

# Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018

Ernst & Young Real Estate GmbH  
Januar 2018

# Agenda

---

## Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018



- Kernergebnisse
- Immobilien-Transaktionsmarkt Deutschland
- Design der Studie
- Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018
- Zusammenfassung

# Editorial

---

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt liegt vor Ihnen - es existiert seit elf Jahren und wird damit immer mehr zu einer Tradition. Und es fragt durchaus auch traditionelle immobilienwirtschaftliche Parameter ab: Mit welchen Preisen ist 2018 zu rechnen? Welche Lage- und Nutzungsarten sind attraktiv? Zugleich widmet es sich aber auch neuen Entwicklungen wie beispielsweise dem Einfluss des digitalen Wandels auf die Immobilienwirtschaft.

Eine Besonderheit dieser Ausgabe liegt sicherlich auch darin, dass die zum Umfragezeitpunkt erwartete Jamaika-Regierung in Deutschland gescheitert ist. Die zweite Verhandlungsrunde - diesmal mit den beiden großen Volksparteien - ist derzeit noch im Gange. Somit haben die Wünsche an die Bundesregierung, die wir ebenfalls erhoben haben, noch immer die Chance, bei der aktuellen politischen Weichenstellung berücksichtigt zu werden!

Wir bedanken uns bei allen Unternehmen, die an der Umfrage teilgenommen haben. Jeder von Ihnen hat dazu beigetragen, dass die vorliegende Publikation ein aus unserer Sicht ausgewogenes und durchaus mögliches Zukunftsbild skizziert. Wir hoffen, dass Sie nun im Gegenzug die für Sie relevanten Informationen und Einsichten vorfinden.

Wenn Ihnen ein Punkt fehlt oder Sie sich für das kommende Jahr neue Schwerpunkte wünschen, sprechen Sie uns gerne an.

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

Paul von Drygalski  
Executive Director

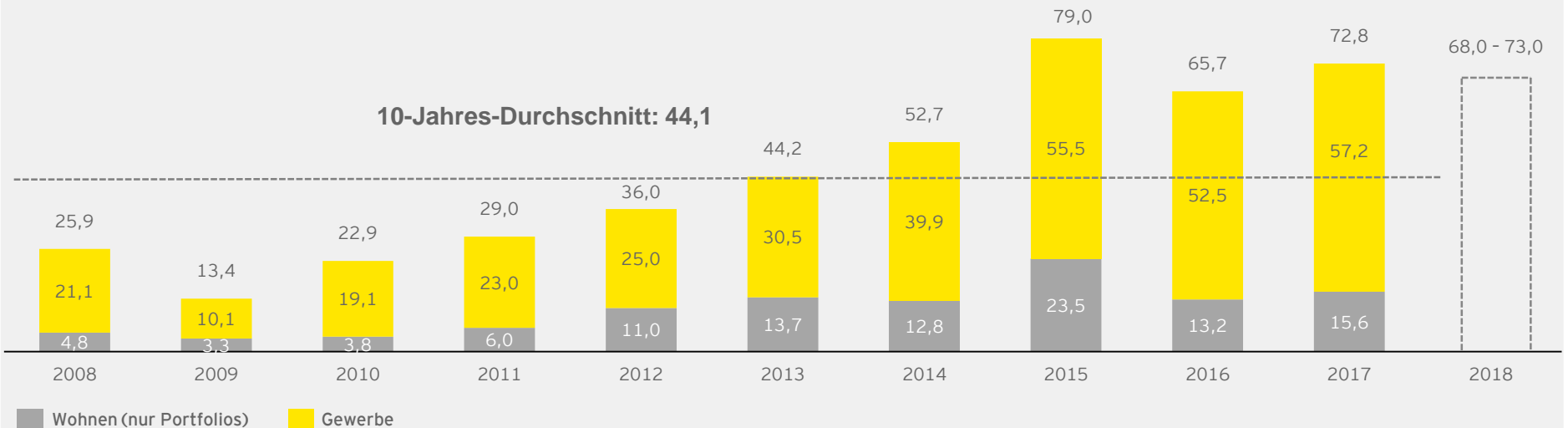
# Kernergebnisse

## Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018



# Transaktionsvolumina der letzten 10 Jahre ...

## Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland\*



### 2016

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

### 2017

- ▶ Gewerbeinvestments auf neuem Rekord-Niveau
- ▶ Investoreninteresse unverändert hoch
- ▶ Portfoliooptimierung durch Bereinigung oder Gewinnmitnahme

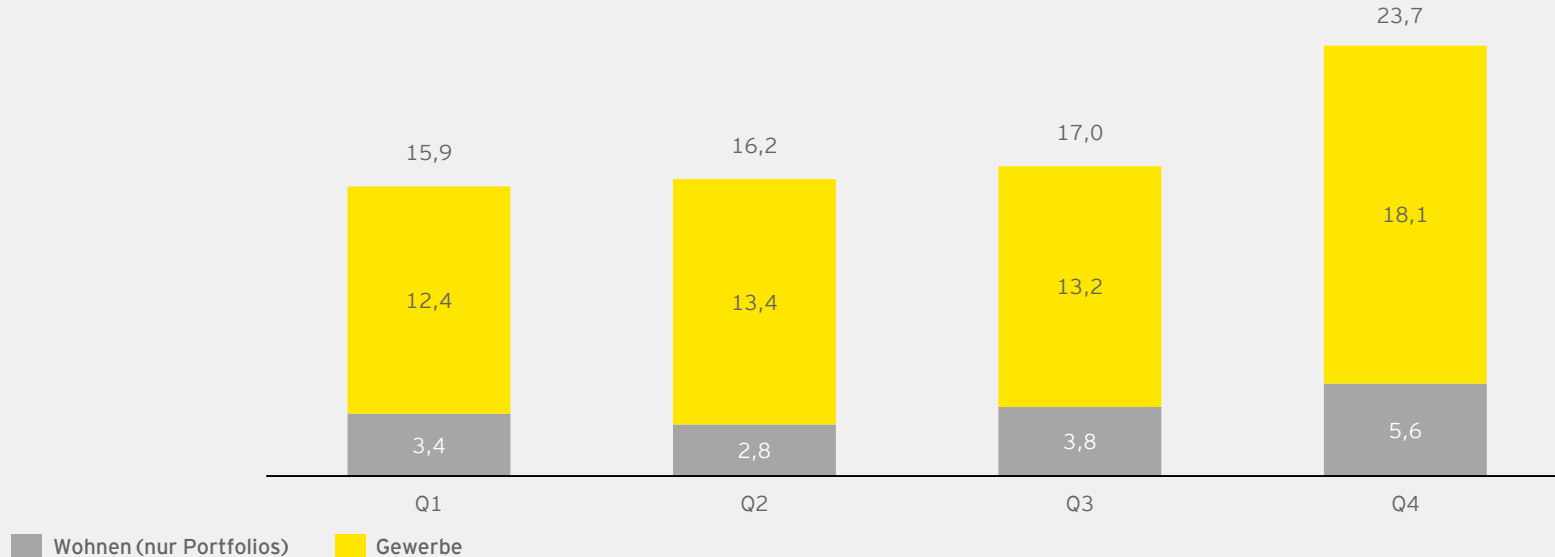
### Ausblick 2018

- ▶ Stabilisierung auf hohem Niveau
- ▶ Das Volumen und die Preise bewegen sich im Wesentlichen seitwärts

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

# ... und in den Quartalen des Jahres 2017

## Transaktionsvolumina im Jahr 2017 in Mrd. Euro in Deutschland\*



### Wohnen

- ▶ Viel Aktivität bei Transaktionen im Wohnungsneubau
- ▶ Hohe Dominanz deutscher Investoren
- ▶ Überwiegend kleinere und mittelgroße Portfoliodeals

### Gewerbe

- ▶ Transaktionsvolumen deutlich über dem Vorjahr
- ▶ Büroimmobilien dominieren nach wie vor
- ▶ Logistik mit enormen Zuwachs in 2017 (drei Transaktionen unter den Top-Deals)

### Entwicklung

- ▶ Die ersten drei Quartale 2017 verliefen sehr ausgeglichen
- ▶ Ein starkes viertes Quartal sorgt für das zweitbeste Gesamtergebnis der letzten 10 Jahre (Gewerbe und Wohnen)

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

# Die größten deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen\* ...

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Objekte	Preis
Q2	Blackstone	CIC	Logicor-Portfolio (Logistik)	k. A.	€ 2.200 Mio.
Q4	RFR Holding	Signa Prime	Gewerbe Prime - Portfolio (Büro, Einzelhandel)	5	€ 1.500 Mio.
Q3	Apollo Global Management	INTOWN Invest	Monolith-Portfolio (Büro)	42	€ 1.200 Mio.
Q3	NPS	Oxford Properties / Madison	Sony Center Berlin (Mischnutzung)	1	€ 1.100 Mio.
Q1	Hansteen Holdings	Onyx (Blackstone u. M7)	Hansteen-Portfolio (Logistik)	100	€ 974 Mio.
Q4	Brookfield	GLP / GIC	Gazeley-Übernahme (Logistik)	k. A.	€ 800 Mio
Q4	CA Immo	Deka Immobilien	Tower 185 (Büro)	1	€ 775 Mio.
Q3	Axel Springer	Norges / Blackstone, Quincap	Mediencampus (im Bau: Büro / Einzelhandel)	2	€ 755 Mio.
Q2	Corestate Capital	BVK (Bayerische Versorgungskammer) / Universal Investment	Einzelhandelsportfolio	90	€ 687 Mio.
Q3	WCM	TLG	WCM-Übernahme (Büro, Einzelhandel)	56	€ 685 Mio.

