




Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022

Ernst & Young Real Estate GmbH
Januar 2022

EY

Building a better
working world



„Die Frage des Inflationsschutzes wird uns im nächsten Jahr erheblich beschäftigen – Immobilien werden davon profitieren.“

Christian Schulz-Wulkow FRICS
Managing Partner

Agenda

1. Kernergebnisse
2. Immobilientransaktionsmarkt
3. Design der Studie
4. Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022
5. Kontakt

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

2021 erreichte der deutsche Immobilien-Investmentmarkt ein Rekordergebnis. Wer hätte das inmitten einer globalen Pandemie für möglich gehalten?

Ist also alles eitel Sonnenschein in der Immobilienwirtschaft? Diese Einschätzung griffe sicher zu kurz - so wie auch der alleinige Blick auf das Transaktionsvolumen. Nicht nur verschiebt sich die Attraktivität der Nutzungsarten rasant, wir stehen auch vor weiteren grundlegenden Herausforderungen.

Die nachhaltige Transformation der Immobilienwirtschaft ist im vollen Gange. Dadurch verändert sich das regulatorische Umfeld gerade rascher und grundlegender als je zuvor. Offenlegungsverordnung und EU-Taxonomie sind die prägenden Stichworte. Das bedingt nicht nur zahlreiche Reformen in den Immobilienunternehmen selbst. Die gesamte Anlagekategorie Immobilien ist massiv betroffen. Mit der unbedingt notwendigen nachhaltigen Ertüchtigung des Gebäudebestands stehen wir nun zudem vor einer Mammutaufgabe, die angesichts ohnehin schon niedriger Renditen und einem Handwerker- sowie Materialmangel nicht leichter wird. Aus „manage to core“ wird „manage to green“.

Auch politisch sind Veränderungen zu erwarten. Die neue Bundesregierung hat - inklusive neu geschaffenem Bauministerium - die Arbeit aufgenommen und kommt jetzt richtig ins Arbeiten. In der Immobilienpolitik sind zahlreiche Vorhaben angekündigt. Und durch die erstmals seit langem wieder anziehende Inflation gerät die Geldpolitik unter Zugzwang. Der Einfluss ihrer Entscheidungen und die Entwicklung des Zinsumfelds auf die Immobilienmärkte kann kaum unterschätzt werden.

Unser nunmehr 16. Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt widmet sich diesen und zahlreichen weiteren Themen, die für das anstehende Jahr 2022 relevant sind. Sehr herzlich möchten wir uns bei all denen bedanken, die an der Befragung teilgenommen und uns dadurch einmal mehr eine umfassende und ausgewogene Markteinschätzung ermöglicht haben.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns auf einen regen Dialog. Sprechen Sie uns gerne an!

Christian Schulz-Wulkow FRICS
Managing Partner

Paul von Drygalski MRICS
Director



Kernergebnisse

Kernergebnisse

01 **Attraktivität**

Immobilien-Investments in Deutschland stark nachgefragt

02 **Investmentvolumen**

Investmentvolumen: positivere Erwartungshaltung als im Vorjahr

03 **Transaktionsmarkt**

ESG und Klima beeinflussen zunehmend die Investitionsentscheidungen

04 **Marktumfeld**

Steigende Bedeutung der Inflation für den Immobilienmarkt

05 **COVID-19-Pandemie**

Mittelfristige Erholung bei Hotels - Einzelhandel erreicht Vor-Krisen-Niveau nicht

06 **Kaufpreisentwicklung**

Zunehmende Preisdynamik im Logistiksektor - stabile Preiserwartung für Büros
Lageunabhängig positive Stimmung am Wohnungsmarkt

Kernergebnisse

07

Finanzierungsmarkt

Beleihungswerte hinken der Marktentwicklung hinterher - Debt-Fonds profitieren

08

Investmentfokus

Büro: Berlin bleibt an der Spitze
Einzelhandel: München am beliebtesten
Wohnen: Berlin und München favorisiert

09

Megatrends

Klimawandel im Fokus - neben Digitalisierung stärkster Megatrend

10

ESG

ESG-Kriterien treiben Portfolioumschichtungen

11

Trends der einzelnen Assetklassen

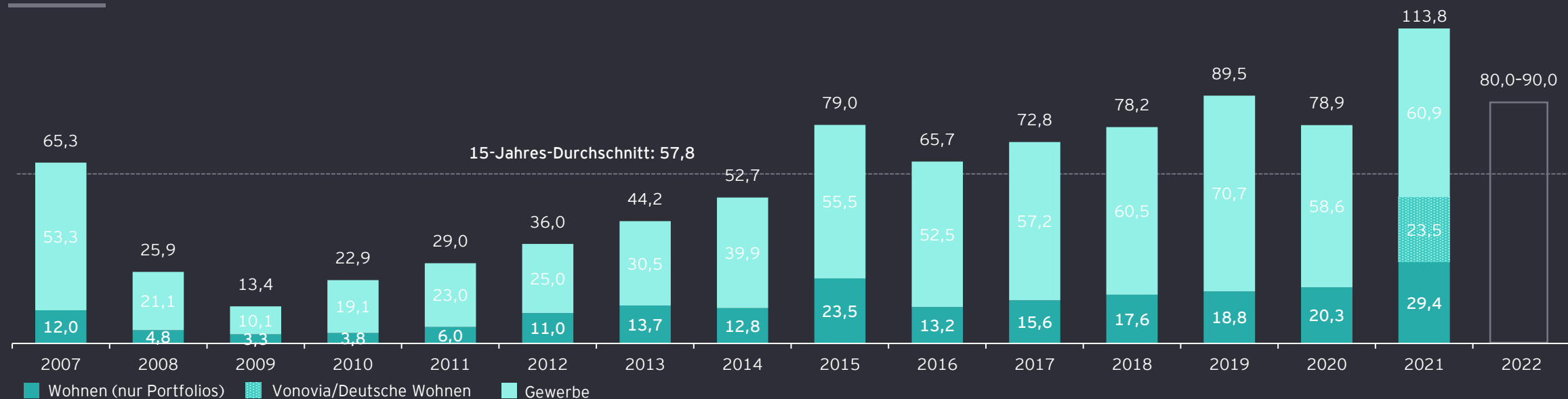
Umwandlungsverbot führt zu weiter steigenden Preisen von Wohneigentum
Kürzere Vertragslaufzeiten und reduzierte Flächennachfrage bei Büros erwartet



Immobilientransaktionsmarkt

Transaktionsvolumina der letzten 15 Jahre ...

Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland*



2020

- ▶ Anlageprodukt Immobilie weiterhin stark im Fokus der Investoren
- ▶ Transaktionsvolumen bleibt auf einem historisch hohen Niveau

2021

- ▶ Im Pandemiejahr 2021 wurde ein neues Rekord-Transaktionsvolumen erzielt
- ▶ Im Wohnbereich hat die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia wesentlich hierzu beigetragen

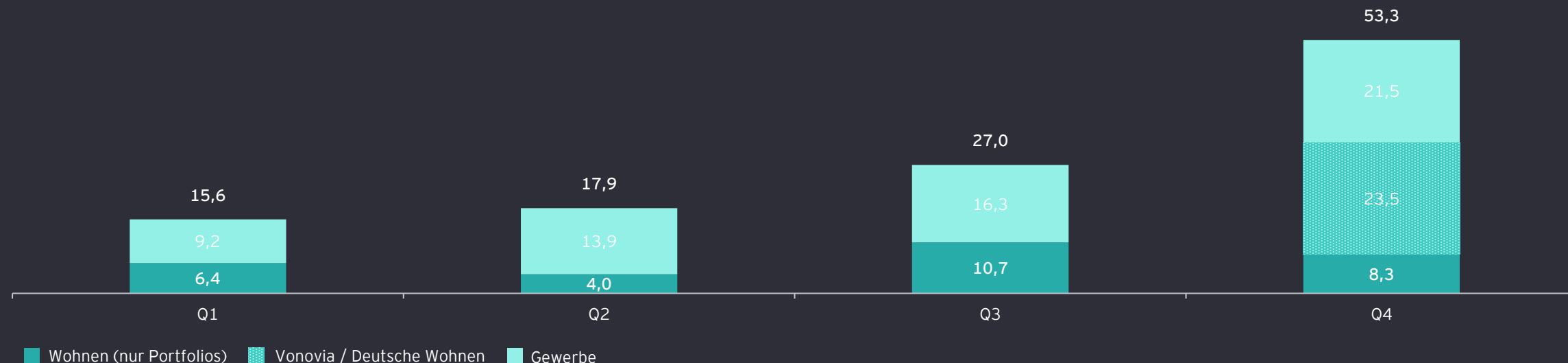
Ausblick 2022

- ▶ Für das Jahr 2022 rechnen wir mit einem Niveau vergleichbar den Jahren 2018 - 2020
- ▶ Groß-Übernahmen (vergleichbar mit Übernahme Deutsche Wohnen 2021) könnten einen weiteren Ausschlag nach oben bedeuten

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

... und in den Quartalen des Jahres 2021

Transaktionsvolumina im Jahr 2021 in Mrd. Euro in Deutschland*



Wohnen

- ▶ Q4 umsatzstärkstes Quartal aller Zeiten mit mehr als € 30 Mrd. Investitionsvolumen
- ▶ Nachfrage nach Projektentwicklungen absolut gesehen auf Rekordniveau (rd. € 6 Mrd.)
- ▶ Investitionen der öffentlichen Hand verzeichnen im Jahr 2021 ebenfalls ein Rekordergebnis (rd. € 4 Mrd.)

