



Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz 2017

Ernst & Young Real Estate GmbH

Juni 2017

Agenda

Real Estate
Trendbarometer Assekuranz
2017



- 1 Kernergebnisse
- 2 Design der Studie
- 3 Gesamtbestand und Transaktionsvolumen
- 4 Aufsichtsrechtliche Aspekte
- 5 Immobilienbestand und Entwicklung
- 6 Aktuelle Trends und Themen
- 7 Topthemen und Investmentmotive
- 8 Zusammenfassung

Kernergebnisse

Trendbarometer Assekuranz 2017

1

Trend hält an: Neue Rekordquote bei Immobilieninvestments von 10,7 Prozent

2

Mehr Sicherheit: Investmentstile Core und Core-Plus noch attraktiver

3

Trotz steigender Preise: Kaum Sorge vor Immobilienblase

4

Traditionell: Einzelhandel, Büro und Wohnen favorisiert, vor allem in Deutschland

5

Digitalisierung: Neue Qualitäten sowohl der Flächen als auch der Investmentprozesse

6

Fremdfinanzierungen von Immobilienkäufen nehmen zu

Design der Studie



Das „Trendbarometer Assekuranz 2017“ wurde zum zehnten Mal in Folge gemeinsam mit den führenden Unternehmen der Assekuranz erstellt.
Befragung von 35 führenden Unternehmen der Assekuranz.



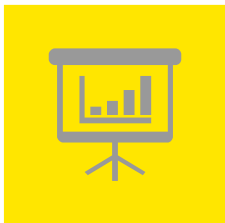
Themengebiete des Fragebogens:

- allgemeine Markttrends
- Immobilien-Investmentstrategie

Gliederung des Fragebogens:

- aktuelle Trends
- Transaktionsvolumen 2017
- allgemeine Fragen zum Immobilienbestand

Befragungszeitraum:
März/April 2017



Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt der Assekuranz.
Alle Antworten sind anonym in die Umfrage eingegangen und ausgewertet worden.

Gesamtbestand und Transaktionsvolumen

Durchschnittlicher Bestand Immobilien



„Wie hoch ist die jährliche Gesamtrendite (netto), die Sie mit Ihrem direkt/indirekt verwalteten Immobilienbestand (bezogen auf Marktwerte) im Jahr 2017 erzielen möchten?“



Bestand	Direkt gehaltene Immobilien (je Gesellschaft)	Ø EUR 2.848 Mio.
	Indirekt gehaltene Immobilien (je Gesellschaft)	Ø EUR 774 Mio.
	GESAMT	Ø EUR 3.622 Mio.
Kapitalzusagen	Offene Kapitalzusagen für indirekte Investments	Ø EUR 138 Mio.

- ▶ Der Wert des durchschnittlich gehaltenen Immobilienbestandes beläuft sich auf rund 3,6 Mrd. Euro je befragtem Unternehmen.
- ▶ Unter Berücksichtigung der offenen Kapitalzusagen beträgt der Wert der Immobilieninvestments durchschnittlich rund 3,76 Mrd. Euro.
- ▶ 2017 liegt die erwartete Rendite für direkte Investments bei 4,4 % (2016: 4,3 %), diejenige für indirekte Anlagen bei 4,7 % (2016: 4,9 %).
- ▶ Die Renditeerwartung für indirekte Immobilieninvestments liegt weiterhin über den Erwartungen für direkte Immobilieninvestments. Der Abstand von 0,3 Prozentpunkten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte verringert.



Im Vergleich zu den vergangenen Jahren hat sich die erwartete Rendite für direkte Anlagen stabilisiert.

Die erwartete Rendite für indirekte Anlagen ist weiter gesunken.

Die Rendite für direkte Anlagen ist leicht gestiegen.

Gesamtbestand und Transaktionsvolumen

Durchschnittliches Transaktionsvolumen



„Wie hoch ist das geplante Investitions-/Verkaufsvolumen im Jahr 2017?“

- Direkte Anlagen
- Indirekte Anlagen

Transaktionsvolumen	Geplantes Investitionsvolumen (je Gesellschaft)		
	Direkt	Indirekt	GESAMT
	Ø EUR 252 Mio.	Ø EUR 117 Mio.	Ø EUR 369 Mio.
	Geplantes Verkaufsvolumen (je Gesellschaft)		
	Direkt	Indirekt	GESAMT
	Ø EUR 119 Mio.	Ø EUR 62 Mio.	Ø EUR 181 Mio.

SALDO
Ø EUR 188 Mio.

- ▶ Auch im Jahr 2017 planen die befragten Unternehmen, durchschnittlich mehr direkt als indirekt gehaltene Immobilien zu erwerben.
- ▶ Das durchschnittliche Investitionsvolumen von EUR 369 Mio. bleibt weiterhin auf hohem Niveau.
- ▶ Auch das durchschnittliche Verkaufsvolumen in Höhe von EUR 181 Mio. ist gesunken.
- ▶ Insgesamt beträgt der Saldo zwischen Ankaufs- und Verkaufsvolumen rund EUR 188 Mio.

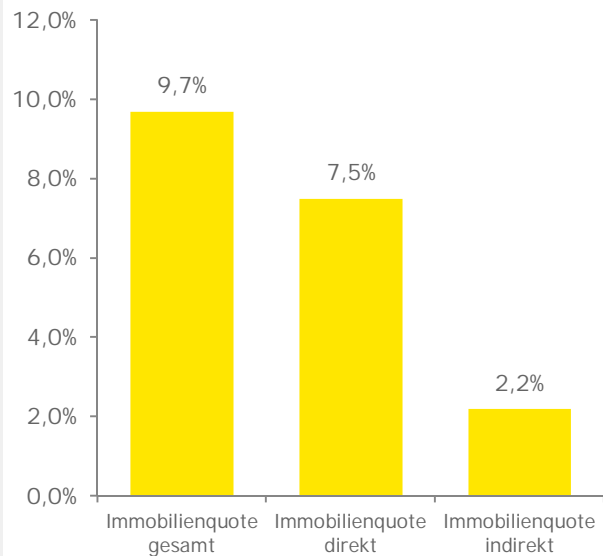


Gegenüber dem Vorjahr sind die geplanten Verkäufe weiter gesunken.

Aufsichtsrechtliche Aspekte Aktueller Immobilienbestand



„Wie hoch ist die aufsichtsrechtliche Immobilienquote in Ihrem Unternehmen (bezogen auf Marktwerte)?“



Immobilienquote 2015/2016	Immobilienquote direkt	
	2016	2015
	7,3 %	5,5 %
	Immobilienquote indirekt	
	2016	2015
	2,0 %	2,1 %

- ▶ Die Immobilienquote der Teilnehmer beläuft sich – gemessen an Marktwerten – Anfang 2017 auf durchschnittlich 9,7 % der Kapitalanlagen.
- ▶ Direkte Immobilienanlagen überwiegen mit durchschnittlich 7,5 % in den Beständen der Versicherer (2016: 7,3 %; 2015: 5,5 %).
- ▶ Die Immobilienquote für indirekt gehaltene Immobilien beträgt derzeit 2,2 % bei den befragten Unternehmen (2016: 2,0 %; 2015: 2,1 %).