## Verkäufergruppen\*\*

- ▶ Unter den Verkäufern waren 2017 vor allem internationale Investoren vertreten

## Käufergruppen\*\*

- ▶ Ausländische Investoren sehr präsent (ca. 47 %) - allein sieben in den Top-Deals
- ▶ Auch asiatische Investoren haben auf sich aufmerksam gemacht (ca. 10 %)
- ▶ Offene- und Spezialfonds am umsatzstärksten

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Mehr Groß-Deals (> € 500 Mio.) als im Vorjahr
- ▶ Ein Logistik-Deal führt die Liste an

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

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

# ... und Wohnimmobilientransaktionen\* im Jahr 2017

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Wohneinheiten	Preis
Q4	CG-Gruppe	BVK / Corestate	5 Wohnprojektentwicklungen (Dresden, Düsseldorf, Frankfurt/Offenbach, Köln, Leipzig)	1.700	€ 670 Mio.
Q1	k. A.	Deutsche Wohnen	Wohnportfolio (Berlin)	3.900	€ 655 Mio.
Q3	Mähren AG	ADO	Wohnportfolio (Berlin)	1.470	€ 262 Mio.
Q2	Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH	INDUSTRIA WOHNEN	5 Wohnprojektentwicklungen (Berlin, Mainz, Wuppertal, Köln)	620	€ 226 Mio.
Q1	k. A.	FDR Foncière des Régions	Wohnportfolio (Berlin und Leipzig)	1.800	€ 202 Mio.
Q4	ZBI	Union Investment / Deutsche Asset One	Wohnportfolio (Berlin, Duisburg, Dresden, Magdeburg, Kronach in Oberfranken)	2.200	€ 200 Mio.
Q2	k. A.	Deutsche Wohnen	Wohnportfolio (Dresden und Leipzig)	1.100	€ 195 Mio.
Q3	Immeo Wohnen Service GmbH	ZBI	Wohnportfolio (NRW)	2.470	€ 191 Mio.
Q3	Ares Management	Adler	Wohnportfolio (NRW, Niedersachsen, Bremen, Hamburg)	2.450	€ 130 Mio.
Q4	Groth-Gruppe	Hansainvest	2 Wohnprojektentwicklungen (Berlin)	325	€ 130 Mio.

## Verkäufergruppen\*\*

- ▶ Die größten Umsätze entfallen auf Projektentwickler
- ▶ Unter den Verkäufern waren 2017 vor allem deutsche Investoren (ca. 70 %)

## Käufergruppen\*\*

- ▶ Deutsche Investoren auf der Käuferseite am aktivsten (ca. 75 %)
- ▶ Spezialfonds und AGs führen die Gruppe der aktiven Käufer an

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Bei den Wohnungs-Deals fehlte es 2017 an Transaktionen > € 1.000 Mio.
- ▶ Die Top-Deals lagen mehrheitlich im Bereich € 100 - 250 Mio.

\* 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 2017), an der rund 220 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 2018 durch aktive Marktteilnehmer
- Immobilien-Investmentstrategie im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes



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

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

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

# Einschätzungen des deutschen Transaktionsgeschehens durch Marktteilnehmer

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.“

2018

- ▶ „Stabilstes Land in der Eurozone mit Multi-Metropolen-Struktur, insofern hohe Liquidität in diversen Metropolen/Großstädten. Risiko-diversifikation regional möglich, da keine Zentral-Metropolen-Struktur wie in anderen europäischen Ländern.“
- ▶ „Trotz hohen Wachstums (Immobilienpreise und -mieten) sehr gute Anlagealternative; Deutschland noch eher defensiv bewertet.“
- ▶ „Andere Länder sind nicht ganz so teuer und bringen bessere Renditen.“

# Deutschland sehr beliebt in turbulenten Zeiten, ...



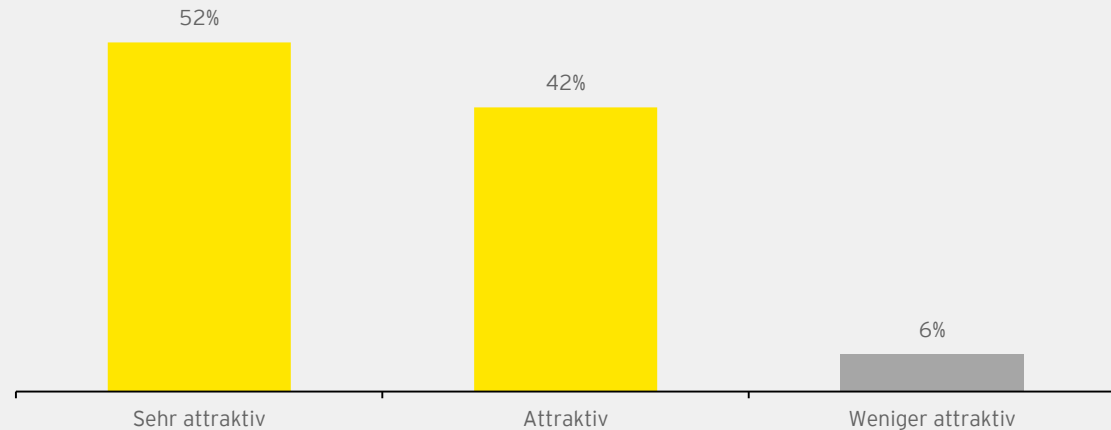
„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2018 absolut gesehen?“

Deutschland wird von nahezu allen Befragten (94 %) auch im Jahr 2018 als attraktiver oder sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments gesehen.

Die positive Einschätzung (94 %) sinkt im Vergleich zum Vorjahr minimal (2017: 96 %).

Der Anteil der Befragten, die den Standort Deutschland als „weniger attraktiv“ (6 %) einschätzen, ist damit leicht gestiegen (2017: 4 %).

## Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments



### Statements

- ▶ „Unverändert sehr gute Rahmenbedingungen für Investments in Deutschland.“
- ▶ „Anhaltende politische Stabilität in Deutschland ist kein Selbstläufer.“
- ▶ „Aufgrund der wirtschaftlichen Sonderstellung des deutschen Standortes bleibt der Markt sehr attraktiv und rückt zusätzlich in den Fokus asiatischer Investoren.“

# ... auch im europäischen Vergleich



„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2018 im europäischen Vergleich?“

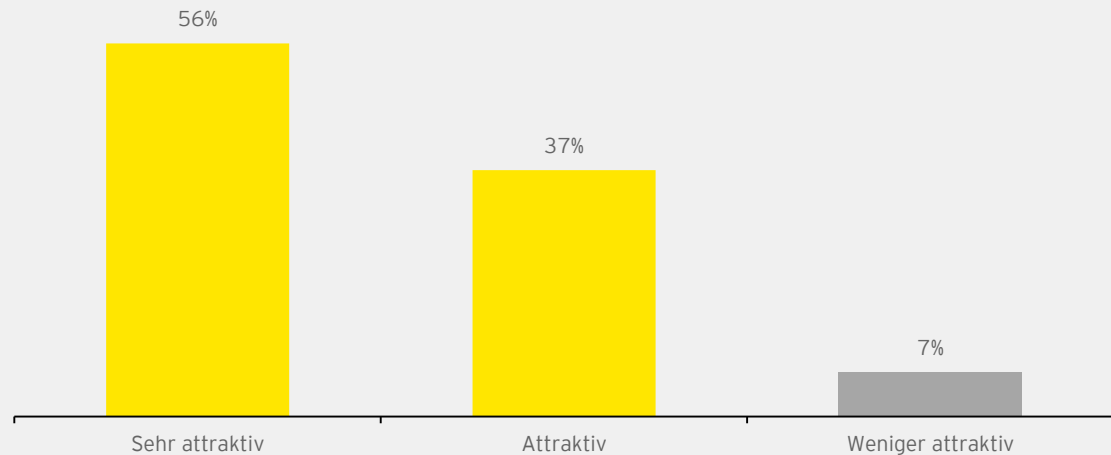
Im europäischen Vergleich bleibt Deutschland für mehr als die Hälfte „sehr attraktiv“ (56 %), allerdings ist eine Verschiebung in Richtung „attraktiv“ zu verzeichnen (2017: „sehr attraktiv“ 66 %).



Der Anteil der Befragten, die den Standort Deutschland im Ländervergleich als „attraktiv“ oder „sehr attraktiv“ einschätzen (93 %), ist leicht gesunken (2017: 95 %).