Gewerbe

- ▶ Zögerliche Haltung vieler Investoren in Q1 und Q2
- ▶ Nachfrage nach Core-Immobilien unverändert hoch
- ▶ Weitere Renditekompression für Top-Logistik- und Top-Büroimmobilien

Entwicklung

- ▶ Gesamtinvestitionsvolumen pro Quartal stieg kontinuierlich im Jahresverlauf
- ▶ Erstmals war Wohnen in Q4 die umsatzstärkste Nutzungsart am deutschen Immobilieninvestmentmarkt
- ▶ Mit einem Anteil von rund 20 % am Investitionsvolumen trägt die Deutsche Wohnen-Übernahme den Immobilien-Investmentmarkt auf ein Allzeithoch

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

Die größten deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen* ...

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q2	Groß & Partner	Allianz Real Estate, BVK	Quartier Four - T1 (Büro), Frankfurt a. M.	1	€ 1.400 Mio.
Q2	Vivion	Aggregate Holdings	"Fürst"/Kudamm-Karree (Büro, Handel), Berlin	1	€ 1.250 Mio.
Q4	Deutsche Bank	RFR Holding	Übernahme Oppenheim/Esch-Fonds (Büro), Köln	1	€ 1.100 Mio.
Q2	Summit Properties	Tristan Capital Partners	Summit-Portfolio (Büro, Logistik)	69	€ 1.000 Mio.
Q4	Deutsche Wohnen	Vonovia	Übernahme der Deutsche Wohnen Anteil Pflegeimmobilien (87,6 %)	77	€ 1.000 Mio.
Q4	Optimum Evolution Fund	Blackstone	Optimum Evolution Funds 2 (Wohnen, Büro)	-	€ 800 Mio.
Q2	Commerz Real AG, HausInvest	Imfarr, SN Holding	Highlight Towers (Büro), München	2	€ 700 Mio.
Q2	Blackstone	Hines, Union Investment	Media Works (Büro), München	1	€ 650 Mio.
Q2	GIC	DIC Asset AG	O2-Tower / Campus C (Büro), München	1	€ 635 Mio.
Q4	Pandion	Union Investment	Pandion Officehome (Büro), München	1	€ 600 Mio.

Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Institutionelle Investoren, Projektentwickler/Bauträger sind 2021 die am stärksten vertretenen Verkäufergruppen

Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Mit einem Anteil von rund zwei Dritteln wird der Markt von nationalem Kapital geprägt
- ▶ Deutscher Investitionsmarkt weiterhin beliebt bei Investoren aus ganz Europa (ca. 33 %)

Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Zunahme der Transaktionen mit einem Volumen > € 1.000 Mio. im Vergleich zu 2020
- ▶ Single-Asset-Transaktionen dominieren Top-Deals

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

... und Wohnimmobilientransaktionen* im Jahr 2021

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q4	Deutsche Wohnen	Vonovia	Übernahme der Deutsche Wohnen (87,6 %)	155.000	€ 23.500 Mio.
Q3	Akelius	Heimstaden	Akelius-Wohnportfolio (Berlin, Hamburg)	17.640	€ 5.000 Mio.
Q3	Deutsche Wohnen, Vonovia	Berlinovo, Degewo, Howoge	Wohnportfolio (Berlin)	14.750	€ 2.460 Mio.
Q4	Adler Real Estate	LEG Immobilien	Wohnportfolio (Niedersachsen, Bremen, Schleswig-Holstein)	15.400	€ 1.300 Mio.
Q1	SOKA-Bau	AEW Europe	Wohnportfolio (deutschlandweit)	7.500	€ 1.250 Mio.
Q2	Castle Lake	Patrizia	Carossa Quartier (90 %) (Berlin)	1.800	€ 750 Mio.
Q1	AEW Europe	GWH Immobilien Holding	Wohnportfolio (Südwest-Deutschland)	2.500	€ 600 Mio.
Q2	DEGAG; Northeimer Wohnungsgesellschaft	Brookfield	Wohnportfolio (NRW, Niedersachsen, Hessen, Schleswig-Holstein)	ca. 6.000	k. A.
Q2	Unbekannt	Peach Property	Wohnportfolio (NRW, Bremen)	4.300	k. A.
Q2	Swiss Life	Domicil Real Estate	Now-Portfolio (deutschlandweit)	2.200	k. A.

Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Immobilien-AGs/REITs mit größten Verkaufsvolumina im Jahr 2021
- ▶ Portfoliotransaktionen sind weiterhin die dominierende Veräußerungsart

Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Immobilien-AGs/REITs zählen auch 2021 zu den stärksten Käufergruppen
- ▶ Deutsche Investoren verzeichnen mit knapp 80 % den größten Anteil am Transaktionsvolumen
- ▶ Investitionen in A-Standorte entsprechen rund 70 % des Gesamtumsatzes

Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Starke Zunahme von Megadeals (> € 1,0 Mrd.) am Wohnimmobilien-Investmentmarkt
- ▶ Top-3-Transaktionen im Jahr 2021 mit Schwerpunkt auf Berlin

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research



Design der Studie



Design der Studie



Die Ergebnisse der Studie beruhen auf unserer Umfrage (Oktober 2021), 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 2022 durch aktive Marktteilnehmer
- ▶ Immobilien-Investmentstrategie im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes

Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt des deutschen Immobilien-Investmentmarktes. 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.



A person is paragliding over a vast field of wind turbines. The scene is captured at sunset or sunrise, with a warm, golden glow in the sky. The paraglider is silhouetted against the bright sky, and the wind turbines are visible in the distance, creating a sense of scale and modern energy. The overall mood is serene and forward-looking.

Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022

4

Einschätzungen des deutschen Transaktionsmarktes durch Marktteilnehmer

2020



„Mangels Alternativen für private wie auch institutionelle Investoren bleibt Deutschland für Immobilien-Investments interessant.“

„Starker Wettbewerb bei sinkenden Renditen stellt Investoren vor große Herausforderungen.“

„Solange die politische und rechtliche Situation ungeklärt ist, wie die Bundes- und Landespolitik sich zum Thema Mietendeckel/Mietpreisbremse positioniert, ist der Mietwohnungsbereich weniger attraktiv.“

2021

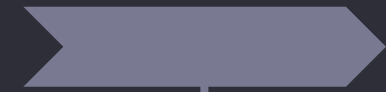


„Aufgrund der weltweiten Pandemie werden sich die Zielstandorte der Investitionen 2021 verschieben. Der Faktor Sicherheit gewinnt weiter an Bedeutung.“

„Deutschland wird auch 2021 seiner Rolle als ‚save haven‘ Europas gerecht werden. Zudem sind gewisse Aufholeffekte, bedingt durch verhaltene Investitionen im Jahr 2020, zu erwarten.“

„Die Nachfrage nach Immobilien mit sicherem und langfristigem Cashflow wird steigen.“

2022



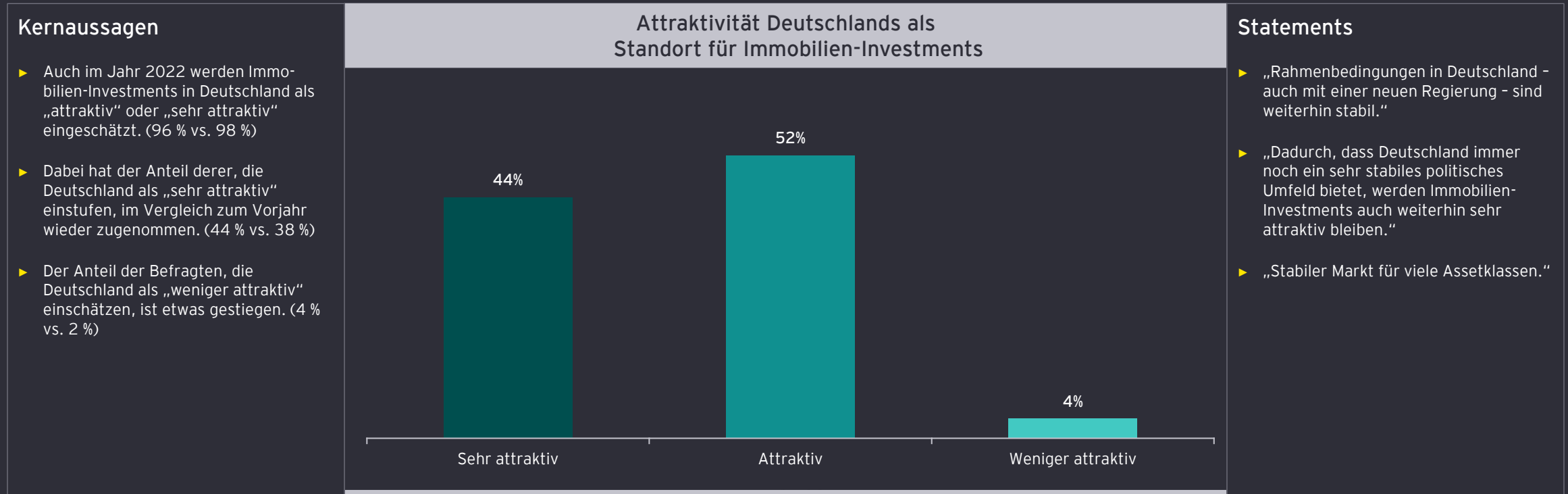
„Deutschland ist nach wie vor sozial, ökologisch und ökonomisch einer der besten Standorte weltweit.“

„Nach Abflauen der Pandemie werden internationale Investoren wieder deutlich stärker auf den deutschen Markt zurückkommen.“

„Große Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt vor Inkrafttreten der EU-Taxonomie.“