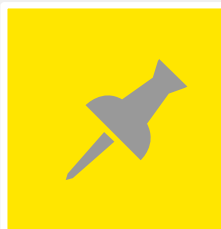
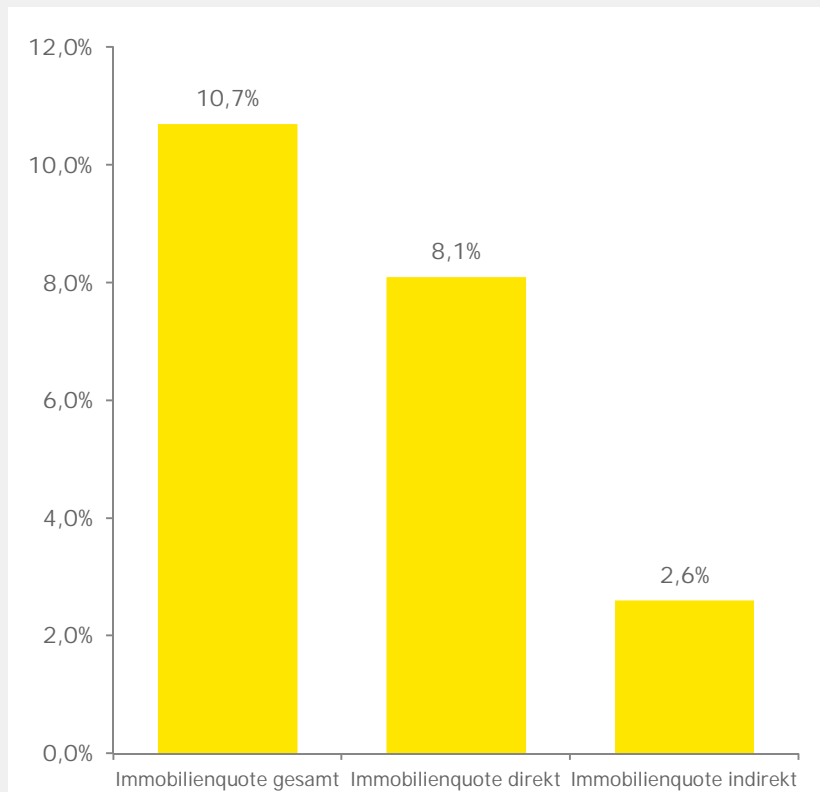


Direkte Anlagen dominieren weiter den Immobilienbestand.

Aufsichtsrechtliche Aspekte Geplanter Immobilienbestand



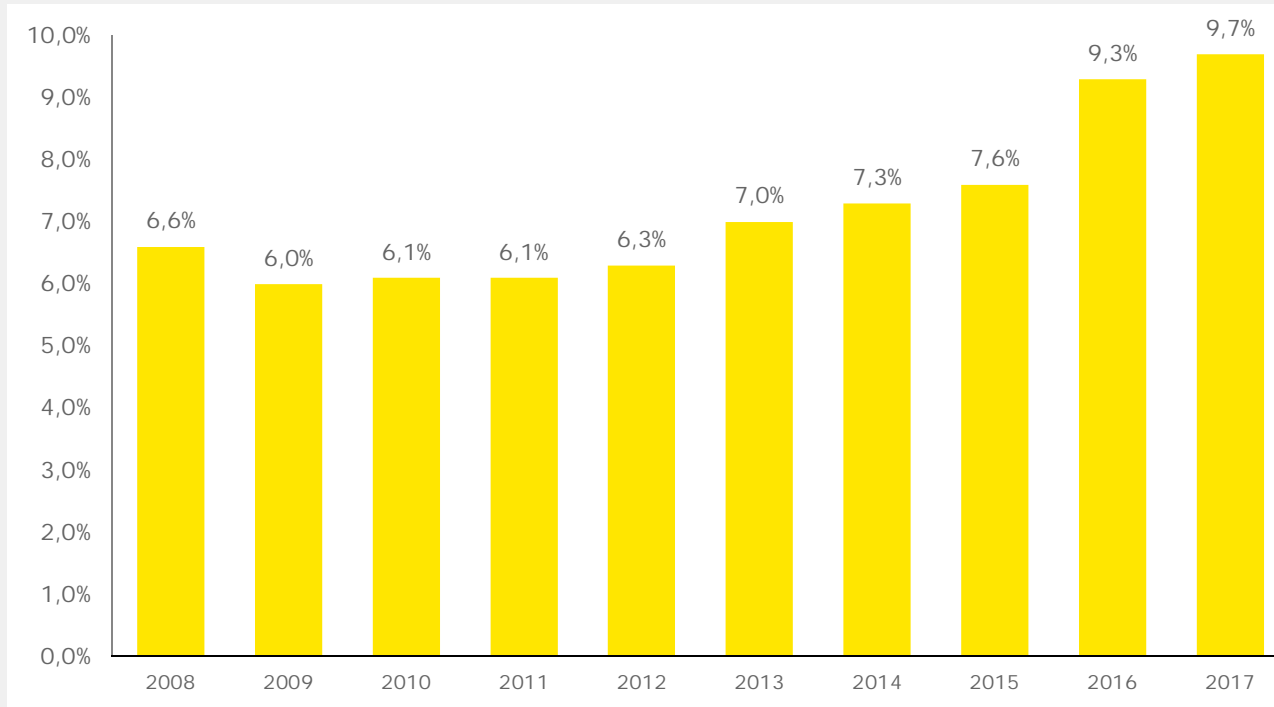
„Wie soll sich die aufsichtsrechtliche Immobilienquote in Ihrem Unternehmen (bezogen auf Marktwerte) im Jahr 2017 entwickeln?“



2017 soll sich die Immobilienquote bei den befragten Unternehmen im Laufe des Jahres weiter leicht erhöhen.

- ▶ Die geplante Immobilienquote der Teilnehmer zum Jahresende 2017 wird nach derzeitiger Planung – gemessen an Marktwerten – auf durchschnittlich 10,7 % der Kapitalanlagen wachsen.
- ▶ Die Teilnehmer planen eine Erhöhung der Immobilienquote um 1,0 Prozentpunkte.
- ▶ Bei direkten Immobilienanlagen ist eine Erhöhung um 0,6 Prozentpunkte geplant.
- ▶ Die Quote der indirekten Immobilienanlagen soll um 0,4 Prozentpunkte erhöht werden.

Aufsichtsrechtliche Aspekte Entwicklung der Immobilienquote



- ▶ Die aufsichtsrechtliche Immobilienquote (bezogen auf Marktwerte) ist innerhalb eines Jahres um rund 0,4 % gestiegen.
- ▶ Lag die Immobilienquote im Jahr 2010 noch bei 6,1 % bzw. 2012 bei 6,3 %, ist sie insbesondere durch die Entwicklung seit 2013 stetig angestiegen, um im Jahr 2017 mit 9,7 % ihren vorläufigen Höhepunkt zu erreichen.