Nur eine Minderheit äußert sich kritisch (7 % vs. 5 % im Vorjahr).

## Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilieninvestments im europäischen Vergleich



### Statements

- ▶ „Aufgrund der starken Position in der EU und vor allem der Verlagerung der Standorte bei den Unternehmen aus UK wird Deutschland stark profitieren.“
- ▶ „Radikale Zinsveränderung wird ausbleiben.“
- ▶ „Zunehmender paneuropäischer Blick auf Investorensseite.“

# Der Einfluss einer neuen Regierung auf den Immobilienmarkt wird als gering eingeschätzt



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2018 zu?“

Grundstücke werden zu überzogenen Preisen veräußert (99 %).

Die Niedrigzinsphase setzt sich unverändert fort (93 % vs. 98 %).

Qualifizierte Mitarbeiter sind begehrt (91 %).

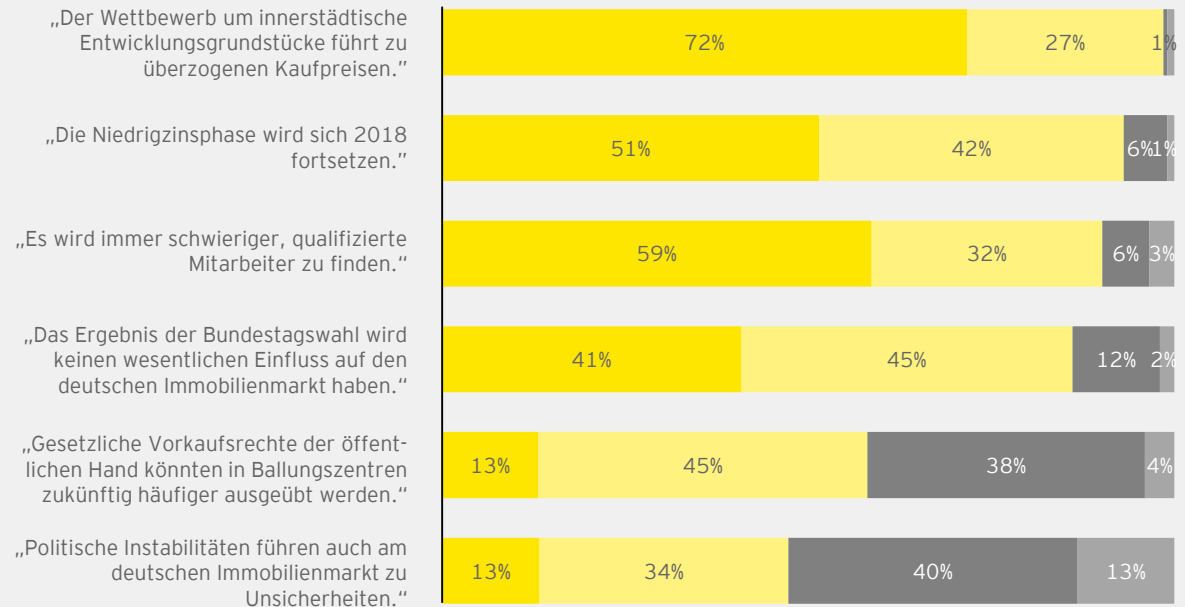
Bundestagswahl ohne großen Einfluss auf den Immobilienmarkt (86 %).

Eine Mehrheit geht von einer aktiveren Ausübung gesetzlicher Vorkaufsrechte aus (58 %).

Politische Instabilitäten führen weiterhin zu keiner wesentlichen Verunsicherung in Deutschland (47 % vs. 35 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Immobilienmarktumfeld



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

# Die Digitalisierung ist in der Immobilienbranche angekommen



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2018 zu?“

Die Digitalisierung wird herkömmliche Geschäftsmodelle verändern (85 %).

Building Information Modeling (BIM) wird der Durchbruch mittelfristig in Deutschland zugetraut (83 %).

Smart-Building-Technologien werden die Bewirtschaftung von Immobilien weiter positiv beeinflussen (80 % vs. 75 %).

Die Immobilienwirtschaft befasst sich mit dem Thema Digitalisierung (70 %).

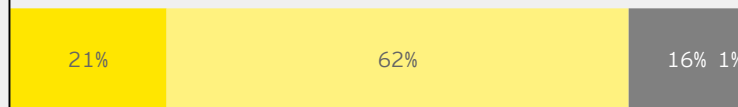
Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Immobilienmarktumfeld

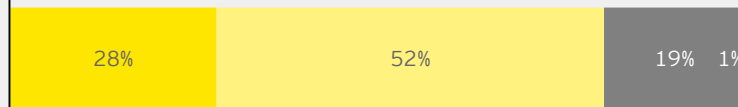
„Die Digitalisierung verändert herkömmliche Geschäftsmodelle, z. B. Asset Management, Bewertung oder das Maklergeschäft.“



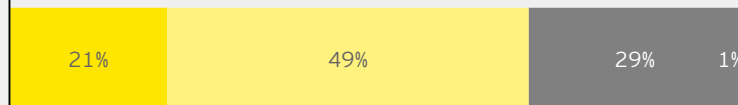
„BIM (Building Information Modeling) wird sich mittelfristig in Deutschland etablieren.“



„Die Bewirtschaftung von Immobilien wird durch intelligente ‚Smart-Real-Estate-Technologien‘ effizienter, nachhaltiger und kostengünstiger.“



„Das Thema Digitalisierung ist in der Immobilienbranche angekommen.“



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

# Hohe Preise beflügeln den Neubau



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2018 zu?“

Neubau und Nachverdichtung sind die Antwort der Bestandshalter auf die Produktknappheit (96 %).

Preiserwartung der Verkäufer ist teilweise zu hoch (95 %).

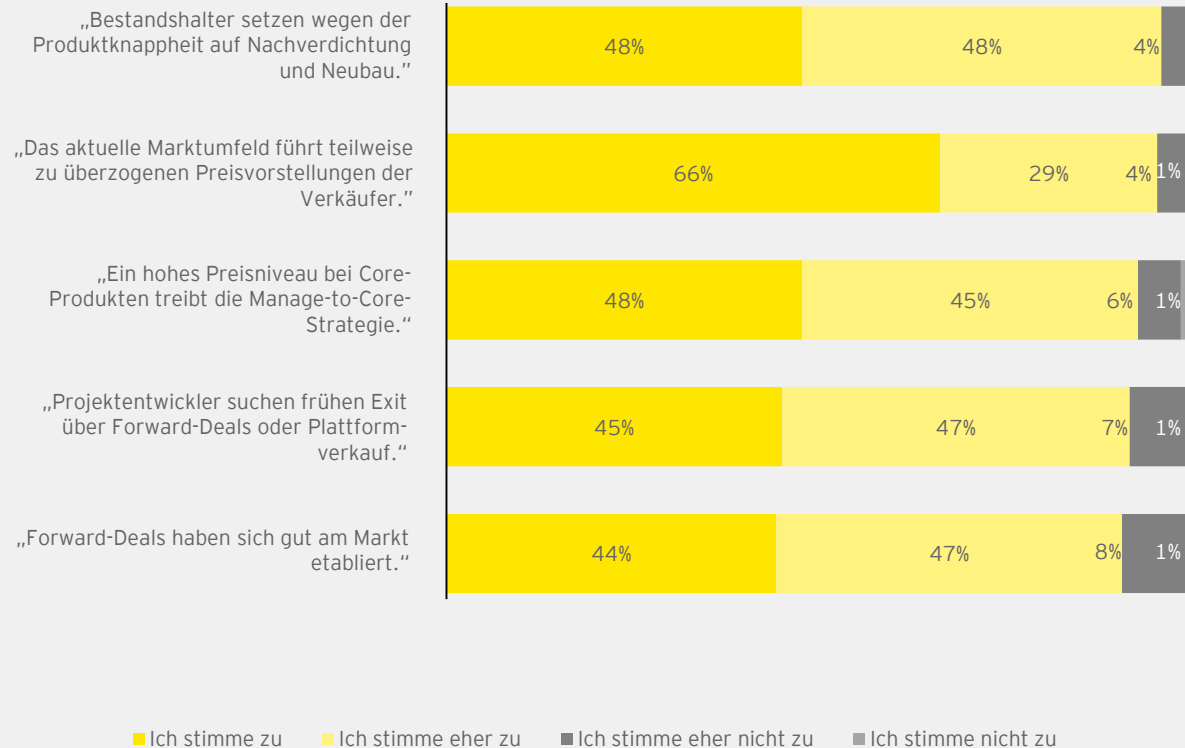
Die Manage-to-Core Strategie ist eine Reaktion auf das hohe Preisniveau (93 %).

Projektentwickler suchen frühen Exit (92 %).

Forward-Deals sind angekommen (91 %).



## Immobilientransaktionsmarkt



# Der Share-Deal wackelt



„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2018 zu?“

Eine mögliche Reform des Grunderwerbsteuergesetzes dürfte den Share-Deal unattraktiver machen (88 %).