Immobilien-Investments in Deutschland stark nachgefragt

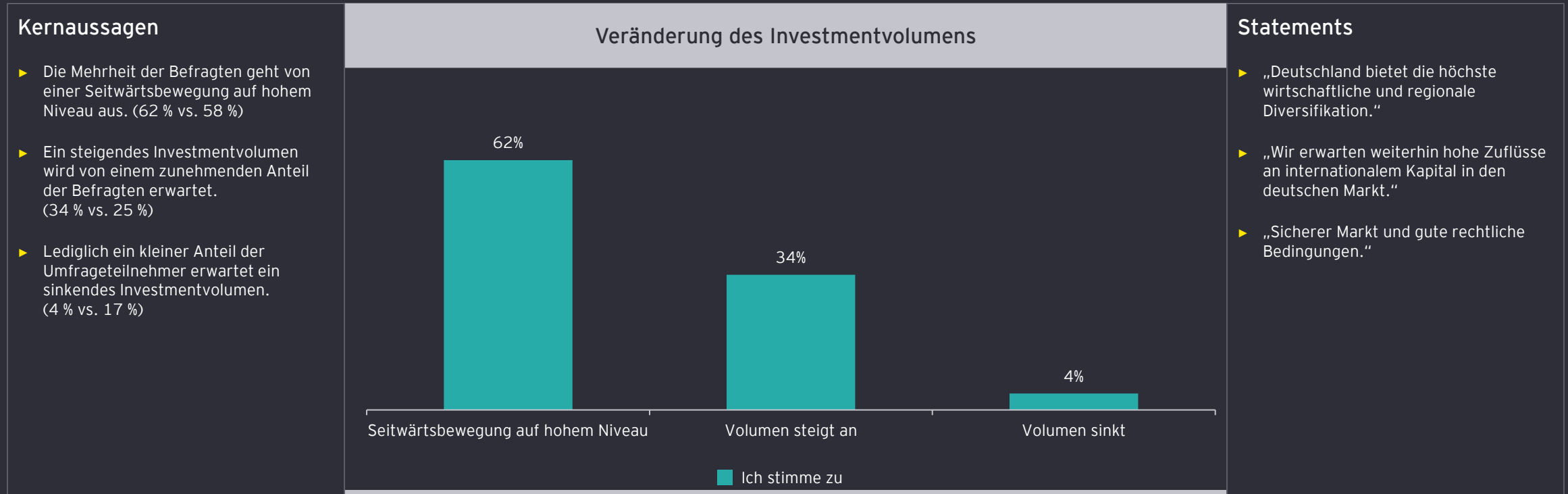
„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments im Jahr 2022?“



Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

Investmentvolumen: positivere Erwartungshaltung als im Vorjahr

„Wie wird sich das Investmentvolumen in Deutschland im Jahr 2022 entwickeln?“



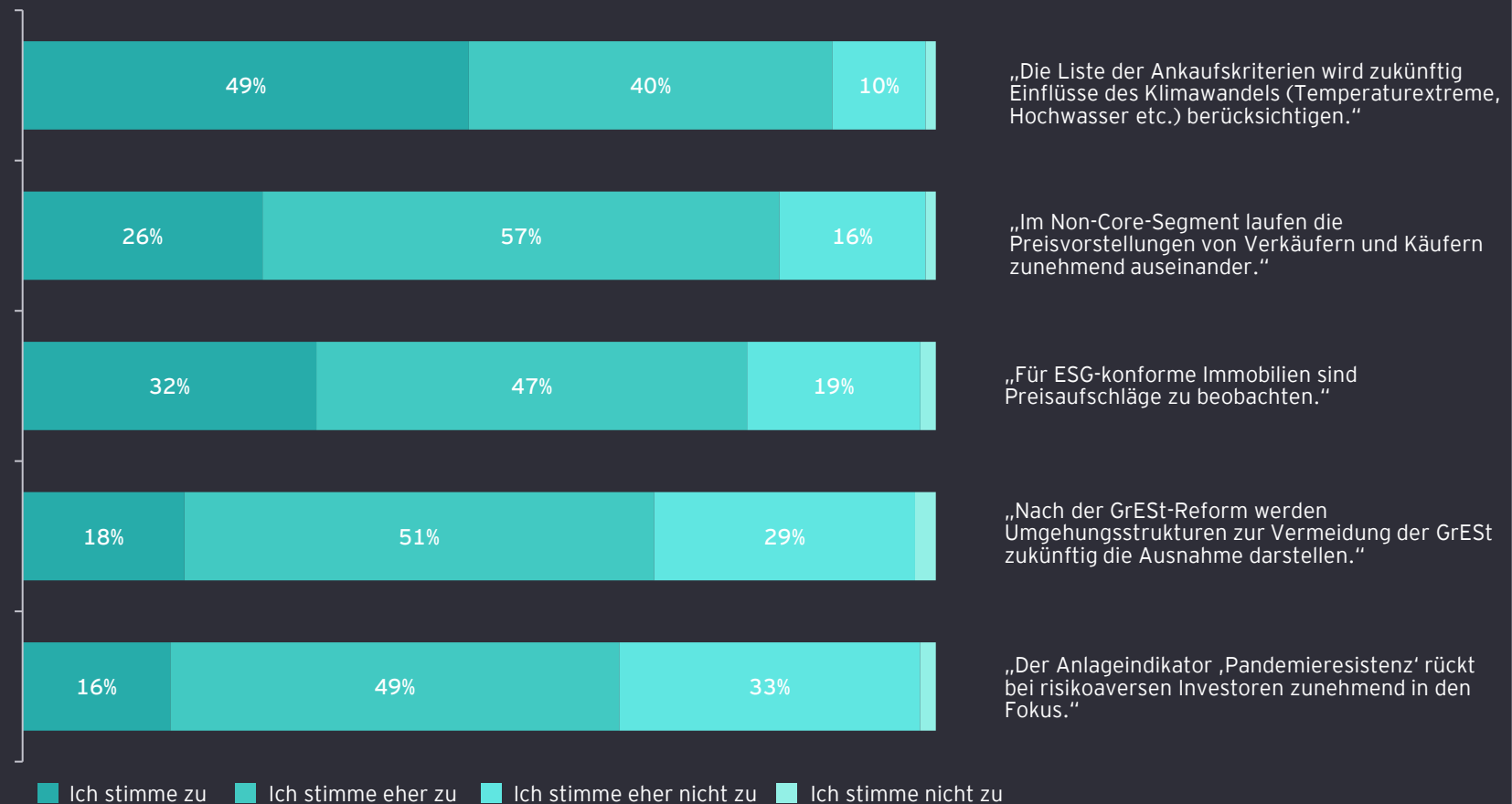
Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

ESG und Klima beeinflussen zunehmend die Investitionsentscheidungen

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2022 zu?“

Kernaussagen

- ▶ Zukünftig finden Einflüsse des Klimawandels bei den Ankaufskriterien Berücksichtigung. (89 %)
- ▶ Außerhalb des Core-Segments driften die Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern und Käufern zunehmend auseinander. (83 %)
- ▶ Die Marktteilnehmer beobachten Preisaufschläge für ESG-konforme Immobilien. (79 %)
- ▶ Rund 2/3 der Befragten gehen davon aus, dass Umgehungsstrukturen zur Vermeidung der GrEST zukünftig die Ausnahme darstellen werden. (69 %)
- ▶ Risikoaverse Investoren fokussieren sich zusätzlich auf den Anlageindikator „Pandemieresistenz“. (65 %)