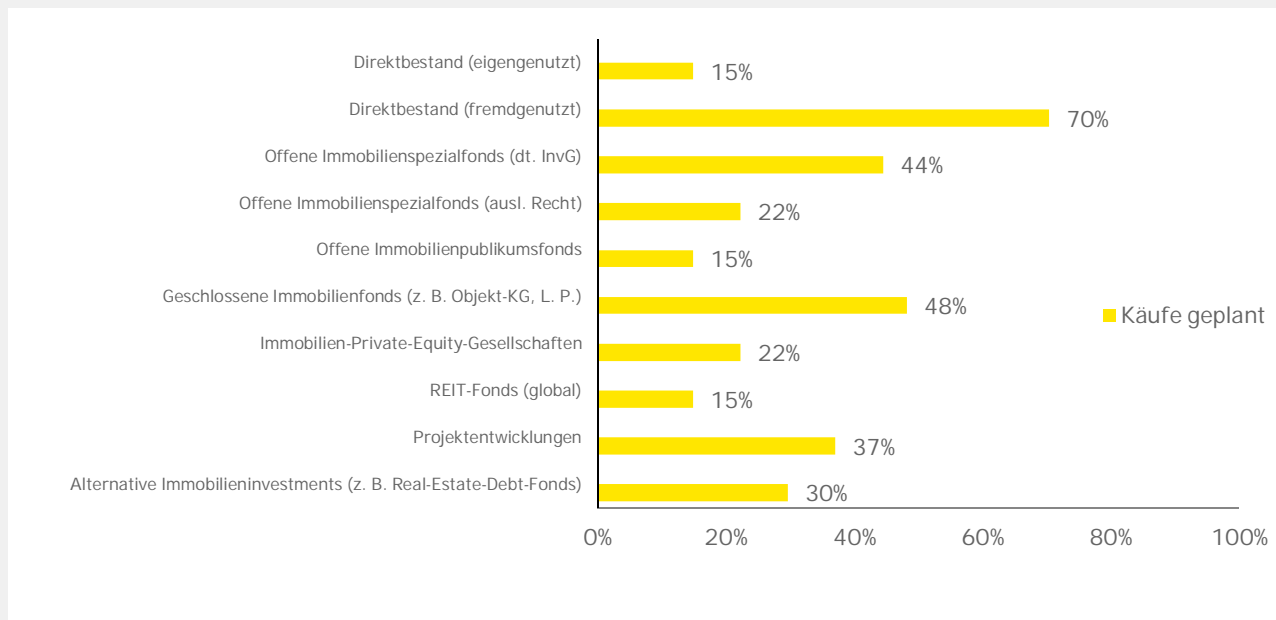


Der Trend einer steigenden Immobilienquote wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2017 fortsetzen.

Immobilienbestand und Entwicklung Anlageformen: geplante Käufe 2017



„Welche Arten von Investitionen planen Sie im Jahr 2017?“



- ▶ Direktbestand (fremdgenutzt) ist wie im Vorjahr die beliebteste Anlageform der befragten Teilnehmer.
- ▶ Offene Immobilienspezialfonds nach deutschem Investmentgesetz (dt. InvG) (Zukäufe: 44 %; 2016: 50 %; 2015: 45 %) sind für Versicherer weiterhin attraktiv.
- ▶ Die Attraktivität offener Immobilienspezialfonds nach ausländischem Recht (Zukäufe: 22 %; 2016: 25 %; 2015: 32 %) ist wieder zurückgegangen.
- ▶ Immobilien-Private-Equity-Gesellschaften haben sehr stark an Attraktivität gewonnen (22 %; 2016: 5%).
- ▶ Die Attraktivität von alternativen Immobilieninvestments (z. B. Real-Estate-Debt-Fonds) hat zugenommen (30 %; 2016: 20%).



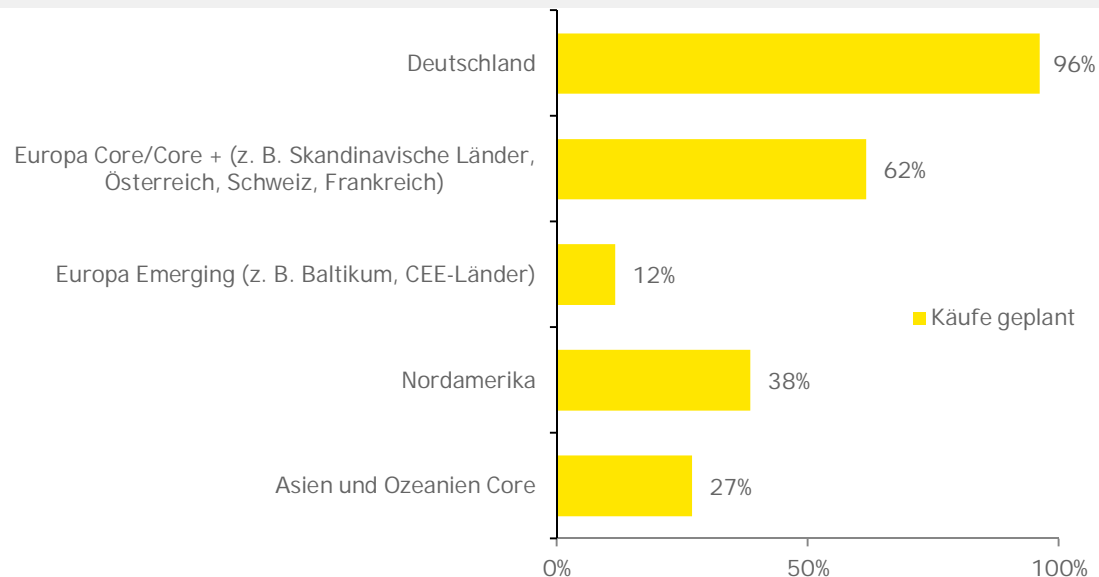
Fremdgenutzter Direktbestand ist die beliebteste Anlageform.

Immobilienbestand und Entwicklung

Regionen: geplante Käufe 2017



„In welchen Regionen planen Sie 2017 zu kaufen?“



- ▶ Die Nachfrage nach deutschen Immobilien ist noch einmal gestiegen (96 %; 2016: 88 %; 2015: 88 %).
- ▶ Die Nachfrage nach europäischen Core-Immobilien ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich geblieben (Zukäufe: 62 %; 2016: 63 %).
- ▶ Das Kaufinteresse in Nordamerika hat zugenommen (38 %; 2016: 31 %).