Mangelnde Flexibilität der Ankaufskriterien verhindert häufig gute Opportunities (87 %).



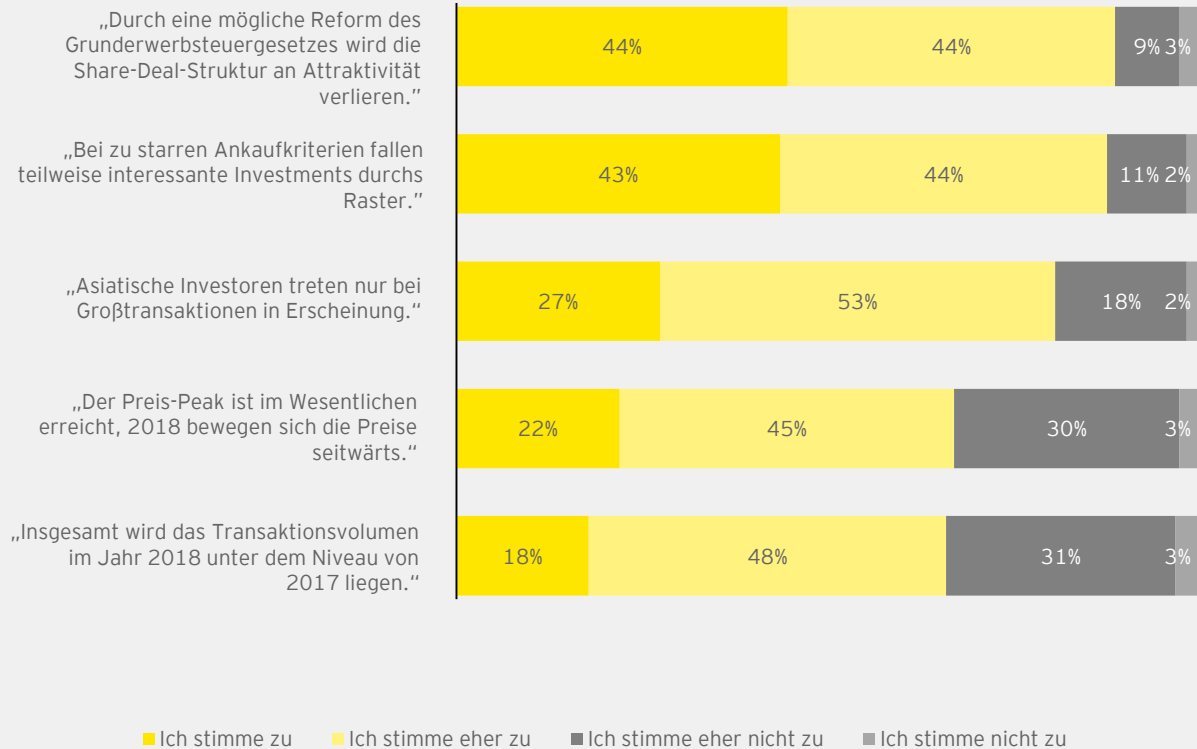
Asiaten tauchen nach wie vor nur bei Großtransaktionen auf (80 % vs. 91 %).

Preise bewegen sich seitwärts (67 %).

Marktteilnehmer erwarten ein sinkendes Transaktionsvolumen für 2018 (66 % vs. 61 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Immobilientransaktionsmarkt





# Preiserwartung bei Büro besser als im Einzelhandel



„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Preissteigerungen für Büros in A-Lagen werden deutlich verhaltender gesehen (55 % vs. 66 %).

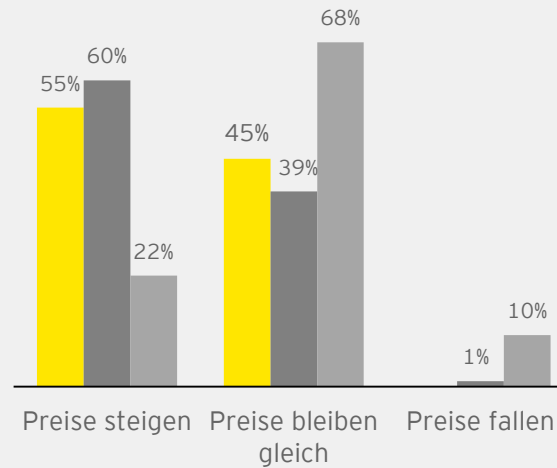
Für Büros in B-Lagen werden weiter Preissteigerungen gesehen (steigend: 60 % vs. 52 %).



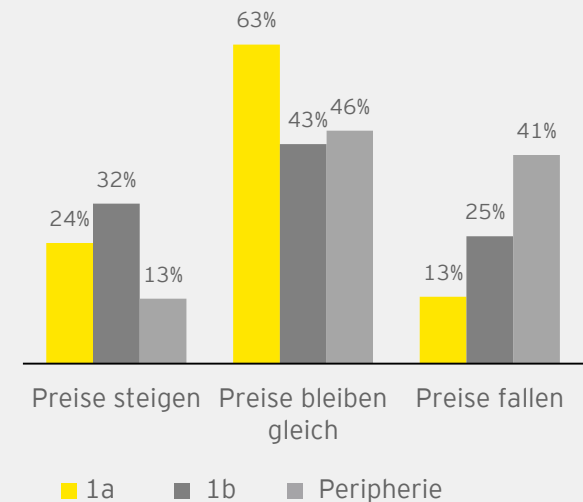
Die Erwartungshaltung hinsichtlich der Preissteigerung von Einzelhandelsimmobilien in A-Lagen ist nochmals deutlich vorsichtiger geworden (steigend: 24 % vs. 45 %; gleichbleibend: 63 % vs. 53 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Büro



## Einzelhandel



# Weiter steigende Preise bei Wohnimmobilien



„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

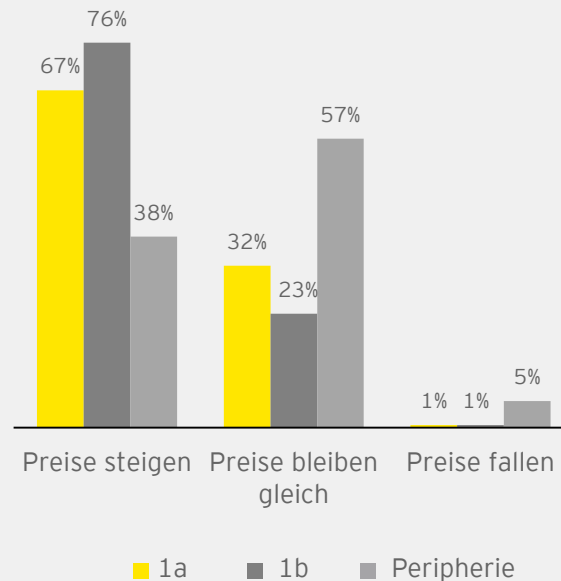
Für Wohnimmobilien in A- und B-Lagen geht eine deutliche Mehrheit weiterhin von Preissteigerungen aus.

Die Tendenzen verschieben sich allmählich in Richtung gleichbleibenden Preise (A-Lagen 32 % vs. 20 %; B-Lagen 23 % vs. 19 %; Peripherie 57 % vs. 41 %).

Lediglich eine Minderheit geht von fallenden Preisen in der Peripherie aus (5 % vs. 11 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Wohnen



# Weiterhin positive Preiserwartung bei Logistik – Hotelpreise bleiben stabil



„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

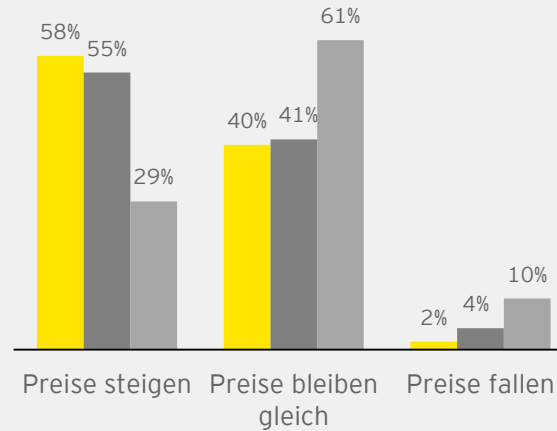
Es werden zunehmend steigende Preise für Logistikimmobilien in B-Lagen erwartet (B-Lagen: 55 % vs. 35 %).

Deutliche Verbesserung bei der Preiserwartung von Logistikimmobilien in der Peripherie (steigend: 29 % vs. 14 %; sinkend: 10 % vs. 18 %).