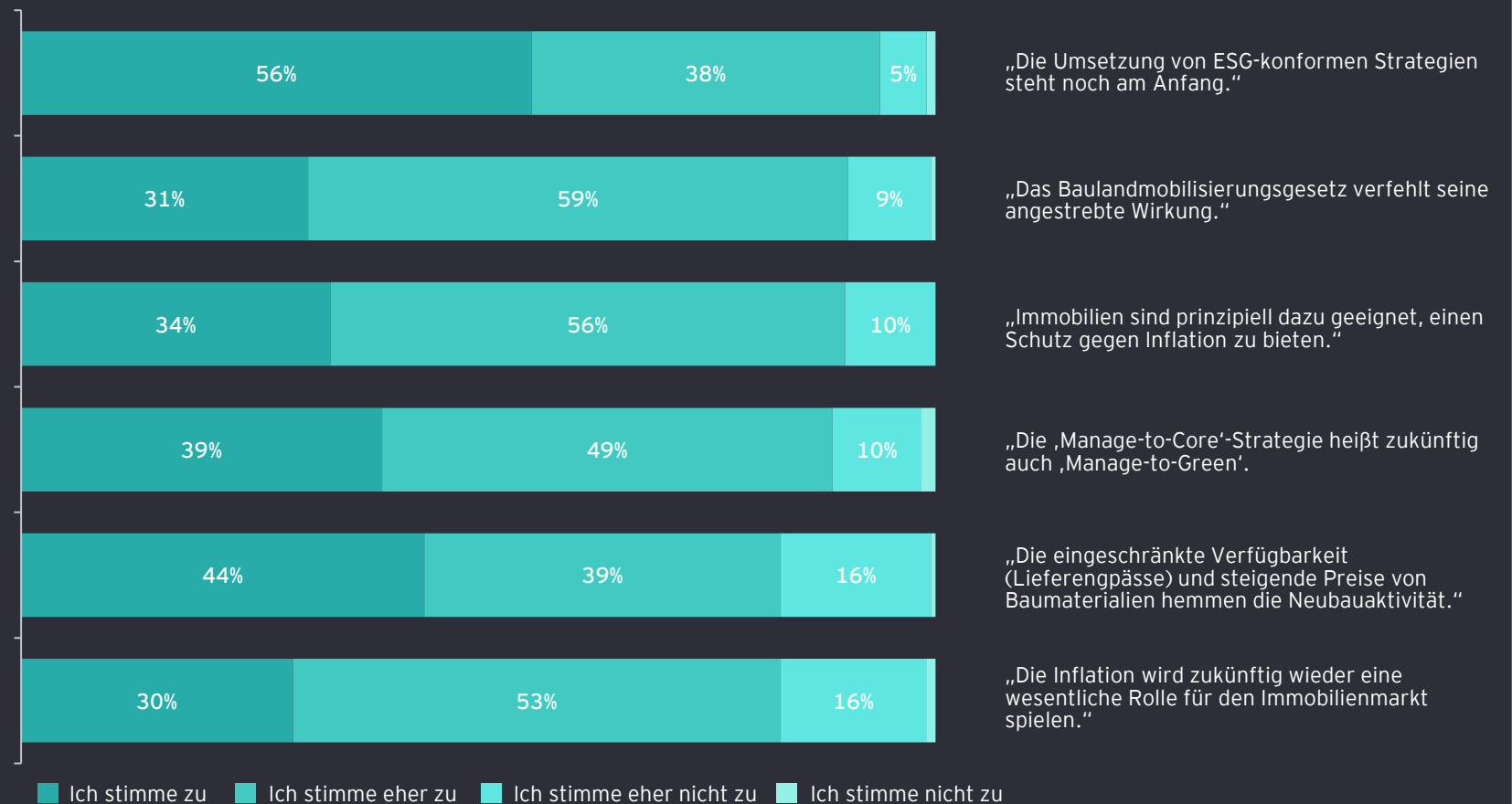


Steigende Bedeutung der Inflation für den Immobilienmarkt

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2022 zu?“

Kernaussagen

- ▶ Es fehlt Erfahrung bei der Umsetzung von ESG-konformen Strategien. (94 %)
- ▶ Die angestrebte Wirkung wird vom Baulandmobilisierungsgesetz verfehlt. (90 %)
- ▶ Die Branche sieht Immobilien als probates Mittel zum Schutz gegen Inflation. (90 %)
- ▶ Die „Manage-to-Core“-Strategie wird zukünftig um Nachhaltigkeitsaspekte ergänzt. (88 %)
- ▶ Neubauaktivitäten werden aufgrund eingeschränkter Verfügbarkeit und steigender Preise von Baumaterialien gehemmt. (83 %)
- ▶ Die Marktteilnehmer erwarten, dass die Inflation zukünftig wieder eine wesentliche Rolle für den Immobilienmarkt spielen wird. (83 %)

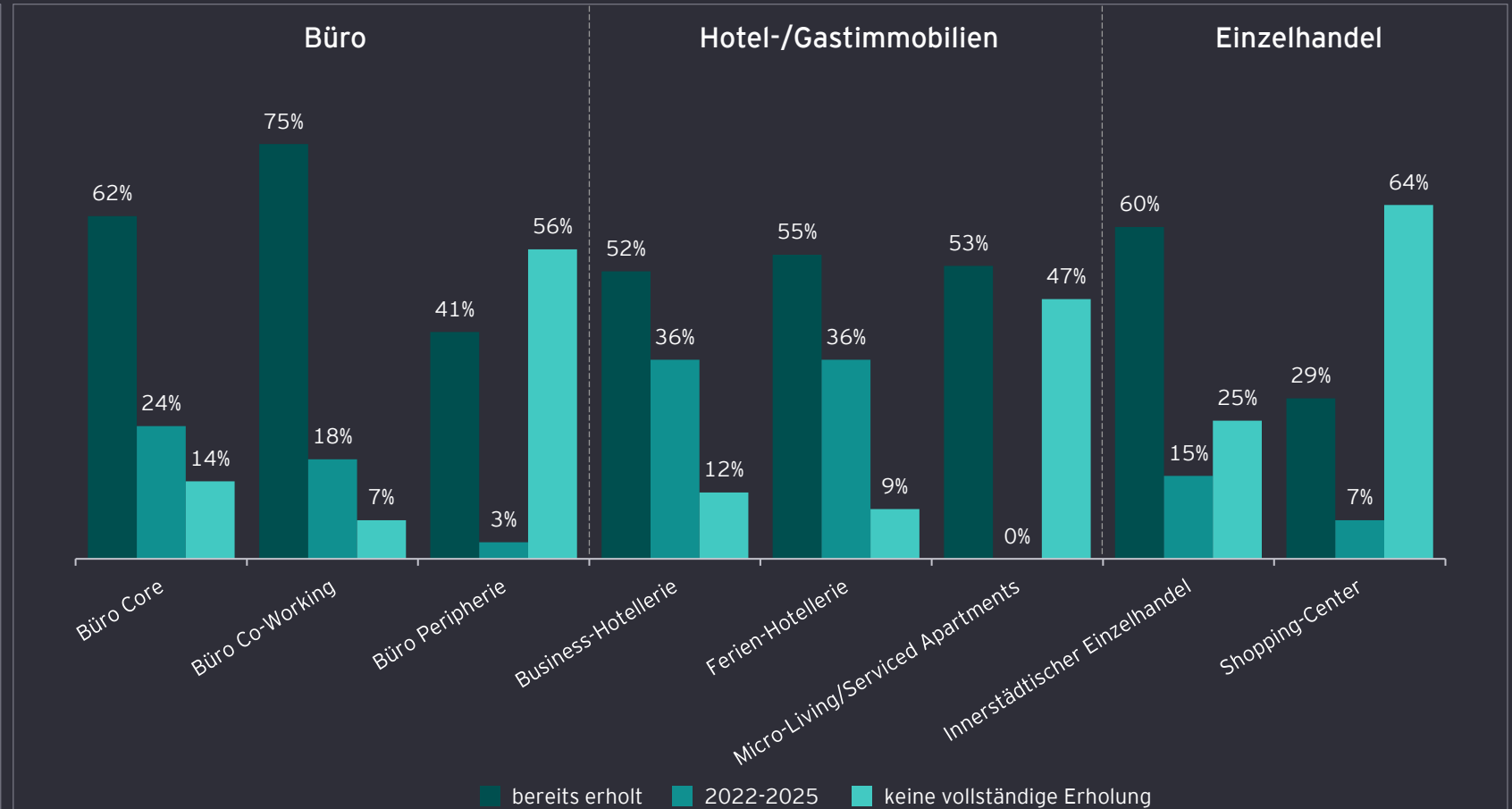


Mittelfristige Erholung bei Hotels - Einzelhandel erreicht Vor-Krisen-Niveau nicht

„Wann werden sich nachfolgende Assetklassen von der COVID-19-Pandemie vollständig erholt haben?“

Kernaussagen

- ▶ Für die Assetklasse Büro erwarten die Befragten eine kurz- bis mittelfristige Erholung.
 - ▶ Insbesondere die Core-Lagen haben sich bereits erholt bzw. werden sich kurzfristig erholen.
 - ▶ Kritischer werden dagegen periphere Lagen gesehen.
- ▶ Hotel-/Gastimmobilien werden sich laut Einschätzung der Umfrageteilnehmer mittelfristig erholen.
 - ▶ Besonders die Business-Hotellerie wird längerfristig von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen sein.
- ▶ Bei Handelsimmobilien erwarten die Befragten keine vollständige Erholung.
 - ▶ Besonders im Bereich der Shopping-Center herrscht ein pessimistisches Stimmungsbild.