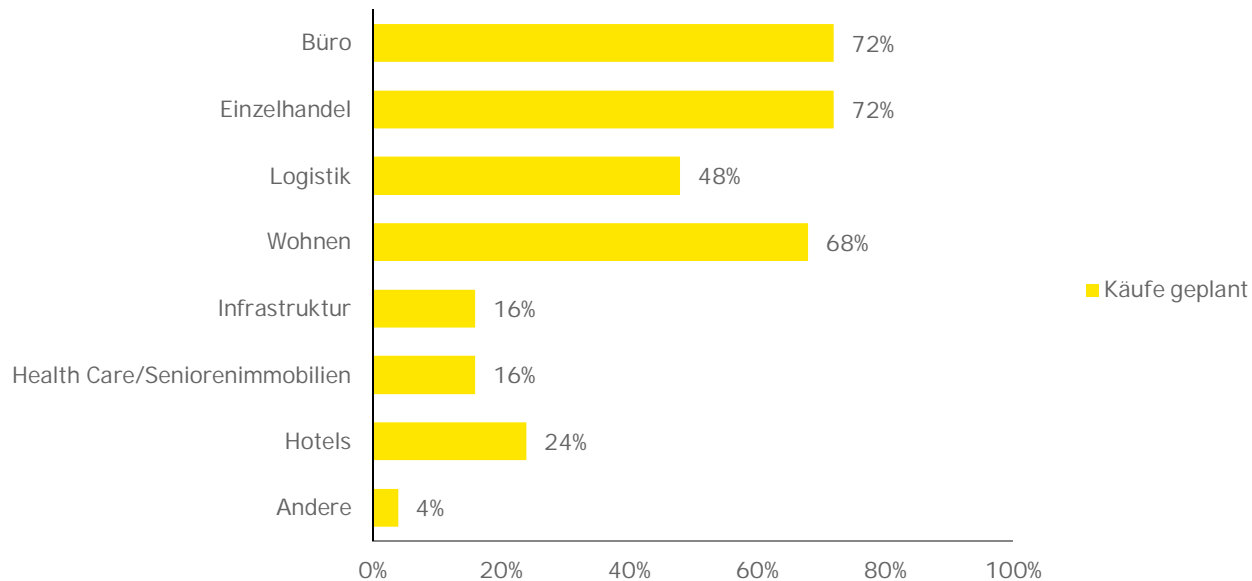
Deutschland dominiert als Investitionsstandort, gefolgt von Europa Core/Core+.

Immobilienbestand und Entwicklung

Nutzungsarten: geplante Käufe 2017



„Welche Nutzungsarten planen Sie 2017 zu kaufen?“



- ▶ Das Interesse an Büroimmobilien ist bei den Befragten im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (72 %, 2016: 75 %; 2015: 55 %).
- ▶ Das Interesse am Einzelhandel hat wieder zugenommen (Zukäufe: 72 %; 2016: 65 %; 2015: 80 %).
- ▶ Die Attraktivität von Infrastrukturprojekten hat für die Umfrageteilnehmer stark abgenommen (Zukäufe: 16 %; 2016: 30%; 2015: 35 %).
- ▶ Die geplanten Käufe von Logistikimmobilien haben im Vergleich zum Vorjahr um 8 % zugenommen.

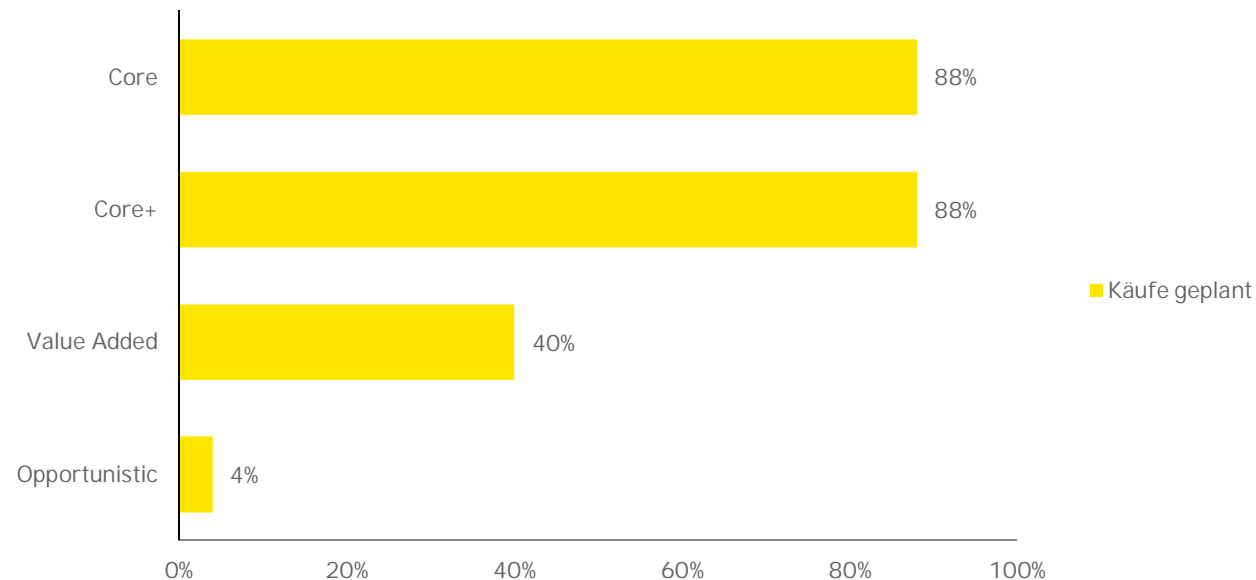


Büroimmobilien und Einzelhandel sind die beliebtesten Investitionssegmente.

Immobilienbestand und Entwicklung Risikoklassen: geplante Käufe 2017



„In welchen Risikokategorien planen Sie 2017 zu kaufen“



Die Assekuranz fokussiert sich nach wie vor stark auf sichere Immobilienanlagen in den Segmenten Core und Core+.

- ▶ Im Vergleich zum Vorjahr hat die Bedeutung von Core+-Objekten weiter zugenommen. (Zukäufe: 88 %; 2016: 74 %; 2015: 86 %)
- ▶ Die Nachfrage nach Anlagen aus dem Core-Segment hat im Vergleich stark zugenommen (Zukäufe: 88 %; 2016: 63 %; 2015: 71 %).
- ▶ Das Interesse an Value-Added-Investitionen hat im Vergleich zum Vorjahr abgenommen (Zukäufe: 40 %; 2016: 47 %; 2015: 33 %).
- ▶ Die Risikobereitschaft im Opportunistic-Segment hat im Vergleich zum Vorjahresniveau abgenommen (Zukäufe: 4 %; 2016: 11 %; 2015: 10 %).

