



# Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020

Ernst & Young Real Estate GmbH  
Januar 2020



1

Kernergebnisse

2

Immobilientransaktionsmarkt

3

Design der Studie

4

Ergebnisse Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020

5

Kontakt

# Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir präsentieren Ihnen das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020. Zum bereits 14. Mal haben wir professionelle Investoren nach ihrer Einschätzung zum deutschen Immobilienmarkt befragt.

Im letzten Jahr zogen am Horizont einige Gewitterwolken auf. Auf der politischen Bühne wurden wahlweise Grotesken oder Dramen aufgeführt. Ein Handelskrieg zwischen den USA und China drohte zu eskalieren. Großbritannien wollte nun endlich den Brexit vollziehen. Und in Berlin wurden Enteignungen von Wohnungsunternehmen ernsthaft diskutiert. Gleichzeitig drohte die deutsche Konjunktur seit vielen Jahren des Aufschwungs erstmals wieder in eine Rezession abzugleiten.

Und heute? Die Wolken haben sich weitgehend verzogen. Der deutsche Immobilienmarkt ist aus der Gemengelage der skizzierten Probleme unbeschadet herausgekommen. So lassen sich – auch aus den Ergebnissen unseres aktuellen Trendbarometers – zahlreiche positive Vorzeichen für das Jahr 2020 ableiten: Ein Großteil der Befragten erwartet ein gleichbleibendes oder maximal leicht sinkendes Transaktionsvolumen. Der deutsche Immobilienmarkt wird generell als sehr attraktiv angesehen. Hauptursache für seine Vitalität ist und bleibt die Ägide der Niedrigzinspolitik, an der sich – so jedenfalls die einhellige Meinung – auch in der Amtszeit der neuen EZB-Präsidentin Christine Lagarde so schnell nichts ändern wird. Die „Flut des Anlagegeldes“ dauert an, eine Ebbe ist nicht in Sicht. Und zu Immobilienanlagen gibt es derzeit eben kaum eine Alternative.

Natürlich verbleiben Wermutstropfen: Mit dem sogenannten Mietendeckel hat die Regulierung des Wohnungsmarktes von Berlin aus an Schärfe zugenommen. Es bleibt abzuwarten, welche Strahlkraft dieser gefährliche Vorstoß einer Landesregierung entfalten wird. Ein anderer, heiß diskutierter Eingriff liegt noch komplett im toten Winkel unserer Branche: Die CO<sub>2</sub>-Abgabe dürfte gravierende Auswirkungen haben – immerhin ist der Gebäudesektor für rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Das sind Herausforderungen, die noch zu meistern sind.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Unternehmen, die sich an der Befragung beteiligt haben. Durch ihre Mitwirkung durften wir erneut eine umfassende und ausgewogene Markteinschätzung vorlegen. Vielen Dank!

Nun wünschen wir Ihnen eine spannende Lektüre und freuen uns auf einen lebendigen Dialog. Sprechen Sie uns gerne an!

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

**Paul von Drygalski**  
Director



1

## Kernergebnisse

01

## Attraktivität

Differenzierte Beurteilung des deutschen Investmentmarktes

Investmentvolumen bleibt auch 2020 auf hohem Niveau

02

03

## Immobilienmarktumfeld

Branche erwartet keine Auswirkungen der Konjunkturabschwächung im Jahr 2020

## Transaktionsmarkt

Starker Rückgang von Share Deals durch Grunderwerbsteuerreform

04

05

## Investmentstrategie im „late cycle“

Später Marktzyklus: Umkämpfter Markt motiviert zu aktiven Strategien

## Kaufpreisentwicklung

Büro: 1a Lagen weiterhin mit Potenzial  
Wohnen: B-Lagen mit höherem Steigerungspotenzial

06

07

**Finanzierungsmarkt**  
Zinswende nicht in Sicht

**Investmentfokus**

Nutzung: Büroinvestments unangefochten im Fokus der Investoren

Wohnen: Berlin in der Gunst weiter gesunken

08

09

**Digitalisierungstrends**  
Digitale Immobilienwirtschaft benötigt unternehmensübergreifende Datenstandards

**Umweltbewusstsein**

Bestandhalter unbeeindruckt von möglicher CO<sub>2</sub>-Abgabe

10

11

**Megatrends der nächsten 5 bis 10 Jahre**  
Trotz steigender Relevanz: Klimawandel schwächster Megatrend

**Trends der einzelnen Assetklassen**

Büro: „War for Talents“ wird auf der Bürofläche entschieden

Wohnen: Regulierungen schaden Gebäudequalität

12

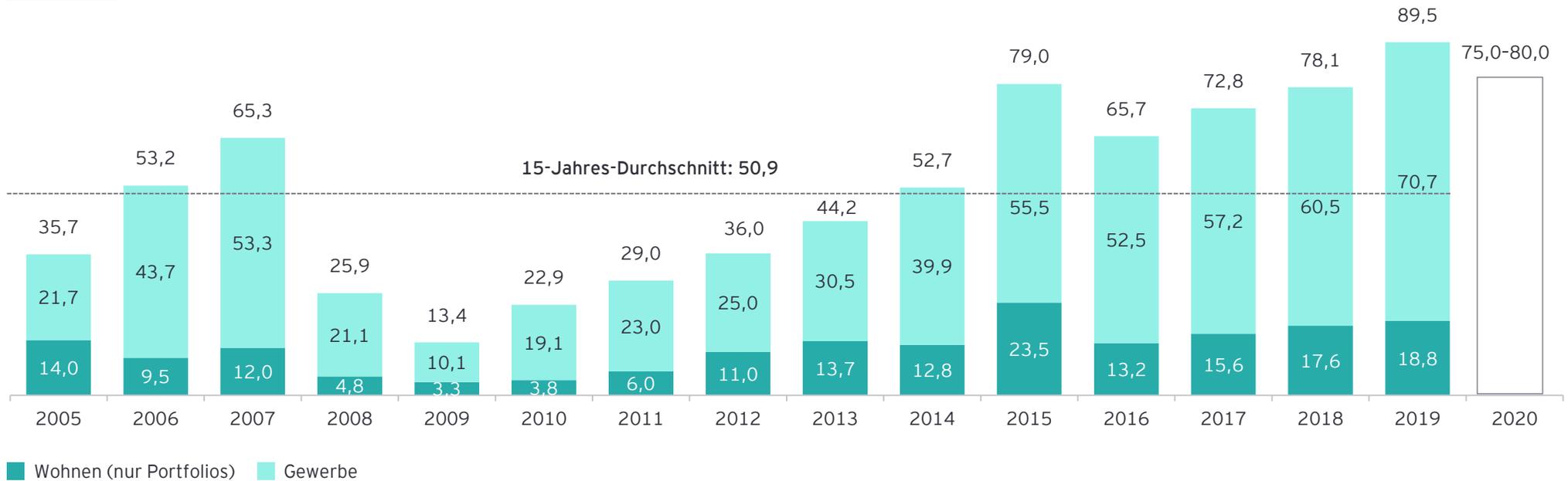


2

# Immobilientransaktionsmarkt

# Transaktionsvolumina der letzten 15 Jahre ...

## Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland\*



### 2018

- ▶ Rekordergebnis für das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeinvestmentmarkt
- ▶ Zweitbestes Ergebnis für Wohninvestments nach 2015
- ▶ Transaktionsvolumen liegt weiterhin deutlich über dem Mittel der letzten 15 Jahre

### 2019

- ▶ Immobilien-Investmentmarkt erzielt höchstes Transaktionsvolumen aller Zeiten
- ▶ Anzahl der Transaktionen nimmt ab
- ▶ Volumina der Transaktionen nehmen zu

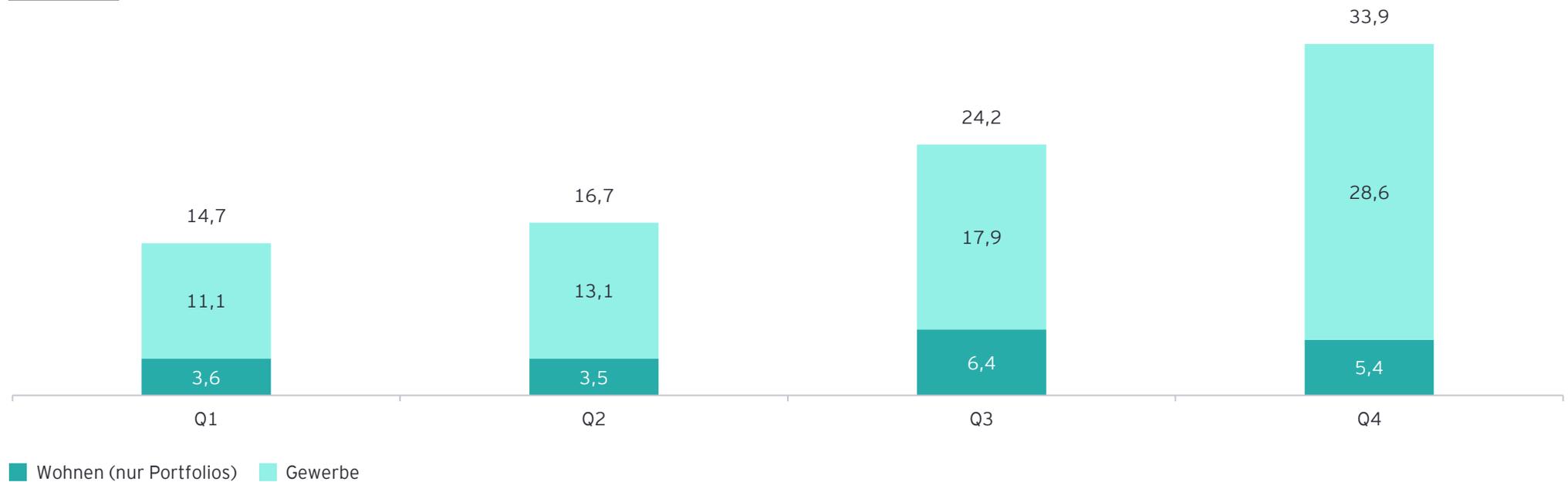
### Ausblick 2020

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

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

# ... und in den Quartalen des Jahres 2019

## Transaktionsvolumina im Jahr 2019 in Mrd. Euro in Deutschland\*



### Wohnen

- ▶ Mehr als die Hälfte der Transaktionen entfällt auf Big-7-Standorte
- ▶ Ankäufe der öffentlichen Hand treiben Wohninvestmentvolumen