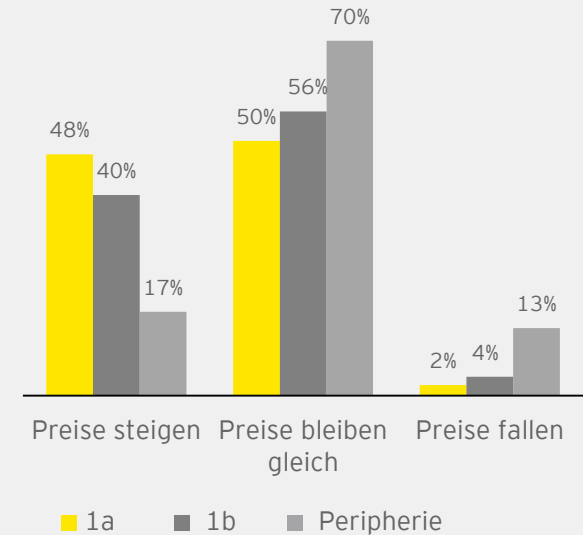
Die Preiserwartungen bei Hotelimmobilien für A-Lagen und der Peripherie verschieben sich Richtung gleichbleibende Preise (A-Lage: 50 % vs. 42 %; Peripherie 70 % vs. 68 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

Logistik



Hotel



# Ambitionierte Forderungen auf Verkäuferseite



„Was wird das größte Hindernis für erfolgreiche Transaktionsabschlüsse in Deutschland im Jahr 2018 sein?“

Abweichende Kaufpreisvorstellungen (91 % vs. 93 %) und die überzogene Übertragung von Risiken (84 % vs. 82 %) bleiben die größten Transaktionshindernisse.

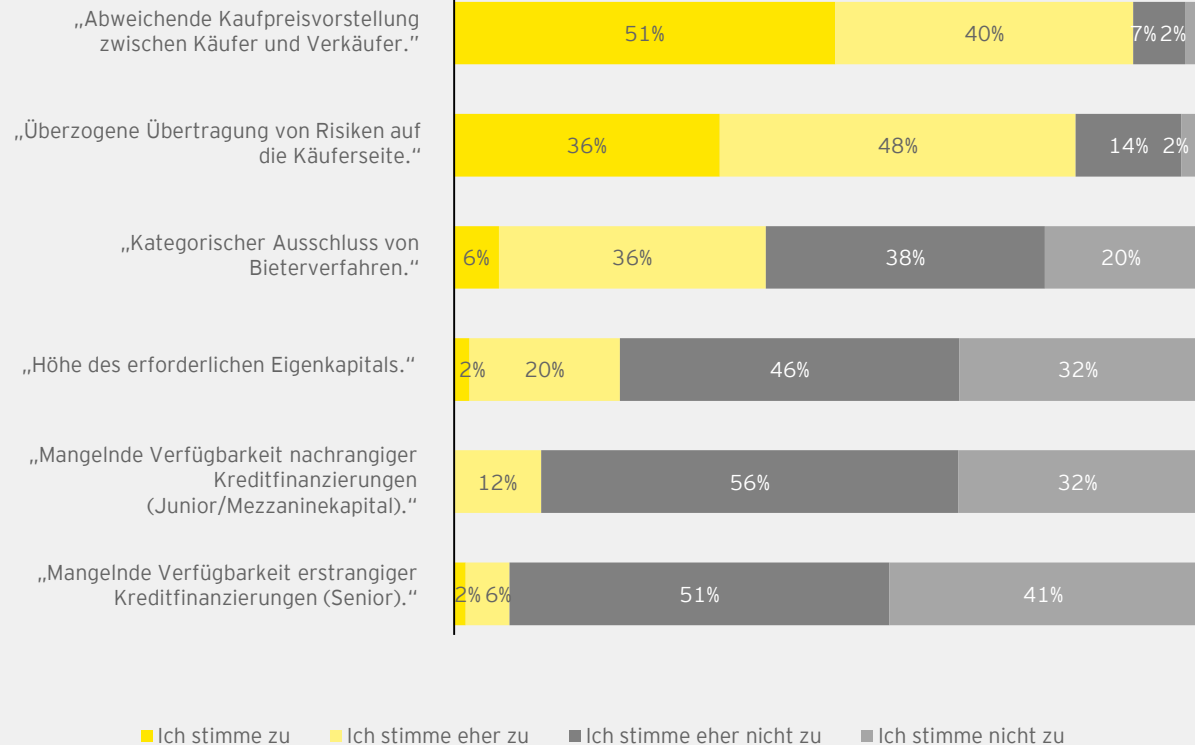
Die Mehrheit sieht Bieterverfahren nicht als Transaktionshindernis (58 %).

Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals für Immobilientransaktionen bleibt unproblematisch (22 % vs. 20 %).

Kreditfinanzierungen stehen nach wie vor ausreichend zur Verfügung.

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Größte Transaktionshindernisse



# Die Sorge vor einem Zinsanstieg nimmt zu



„Wie werden sich die Konditionen für Immobilienkredite im Jahr 2018 entwickeln?“

Deutliche Veränderung bei der Einschätzung des Marktes zum Zinsanstieg zu beobachten (steigend: 40 % vs. 12 %).

Nur ein Viertel der Befragten sieht steigende Kreditanforderungen für 2018 (23 % vs. 32 %).

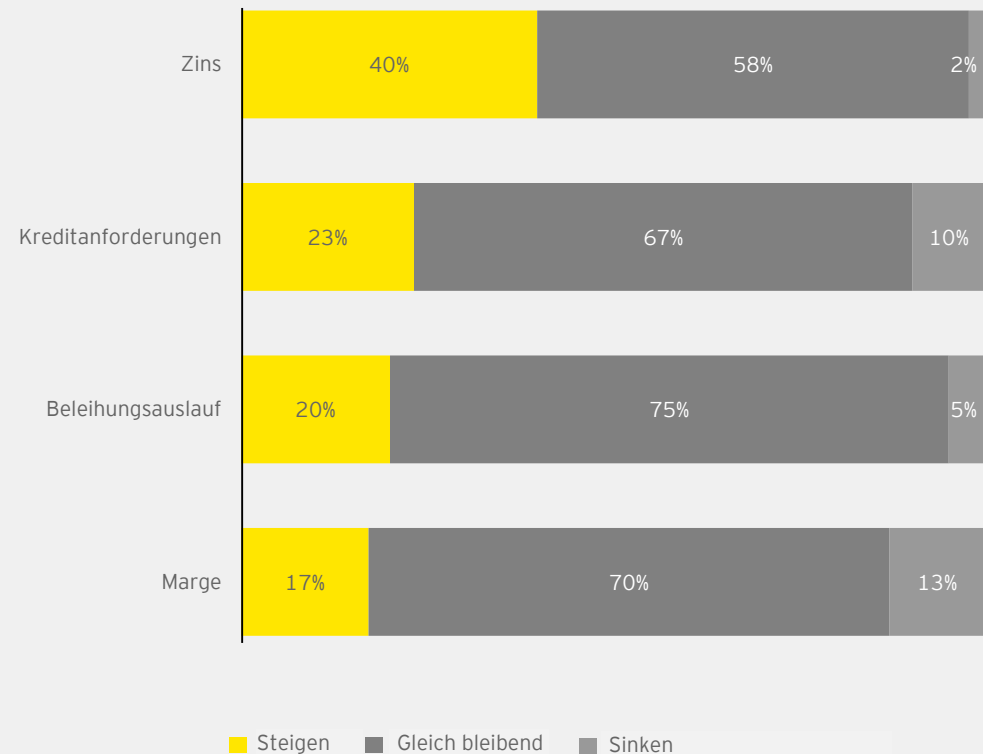


Die große Mehrheit erwartet keine Veränderungen beim Beleihungsauslauf (gleichbleiben: 75 % vs. 68 %).

Für Margen nahezu unverändert geringe Erwartungshaltung eines Anstiegs (17 % vs. 21 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Veränderung der Immobilienkreditkonditionen



# Büro- und Wohnimmobilien stark im Fokus



„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2018 in Ihrem Investmentfokus?“

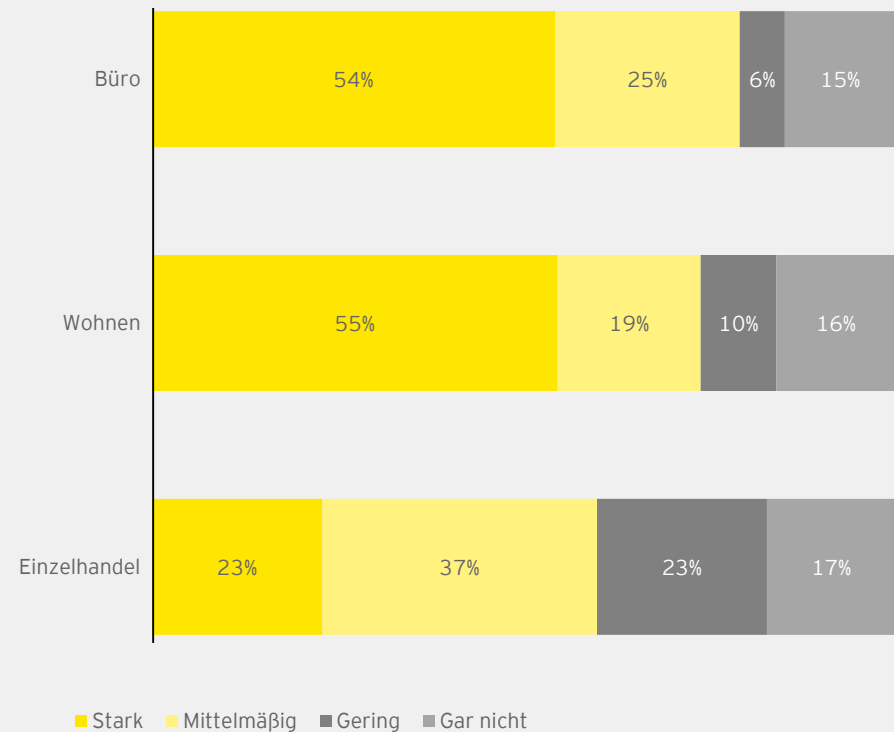
Der Fokus vieler Investoren liegt auch 2018 verstärkt auf Büroimmobilien (79 % vs. 78 %).