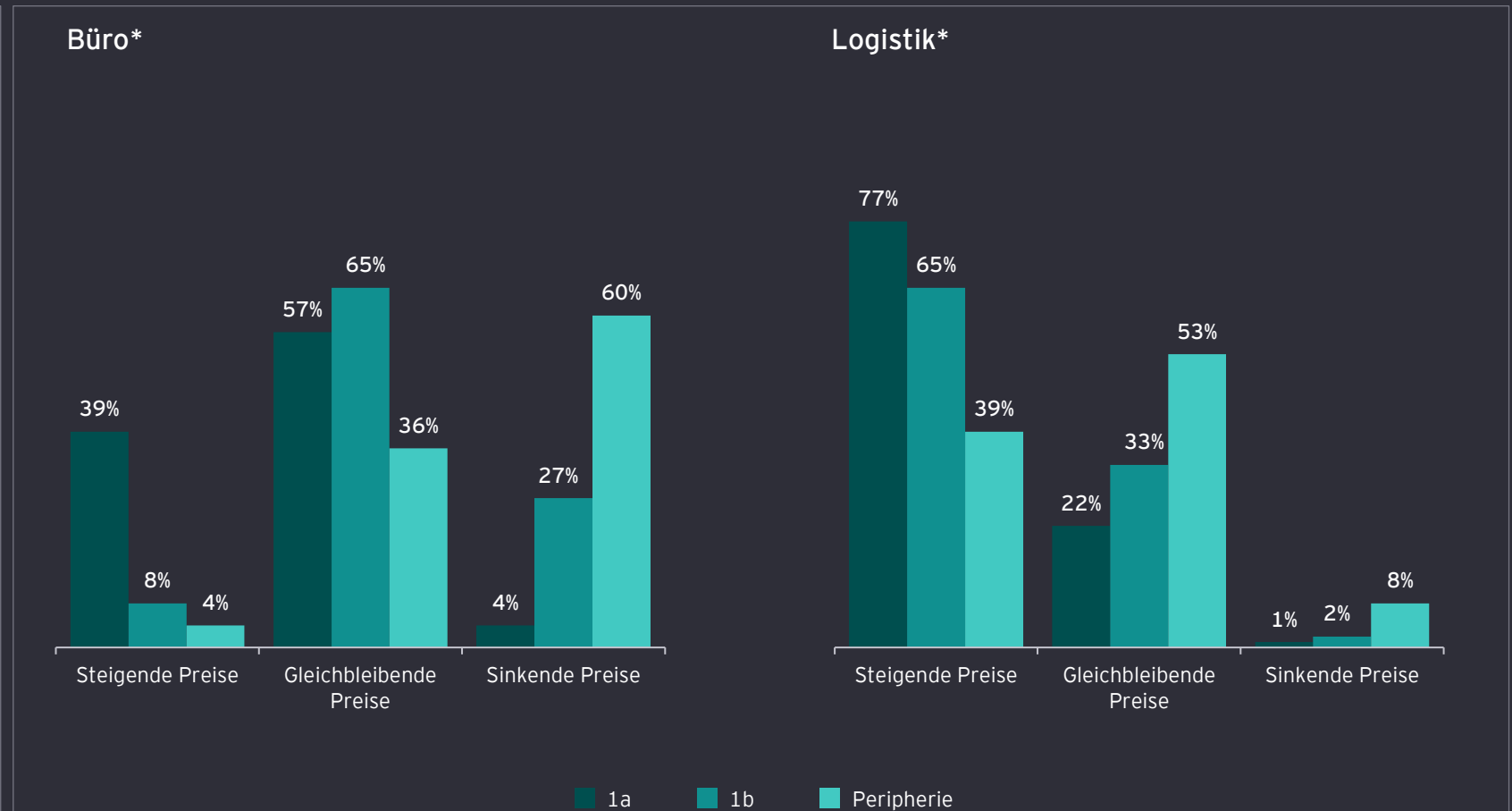


Zunehmende Preisdynamik im Logistiksektor – stabile Preiserwartung für Büros

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2022 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Kernaussagen

- ▶ Die Marktteilnehmer prognostizieren überwiegend gleichbleibende Preise für Büroimmobilien in A- und B-Lagen.
(1a: 57 % vs. 65 %
1b: 65 % vs. 43 %)
- ▶ Für Büros in der Peripherie erwartet die Mehrheit der Branche weiterhin ein sinkendes Preisniveau.
(60 % vs. 77 %)
- ▶ Steigende Preise in guten und sehr guten Lagen werden im Logistiksektor erwartet.
(1a: 77 % vs. 72 %;
1b: 65 % vs. 49 %)
- ▶ Die Mehrheit der Befragten geht von gleichbleibenden Preisen für Logistikimmobilien in schwächeren Lagen aus. (53 % vs. 57 %)



Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

* Mehrfachantworten möglich

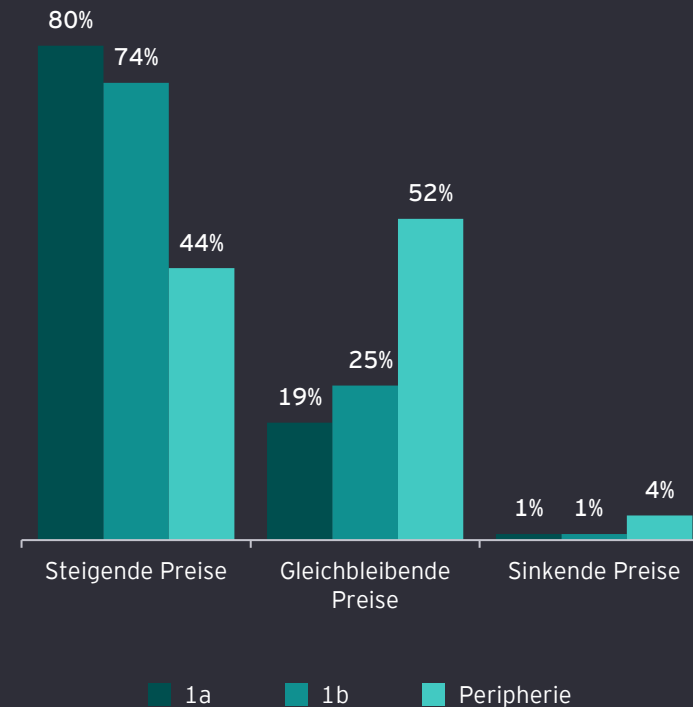
Lageunabhängig positive Stimmung am Wohnungsmarkt

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2022 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Kernaussagen

- ▶ Für Wohnimmobilien in 1a- und 1b-Lagen werden weitere Preissteigerungen prognostiziert. (1a-Lage: 80 % vs. 77 %; 1b-Lage: 74 % vs. 60 %)
- ▶ Wohnimmobilien in peripheren Lagen werden als weitgehend preisstabil eingeschätzt. (Gleich bleibend: 52 % vs. 50 %)
- ▶ Folglich erwartet die große Mehrheit der Umfrageteilnehmer weiter steigende Preise für Wohnimmobilien.

Wohnen*



Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

* Mehrfachantworten möglich

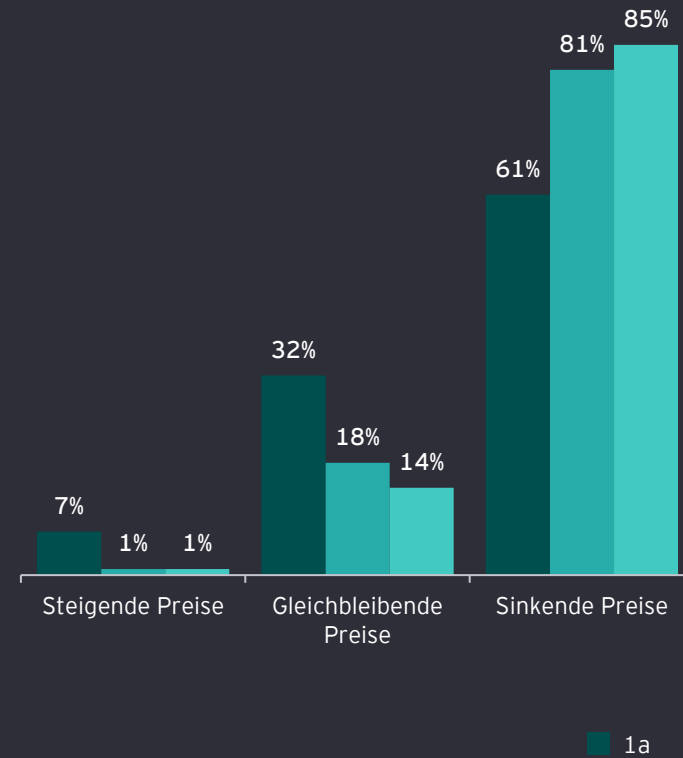
Shopping-Center bleiben das Sorgenkind der Branche

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2022 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

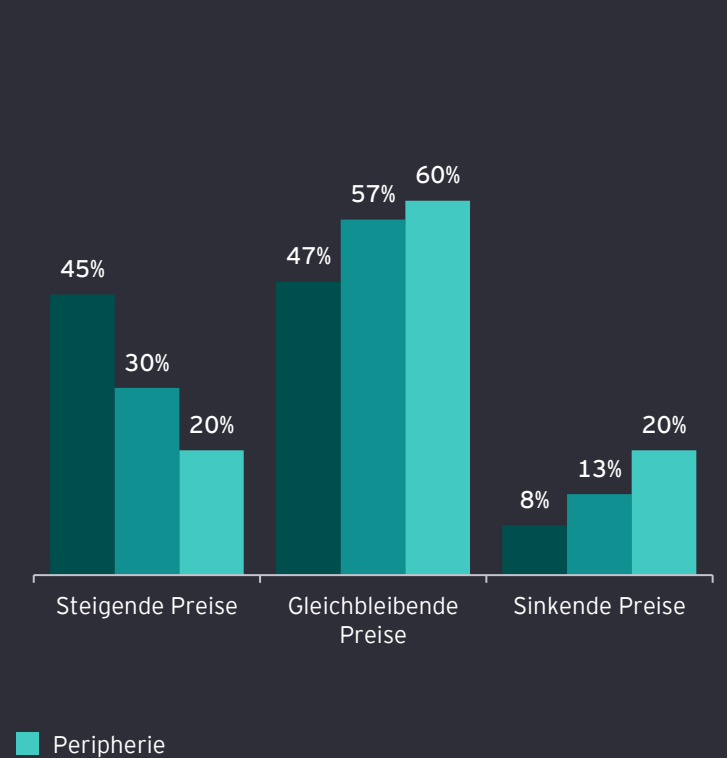
Kernaussagen

- ▶ Die Mehrheit der Befragten erwartet fallende Preise für Shopping-Center über alle Lagen hinweg.
- ▶ Überwiegend gleich bleibende Preise werden für Lebensmittel-/DIY-Immobilien prognostiziert.
- ▶ Lediglich im Lebensmittel-/DIY-Bereich in 1a-Lagen sehen die Teilnehmer die Möglichkeit zu Preissteigerungen.