### Gewerbe

- ▶ Historischer Umsatzrekord im Gewerbesektor
- ▶ Büroinvestments dominieren Anlageklasse
- ▶ Besonders starke Renditekompression bei Top-Logistikimmobilien

### Entwicklung

- ▶ Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr auf extrem hohem Niveau
- ▶ Q4 ist das umsatzstärkste Quartal aller Zeiten
- ▶ Indirekte Investitionen in Form von Unternehmensbeteiligungen stellt interessante Alternative für Investoren dar

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

# Die größten deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen\* ...

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q3	Dream Global	Blackstone	Dream Global REIT (Büro, Logistik)	109	€ 3.000 Mio.
Q3	Generali/Viridium	Commerz Real	Millennium-Portfolio (Mischnutzung)	49	€ 2.500 Mio.
Q2	Hudson's Bay Company (HBC)	Signa	Übernahme Karstadt/Kaufhof (49,9 %)	-	€ 1.200 Mio.
Q4	Hypo Vereinsbank AG	Commerz Real	Tucherpark (Mischnutzung), München	10	€ 1.100 Mio.
Q3	Aroundtown	TLG	Beteiligung an Aroundtown (10 %)	-	€ 1.000 Mio.
Q4	Blackstone	AGC	The Sqaire (Büro, Hotel), Frankfurt	1	€ 950 Mio.
Q4	Hypo Vereinsbank AG	Imfarr	Omega-Portfolio (Büro, Logistik)	35	€ 800 Mio.
Q2	AXA/Norges Bank Investment Management	Invesco	Die Welle (Büro), Frankfurt	1	€ 620 Mio.
Q4	Accumulata/Art-Invest	Bayerische Versorgungskammer	Die Macherei (Büro, Hotel), München	-	€ 600 Mio.
Q4	Apollo Global Management	GIC	Maximus-Portfolio (Logistik, deutscher Anteil)	14	€ 570 Mio.

## Verkäufergruppen\*\*

- ▶ Projektentwickler zählen 2019 zu den aktivsten Verkäufergruppen

## Käufergruppen\*\*

- ▶ Asset-/Investmentmanager am umsatzstärksten
- ▶ Ausländische Investoren gleichermaßen aktiv wie deutsche (ca. 50 %)
- ▶ US-Investoren aktivste Käufernation (knapp 13 %)

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ 5 Transaktionen mit einem Volumen > € 1.000 Mio.
- ▶ Zwei Single-Asset-Transaktionen in Frankfurt unter den Top-Deals

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

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

# ... und Wohnimmobilientransaktionen\* im Jahr 2019

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Wohneinheiten	Preis
Q2	China Investment Corporation	ZBI/Union Investment	Übernahme BGP-Gruppe	16.000	€ 1.800 Mio.
Q3	ADO Properties	Gewobag	Wohnportfolio (Berlin)	5.750	€ 920 Mio.
Q3	ADO Properties	Adler Real Estate	Übernahme ADO Group	7.800	€ 708 Mio.
Q1	Akelius	Deutsche Wohnen	Wohnportfolio (deutschlandweit)	2.800	€ 685 Mio.
Q3	Deutsche Wohnen	ZBI	Wohnportfolio (Kiel, Lübeck, Erfurt, Chemnitz)	6.350	€ 615 Mio.
Q3	Akelius	Patrizia	Wohnportfolio (Hamburg, München)	1.490	€ 420 Mio.
Q3	k. A.	k. A.	Platinum-Portfolio	~ 1.000	> € 400 Mio.
Q4	Brack Capital Properties	Private Investoren	Quartiersentwicklung Glasmacherviertel (75 %), Düsseldorf	1.130	€ 375 Mio.
Q4	Deutsche Wohnen	Degewo	Wohnportfolio (Berlin)	2.140	€ 360 Mio.
Q4	Großaktionär Consus Real Estate	ADO Properties/Adler Real Estate	Beteiligung an Consus Real Estate (22 %)	-	€ 294 Mio.

## Verkäufergruppen\*\*

- ▶ Asset-/Fondsmanager zählen 2019 neben Projektentwicklern zu den aktivsten Verkäufergruppen

## Käufergruppen\*\*

- ▶ Offene Spezialfonds und Immobilien-AGs mit größten Ankaufsvolumina 2019
- ▶ Deutsche Investoren auf der Käuferseite am aktivsten (> 90 %)
- ▶ Hohe Aktivitäten der öffentlichen Hand

## Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Nur eine Transaktion im Jahr 2019 > € 1.000 Mio.
- ▶ Gehandeltes Transaktionsvolumen etwas höher als im Vorjahr
- ▶ Gehandelte Anzahl Wohneinheiten deutlich niedriger als im Vorjahr

\* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

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



# 3

## Design der Studie



Die Ergebnisse der Studie beruhen auf unserer Umfrage (Oktober 2019), an der rund 250 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 2020 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.



# 4

## Ergebnisse Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt 2020

# Einschätzungen des deutschen Transaktionsmarktes durch Marktteilnehmer

2018

- ▶ „Stabilstes Land in der Eurozone mit Multi-Metropolen-Struktur, insofern hohe Liquidität in diversen Metropolen/Großstädten. Risikodiversifikation 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.“

2019

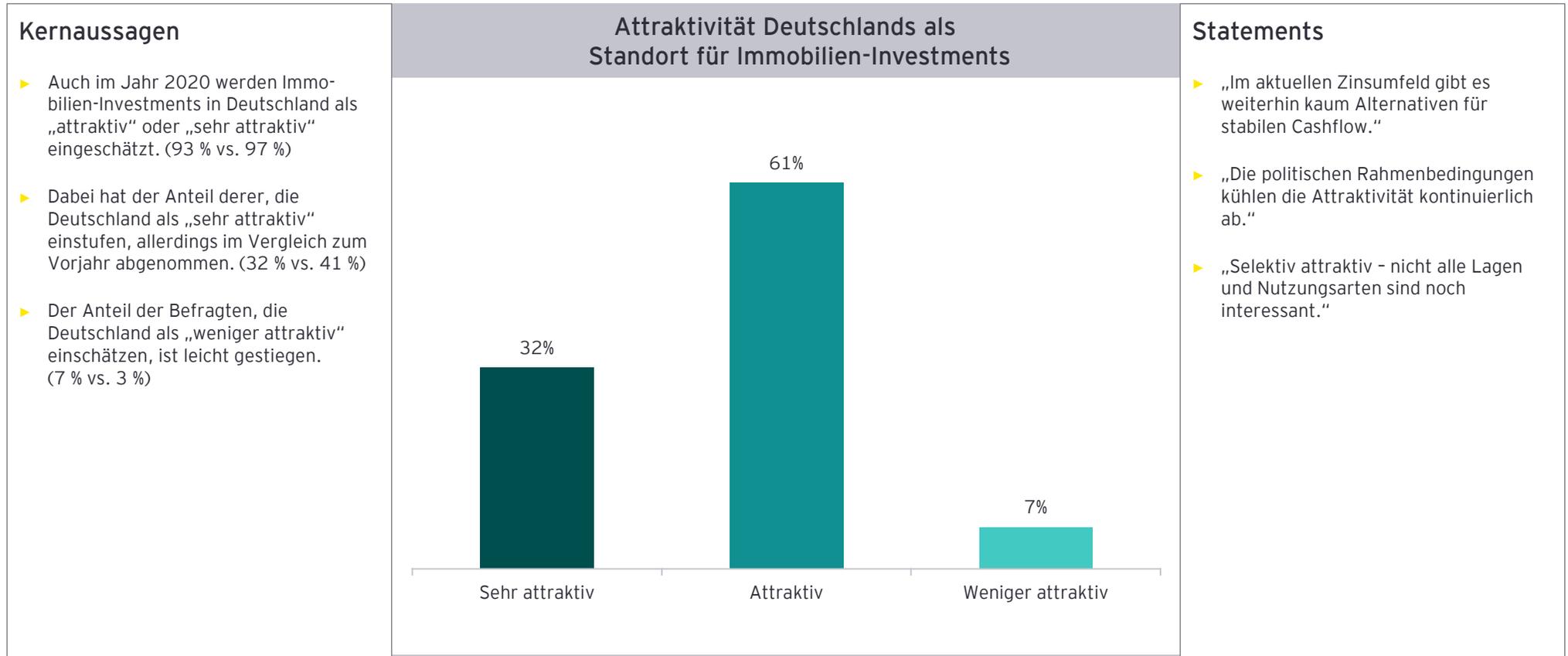
- ▶ „Wir glauben weiterhin an steigende Mieten in Deutschland und damit auch an Deutschland als Investmentmarkt bei erwiesenermaßen geringen Renditen.“
- ▶ „Zukünftig wird der Fokus auf Bestandsinvestitionen liegen, da hier bessere Renditen zu erwarten sind als bei Zukäufen.“
- ▶ „Große Skepsis gegenüber gesetzlichen Änderungen; Verschärfung des Mieterschutzes verringert die Investitionsfreudigkeit.“