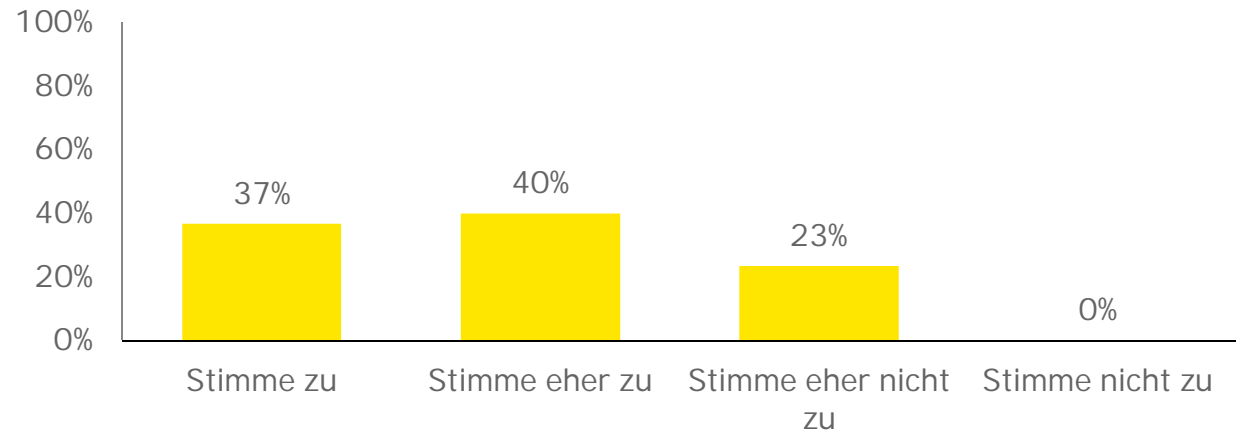
Aktuelle Trends und Themen Strategie (1)



„Unsere für das Vorjahr geplante Immobilienstrategie (Käufe und Verkäufe) konnten wir weitestgehend umsetzen.“



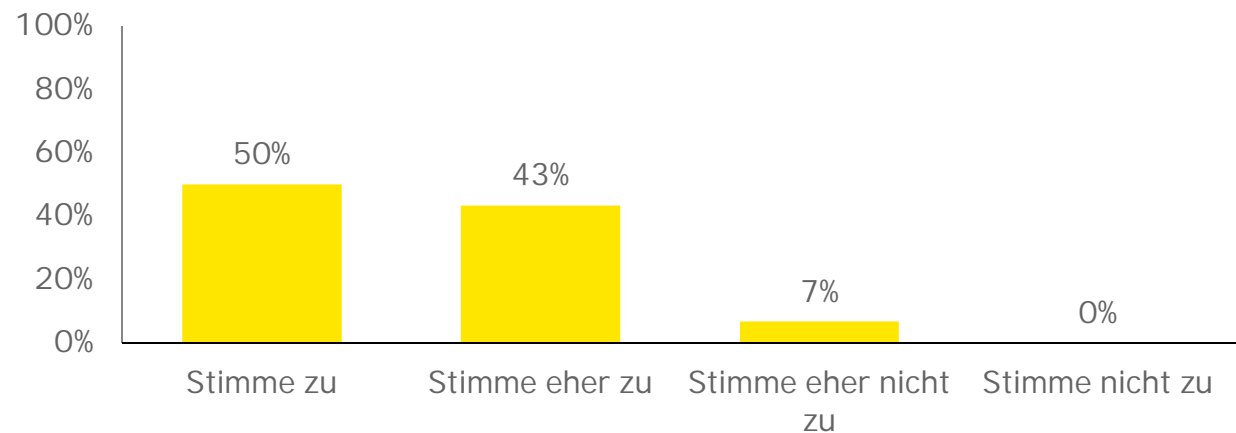
Die Mehrheit der befragten Unternehmen (77 %) konnte ihre geplante Immobilienstrategie (Käufe und Verkäufe) umsetzen. (2016: 81 %)



„Um die Garantiezinsversprechen einhalten zu können, rücken Immobilienanlagen noch stärker in den Investitionsfokus.“



Bei fast allen Befragten (93 %) führen Garantiezinsversprechen dazu, dass Immobilienanlagen weiterhin im Fokus bleiben. (2016: 96 %)



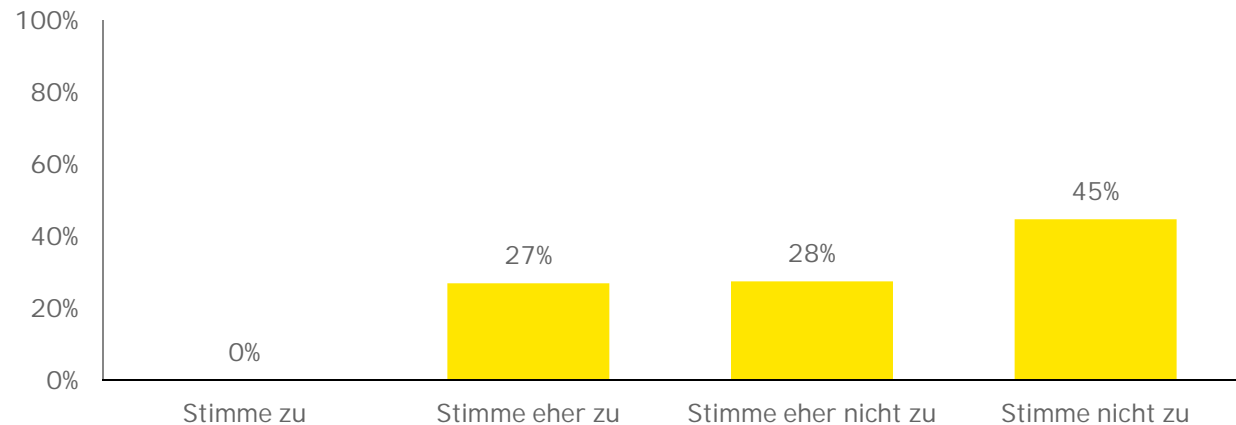
Aktuelle Trends und Themen Strategie (2)



„Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes (Renditendruck, Angebotslage) investieren wir zunehmend in B- und C-Lagen.“



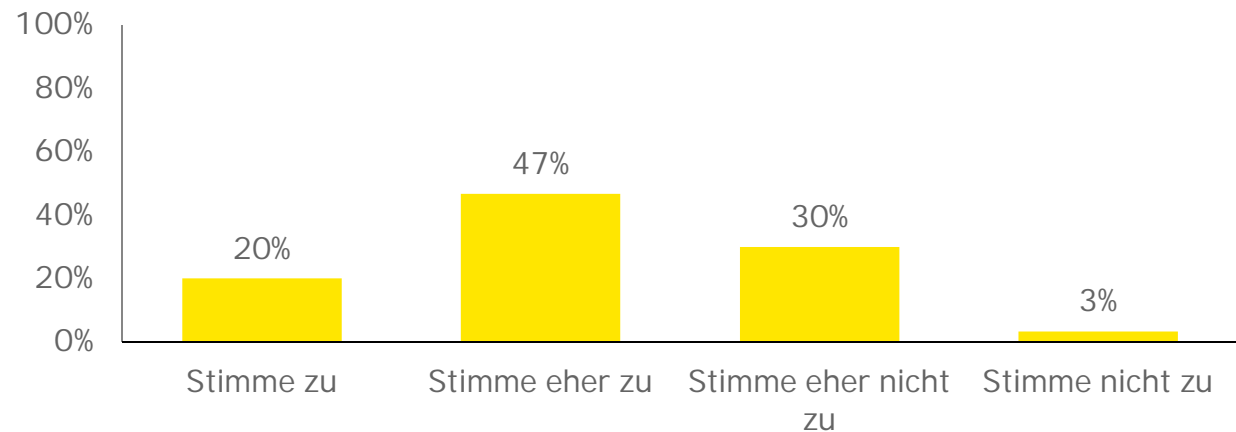
Nur 27 % der Teilnehmer investieren aufgrund des aktuellen Marktumfeldes verstärkt in B- und C-Lagen



„Immobilien sind für uns die Anlageklasse, die wir perspektivisch am stärksten ausbauen.“



Erneut planen zwei Drittel (67 %) der befragten Unternehmen, ihre Anlagen im Bereich Immobilien perspektivisch auszubauen (2016: 67 %).