Einzelhandel: Shopping-Center*



Einzelhandel: Lebensmittel/DIY (Baumärkte)*



* Mehrfachantworten möglich

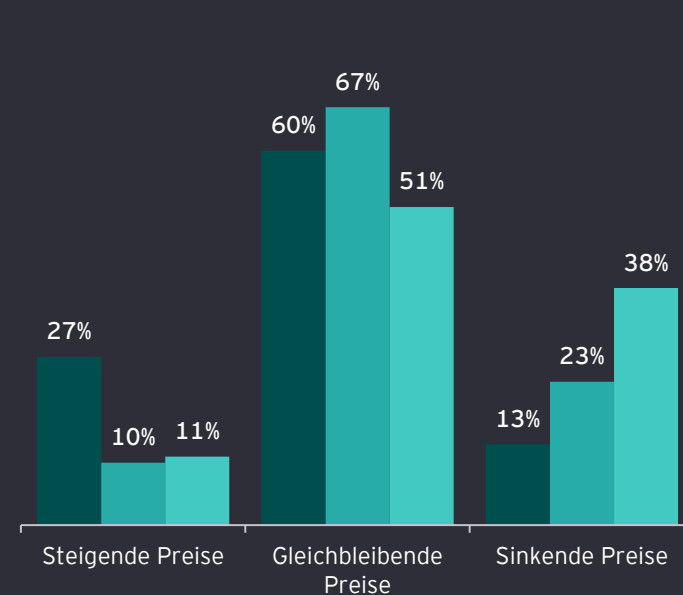
Stabiles Preisniveau für Ferien-Hotellerie - fallende Preise im Business-Bereich

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2022 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

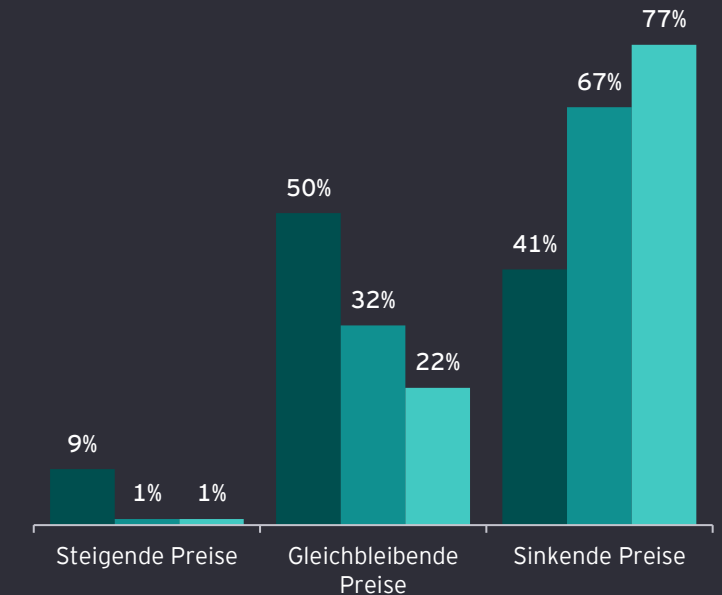
Kernaussagen

- ▶ Branche erwartet lageübergreifend gleichbleibende Preise für Ferienhotels.
- ▶ Business-Hotels in Premium-Lagen bieten Chance auf gleichbleibendes Preisniveau.
- ▶ Für 1b- und periphere Lagen prognostizieren die Teilnehmer sinkende Preise.

Hotel: Ferien-Hotellerie*



Hotel: Business-Hotellerie*



Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

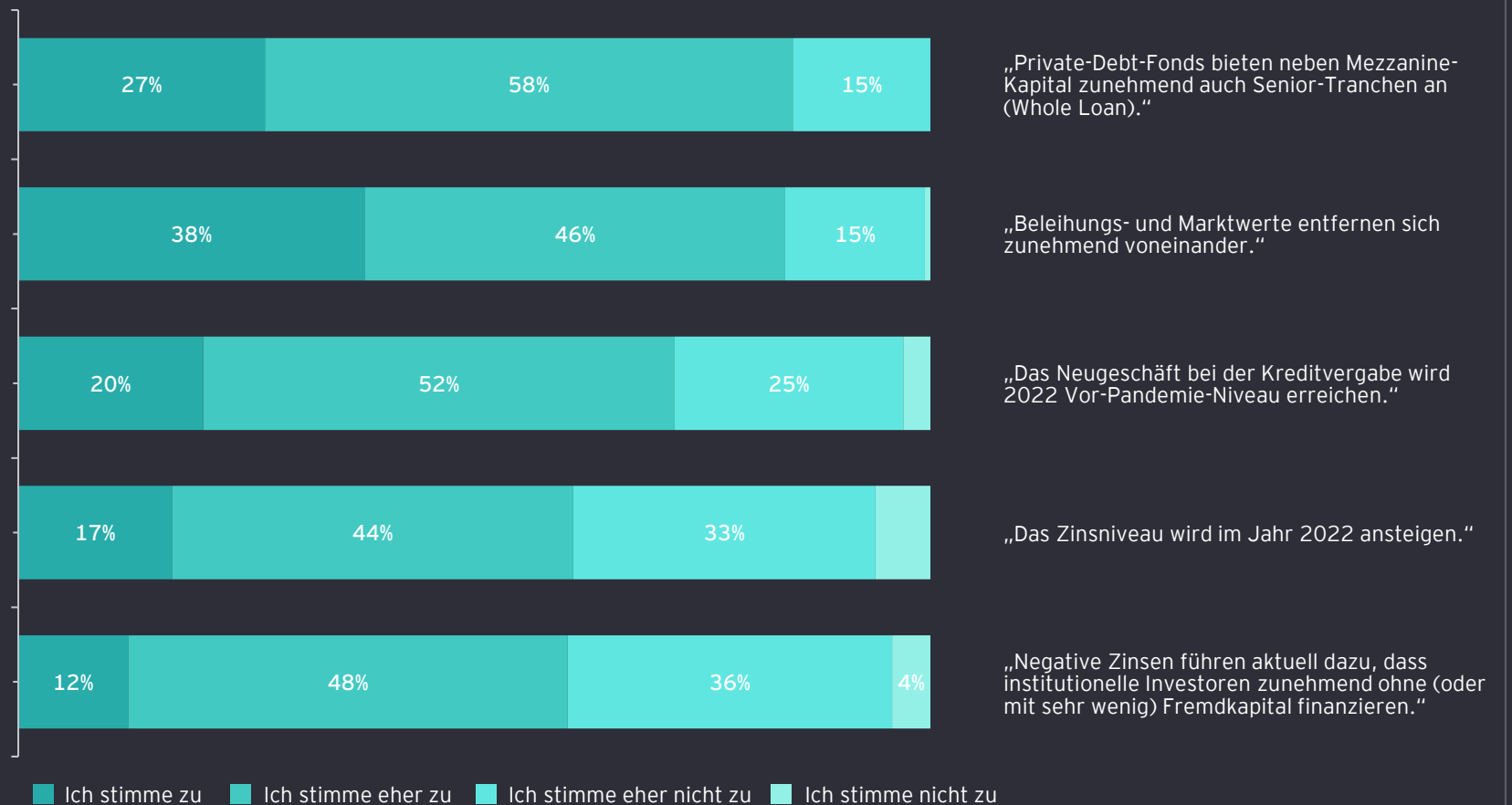
* Mehrfachantworten möglich

Beleihungswerte hinken der Marktentwicklung hinterher – Debt-Fonds profitieren

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt 2022 stimmen Sie zu?“

Kernaussagen

- ▶ Private-Debt-Fonds erweitern ihr Produktportfolio um Senior-Tranchen (Whole Loan). (85 %)
- ▶ Die Umfrageteilnehmer erwarten einen zunehmenden Spread zwischen Markt- und Beleihungswerten. (84 %)
- ▶ Im Jahr 2022 wird das Neugeschäft bei der Kreditvergabe Vor-Pandemie-Niveau erreichen. (72 %)
- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten erwartet ein steigendes Zinsniveau im Jahr 2022. (61 %)
- ▶ Aufgrund gestiegener Verwahrungsentgelte steigt die Eigenkapitalquote von Immobilieninvestments. (60 %)