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.“

# Differenzierte Beurteilung des deutschen Investmentmarktes

„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments im Jahr 2020?“



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

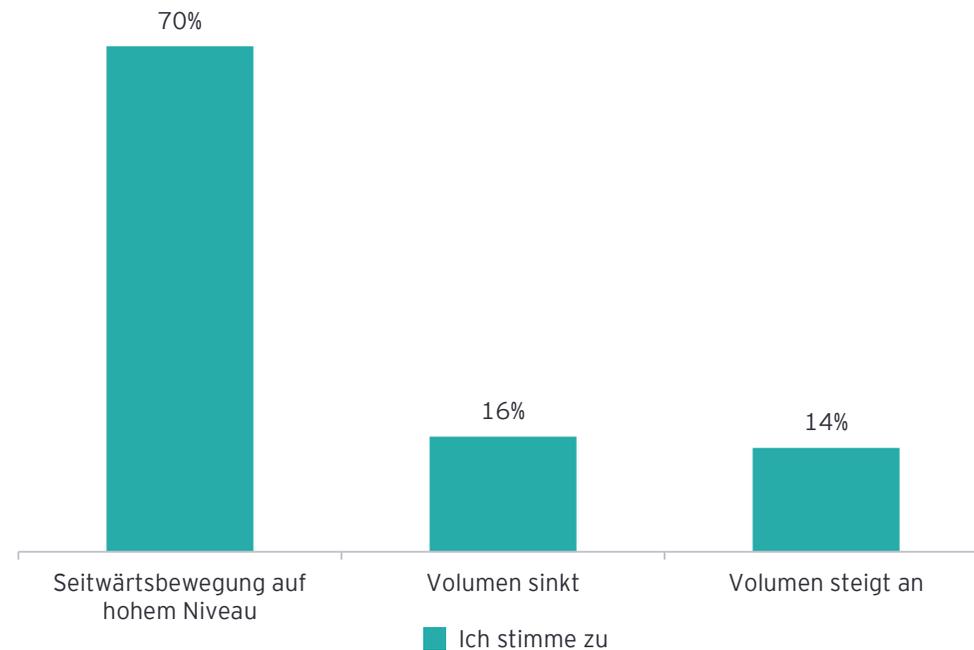
# Investmentvolumen: Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau erwartet

„Wie wird sich das Investmentvolumen in Deutschland im Jahr 2020 entwickeln?“

## Kernaussagen

- ▶ Die Mehrheit der Befragten geht von einer Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau aus. (70 %)
- ▶ Einen Anstieg des Investmentvolumens erwarten nur etwa 14 % der Befragten.

## Veränderung des Investmentvolumens



## Statements

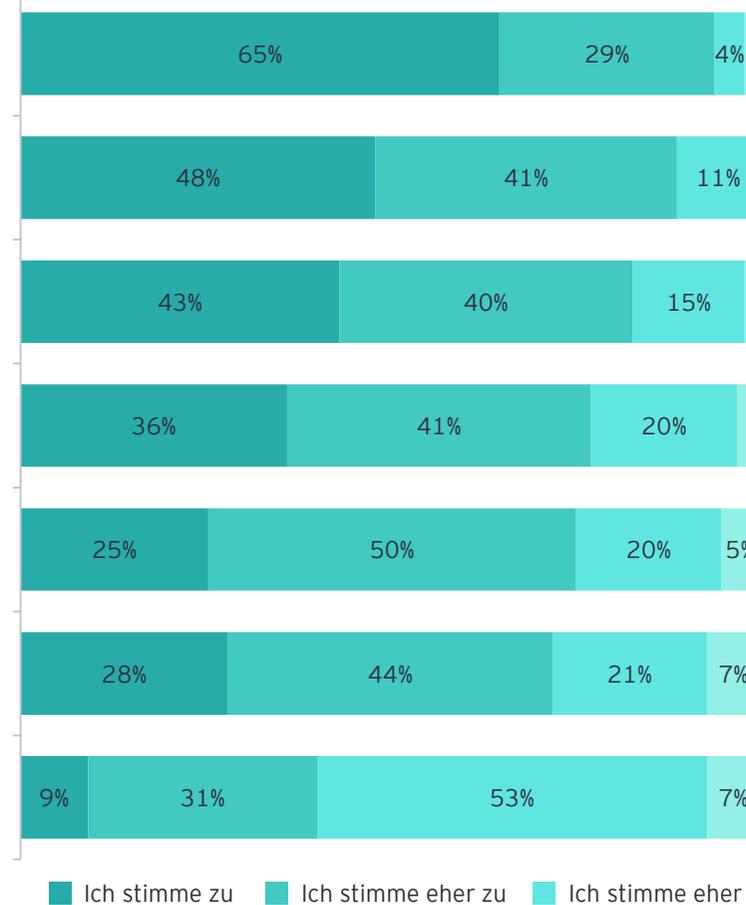
- ▶ „Es bleibt sehr viel zu investierendes Kapital im Markt bei gleichzeitig niedrigen bzw. negativen Zinsen.“
- ▶ „Aufgrund des hohen Liquiditätsdrucks und weiterhin hoher Bautätigkeit werden Immobilien als Anlageprodukt sehr gefragt sein - überlagert zu-nächst auch die konjunkturellen Eintrübungen.“
- ▶ „Tendenz eher sinkend aufgrund der sich eintrübenden gesamtwirtschaftlichen Situation.“

# Branche erwartet keine Auswirkungen der Konjunkturabschwächung im Jahr 2020

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2020 zu?“

## Kernaussagen

- ▶ Baulandknappheit könnte durch stringenteres Handeln der Kommunen vermindert werden. (94 %)
- ▶ Projektentwicklungen werden durch Kapazitätsengpässe des Baugewerbes teurer und später fertiggestellt. (89 % vs. 98 %)
- ▶ Politische Einflussnahme am Immobilienmarkt zunehmend spürbar. (83 % vs. 70 %)
- ▶ Unsicherheiten durch politische und wirtschaftliche Instabilitäten nehmen weiterhin zu. (77 % vs. 71 %)
- ▶ Baugebote werden als probates Mittel gegen Grundstücksspekulation gesehen. (75 %)
- ▶ Immobilienbranche wünscht sich überwiegend mehr Transparenz im Transaktionsgeschäft. (72 %)
- ▶ Weniger als die Hälfte der Befragten erwartet eine konjunkturelle Abkühlung des Immobilienmarktes. (40 %)



„Baulandknappheit könnte durch stringenteres Handeln der Kommunen vermindert werden (Ausweisung von Bauflächen, schnelleres Baurecht etc.).“

„Die Kapazitätsengpässe des Baugewerbes führen zu steigenden Preisen und Verzögerungen von Bauvorhaben.“

„Kommunen greifen weiterhin verstärkt in den Immobilienmarkt ein (Mietendeckel, Ausübung von Vorkaufsrechten, Sicherung strategischer Grundstücke durch städtebauliche Maßnahmen, Milieuschutz etc.).“

„Politische und weltwirtschaftliche Instabilitäten (internationaler Handelsstreit, Brexit) können auch auf den deutschen Immobilienmarkt durchschlagen.“

„Baugebote können ein probates Mittel gegen Grundstücksspekulation sein.“

„Die Schaffung einer höheren Transparenz beim Immobilienkauf zur Vermeidung von Geldwäsche ist dringend erforderlich.“

„Eine Konjunkturabschwächung wird sich bereits 2020 negativ auf den Immobilienmarkt auswirken.“

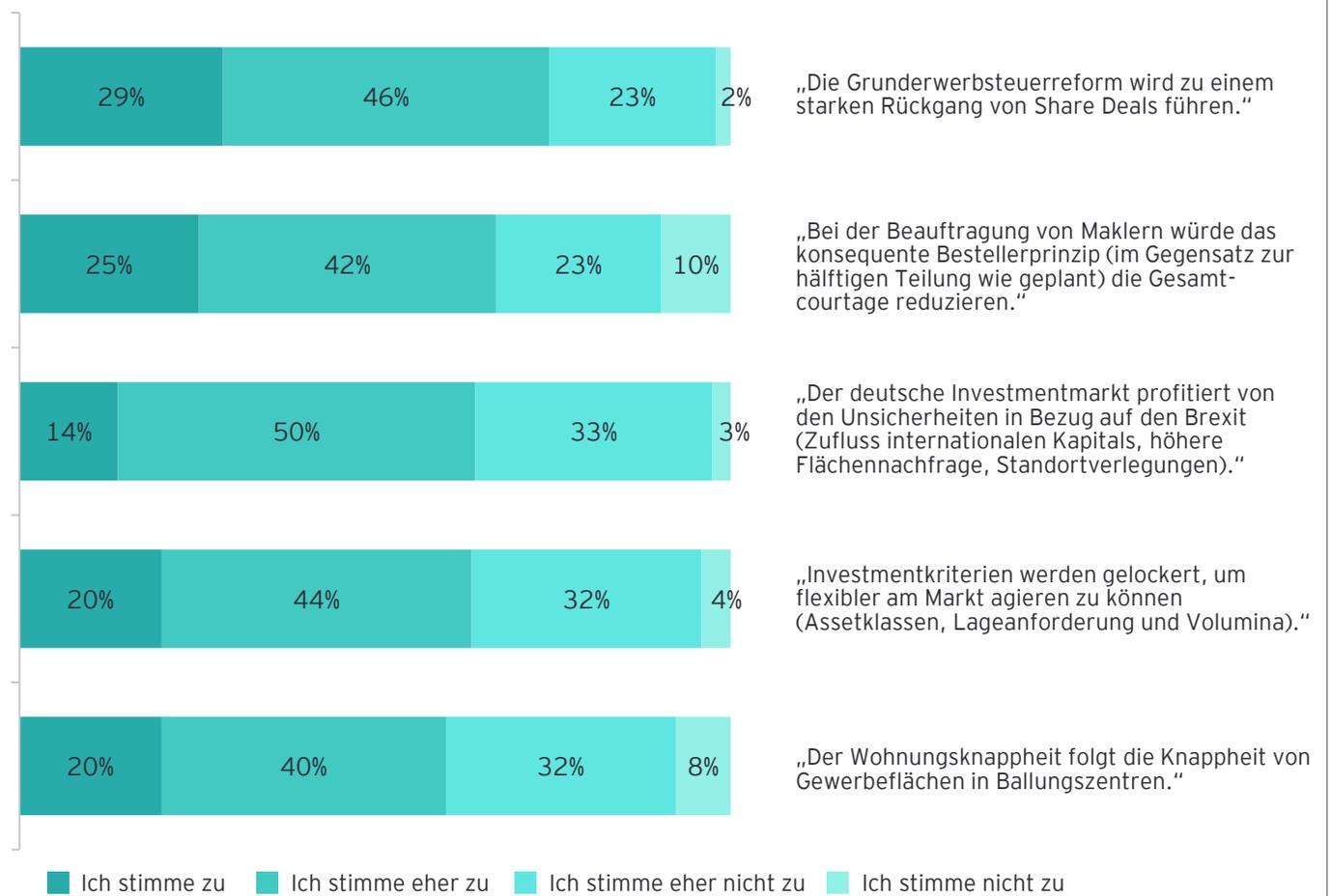
Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