Wohnen im nächsten Jahr wieder deutlich stärker im Investmentfokus bei den Investoren (stark: 55 % vs. 28 %).

Einzelhandel steht 2018 etwas weniger stark im Investmentfokus (stark: 23 % vs. 42 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Investmentfokus



# Büro: Frankfurt und Berlin als Gewinner des Brexit bzw. der Digitalisierung



„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2018 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

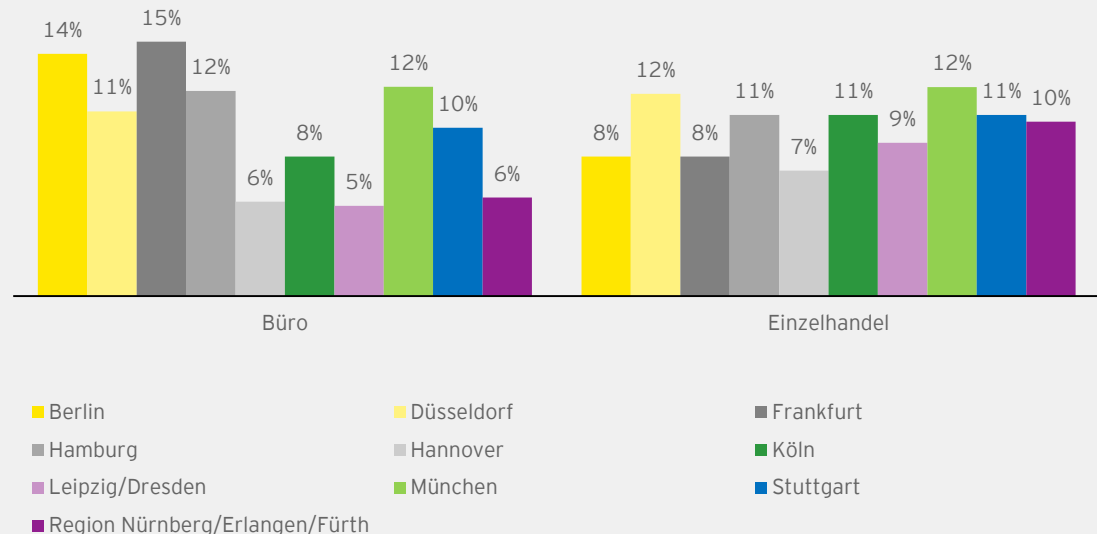
Die Favoriten im Bereich Büroimmobilien für Investoren sind Frankfurt (15 % vs. 10 %) und Berlin (14 % vs. 17 %). Hamburg liegt gleichauf mit München (12 %).

Einzelhandelsimmobilien in Düsseldorf und München sind bei Investoren beliebt (12 %), gefolgt von Hamburg, Köln und Stuttgart (11 %).

Berlin verliert bei Investoren für Einzelhandelsinvestments an Attraktivität (8 % vs. 14 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Büro und Einzelhandel\*



\*Mehrfachnennungen möglich

# Wohnen: Berlin bleibt vorn



„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2018 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

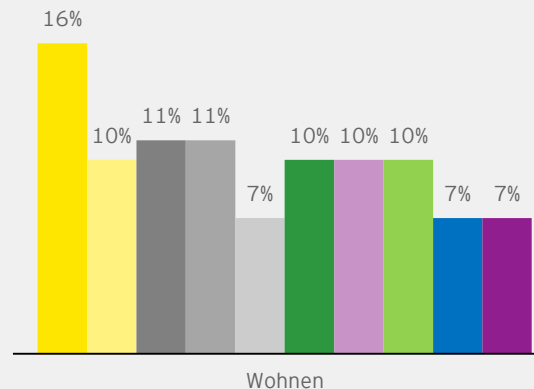
Berlin bleibt unangefochten an der Spitze bei Wohninvestments (16 % vs. 17 %).

Frankfurt verliert an Attraktivität (11 % vs. 14 %) und folgt mit Hamburg (11 % vs. 10 %) an zweiter Stelle.

Hannover, Stuttgart und die Region Nürnberg/Erlangen/Fürth am wenigsten im Fokus (7 %).

Vergleich zum Vorjahr (2018 vs. 2017)

## Wohnen\*



\*Mehrfachnennungen möglich



# Langer Wunschzettel an die neue Bundesregierung



„Bei welchen Themen sollte die neue Bundesregierung aktiv werden?“

Den größten Handlungsbedarf sehen die Investoren bei der Wohnraumförderung (89 %) und der Deregulierung von Bauvorschriften (83 %).

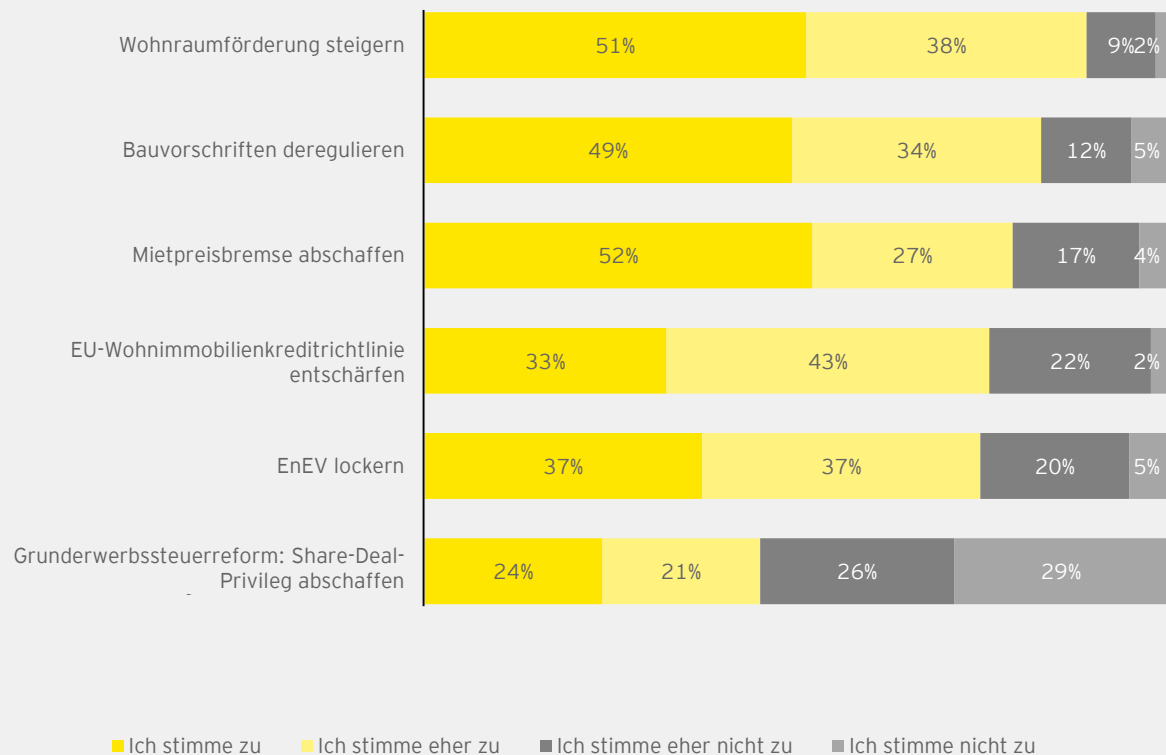
Die Mehrheit wünscht sich die Abschaffung der Mietpreisbremse (79 %).



Knapp drei Viertel halten die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinien (76 %) und die EnEV (74 %) für zu streng.

Nur eine knappe Mehrheit ist gegen eine mögliche Abschaffung von Share-Deal-Privilegien (55 %).