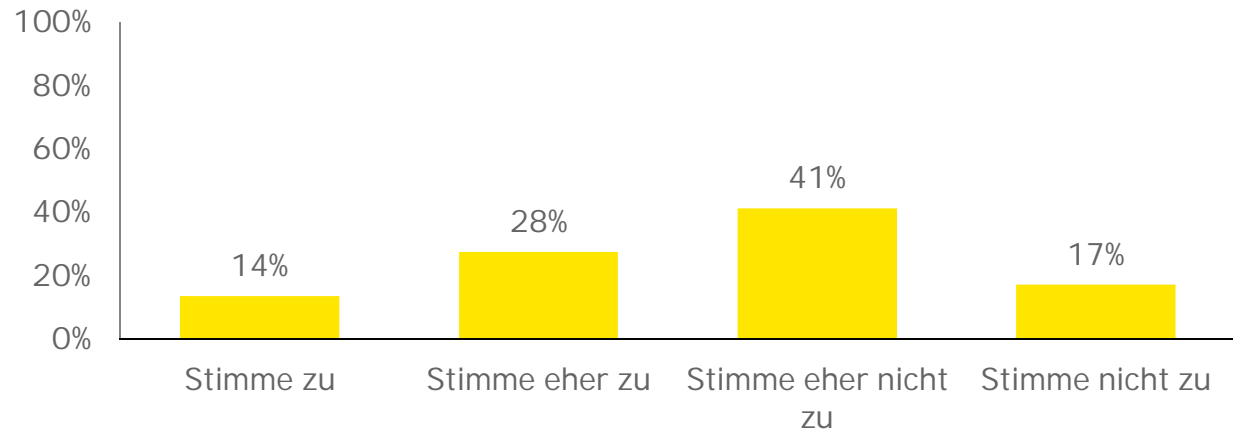
Aktuelle Trends und Themen Marktsegmente (1)



„Politische Instabilitäten führen auch am deutschen Immobilienmarkt zu einer Verunsicherung.“



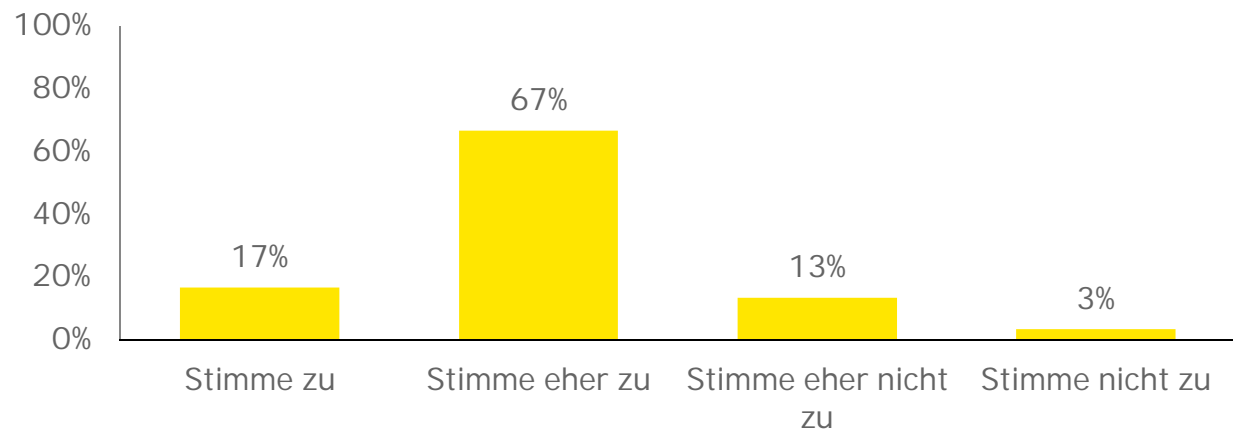
Rund die Hälfte der Befragten (58 %) sieht keine Verunsicherung aufgrund von politischen Instabilitäten am deutschen Immobilienmarkt.



„Die qualitative Nachfrage (Zuschnitt, Ausschnitt, Flexibilität) nach Flächen wird sich durch den Einsatz digitaler Technologien erheblich erhöhen.“



Der überwiegende Großteil der befragten Unternehmen (84 %) sieht eine Steigerung der qualitativen Nachfrage nach Flächen durch den Einsatz digitaler Technologien.



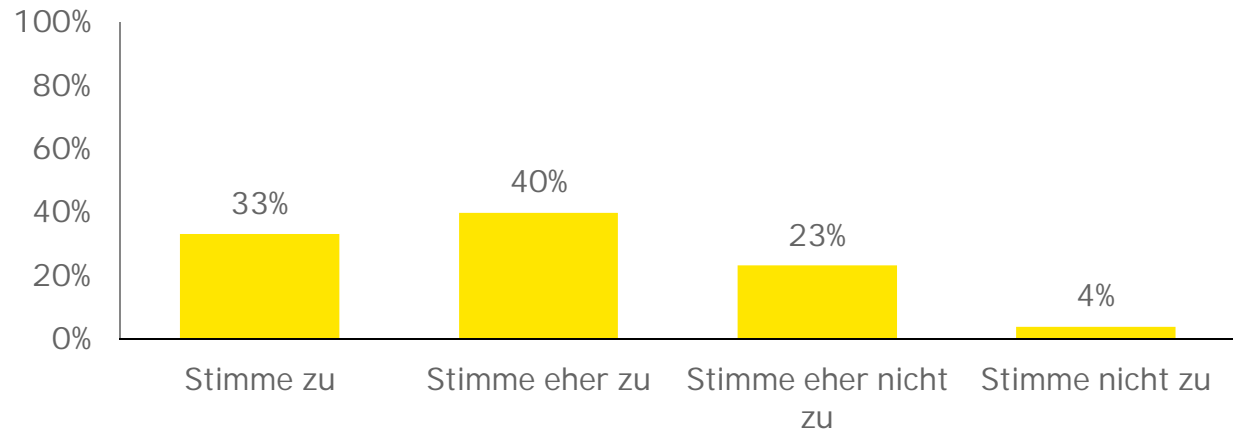
Aktuelle Trends und Themen Marktsegmente (2)



„Eine mögliche Verschärfung der Mietpreispolitik führt zu einem Attraktivitätsverlust bei Wohnimmobilieninvestments.“