# Starker Rückgang von Share Deals durch Grunderwerbsteuerreform erwartet

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2020 zu?“\*

## Kernaussagen

- ▶ Es wird ein starker Rückgang von Share Deals durch die geplante Reform der Grunderwerbsteuer erwartet. (75 %)
- ▶ Die konsequente Anwendung des Bestellerprinzips könnte die Gesamtcourtage der Makler reduzieren. (67 %)
- ▶ Deutschland bleibt weiterhin ein Profiteur des Brexits. (64 %)
- ▶ Lockerung der Investmentkriterien ermöglicht ein flexibleres Handeln der Investoren am Transaktionsmarkt. (64 %)
- ▶ In Ballungszentren folgt die Gewerbeflächenknappheit der Wohnflächenknappheit. (60 %)



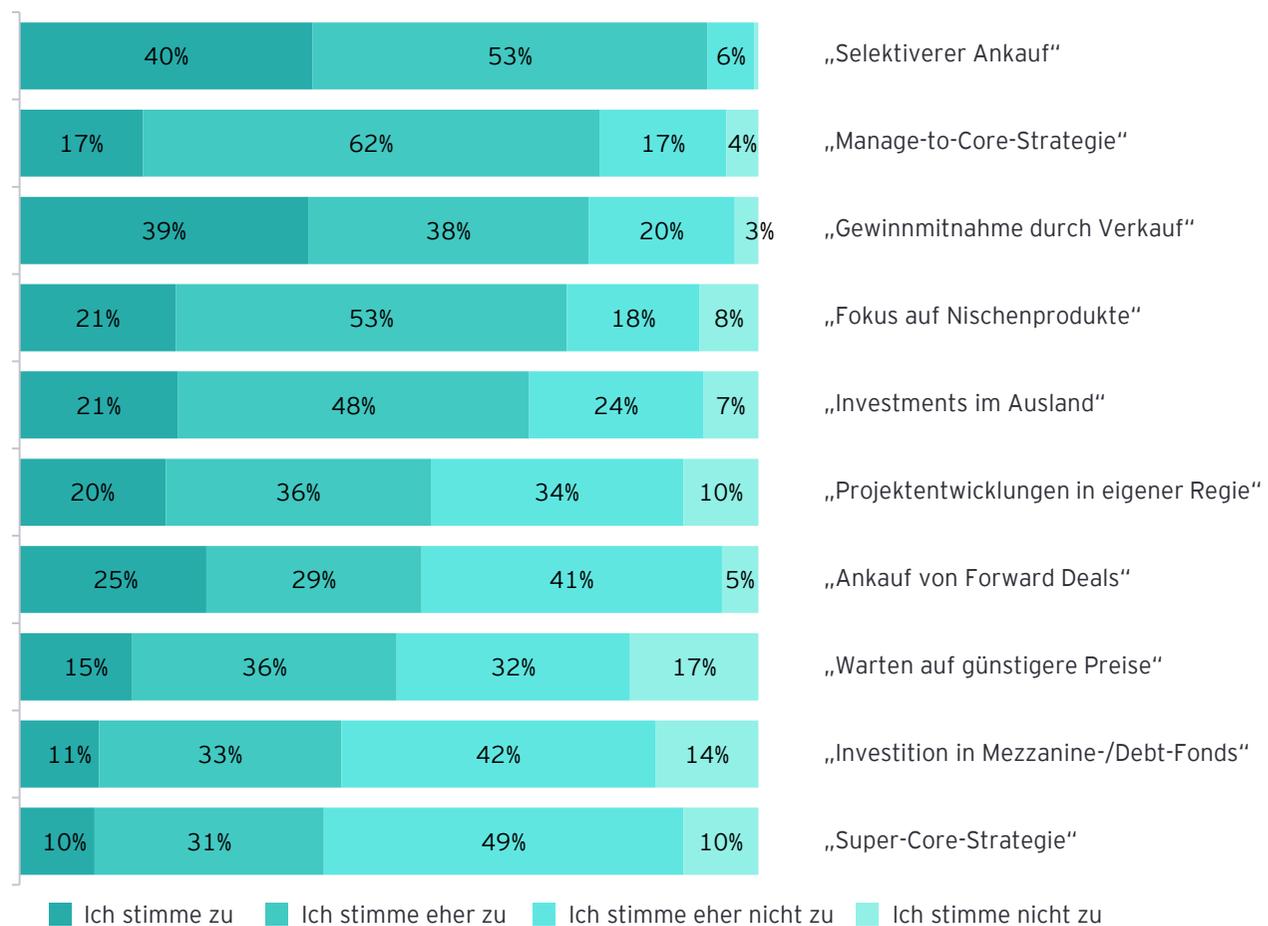
\* Mehrfachnennungen möglich

# Später Marktzyklus: Umkämpfter Markt motiviert zu aktiven Strategien

„Welche Investmentstrategie wird zum Ende eines Marktzyklus („late cycle“) präferiert?“

## Kernaussagen

- ▶ Selektiverer Ankauf ist für eine deutliche Mehrheit der Befragten die präferierte Investmentstrategie. (93 % vs. 90 %)
- ▶ Manage-to-Core-Investments bleiben wesentlich beliebter als Super-Core-Strategien. (79 % bzw. 41 %)
- ▶ Nischenprodukte sowie Investments im Ausland sind weiterhin gesucht. (74 % bzw. 69 %)
- ▶ Projektentwicklungen in eigener Regie sind ähnlich gefragt wie Ankäufe von Forward Deals. (56 % bzw. 54 %)
- ▶ Das Warten auf günstigere Preise kommt für gut die Hälfte der Teilnehmer infrage. (51 % vs. 54 %)



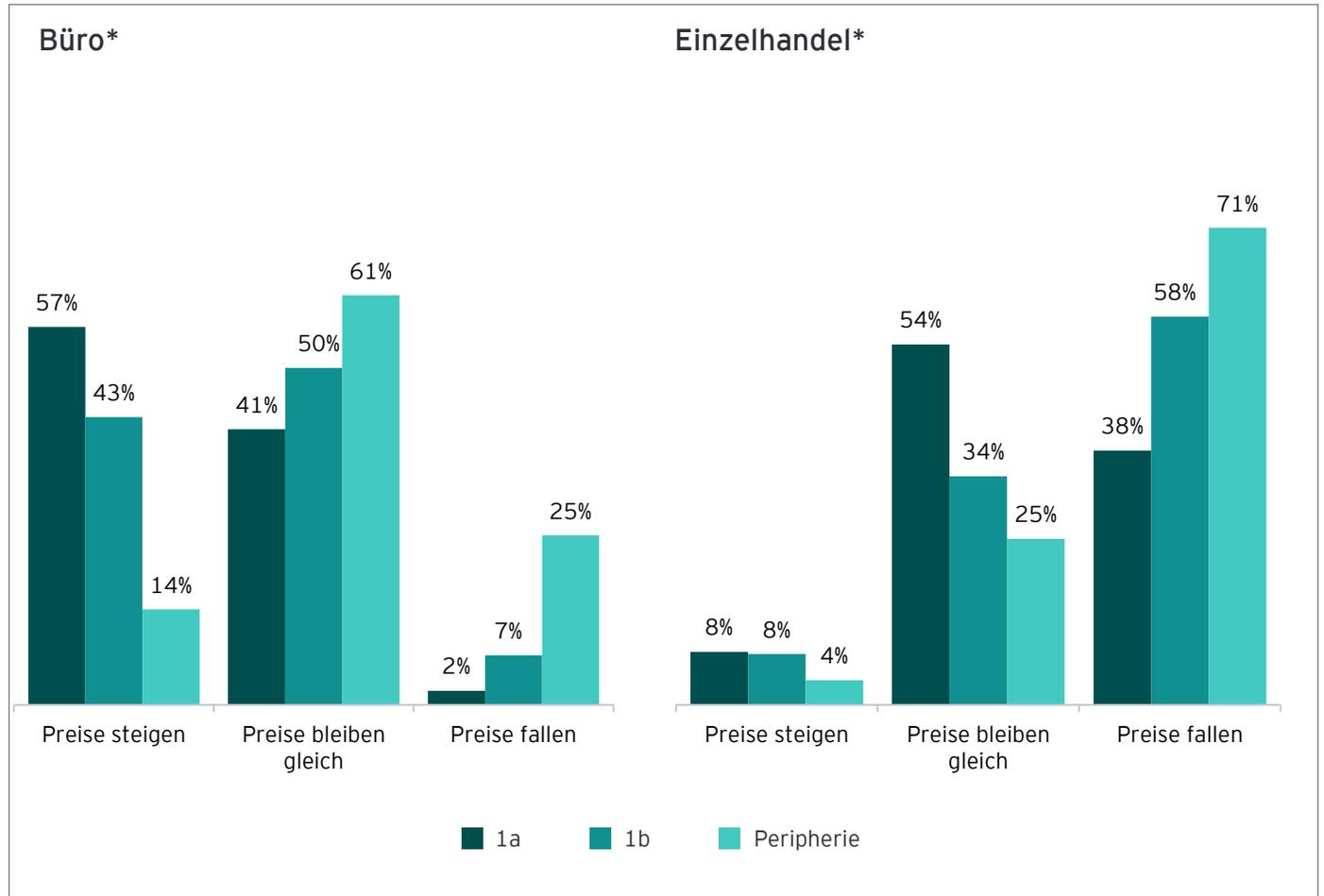
Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

