fort (2016: 95 %).

Der Anteil der Befragten, die den Standort Deutschland als „weniger attraktiv“ (4 %) einschätzen, ist leicht gesunken (2016: 5 %).

## Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments



### Statements

- ▶ „Preisniveau trotz kontinuierlichem Anstieg im internationalen Maßstab noch immer relativ günstig.“
- ▶ „Aus langweilig wurde sexy!“
- ▶ „Es besteht noch Nachholbedarf, allerdings auch in einigen Teilbereichen die Tendenz zur Überhitzung.“

# ... insbesondere auch im europäischen Vergleich



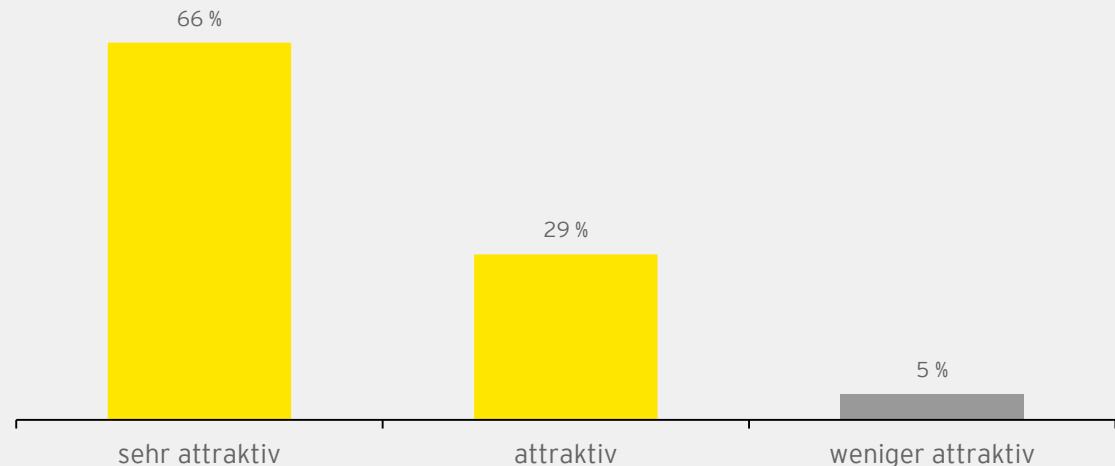
„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2017 im europäischen Vergleich?“

Im europäischen Vergleich bleibt Deutschland für die Mehrheit (66 %) „sehr attraktiv“ (2016: 64 %).

Der Anteil der Befragten, die den Standort Deutschland im Ländervergleich als „attraktiv“ oder „sehr attraktiv“ (95%) einschätzen, ist weiter angestiegen (2016: 91 %).

Nur eine Minderheit äußert sich kritisch und sieht Alternativen in Europa (5 % vs. 9 % im Vorjahr).

## Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments im europäischen Vergleich



### Statements

- ▶ „Deutschland wird weiterhin als ‚sicherer Hafen‘ angesehen, insbesondere von außer-europäischen Investoren.“
- ▶ „Solange Zinsen niedrig bleiben, bietet Deutschland im europäischen Raum überdurchschnittliche Risiko-Rendite-Relationen für finanzierte, dividendenorientierte Bestandsinvestitionen und Neuentwicklungen in zentralen Lagen.“

# Bilanzierung von Mietverträgen nach IFRS 16 noch nicht auf der Agenda



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2017 zu?“

Auch für 2017 keine Zinswende in Sicht (98 %).

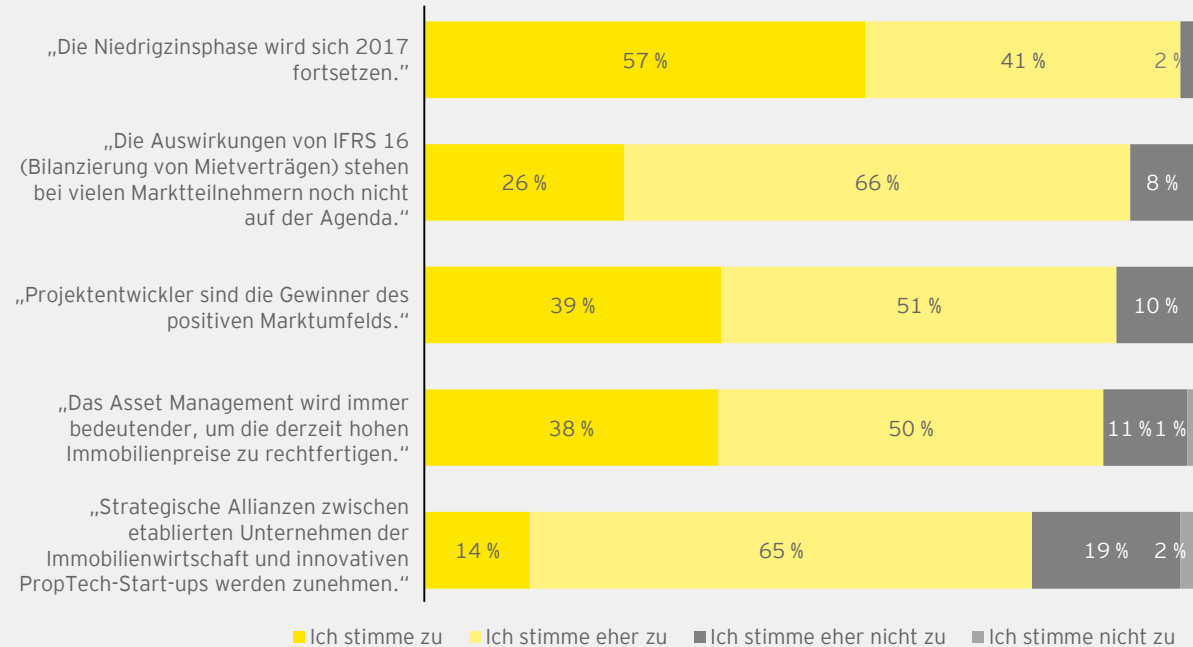
Die Bilanzierung von Mietverträgen steht noch nicht auf der Agenda (92 %).

Projektentwickler befinden sich in einer hervorragenden Situation (90 %).

Professionelles Asset Management wird immer wichtiger (88 %).

Die Immobilienwirtschaft öffnet sich zunehmend für die Start-up-Szene (79 %).

## Immobilienmarktumfeld





# Smart-Building-Technologien sorgen für Effizienzgewinne



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2017 zu?“

Smart-Building-Technologien werden die Bewirtschaftung von Immobilien nachhaltig positiv beeinflussen (75 %).

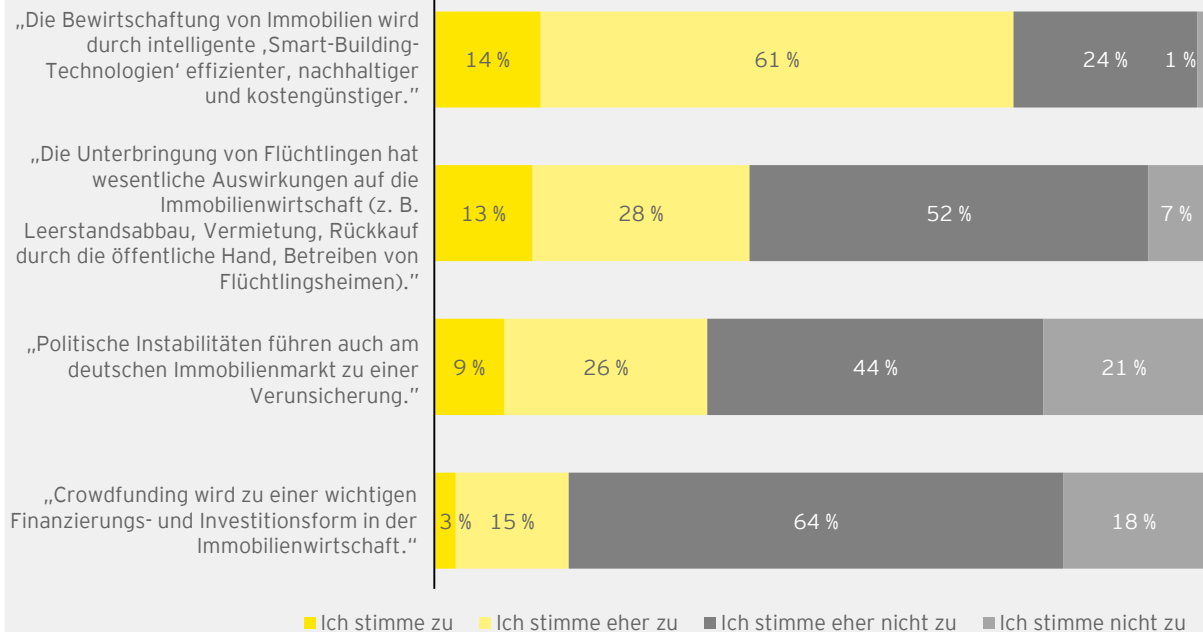
Der Zuzug von Flüchtlingen wird nicht mehr als wesentlich für den Immobilienmarkt gesehen (41 % vs. 83 %).