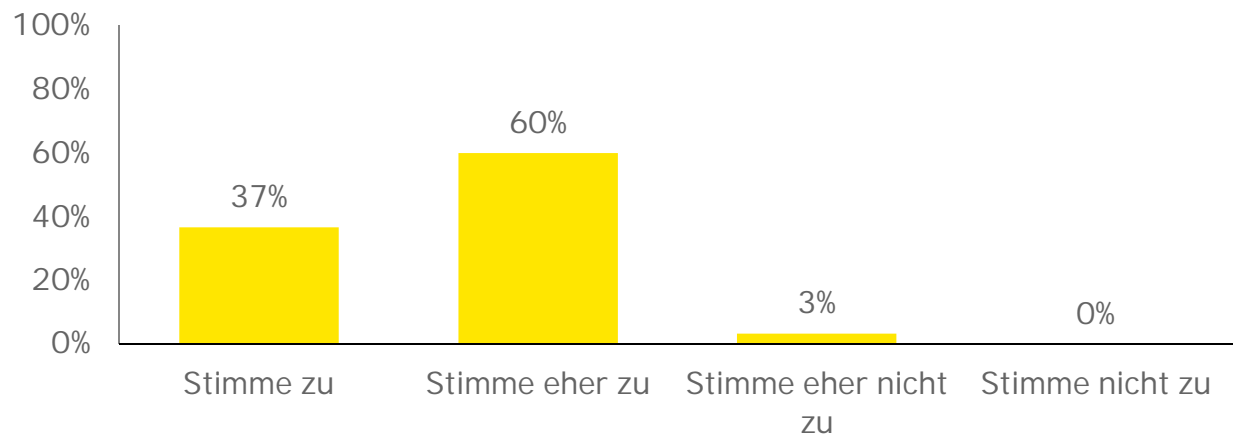
Rund drei Viertel der Unternehmen (77 %) sehen einen Attraktivitätsverlust bei Wohnimmobilieninvestments.



„Der Druck auf den Einzelhandel wird durch die Ausweitung des E-Commerce weiter steigen.“



Nahezu alle befragten Teilnehmer (97 %) sind sich einig, dass der Druck auf den Einzelhandel durch die Ausweitung des E-Commerce steigen wird.



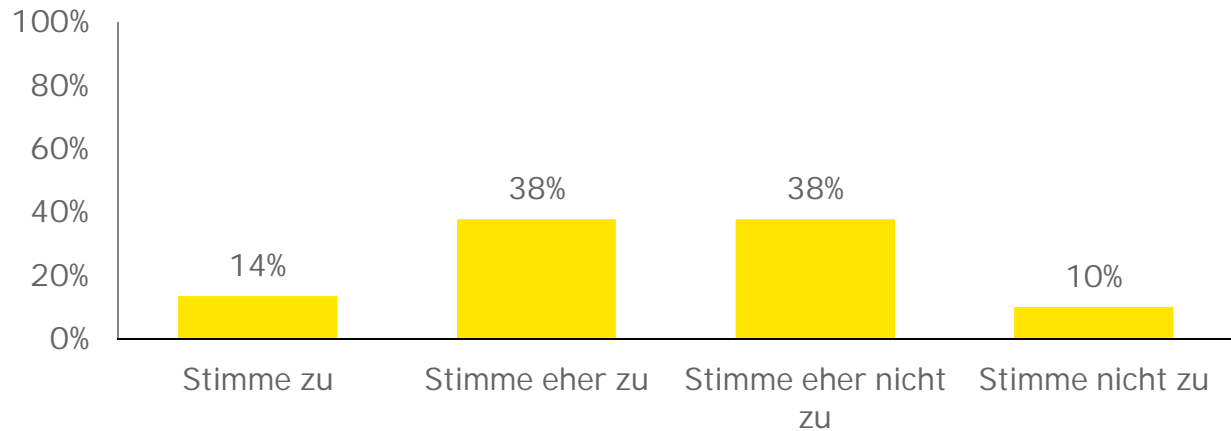
Aktuelle Trends und Themen Marktsegmente (3)



„Die Einführung neuer digitaler Technologien führt zu einer erheblichen Veränderung in unseren Investitionsprozessen und -entscheidungen.“



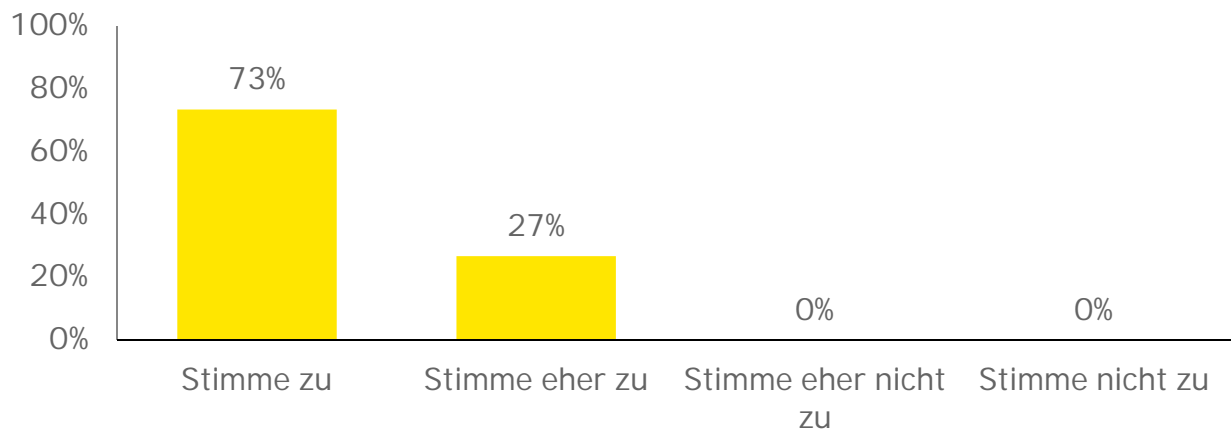
Die Hälfte der befragten Teilnehmer (52 %) sehen eine erhebliche Veränderung (z. B. Diversifikation, Effizienzsteigerung, Reporting) in ihren Investitionsprozessen durch neue Technologien (z. B. Big Data, Data Mining, KI).



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



Alle befragten Unternehmen rechnen mit steigenden Preisen aufgrund von Produktknappheit.