# Büro: Optimismus bei 1a-Lagen - Vorsicht in der Peripherie Katerstimmung im Einzelhandel

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2020 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Kernaussagen

- ▶ Für 1a-Lagen im Bürosegment werden weiterhin steigende Kaufpreise prognostiziert. (57 % vs. 48 %)
- ▶ Antizipiert werden gleich bleibende Kaufpreisentwicklungen für periphere Bürolagen. (Gleich bleibend: 61 % vs. 34 %)
- ▶ Nur eine Minderheit geht von steigenden Kaufpreisen im Bereich des Einzelhandels aus.
- ▶ Abseits von Prime- bzw. Top-Lagen werden vermehrt fallende Kaufpreise im Einzelhandelssegment erwartet. (1b: 58 % vs. 2 %)  
(Peripherie: 71 % vs. 3 %)



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

\* Mehrfachnennungen möglich

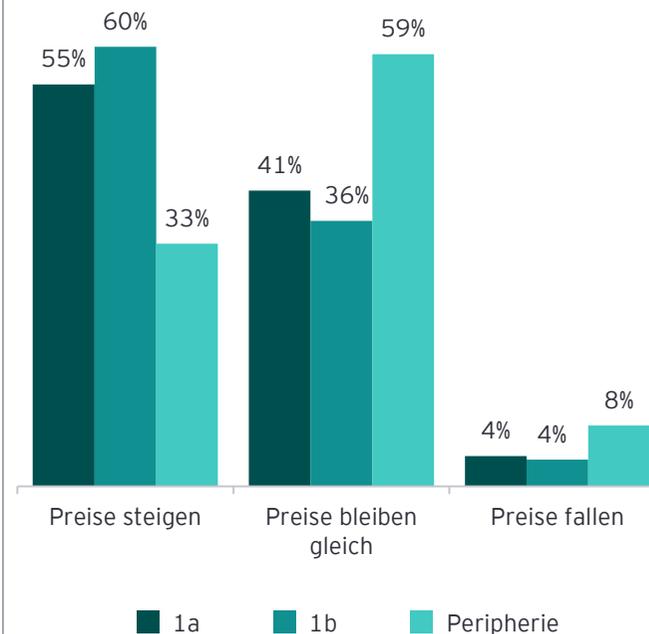
# Wohnen: Steigende Preise mit abnehmender Dynamik

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2020 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Kernaussagen

- ▶ Einen Preisanstieg bei Wohnimmobilien in A-Lagen sieht nur noch eine knappe Mehrheit der Befragten. (55 % vs. 64 %).
- ▶ Ein anderes Bild zeigt sich für B-Lagen. Eine Mehrheit geht von steigenden Preisen aus. (60 % vs. 40 %)
- ▶ Periphere Lagen werden zumindest als weitgehend preisstabil eingeschätzt. (Gleich bleibend: 59 % vs. 35 %)
- ▶ Folglich erwartet die große Mehrheit der Marktteilnehmer keine fallenden Preise für Wohnimmobilien.

## Wohnen\*



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

\* Mehrfachnennungen möglich

# Logistik: Weitere Preisfantasie vor allem in sehr guten Lagen Hotel: Investoren sehen stabiles Preisniveau

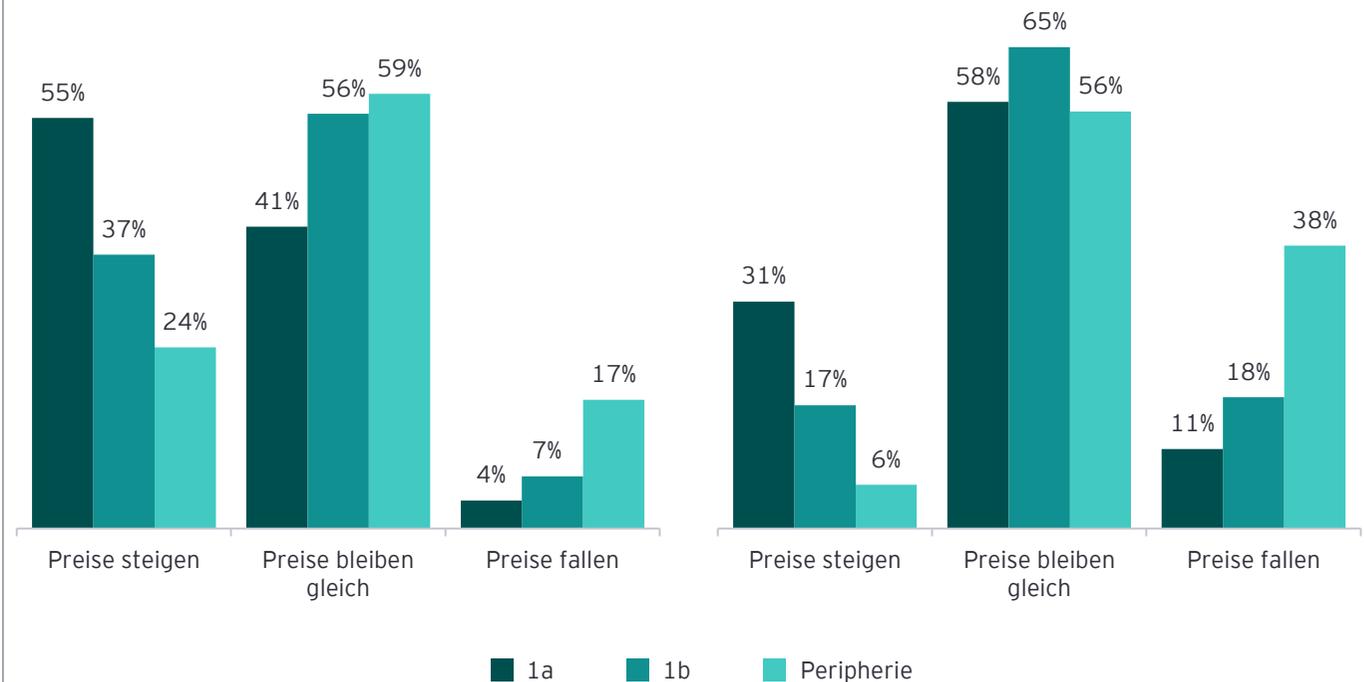
„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2020 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Kernaussagen

- ▶ Logistik: Über alle Lagen hinweg sieht eine Mehrheit eine positive bzw. stabile Entwicklung.
- ▶ Abseits von A-Lagen gehen die Befragten überwiegend von einem stabilen Preisniveau für Logistikimmobilien aus.  
(1b: 56 % vs. 48 %) (Peripherie: 59 % vs. 39 %)
- ▶ Die Mehrheit der Befragten geht für alle Hotellagen von einem gleich bleibenden Preisniveau aus.

## Logistik\*

## Hotel\*



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

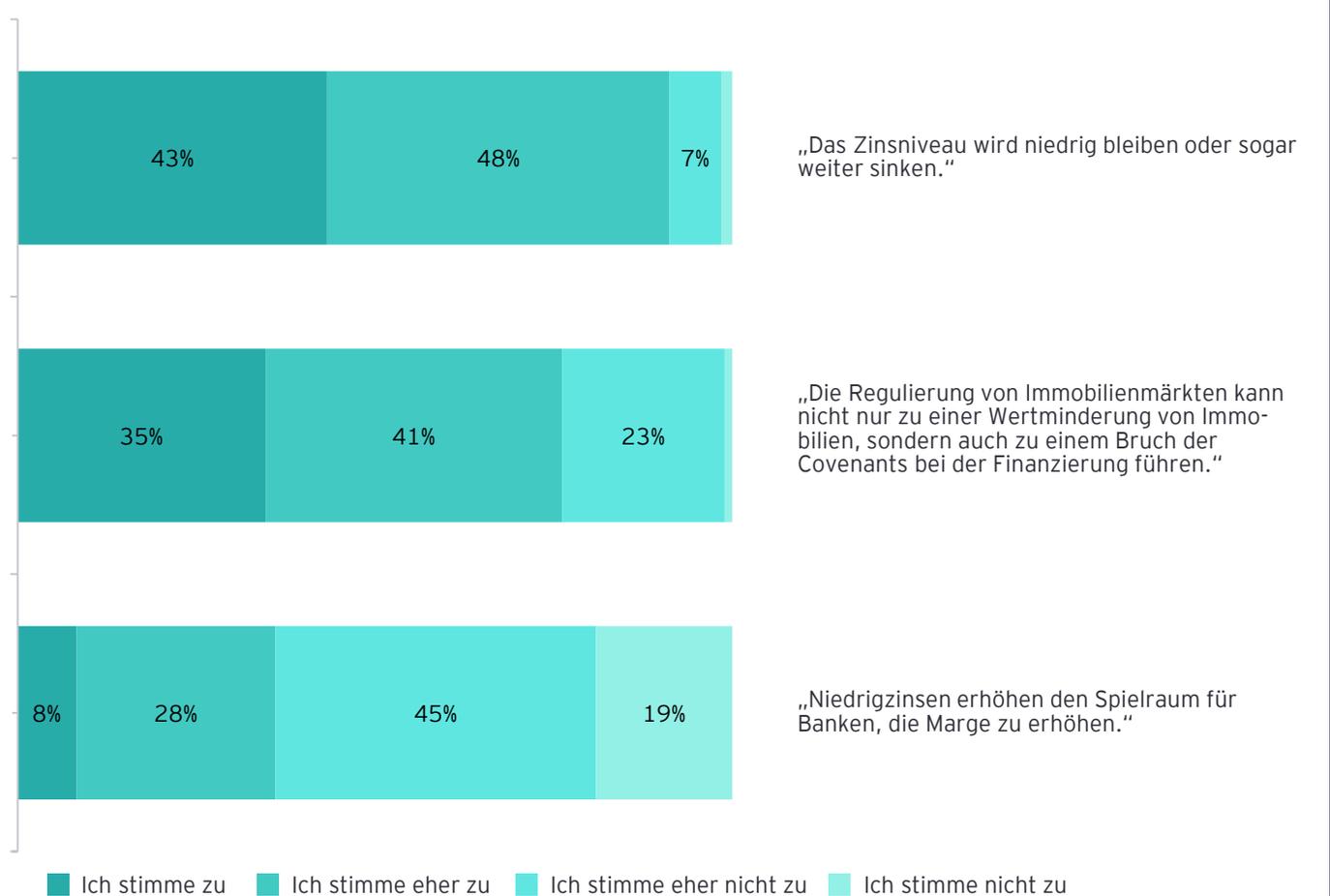
\* Mehrfachnennungen möglich

# Zunehmende Regulierung von Immobilienmärkten könnte Banken zum Handeln zwingen

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt 2020 stimmen Sie zu?“

## Kernaussagen

- ▶ Zinswende ist noch nicht in Sicht.
- ▶ Die überwiegende Mehrheit geht von einem gleich bleibenden oder sogar sinkenden Zinsniveau aus. (91 % vs. 39 %)
- ▶ Drohende Gefahr von Covenant-Brüchen durch zunehmende Regulierungsmaßnahmen. (76 %)
- ▶ Nur eine Minderheit glaubt, dass Niedrigzinsen den Spielraum der Banken erhöhen, höhere Margen am Markt durchzusetzen. (36 %)