## Handlungsbedarf durch die neue Bundesregierung



# Demografischer Wandel und Digitalisierung treiben die Branche um



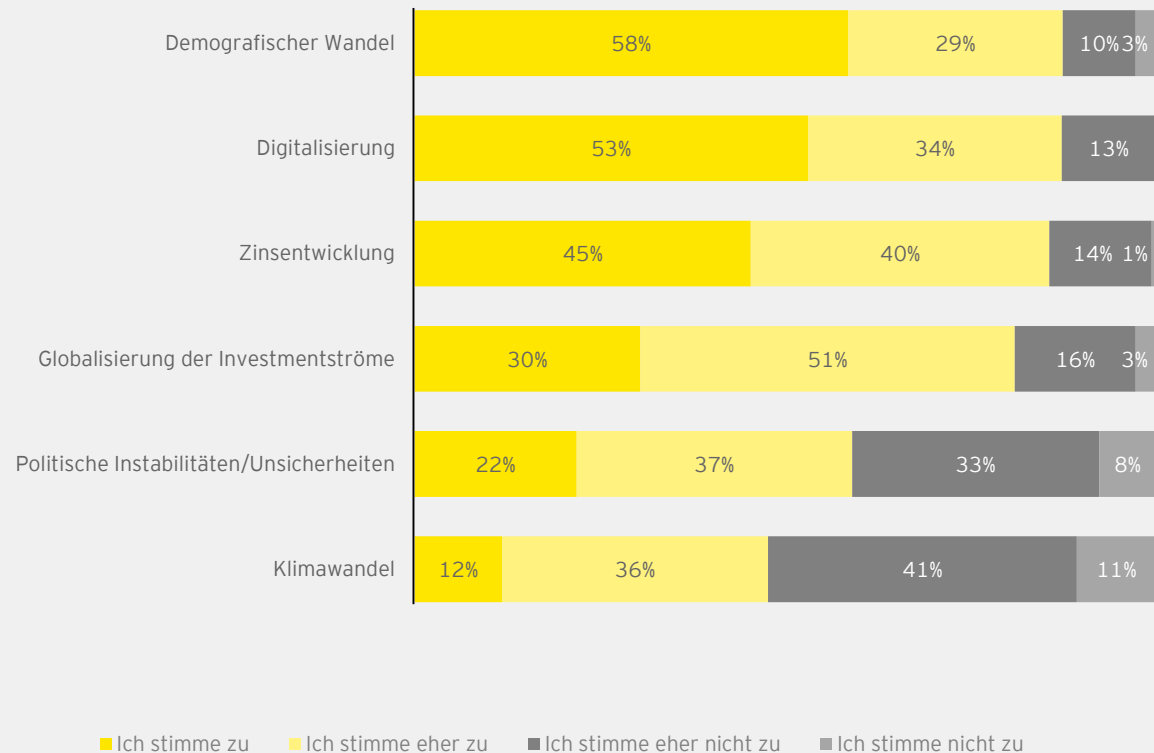
„Welche Megatrends werden den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten fünf bis zehn Jahren am meisten beeinflussen?“

Der demografische Wandel (87 %) und die Digitalisierung (87 %) werden die Immobilienbranche mittel- bis langfristig am meisten beschäftigen.

Die Zinsentwicklung und die Globalisierung der Investmentströme stehen ebenfalls im Fokus vieler Investoren (85 % bzw. 81 %).

Mögliche politische Instabilitäten/Unsicherheiten werden von einer Mehrheit kritischer beobachtet (59 %).

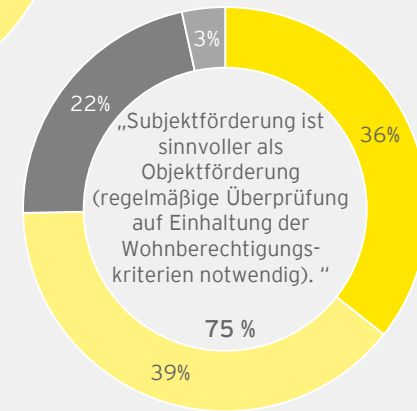
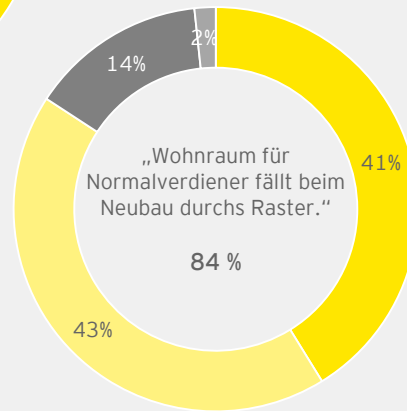
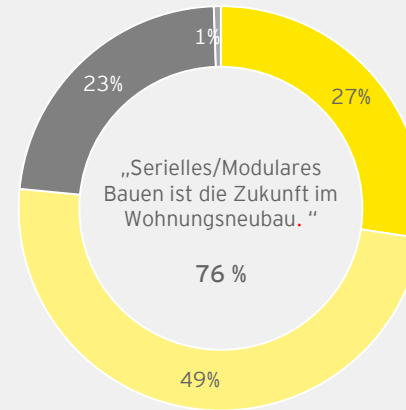
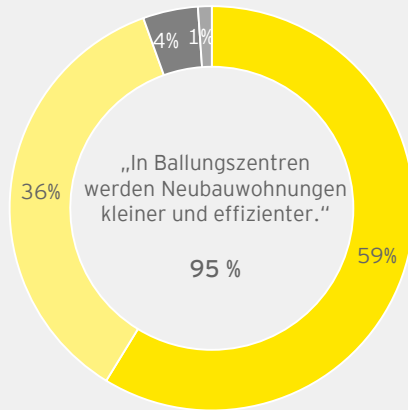
## Megatrends der nächsten 5 bis 10 Jahre



# Trends Wohnen: Neubau im Fokus - kleiner, effizienter, modularer - nur nicht für jeden



„Was sind 2018 die Top-Trends der Nutzungsklasse Wohnen?“

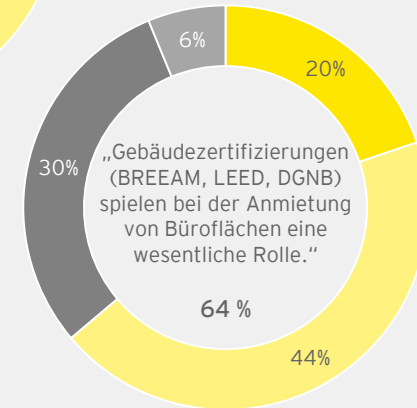
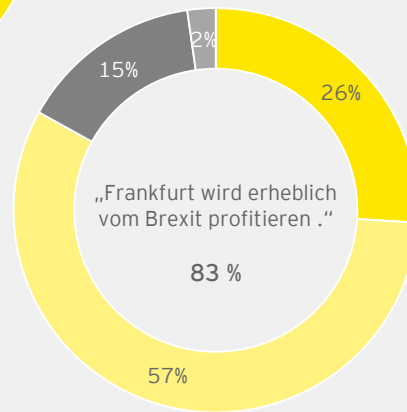
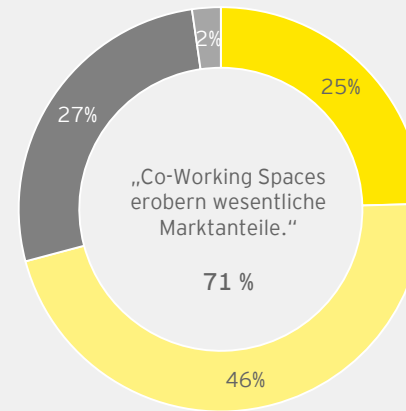
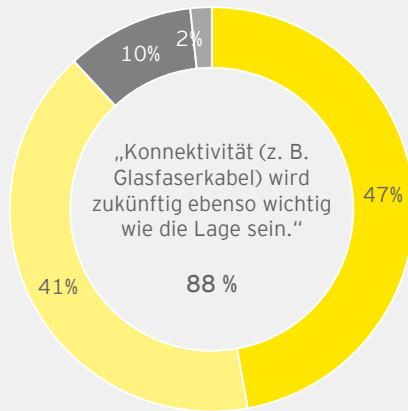


■ Ich stimme zu    
 ■ Ich stimme eher zu    
 ■ Ich stimme eher nicht zu    
 ■ Ich stimme nicht zu