Aktuelle Trends und Themen

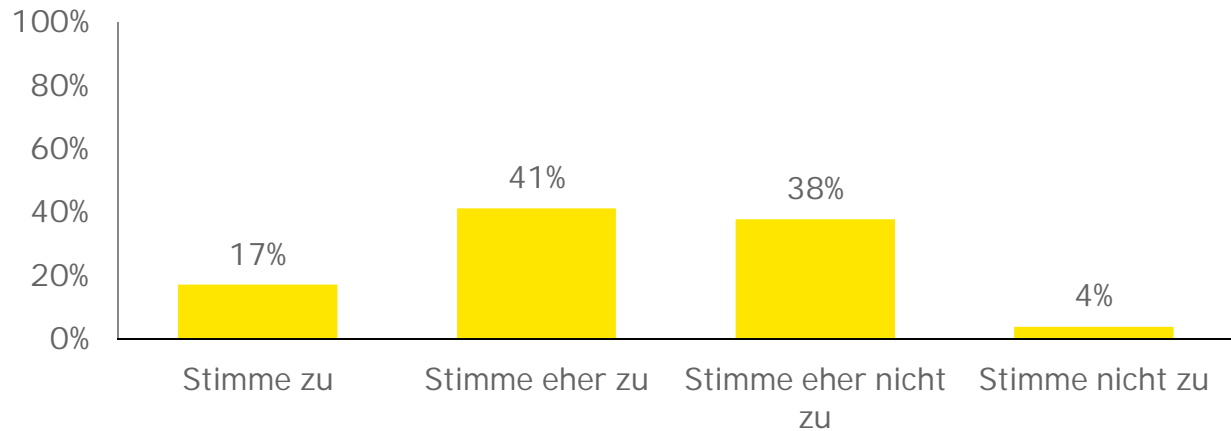
Wirtschaftliches Umfeld



„Eine Immobilienblase sehen wir derzeit nicht.“



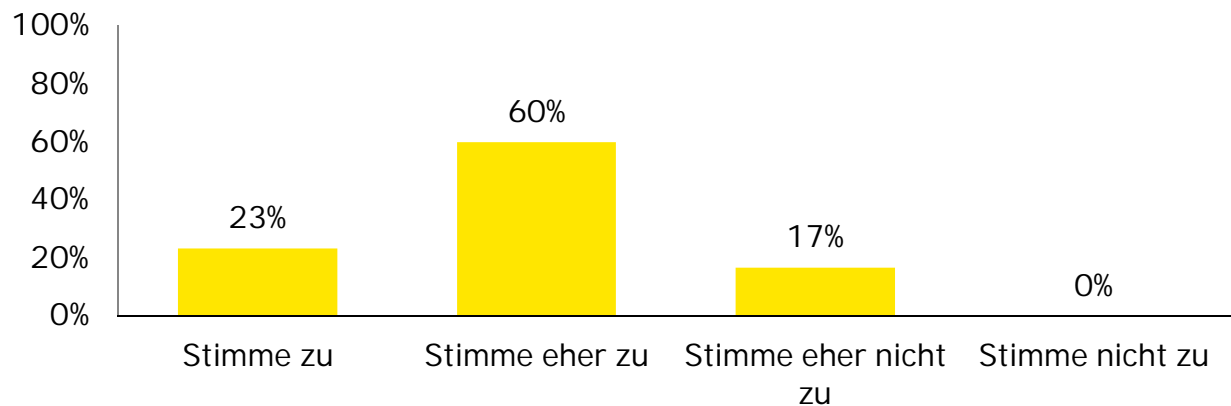
Mehr als die Hälfte der befragten Teilnehmer (58 %) sehen in Deutschland derzeit keine Immobilienblase. Im Vorjahr waren noch 67% der Teilnehmer dieser Überzeugung.



„Wir gehen weiterhin von einem langfristigen Niedrigzinsumfeld in der Eurozone aus.“



17 % der befragten Unternehmen gehen von steigenden Zinsen aus.



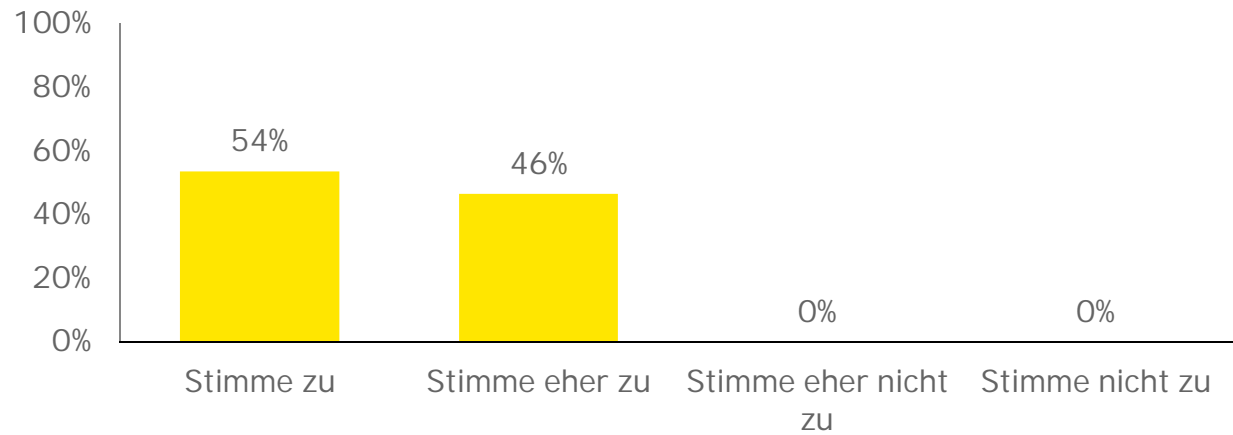
Aktuelle Trends und Themen Tax



„Die Anforderungen an ein transparentes Tax Reporting für Investitionen in Immobilienfonds sind gestiegen.“



Alle befragten Unternehmen sehen gestiegene Anforderungen an ein transparentes Tax Reporting (2016: 90 %).



Topthemen 2017

1

Weitere Yield
Compression

2

Neue digitale
Technologien

3

Real Estate Debt

4

Produktknappheit

5

Prozess-
verschlan-
kung &
Kostenoptimierung

Investmentmotive 2017

*Fehlende
Alternativ-
anlagen*

*Strategische
Asset-
Allokation*

Diversifikation

*Kapital-/
Substanz-
erhalt*

*Spread
zum
Zinsmarkt*

Zusammenfassung

	Immobilienbestand	<ul style="list-style-type: none">▶ Auch 2017 planen die befragten Unternehmen, Ihren Immobilienbestand zu erhöhen.▶ Die Mehrheit der Teilnehmer weist der Zurechenbarkeit der Immobilieninvestitionen zur Immobilienquote weiterhin eine hohe Bedeutung zu.
	Anlageformen	<ul style="list-style-type: none">▶ Der fremdgenutzte Direktbestand ist bei den befragten Unternehmen wieder die beliebteste Anlageform.
	Regionen	<ul style="list-style-type: none">▶ Deutschland sowie Europa Core/Core+ bleiben weiterhin im Fokus der Assekuranz.
	Nutzungsarten	<ul style="list-style-type: none">▶ Einzelhandel hat aufgeholt, jetzt gleichermaßen beliebt wie Büro.▶ Wohnimmobilien sind nach wie vor auch sehr gefragt.
	Risikoklassen	<ul style="list-style-type: none">▶ Das Core+- und Core-Segment sind die favorisierten Risikoklassen.▶ Das Value-Added-Segment sowie opportunistische Investitionen haben im Vergleich zum letzten Jahr an Interesse verloren.
	Aktuelle Themen	<ul style="list-style-type: none">▶ Die Tendenz, als Fremdkapitalgeber aufzutreten, hat stark zugenommen.▶ Politische Instabilitäten führen derzeit noch nicht zu Verunsicherungen.▶ Die Einführung digitaler Technologien wird Auswirkungen auf Investitionsprozesse und -entscheidungen haben.

Ihre Kontakte

Für Fragen und Feedback zur Studie:

Dietmar Fischer

Tel. +49 6196 996 24547

Mobil +49 160 939 24547

E-Mail dietmar.fischer@de.ey.com



Christian Graf-Abersfelder

Tel. +49 6196 996 11990

Mobil +49 160 939 11990

E-Mail 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

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.

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