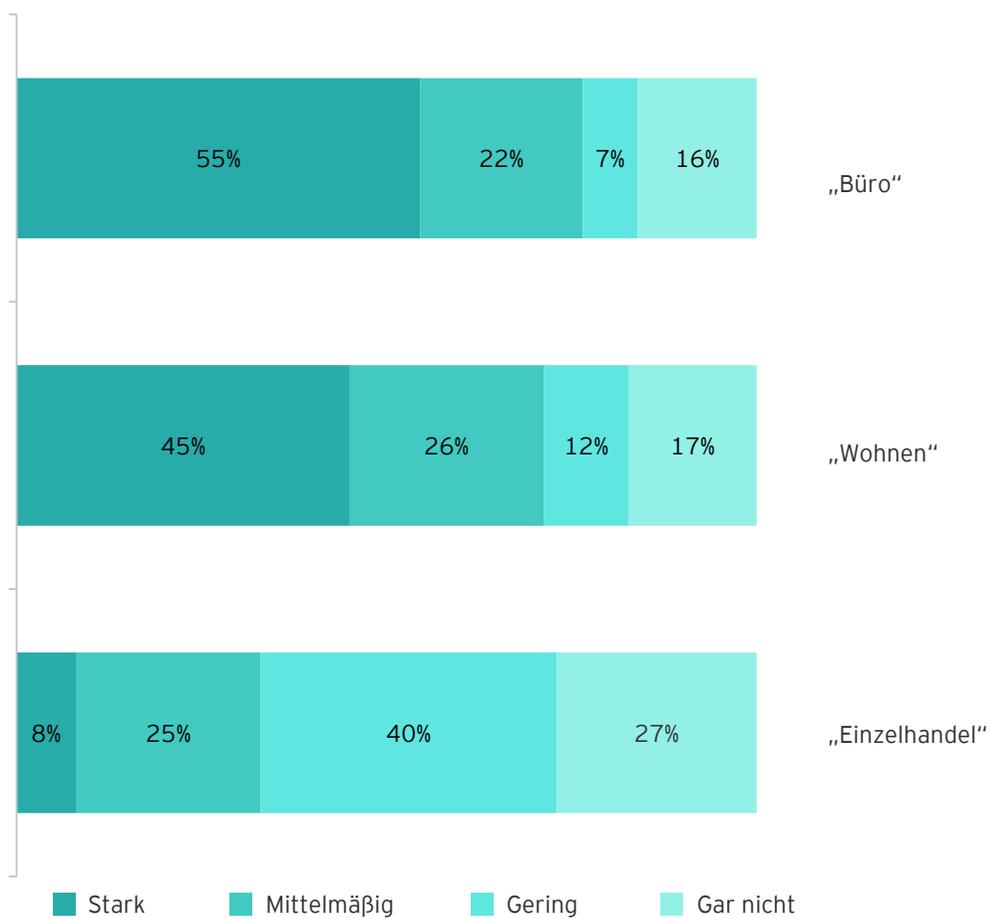
Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

# Büroinvestments weiter ganz oben auf dem Einkaufszettel

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2020 in Ihrem Investmentfokus?“

## Kernaussagen

- ▶ Die Mehrheit der Befragten favorisiert die Nutzungsart „Büro“.  
(stark/mittelmäßig: 77 % vs. 80 %)
- ▶ Trotz zunehmender Regulatorik: „Wohnen“ gleichbleibend nachgefragt.  
(Stark/Mittelmäßig: 71 % vs. 71 %)
- ▶ Der Abwärtstrend beim Einzelhandel setzt sich fort. (Gering/Gar nicht: 67 % vs. 59 %)



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

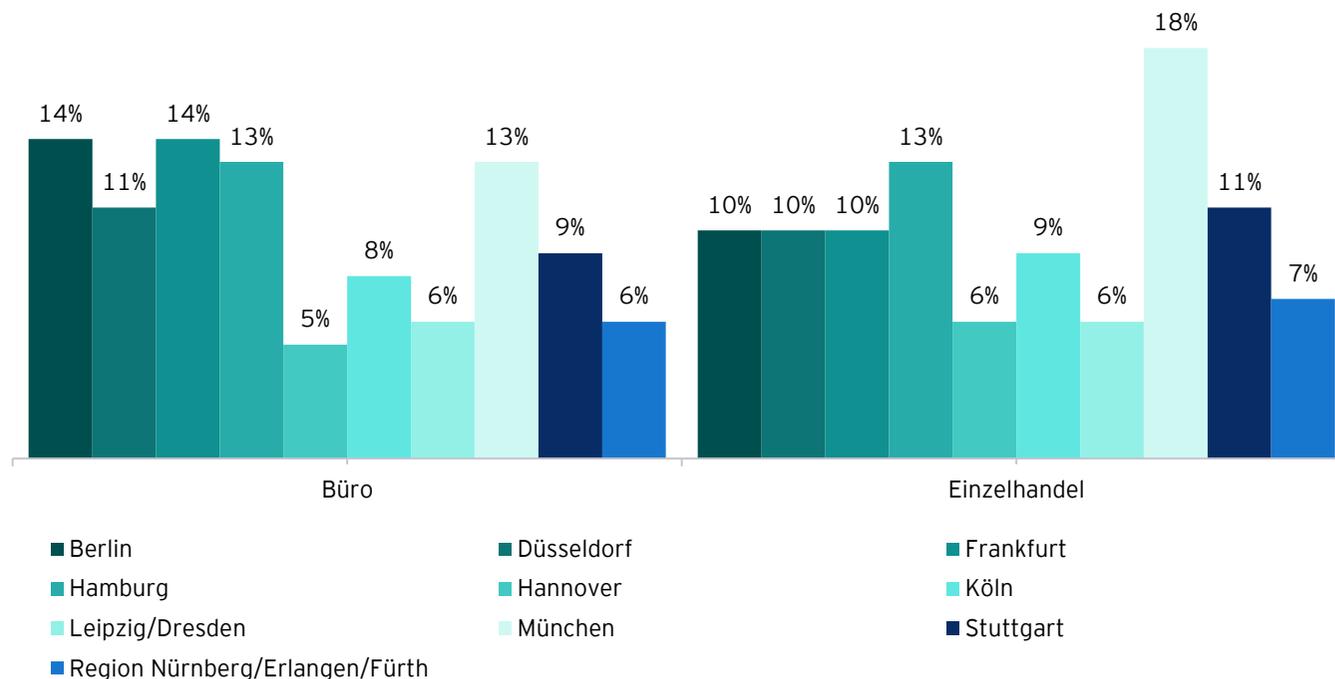
# Büro: Top 7 bleiben Spitze Einzelhandel: München liegt in der Gunst deutlich vorn

„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2020 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

## Kernaussagen

- ▶ Investoren favorisieren auf dem Markt für Büroimmobilien Berlin (14 % vs. 15 %) und Frankfurt (14 % vs. 14 %).
- ▶ Büroimmobilien in den Regionen Nürnberg, Leipzig/Dresden (jeweils 6 %) und Hannover (5 %) am wenigsten nachgefragt.
- ▶ München legt beim Einzelhandel deutlich zu (18 % vs. 14 %) und verzeichnet für das Jahr 2020 die höchste Nachfrage.
- ▶ Neben München sind Hamburg (13 %) und Stuttgart (11 %) als Einzelhandelsstandort beliebt.
- ▶ Berlin fällt in der Assetklasse Einzelhandel zurück. (10 % vs. 13 %)