# Trends Büro: Konnektivität, Flexibilität und nicht mehr nur „Lage, Lage, Lage“



„Was sind 2018 die Top-Trends der Nutzungsklasse Büro?“

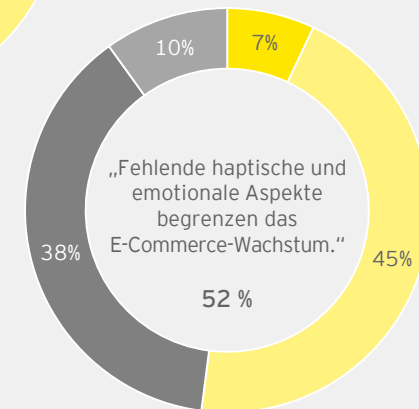
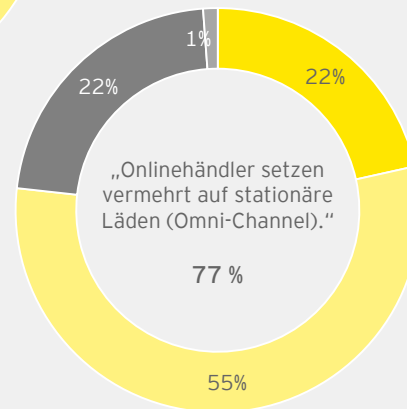
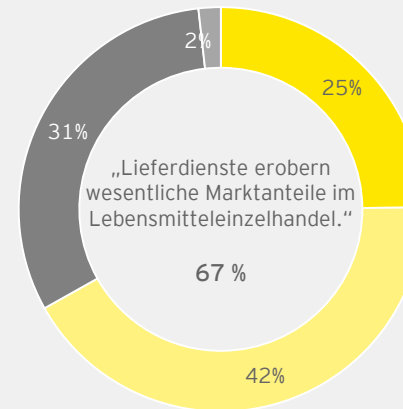
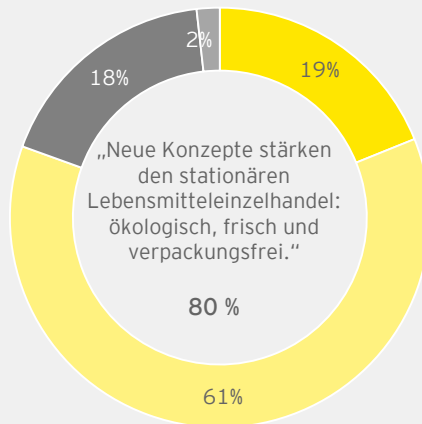


■ Ich stimme zu    ■ Ich stimme eher zu    ■ Ich stimme eher nicht zu    ■ Ich stimme nicht zu

# Trends Einzelhandel: frische Konzepte - online und offline



„Was sind 2018 die Top-Trends der Nutzungsklasse Einzelhandel?“

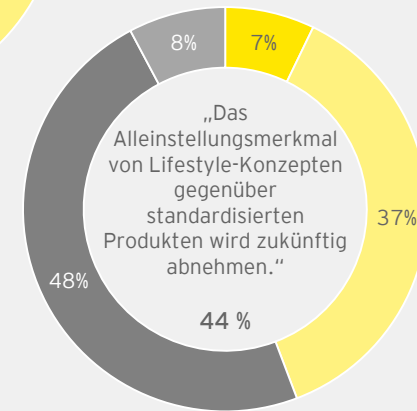
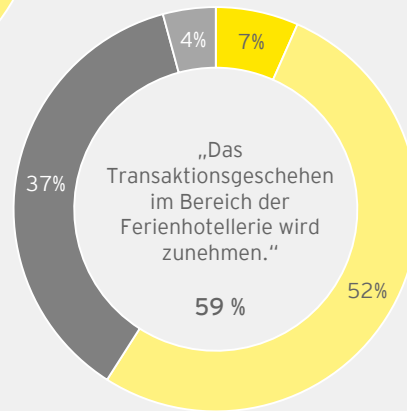
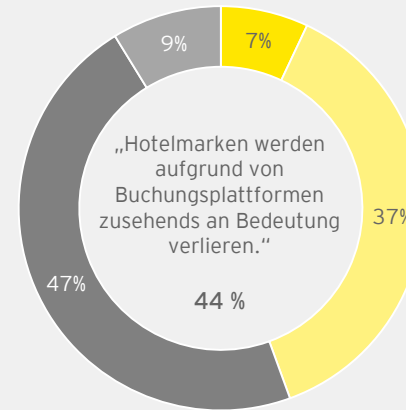
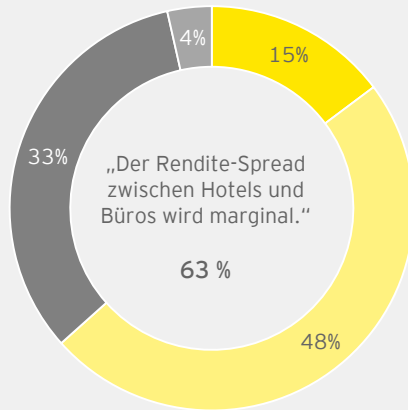


■ Ich stimme zu   ■ Ich stimme eher zu   ■ Ich stimme eher nicht zu   ■ Ich stimme nicht zu

# Trends Hotel: etablierte Investmentklasse - Marken und Konzepte zählen



„Was sind 2018 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 (94 %) auch im Jahr 2018 als attraktiver oder sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestments gesehen.
- ▶ Die positive Einschätzung (94 %) sinkt im Vergleich zum Vorjahr minimal (2017: 96 %).
- ▶ Im europäischen Vergleich bleibt Deutschland für mehr als die Hälfte „sehr attraktiv“ (56 %).

## Immobilienmarktumfeld

- ▶ Grundstücke werden zu überzogenen Preisen veräußert (99 %).
- ▶ Die Niedrigzinsphase setzt sich unverändert fort (93 %).
- ▶ Qualifizierte Mitarbeiter sind begehrt (91 %).

## Immobilientransaktionsmarkt

- ▶ Neubau und Nachverdichtung sind die Antwort der Bestandshalter auf die Produktknappheit (96 %).
- ▶ Preiserwartung der Verkäufer ist teilweise zu hoch (95 %).
- ▶ Die Manage-to-Core-Strategie ist eine Reaktion auf das hohe Preisniveau (93 %).

## Kaufpreiserwartungen

- ▶ Preissteigerungen für Büros in A-Lagen werden deutlich verhaltener gesehen (55 % vs. 66 %).
- ▶ Die Preisentwicklung für den Einzelhandel wird kritischer gesehen.
- ▶ Für Wohnimmobilien in A- und B-Lagen geht eine deutliche Mehrheit weiterhin von Preissteigerungen aus.
- ▶ Es werden zunehmend steigende Preise für Logistikimmobilien in B-Lagen erwartet (B-Lagen: 55 % vs. 35 %).
- ▶ Die Preiserwartungen bei Hotelimmobilien für A-Lagen und die Peripherie verschieben sich Richtung gleichbleibende Preise (A-Lage: 50 % vs. 42 %; Peripherie 70 % vs. 68 %).

## Größte Transaktionshindernisse

- ▶ Abweichende Kaufpreisvorstellungen (91 % vs. 93 %) und die überzogene Übertragung von Risiken (84 % vs. 82 %) bleiben die größten Transaktionshindernisse.
- ▶ Die Mehrheit sieht Bieterverfahren nicht als Transaktionshindernis (58 %).

## Immobilienkreditkonditionen

- ▶ Deutliche Veränderung bei der Einschätzung des Marktes zum Zinsanstieg zu beobachten (steigend: 40 % vs. 12 %).

# Zusammenfassung (2/2)

---

## Investmentfokus

- ▶ Der Fokus vieler Investoren liegt auch 2018 verstärkt auf Büroimmobilien (79 % vs. 78 %).
- ▶ Wohnen im nächsten Jahr ist wieder deutlich stärker im Investmentfokus (stark: 55 % vs. 28 %).

## Bevorzugte Investitionsstandorte

- ▶ Die Favoriten im Bereich Wohnimmobilien für Investoren sind Frankfurt (15 % vs. 10 %) und Berlin (14 % vs. 17 %). Hamburg ist gleichauf mit München (12 %).
- ▶ Einzelhandelsimmobilien in Düsseldorf und München sind bei Investoren beliebt (12 %), gefolgt von Hamburg, Köln und Stuttgart (11 %).
- ▶ Berlin bleibt unangefochten an der Spitze bei Wohninvestments (16 % vs. 17 %).

## Gewünschter Einfluss durch die neue Bundesregierung

- ▶ Den größten Handlungsbedarf sehen die Investoren bei der Wohnraumförderung (89 %) und der Deregulierung von Bauvorschriften (83 %).
- ▶ Die Mehrheit wünscht sich die Abschaffung der Mietpreisbremse (79 %).

## Megatrends der nächsten 5 bis 10 Jahre

- ▶ Der demografische Wandel (87 %) und die Digitalisierung (87 %) werden die Immobilienbranche mittel- bis langfristig am meisten beschäftigen.
- ▶ Die Zinsentwicklung und die Globalisierung der Investmentströme stehen ebenfalls im Fokus vieler Investoren (85 % bzw. 81 %).

## Top-Trends der Nutzungsklassen

- ▶ Wohnen: „In Ballungszentren werden Neubauwohnungen kleiner und effizienter.“ Zustimmung: 95 %
- ▶ Büro: „Konnektivität (z. B. Glasfaserkabel) wird zukünftig ebenso wichtig wie die Lage sein.“ Zustimmung: 88 %
- ▶ Einzelhandel: „Neue Konzepte stärken den stationären Lebensmitteleinzelhandel: ökologisch, frisch und verpackungsfrei.“ Zustimmung: 80 %
- ▶ Hotel: „Der Rendite-Spread zwischen Hotels und Büros wird marginal.“ Zustimmung: 63 %



# 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)



---

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.

© 2018

Ernst & Young Real Estate GmbH

All Rights Reserved.

ED None

Cover PEXELS