Politische Instabilitäten führen zu keiner wesentlichen Verunsicherung am Immobilienmarkt (65 %).

Crowdfunding wird noch kein wesentlicher Marktanteil zugetraut (82 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Immobilienmarktumfeld



# Produktknappheit treibt die Preise und beflügelt Nischen-Investments



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2017 zu?“

Ein knappes Immobilienangebot treibt die Preise weiterhin in die Höhe (94 %).

Asiatische Investoren werden vor allem bei Großtransaktionen am deutschen Transaktionsmarkt erwartet (91 %).



Forward Deals werden vermehrt in den Fokus rücken (90 %).

Die Nachfrage nach Nischenprodukten steigt (88 %).

Das Interesse deutscher Anleger an Investitionen im Ausland bleibt unverändert hoch (80 % vs. 80 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Immobilientransaktionsmarkt

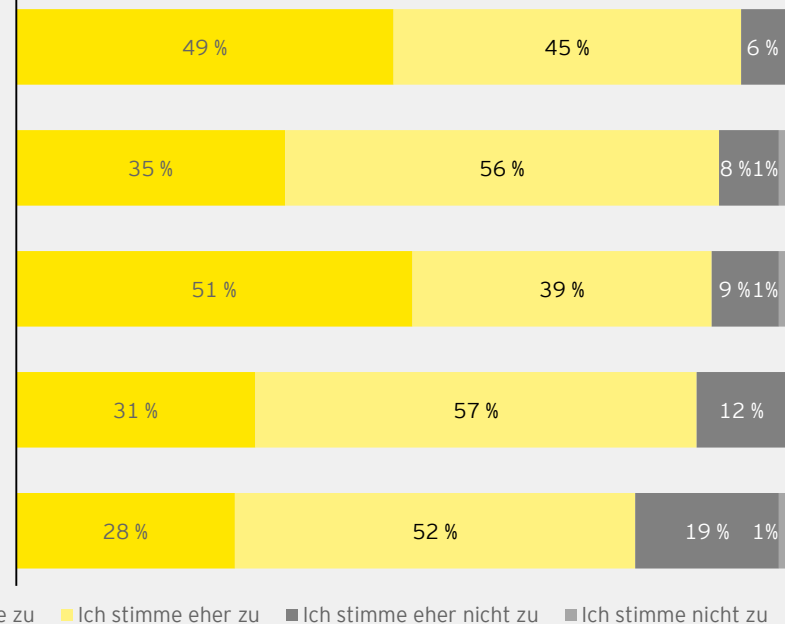
„Die Produktknappheit treibt die Preise weiterhin in die Höhe.“

„Asiatische Investoren (z. B. Staatsfonds) treten in Deutschland vor allem bei Großtransaktionen in Erscheinung.“

„Die Bereitschaft zu Forward Funding/Forward Deals, um sich Objekte früh zu sichern, wird zunehmen.“

„Nichttraditionelle Asset-Klassen (Parkhäuser, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Mikro-Appartments) werden verstärkt in den Fokus rücken.“

„Für deutsche Anleger bleiben Investitionen im Ausland wegen höherer Renditeerwartungen interessant.“



# Weiterhin sinkendes Transaktionsvolumen



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2017 zu?“

Eine Blasenbildung in den Big-7-Standorten wird nach wie vor für möglich gehalten (69 %).

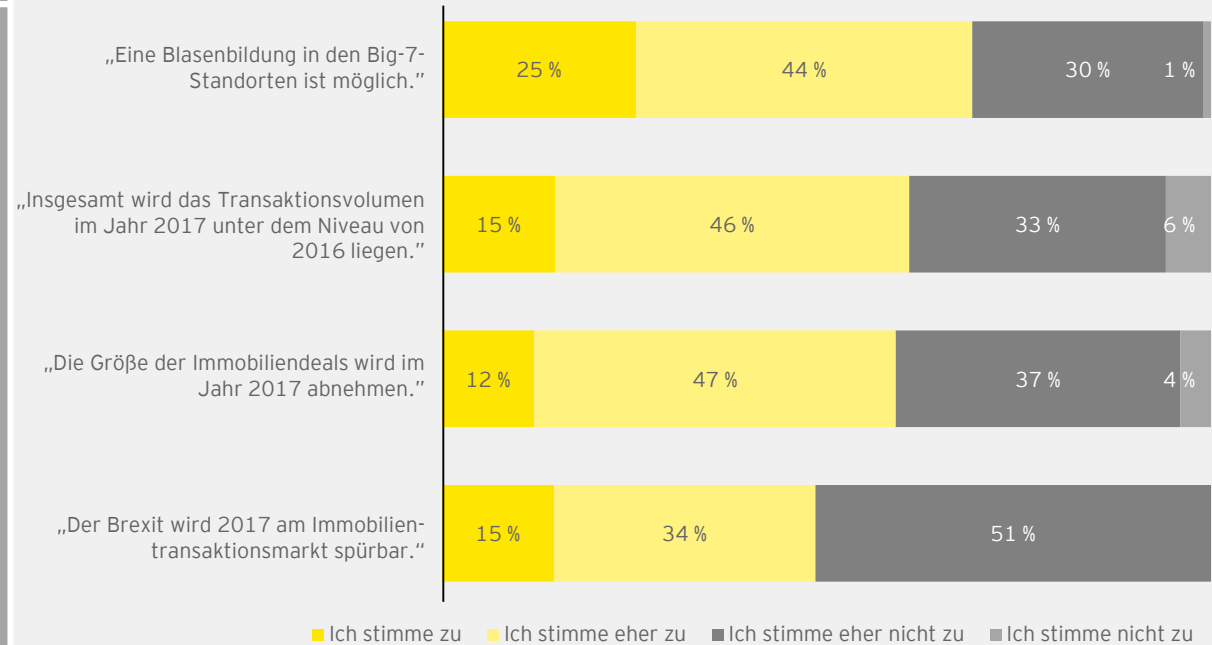
Marktteilnehmer erwarten ein weiterhin sinkendes Transaktionsvolumen für 2017 (61 %).

Die Größe der Immobiliendeals nimmt ab (59 %).

Spürbare Auswirkungen des Brexit auf den Transaktionsmarkt werden nur von knapp der Hälfte der Investoren erwartet (49 %).