## Büro und Einzelhandel\*



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

\* Mehrfachnennungen möglich

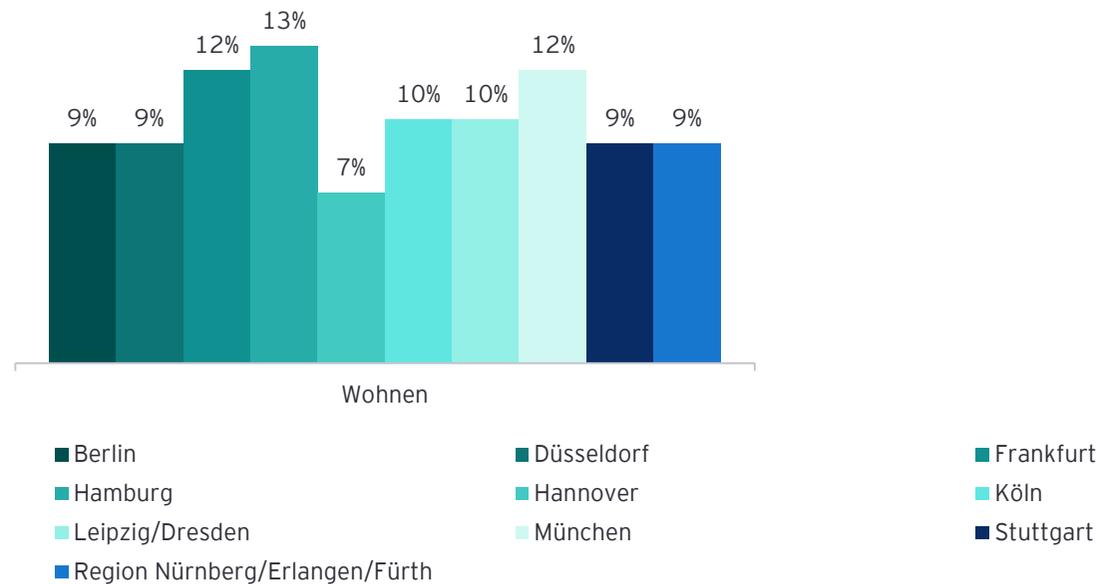
# Wohnen: Berlin in der Gunst gesunken, Hamburg vorn

„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2020 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

## Kernaussagen

- ▶ Berlin (9 % vs. 12 %) gibt seine Führungsposition im Bereich „Wohnen“ an Hamburg (13 % vs. 12 %) ab.
- ▶ Der Investmentfokus hat in Berlin seit 2015 (21 %) kontinuierlich abgenommen.
- ▶ Frankfurt (12 % vs. 10 %) und München (12 % vs. 9 %) verzeichnen steigende Tendenzen in der Gunst der Teilnehmer.

## Wohnen\*



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

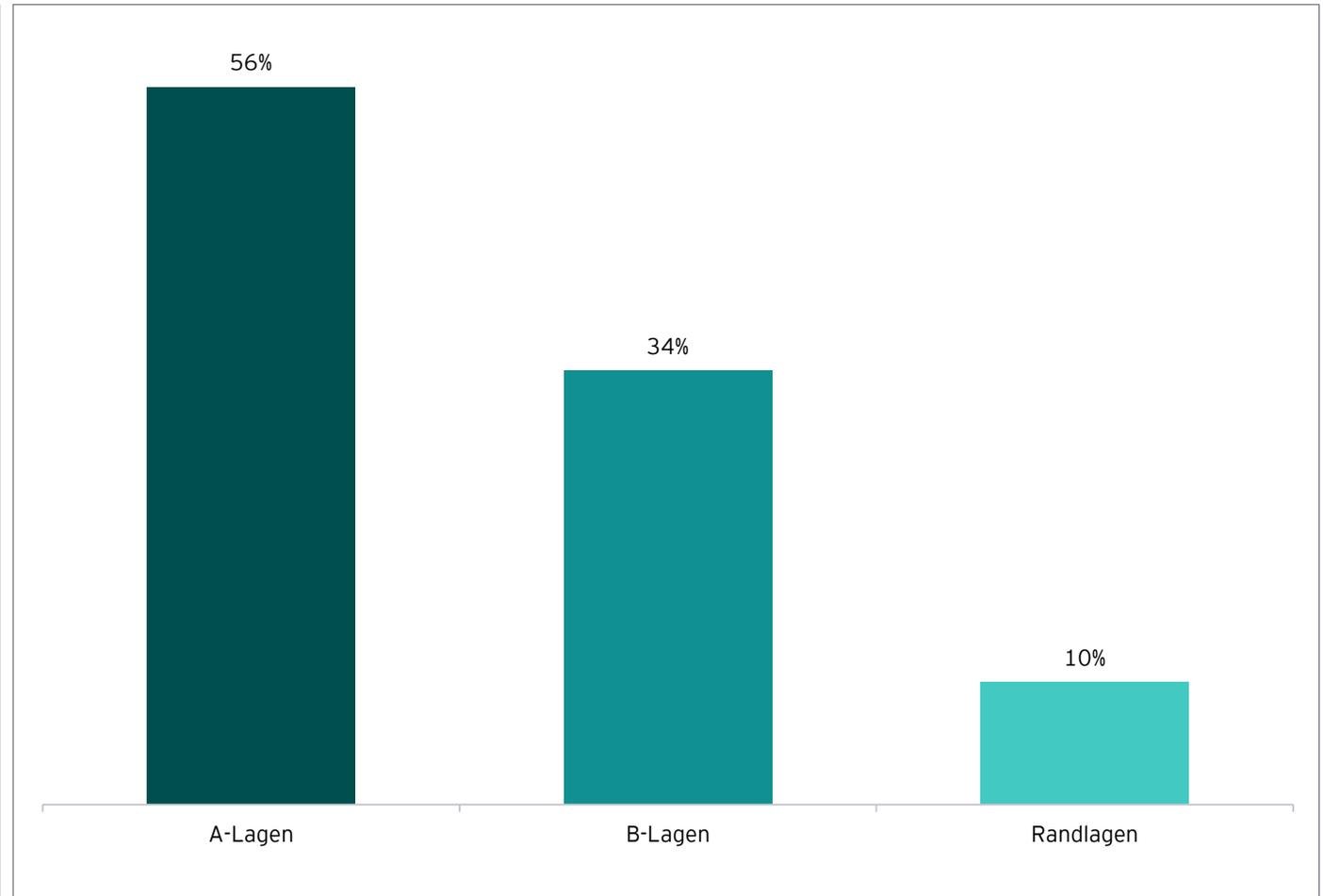
\* Mehrfachnennungen möglich

# A-Lagen profitieren am meisten von neuen Mobilitätsangeboten, Randlagen kaum

„Welche Lagen profitieren von zunehmenden Mobilitätsangeboten (E-Scooter, E-Bikes, Carsharing)?“

## Kernaussagen

- ▶ A-Lage profitiert am meisten von Mobilitätsangeboten (56 %).
- ▶ Mobilitätsangebote in Randlagen kaum spürbar (10 %).
- ▶ Auch B-Lagen profitieren nur teilweise von Mobilitätsangeboten.

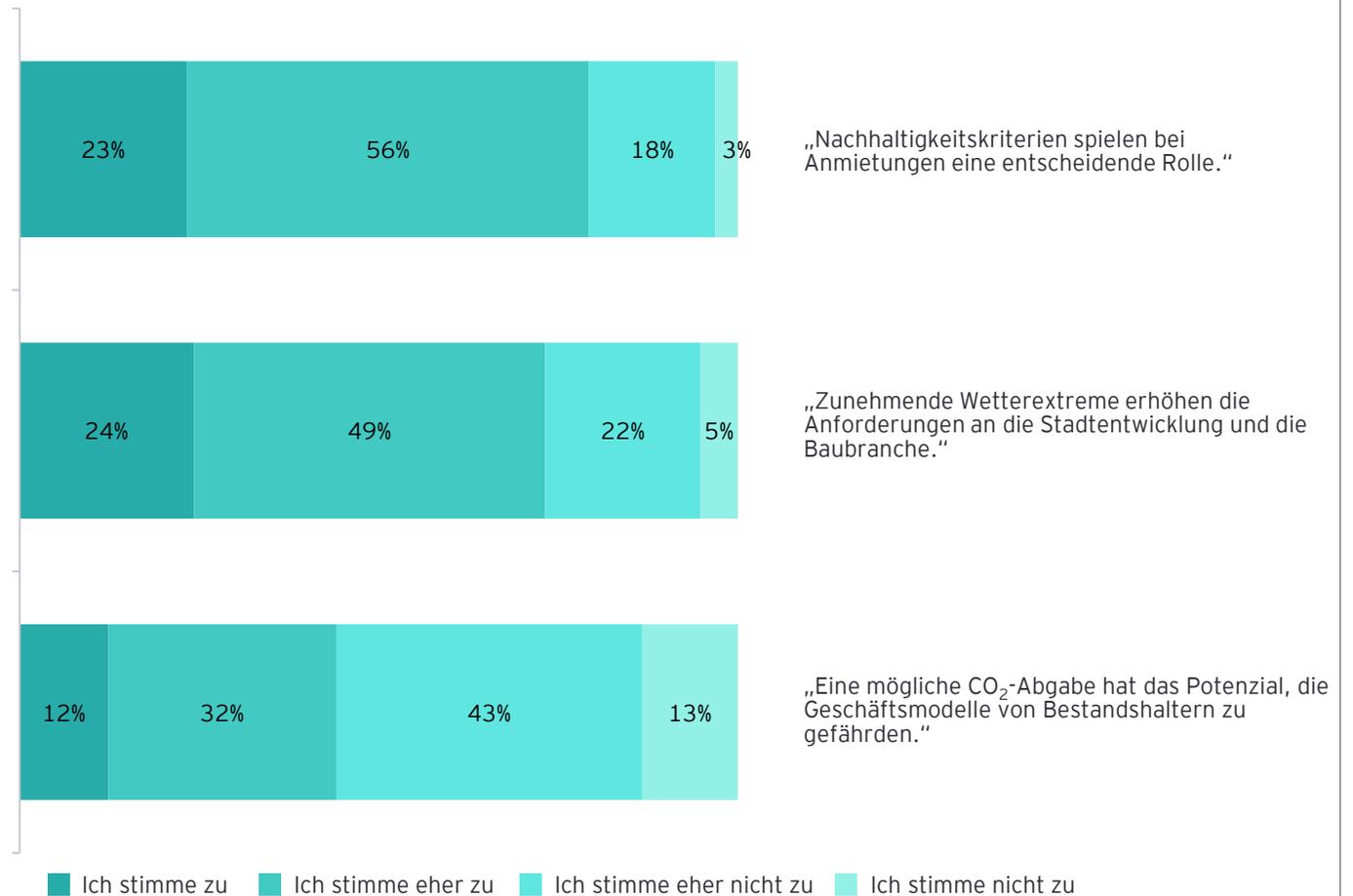


# Viele Bestandshalter unbeeindruckt von möglicher CO<sub>2</sub>-Abgabe

„Welche Auswirkungen hat ein zunehmendes Umweltbewusstsein auf die Immobilienbranche?“