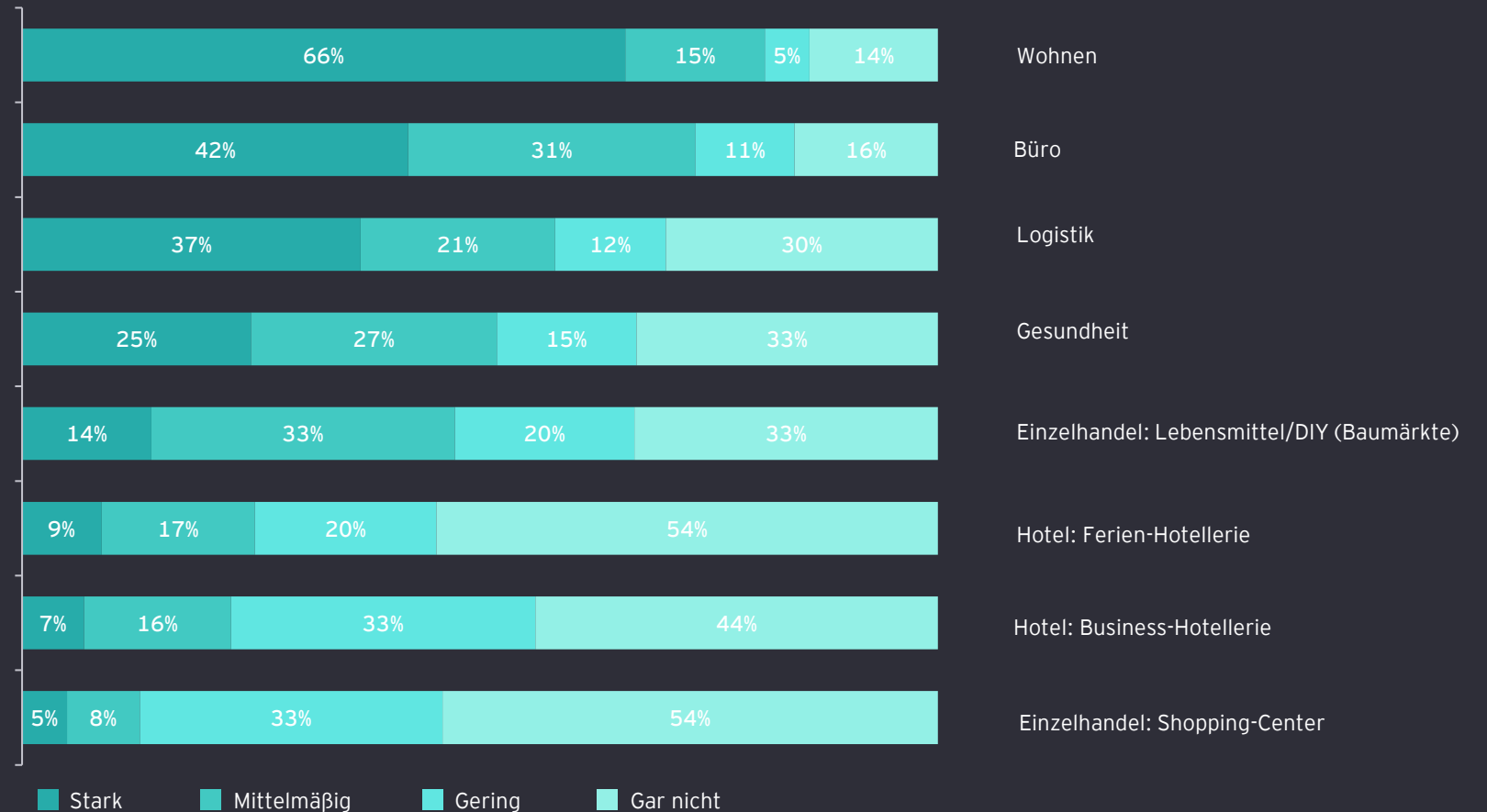


Großer Appetit auf Wohnen und Büro – Logistik und Gesundheit weiter im Aufwind

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2022 in Ihrem Investmentfokus?“

Kernaussagen

- ▶ Der Fokus vieler Investoren liegt auch 2022 auf Wohnimmobilien.
(Stark/Mittelmäßig: 81 % vs. 80 %)
- ▶ Büroinvestments gewinnen investorensseitig wieder etwas an Zuspruch.
(Stark/Mittelmäßig: 73 % vs. 67 %)
- ▶ Die Assetklassen Logistik und Gesundheit erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.
Logistik (Stark/Mittelmäßig: 58 % vs. 55 %)
Gesundheit (Stark/Mittelmäßig: 52 % vs. 40 %)
- ▶ Hotelinvestments werden weiterhin nur partiell nachgefragt.
Ferien-Hotellerie (Gering/Gar nicht: 74 %)
Business-Hotellerie (Gering/Gar nicht: 77 %)
- ▶ Differenzierte Nachfrage im Einzelhandelssektor - Lebensmittel/DIY (Baumärkte)
(Stark/Mittelmäßig: 47 %)
Shopping-Center (Stark/Mittelmäßig: 13 %)



Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

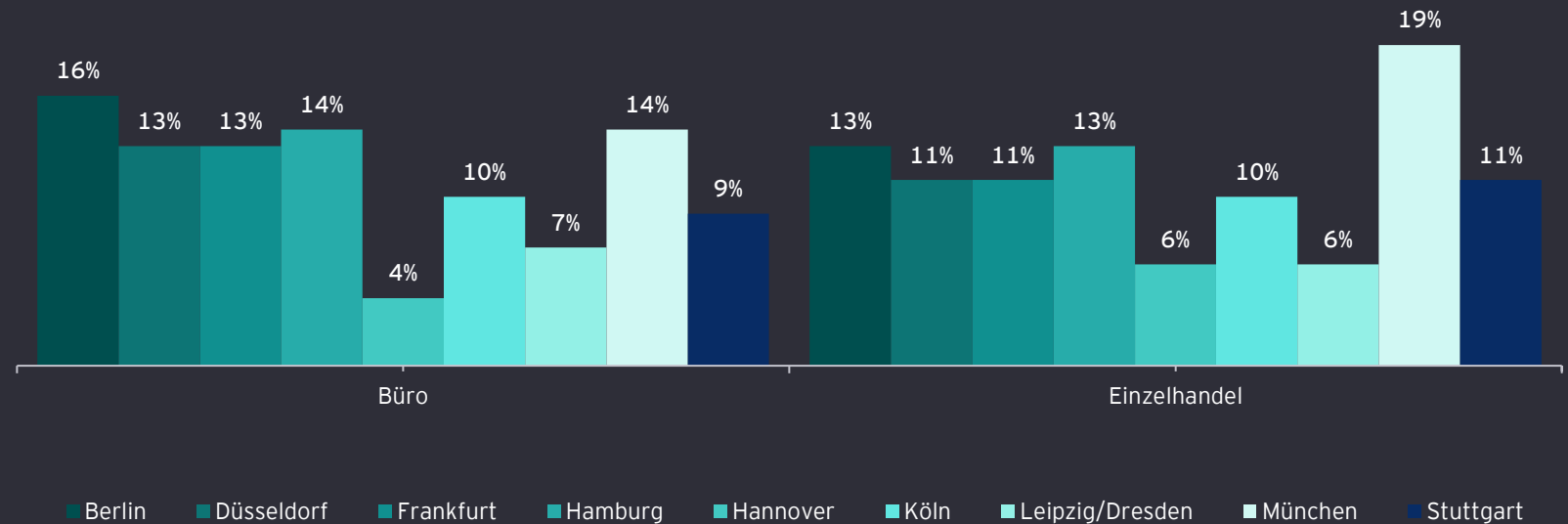
Büro: Berlin bleibt an der Spitze - Einzelhandel: München am beliebtesten

„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2022 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

Kernaussagen

- ▶ Hamburg (14 % vs. 14 %) und München (14 % vs. 14 %) sind neben Berlin (16 % vs. 17 %) die beliebtesten Bürostandorte der Bundesrepublik.
- ▶ Bürolagen außerhalb der Top 7 bleiben verhältnismäßig schwach nachgefragt. (Hannover: 4 % vs. 5 %; Leipzig/Dresden: 7 % vs. 6 %)
- ▶ Einzelhandelsimmobilien in Leipzig/Dresden gewinnen an Zuspruch der Investoren (10 % vs. 7 %).
- ▶ Der Standort München (19 % vs. 21 %) verzeichnet im Einzelhandelssektor die höchste Nachfrage.

Büro und Einzelhandel*



Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

* Mehrfachantworten möglich

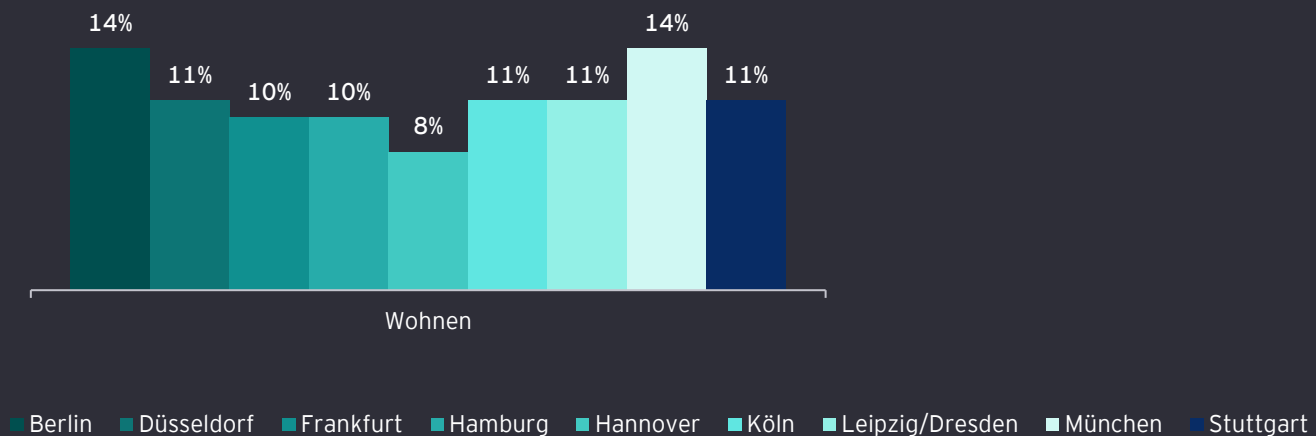
Wohnen: Berlin und München favorisiert

„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2022 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

Kernaussagen

- ▶ Die Standorte Berlin (14 % vs. 13 %) und München (14 % vs. 13 %) verzeichnen steigende Tendenzen in der Gunst der Teilnehmer.
- ▶ Düsseldorf (11 % vs. 11 %), Köln (11 % vs. 11 %), Leipzig/Dresden (11 % vs. 10 %) sowie Stuttgart (11 % vs. 10 %) verzeichnen ein gleichbleibend hohes Nachfrageniveau bei Wohnimmobilien.
- ▶ Frankfurt (10 % vs. 12 %) verliert an Zuspruch der Investoren.