## Immobilientransaktionsmarkt



# Gedämpfter Preisanstieg für Einzelhandel in guten und sehr guten Lagen



„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2017 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

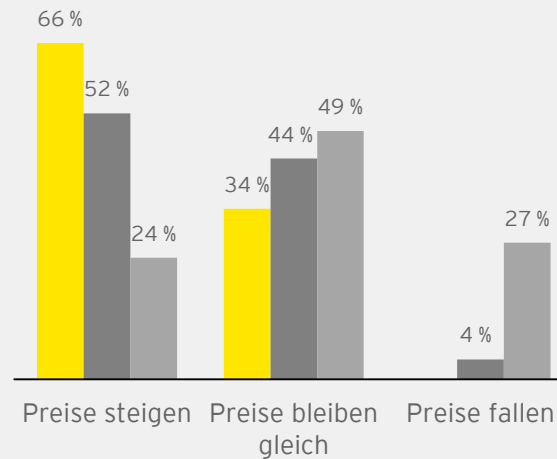
Für Büros in A-Lagen werden weiter Preissteigerungen gesehen (steigend: 66 % vs. 63 %).

Die Erwartungshaltung hinsichtlich der Preissteigerung von Einzelhandelsimmobilien in A-Lagen ist deutlich vorsichtiger (steigend: 45 % vs. 64 %; gleich bleibend: 53 % vs. 34 %).

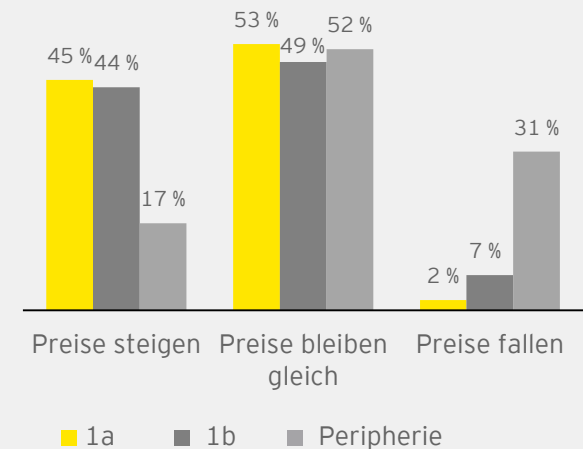
Die Preiserwartungen für Büro und Einzelhandel in B-Lagen und in der Peripherie sind nahezu identisch.

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Büro



## Einzelhandel



■ 1a ■ 1b ■ Peripherie

# Ende des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien nicht in Sicht



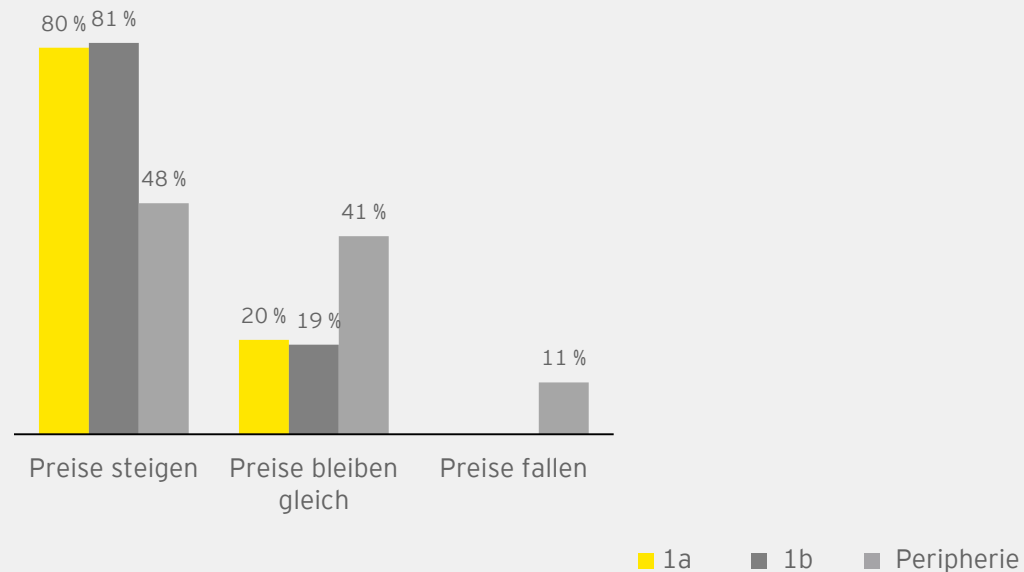
„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2017 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Für Wohnimmobilien in A-Lagen geht eine deutliche Mehrheit weiterhin von Preissteigerungen aus (80 % vs. 83 %).

Die Preiserwartungen für B-Standorte und die Peripherie stellen sich noch positiver dar als im Vorjahr (steigend: 81 % vs. 78 %; gleich bleibend 48 % vs. 41 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Wohnen



# Positive Preisfantasien auch bei Spezialimmobilien



„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2017 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

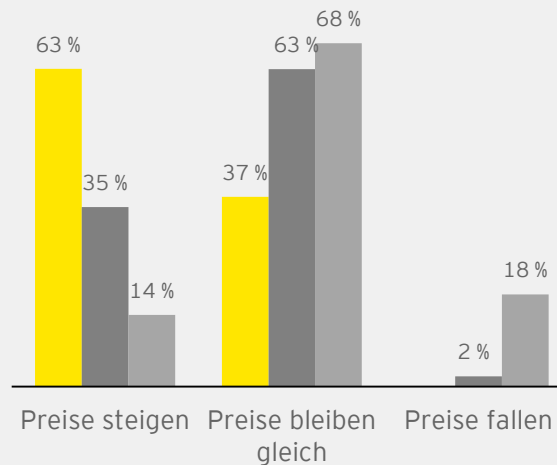
Steigende und gleich bleibende Preiserwartungen für Logistikimmobilien sind weitgehend unverändert für 2017.

Fallende Preise werden lediglich an schwächeren Standorten erwartet (sinkend: 2 % vs. 6 %, 18 % vs. 25 %).

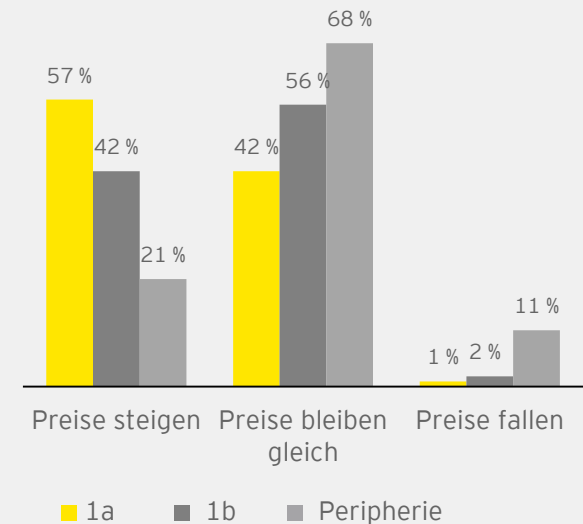
Deutliche Verbesserung bei der Preiserwartung von Hotels in der Peripherie (steigend: 21 % vs. 12 %; sinkend: 11 % vs. 31 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

Logistik



Hotel



# Gewinnmitnahme und Portfoliooptimierung führen zu Verkäufen



„Wie aktiv werden folgende Verkäufergruppen in Deutschland Ihrer Meinung nach im Jahr 2017 sein?“

Einschätzung der 2017 aktivsten Verkäufergruppen:

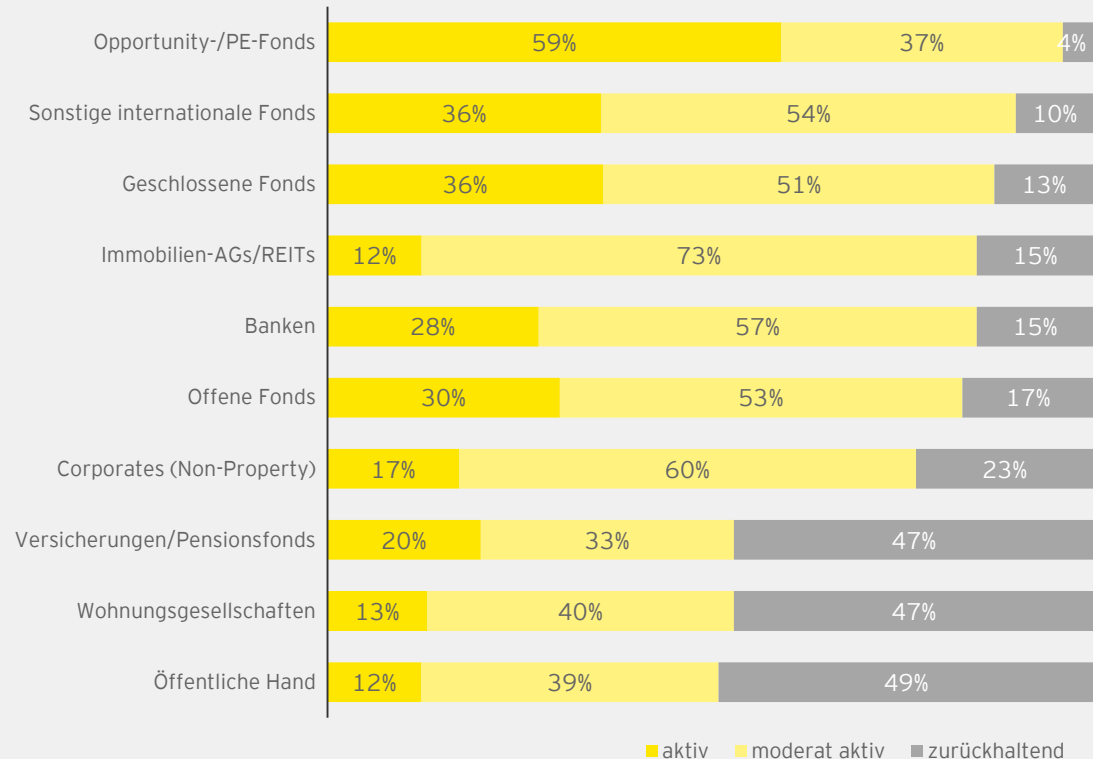
- ▶ Opportunity-/PE-Fonds (96 %)
- ▶ sonstige internationale Fonds (90 %)



Verkäufer mit geringer Aktivität:

- ▶ Wohnungsgesellschaften (53 %)
- ▶ öffentliche Hand (51 %)

## Verkäufergruppen



# Institutionelle Investoren bleiben hochaktive Marktteilnehmer



„Wie aktiv werden folgende Käufergruppen in Deutschland Ihrer Meinung nach im Jahr 2017 sein?“

Einschätzung der 2017 aktivsten Käufergruppen:

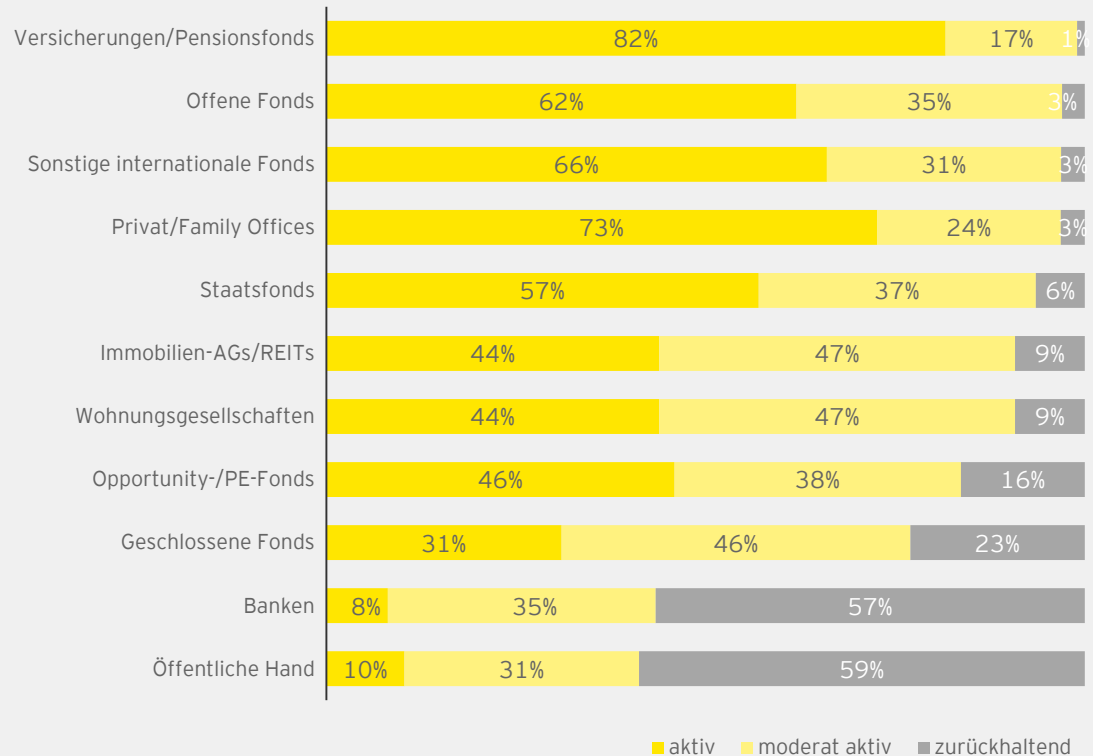
- ▶ Versicherungen/Pensionsfonds (99 %)
- ▶ offene Fonds (97 %)



Weniger aktive Käufergruppen:

- ▶ Banken (43 %)
- ▶ öffentliche Hand (41 %)

## Käufergruppen





# Transaktionshindernisse sind vor allem überhöhte Kaufpreise und zu große Risiken



„Was wird das größte Hindernis für erfolgreiche Transaktionsabschlüsse in Deutschland im Jahr 2017 sein?“

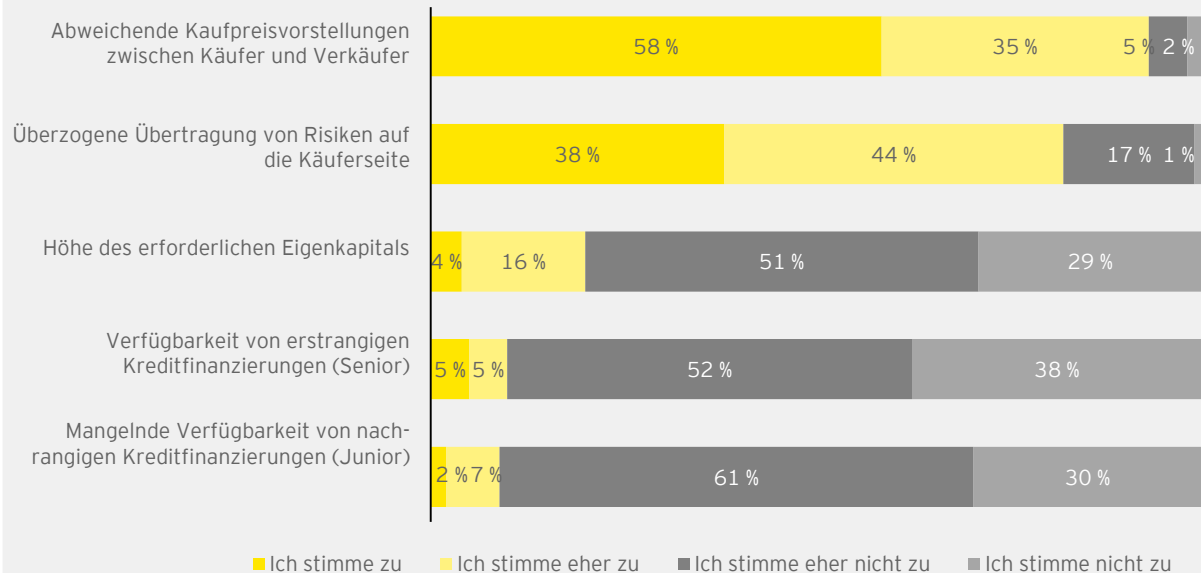
Abweichende Kaufpreisvorstellungen (93 % vs. 96 %) und die überzogene Übertragung von Risiken (82 %) sind die größten Transaktionshindernisse.

Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals wird immer weniger als problematisch angesehen (20 % vs. 30 %).

Kreditfinanzierungen stehen weiterhin ausreichend am Markt zur Verfügung.

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Größte Transaktionshindernisse



# Unverändert attraktive Kreditkonditionen



„Wie werden sich die Konditionen für Immobilienkredite im Jahr 2017 entwickeln?“

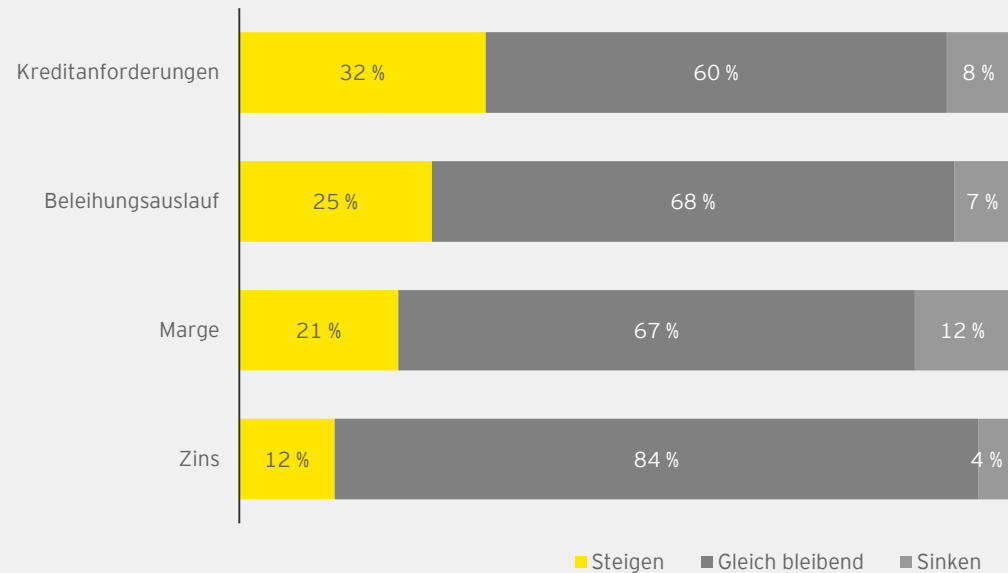
Etwa ein Drittel der Befragten sieht steigende Kreditanforderungen für 2017 (32 % vs. 21 %).

Der Beleihungsauslauf wird von der Mehrheit als gleich bleibend erwartet (gleich bleibend: 68 % vs. 54 %).

Auch bei Marge und Zins wird wenig Veränderung vorhergesehen.

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Veränderung der Immobilienkreditkonditionen

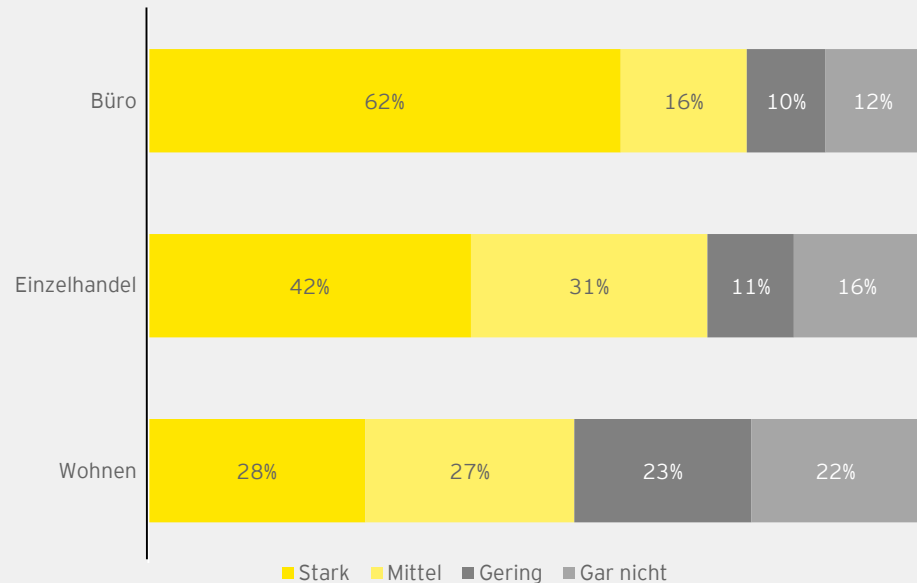


# Büroinvestments im Aufwind



„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2017 in Ihrem Investmentfokus?“

## Investmentfokus



Der Fokus vieler Investoren liegt für 2017 deutlich stärker auf Büroimmobilien (stark: 62 % vs. 49 %).



Nahzu unveränderter Investmentfokus bei Einzelhandelsimmobilien (stark: 42 % vs. 44 %; mittel: 31 % vs. 27 %).

Wohnimmobilien weniger stark im Investmentfokus (stark: 28 % vs. 65 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

# Büros in Berlin sind begehrt



„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2017 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

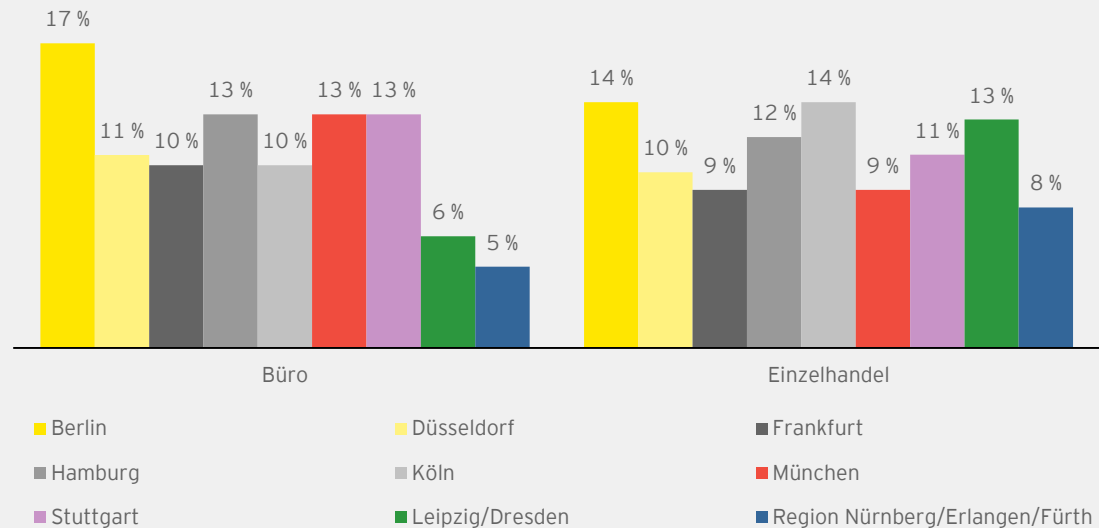
Bürofavorit bei Investoren bleibt Berlin (17 % vs. 17 %). Hamburg und Stuttgart gleichauf mit München (13 %).

Der Einzelhandel in Berlin und Köln steht bei Investoren besonders im Fokus (14 %).

An zweiter und dritter Stelle folgen dicht die Einzelhandelsimmobilien in Leipzig/Dresden (13 %) und in Hamburg (12 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Büro und Einzelhandel\*



- Berlin
- Hamburg
- Stuttgart
- Düsseldorf
- Köln
- Leipzig/Dresden
- Frankfurt
- München
- Region Nürnberg/Erlangen/Fürth

\*Mehrfachnennungen möglich

# Berlin und Frankfurt Favoriten bei Wohnimmobilien



„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2017 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

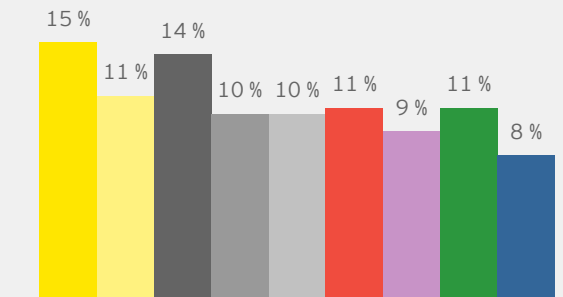
Berlin verliert Boden an andere Standorte, bleibt aber Favorit (15 % vs. 16 %).

Auch Hamburg fällt etwas zurück (10 % vs. 13 %).

Frankfurt wird zunehmend interessant und liegt an zweiter Stelle (14 % vs. 12 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Wohnen\*



Wohnen

■ Berlin

■ Hamburg

■ Stuttgart

■ Düsseldorf

■ Köln

■ Leipzig/Dresden

■ Frankfurt

■ München

■ Region Nürnberg/Erlangen/Fürth

\*Mehrfachnennungen möglich

# Direktverkauf oder Halten bleibt auch 2017 die Devise



„Welches sind die von Ihnen anvisierten Exitstrategien für 2017?“

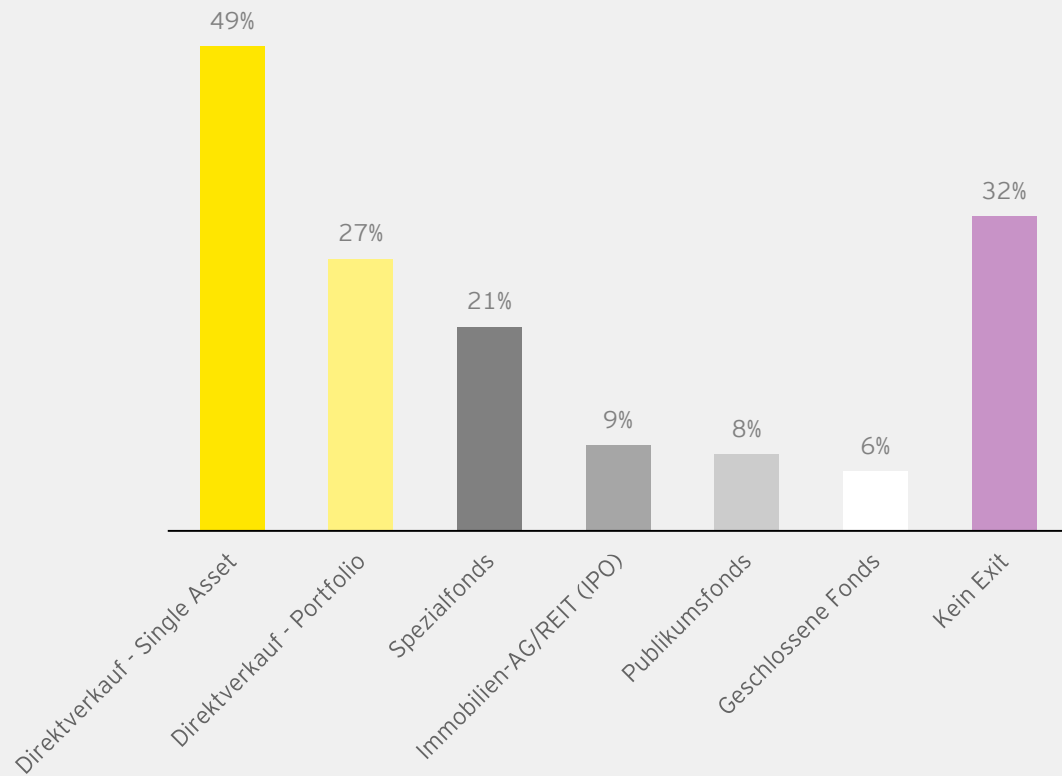
Die Investoren bevorzugen auch 2017 den Direktverkauf von Einzel-Assets als Exitstrategie (49 % vs. 61 %).

Kein Exit ist für rund ein Drittel der Investoren die anvisierte Strategie (32 % vs. 37 %).

Gut ein Viertel der Investoren strebt einen Direktverkauf des Portfolios an (27 % vs. 36 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

Anvisierte Exitstrategien\*



\*Mehrfachnennungen möglich

# Investmentströme und Zinsentwicklung bewegen die Branche



„Welche Megatrends beeinflussen den deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2017 am meisten?“

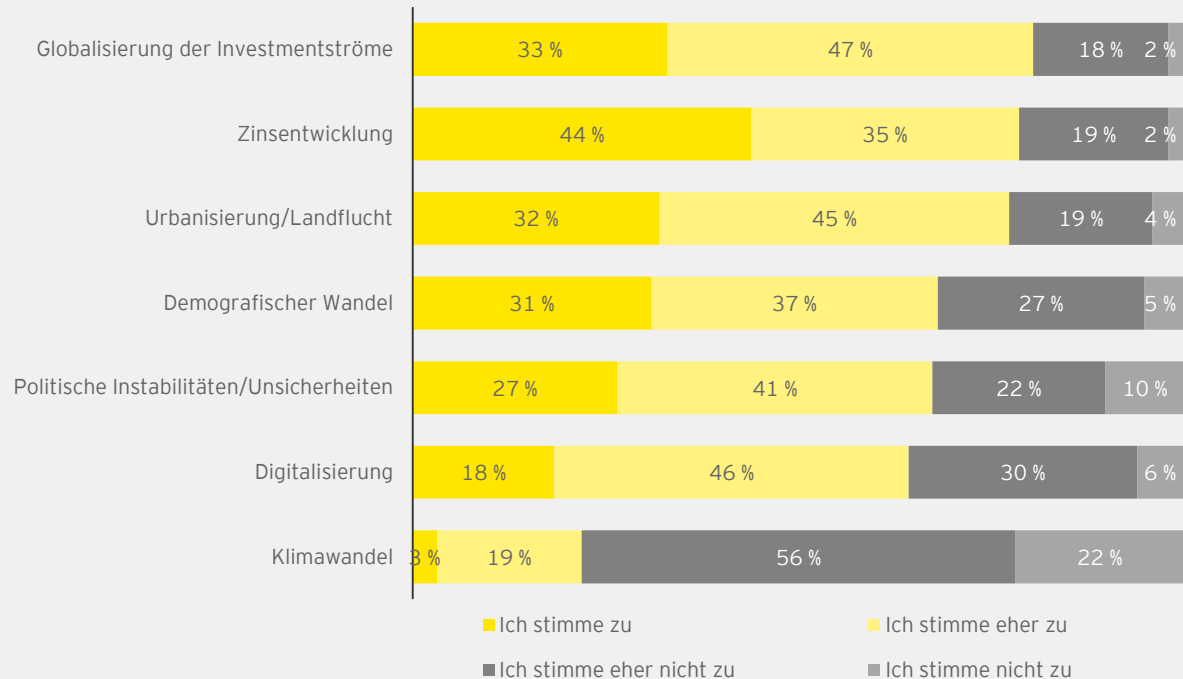
Die Globalisierung der Investmentströme und die Zinsentwicklungen beschäftigen den Immobilienmarkt stark (80 % bzw. 80 %).

Die Auswirkungen von Urbanisierung/Landflucht werden 2017 etwas weniger kritisch gesehen (77 % vs. 85 %).

Der Einfluss des Klimawandels auf die Immobilienwirtschaft wird weiterhin als gering eingestuft (22 % vs. 20 %).