Wohnen*



Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

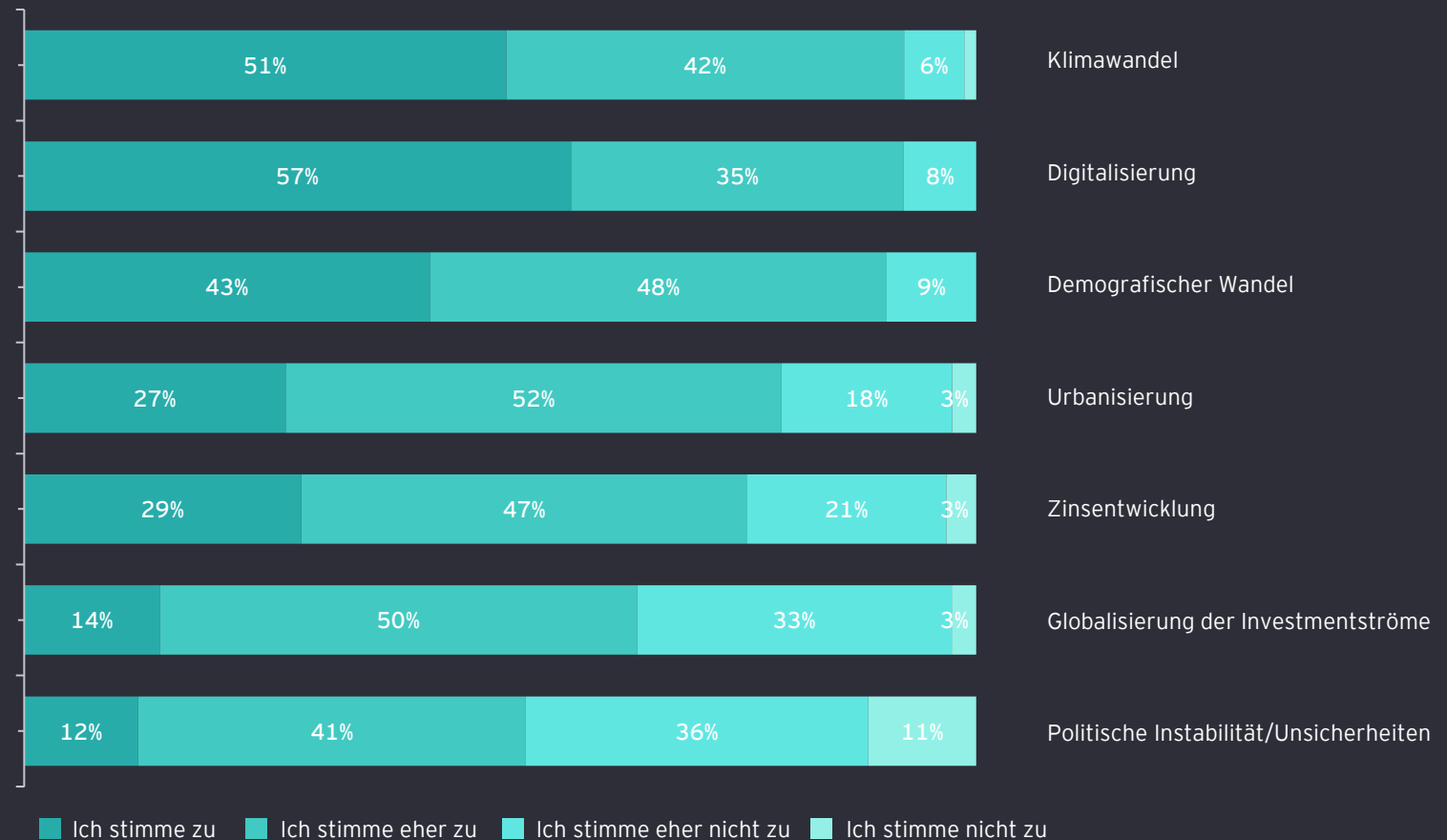
* Mehrfachantworten möglich

Klimawandel im Fokus - neben Digitalisierung stärkster Megatrend

„ Welche Megatrends werden den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten 5-10 Jahren am meisten beeinflussen?“

Kernaussagen

- ▶ Der Klimawandel beschäftigt die Immobilienbranche in zunehmendem Maße. (93 % vs. 82 %)
- ▶ Digitalisierung nicht mehr bedeutendster Megatrend. (92 % vs. 94 %)
- ▶ Marktteilnehmer erwarten großen Einfluss der Urbanisierung auf den deutschen Immobilienmarkt. (79 %)
- ▶ Die Relevanz der Zinsentwicklung nimmt weiter zu. (76 % vs. 64 %)
- ▶ Gleichbleibende Relevanz von politischen Instabilitäten und Unsicherheiten. (53 % vs. 55 %)



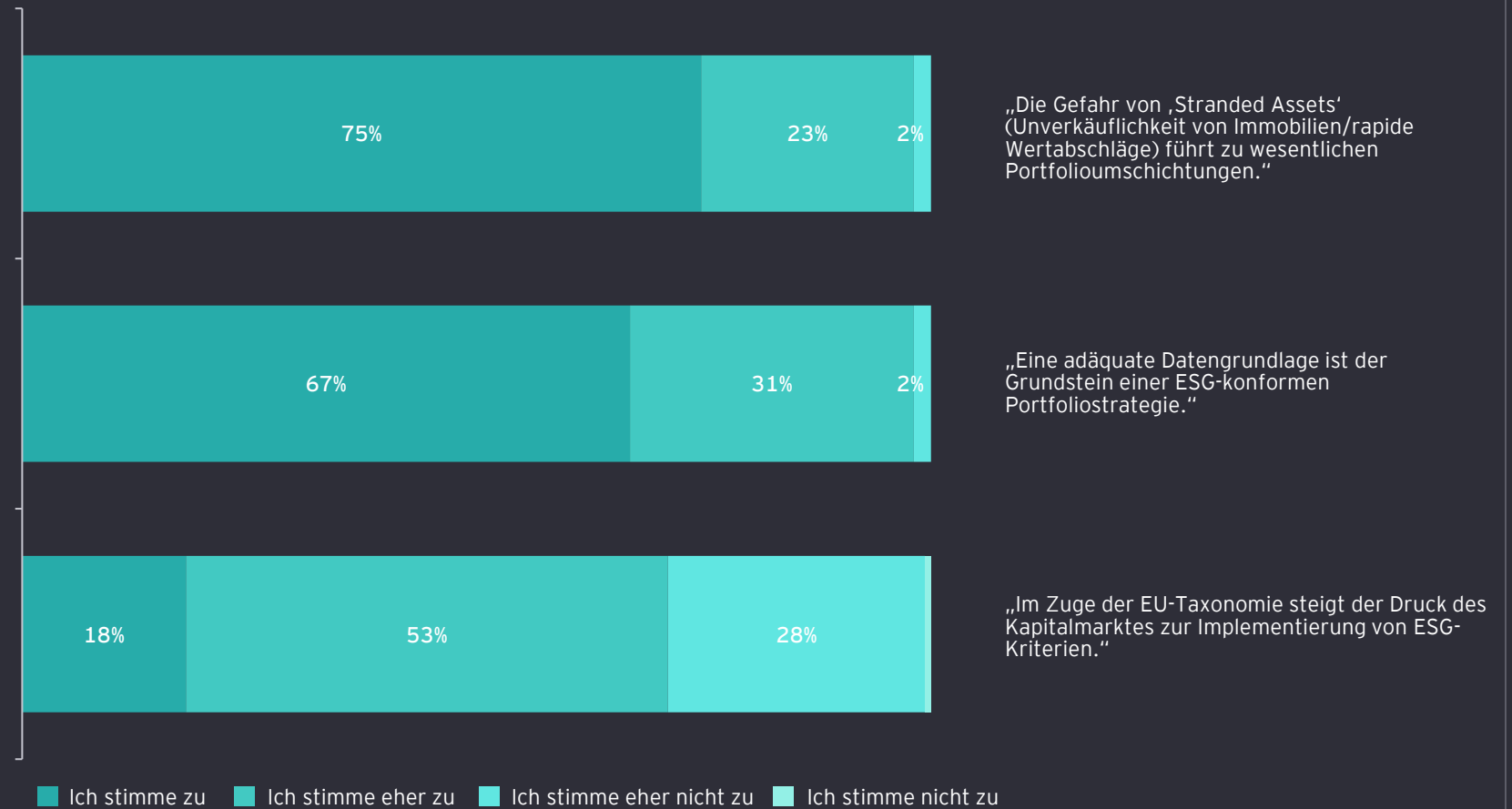
Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

ESG-Kriterien treiben Portfolioumschichtungen

„ Wie bewerten Sie die nachfolgenden Aussagen zum Thema ESG? (Environment, Social, Governance)?“

Kernaussagen

- ▶ Die Branche sieht in der Gefahr von „Stranded Assets“ den Treiber wesentlicher Portfolioumschichtungen. (98 %)
- ▶ Der Grundstein einer ESG-konformen Portfoliostrategie ist eine adäquate Datengrundlage. (98 %)
- ▶ Durch die seit Anfang des Jahres 2022 geltende EU-Taxonomie ist der Druck auf die Branche deutlich gestiegen, (71 %)



Umwandlungsverbot führt zu weiter steigenden Preisen von Wohneigentum



Kürzere Vertragslaufzeiten und reduzierte Flächennachfrage bei Büros erwartet



Kreativität im stationären Einzelhandel wichtiger als jemals zuvor



Business-Hotellerie unter Anpassungsdruck





5

Kontakt

Ihre Kontakte für Fragen und Feedback zur Studie



Christian Schulz-Wulkow FRICS
Managing Partner

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



Paul von Drygalski MRICS

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



Thomas Frank

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



Tobias Buse

E-Mail: tobias.buse@de.ey.com
[LinkedIn](#)



Karin Vogt-Schmitt

E-Mail: karin.vogt@de.ey.com
[LinkedIn](#)



Dominik Reeb

E-Mail: dominik.reess@de.ey.com
[LinkedIn](#)

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. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß des Datenschutzgesetzes haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2022 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

ED None
Bildmaterial: Pexels

Diese Präsentation 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 Präsentation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

ey.com/de