Vergleich zum Vorjahr (2017 vs. 2016)

## Megatrends 2017\*

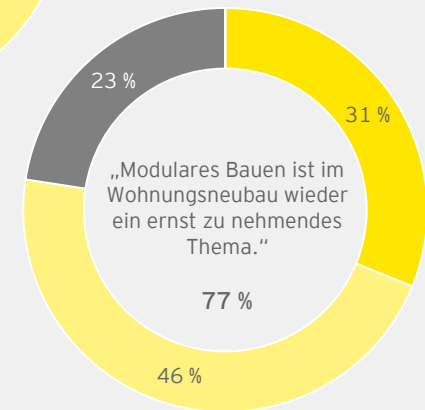
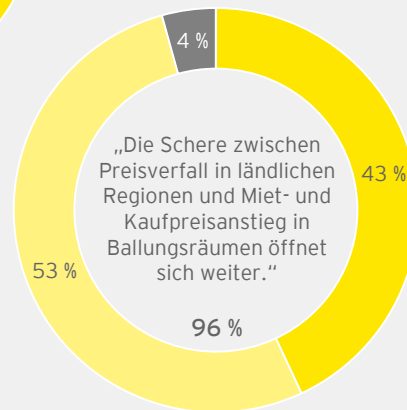
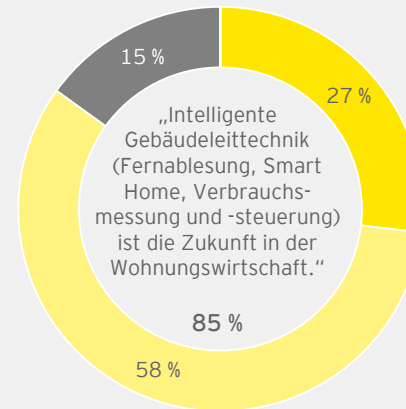
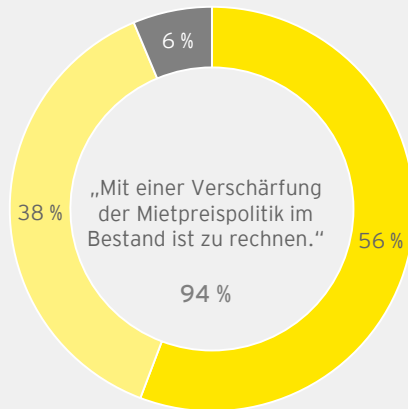


\*Mehrfachnennungen möglich

# Trends im Bereich Wohnen: Bestand und Neubau sollen intelligenter und kosteneffizienter werden



„Was sind 2017 die Top-Trends der Nutzungsklasse Wohnen?“



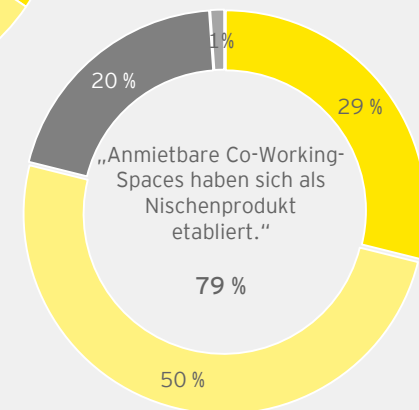
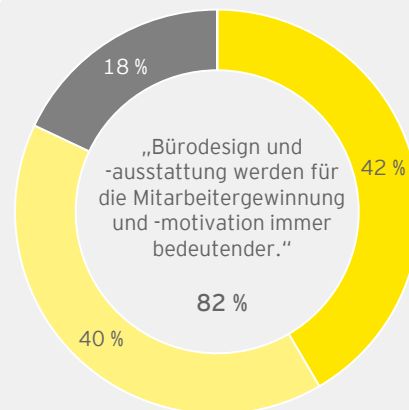
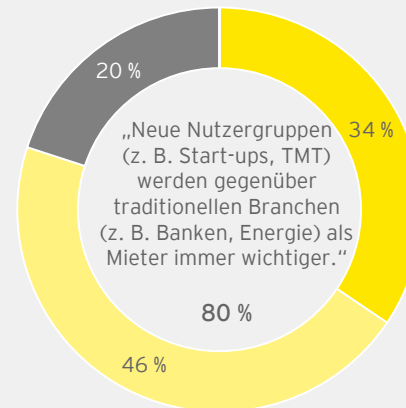
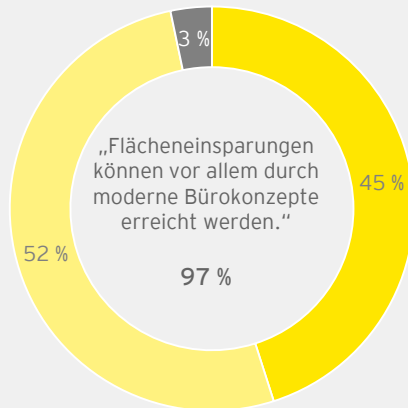
■ Ich stimme zu ■ Ich stimme eher zu ■ Ich stimme eher nicht zu ■ Ich stimme nicht zu



# Büro-Trends: Nutzungskonzepte müssen neu gedacht werden („Building as a service“)



„Was sind 2017 die Top-Trends der Nutzungsklasse Büro?“

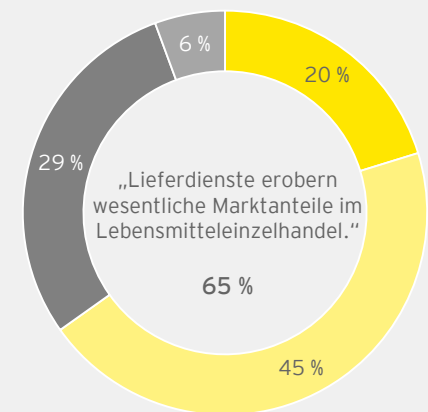
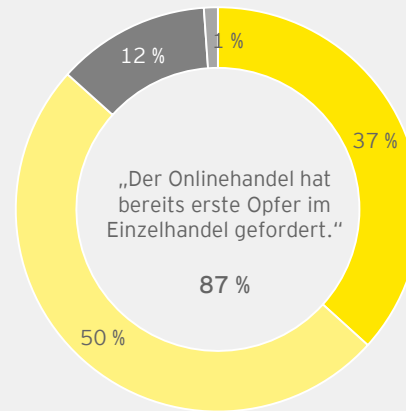
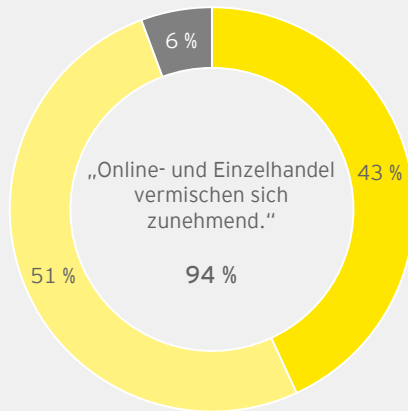


■ Ich stimme zu ■ Ich stimme eher zu ■ Ich stimme eher nicht zu ■ Ich stimme nicht zu

# Trends im Bereich Einzelhandel: Wer nicht mit der Zeit geht, verliert



„Was sind 2017 die Top-Trends der Nutzungsklasse Einzelhandel?“

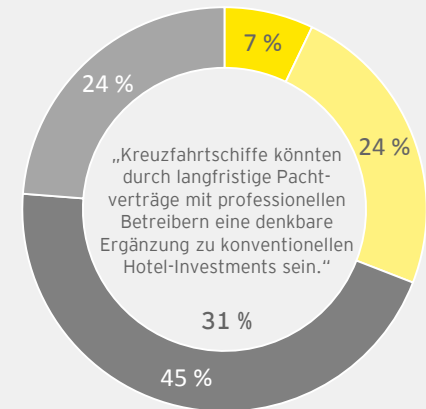
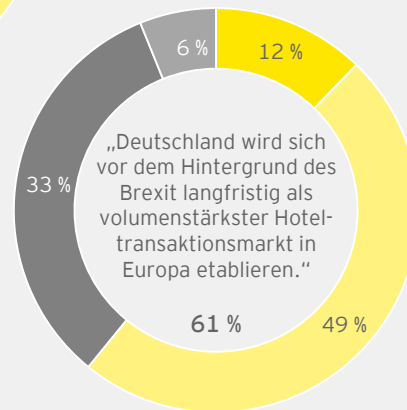
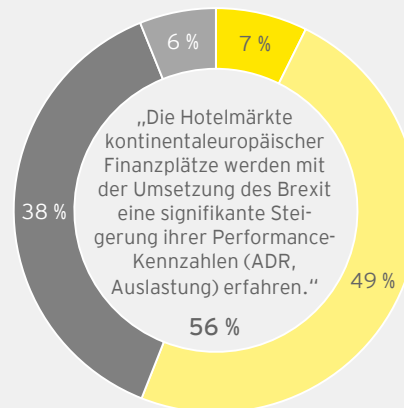
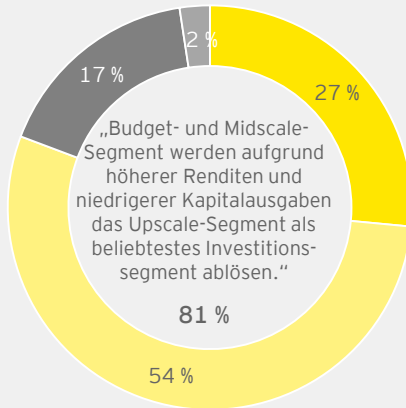


■ Ich stimme zu ■ Ich stimme eher zu ■ Ich stimme eher nicht zu ■ Ich stimme nicht zu

# Trends im Bereich Hotel: Budget schlägt Upscale



„Was sind 2017 die Top-Trends der Nutzungsklasse Hotel?“



■ Ich stimme zu   
 ■ Ich stimme eher zu   
 ■ Ich stimme eher nicht zu   
 ■ Ich stimme nicht zu

# Zusammenfassung (1/2)

---

## Attraktivität

- ▶ Deutschland wird von nahezu allen Befragten (96 %) auch im Jahr 2017 als attraktiver oder sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments gesehen.
- ▶ Somit setzt sich die positive Einschätzung des Vorjahres zum wiederholten Male fort (2016: 95 %).
- ▶ Im europäischen Vergleich bleibt Deutschland für die Mehrheit (66 %) „sehr attraktiv“ (2016: 64 %).

## Immobilienmarktumfeld

- ▶ Auch für 2017 keine Zinswende in Sicht (98 %).
- ▶ Die Bilanzierung von Mietverträgen steht noch nicht auf der Agenda (92 %).
- ▶ Projektentwickler befinden sich in einer hervorragenden Situation (90 %).

## Immobilientransaktionsmarkt

- ▶ Ein knappes Immobilienangebot treibt weiterhin die Preise (94 %).
- ▶ Asiatische Investoren werden vor allem bei Großtransaktionen am deutschen Transaktionsmarkt erwartet (91 %).
- ▶ Forward Deals werden vermehrt in den Fokus rücken (90 %).

## Kaufpreiserwartungen

- ▶ Für Büros in A-Lagen werden weiter Preissteigerungen gesehen (steigend: 66 % vs. 63 %).
- ▶ Für Wohnimmobilien in A-Lagen geht eine deutliche Mehrheit weiterhin von Preissteigerungen aus (80 % vs. 83 %).
- ▶ Die Erwartungshaltung hinsichtlich der Preissteigerung von Einzelhandelsimmobilien in A-Lagen ist deutlich vorsichtiger (steigend: 45 % vs. 64 %; gleich bleibend: 53 % vs. 34 %).
- ▶ Steigende und gleich bleibende Preiserwartungen für Logistikimmobilien sind für 2017 weitgehend unverändert.
- ▶ Deutliche Verbesserung der Preiserwartung von Hotels in der Peripherie (steigend: 21 % vs. 12 %) und sinkend (11 % vs. 31 %).

## Verkäufer- und Käufergruppen

- ▶ Einschätzung der 2017 aktivsten Verkäufergruppen: Opportunity-/PE-Fonds (96 %) und sonstige internationale Fonds (90 %).
- ▶ Einschätzung der 2017 aktivsten Käufergruppen: Versicherungen/Pensionsfonds (99 %) und offene Fonds (97 %).

# Zusammenfassung (2/2)

## Größte Transaktionshindernisse

- ▶ Abweichende Kaufpreisvorstellungen (93 % vs. 96 %) und die überzogene Übertragung von Risiken (82 %) sind die größten Transaktionshindernisse.

## Immobilienkreditkonditionen

- ▶ Etwa ein Drittel der Befragten sieht steigende Kreditanforderungen für 2017 (32 % vs. 21 %).
- ▶ Bei Marge und Zins wird wenig Veränderung vorhergesehen.

## Investitionsfokus

- ▶ Der Fokus vieler Investoren liegt für 2017 deutlich stärker auf Büroimmobilien (stark: 62 % vs. 49 %).
- ▶ Nahzu unveränderter Investmentfokus bei Einzelhandelsimmobilien (stark: 42 % vs. 44 %; (mittel: 31 % vs. 27 %).
- ▶ Wohnimmobilien weniger stark im Investmentfokus (stark: 28 % vs. 65 %).

## Bevorzugte Investitionsstandorte

- ▶ Bürofavorit bei Investoren bleibt Berlin (17 % vs. 17 %); Hamburg und Stuttgart gleichauf mit München (13 %).
- ▶ Der Einzelhandel in Berlin und Köln steht bei Investoren besonders im Fokus (14 %).
- ▶ Berlin verliert bei Wohnimmobilien Boden an andere Standorte, bleibt aber Favorit (15 % vs. 16 %).

## Anvisierte Exitstrategien

- ▶ Die Investoren bevorzugen auch 2017 den Direktverkauf von Einzel-Assets als Exitstrategie (49 % vs. 61 %).
- ▶ Kein Exit ist für rund ein Drittel der Investoren die anvisierte Strategie (32 % vs. 37 %).

## Megatrends 2017

- ▶ Die Globalisierung der Investmentströme und die Zinsentwicklungen beschäftigen den Immobilienmarkt stark (jeweils 80 %).
- ▶ Die Auswirkungen von Urbanisierung/Landflucht werden 2017 etwas weniger kritisch gesehen (77 % vs. 85 %).

## Top-Trends der Nutzungsklassen

- ▶ Wohnen: „Die Schere zwischen Preisverfall in ländlichen Regionen und Miet- und Kaufpreisanstieg in Ballungsräumen öffnet sich weiter.“ Zustimmung: 96 %
- ▶ Büro: „Flächeneinsparungen können vor allem durch moderne Bürokonzepte erreicht werden.“ Zustimmung: 97 %
- ▶ Einzelhandel: „Online- und Einzelhandel vermischen sich zunehmend.“ Zustimmung: 93 %
- ▶ Hotel: „Budget- und Midscale-Segment werden aufgrund höherer Renditen und niedrigerer Kapitalausgaben das Upscale-Segment als beliebtestes Investitionssegment ablösen.“ Zustimmung: 94 %

# Ihre Kontakte

---

Für Fragen und Feedback zur Studie:

## Christian Schulz-Wulkow

Leiter Immobiliensektor Deutschland, Schweiz, Österreich

Tel. +49 30 25471 21235

E-Mail [christian.schulz-wulkow@de.ey.com](mailto:christian.schulz-wulkow@de.ey.com)



## Paul von Drygalski

Tel. +49 30 25471 21327

E-Mail [paul.von.drygalski@de.ey.com](mailto:paul.von.drygalski@de.ey.com)



## Thomas Frank

Tel. +49 30 25471 21312

E-Mail [thomas.frank@de.ey.com](mailto:thomas.frank@de.ey.com)



## Christian Graf-Abersfelder

Tel. +49 6196 996 11990

E-Mail [christian.graf-abersfelder@de.ey.com](mailto:christian.graf-abersfelder@de.ey.com)



---

Diese Publikation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Real Estate GmbH und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

[www.de.ey.com](http://www.de.ey.com)

## **Die globale EY-Organisation im Überblick**

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter [www.ey.com](http://www.ey.com).

In Deutschland ist EY an 21 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in diesem Porträt auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2017

Ernst & Young Real Estate GmbH

All Rights Reserved.

ED None