## Kernaussagen

- ▶ Bei der Anmietung spielen Nachhaltigkeitskriterien eine zentrale Rolle. (79 %)
- ▶ Der Klimawandel erhöht die Anforderungen an die Stadtentwicklung und die Baubranche. (73 %)
- ▶ Eine mögliche CO<sub>2</sub>-Abgabe wird mehrheitlich nicht als Gefahr für die Geschäftsmodelle von Bestandshaltern angesehen. (Nicht zustimmend: 56 %)

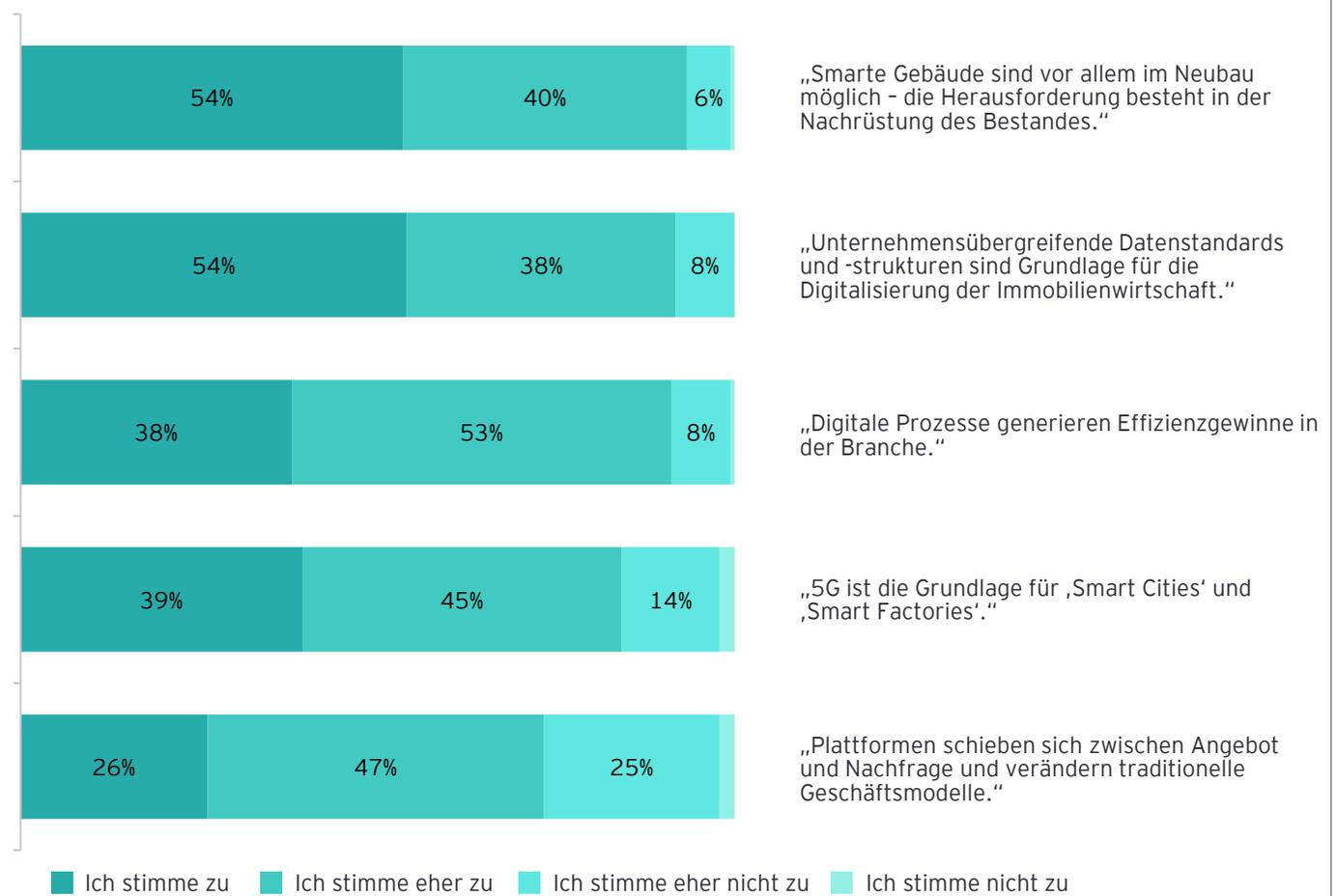


# Unternehmensübergreifende Datenstandards als Voraussetzung für eine digitale Immobilienwirtschaft

„Wie schätzen Sie die folgenden Digitalisierungstrends ein?“

## Kernaussagen

- ▶ Smarte Nachrüstung des Bestandes stellt die Immobilienbranche vor Herausforderungen. (94 %)
- ▶ Einheitliche Datenstandards sind elementare Voraussetzungen für eine flächendeckende Digitalisierung. (92 %).
- ▶ Digitalisierung verspricht Effizienzgewinne. (91 %)
- ▶ Highspeed-Datenübertragung (5G) bildet die Grundlage für digitale Lebens- und Arbeitswelten. (84 %)
- ▶ Plattformökonomie verändert Geschäftsmodelle. (73 %)

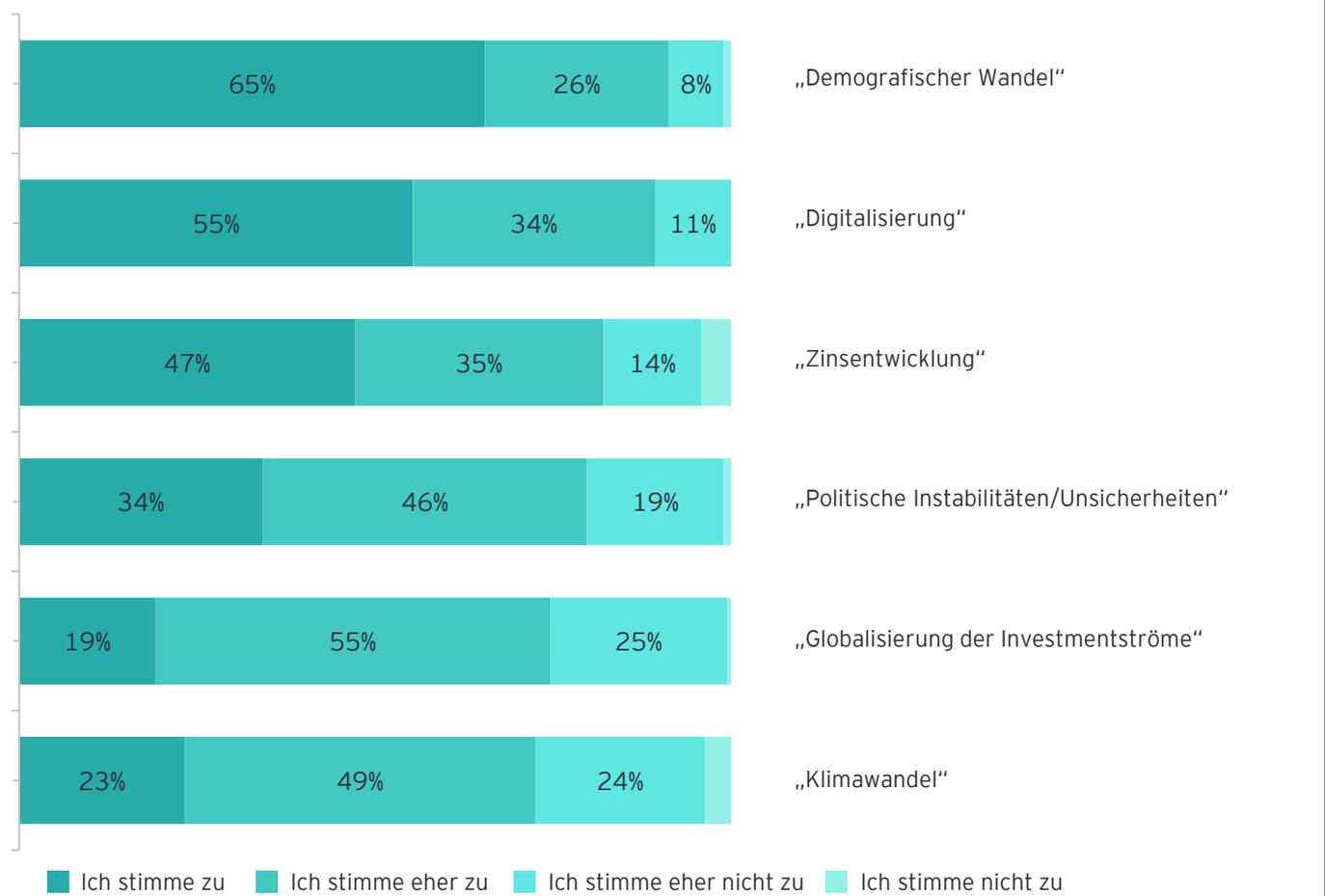


# Klimawandel noch schwächster Megatrend - trotz steigender Relevanz in der Öffentlichkeit

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

## Kernaussagen

- ▶ Der demografische Wandel ist bedeutendster Megatrend mit steigender Tendenz. (91 % vs. 89 %)
- ▶ Die überwiegende Mehrheit sieht eine hohe Relevanz der Digitalisierung im Immobiliensektor. (89 % vs. 88 %)
- ▶ Ein wesentlicher Indikator für das immobilienwirtschaftliche Umfeld bleibt die Zinsentwicklung. (82 % vs. 83 %)
- ▶ Die Sorge vor politischen Instabilitäten und Unsicherheiten wächst. (80 % vs. 71 %)
- ▶ In zunehmendem Maße beschäftigt der Klimawandel die Immobilienbranche. (72 % vs. 63 %)



Vergleich zum Vorjahr (2020 vs. 2019)

# Trends Büro: War for Talents wird „auf der Bürofläche“ entschieden



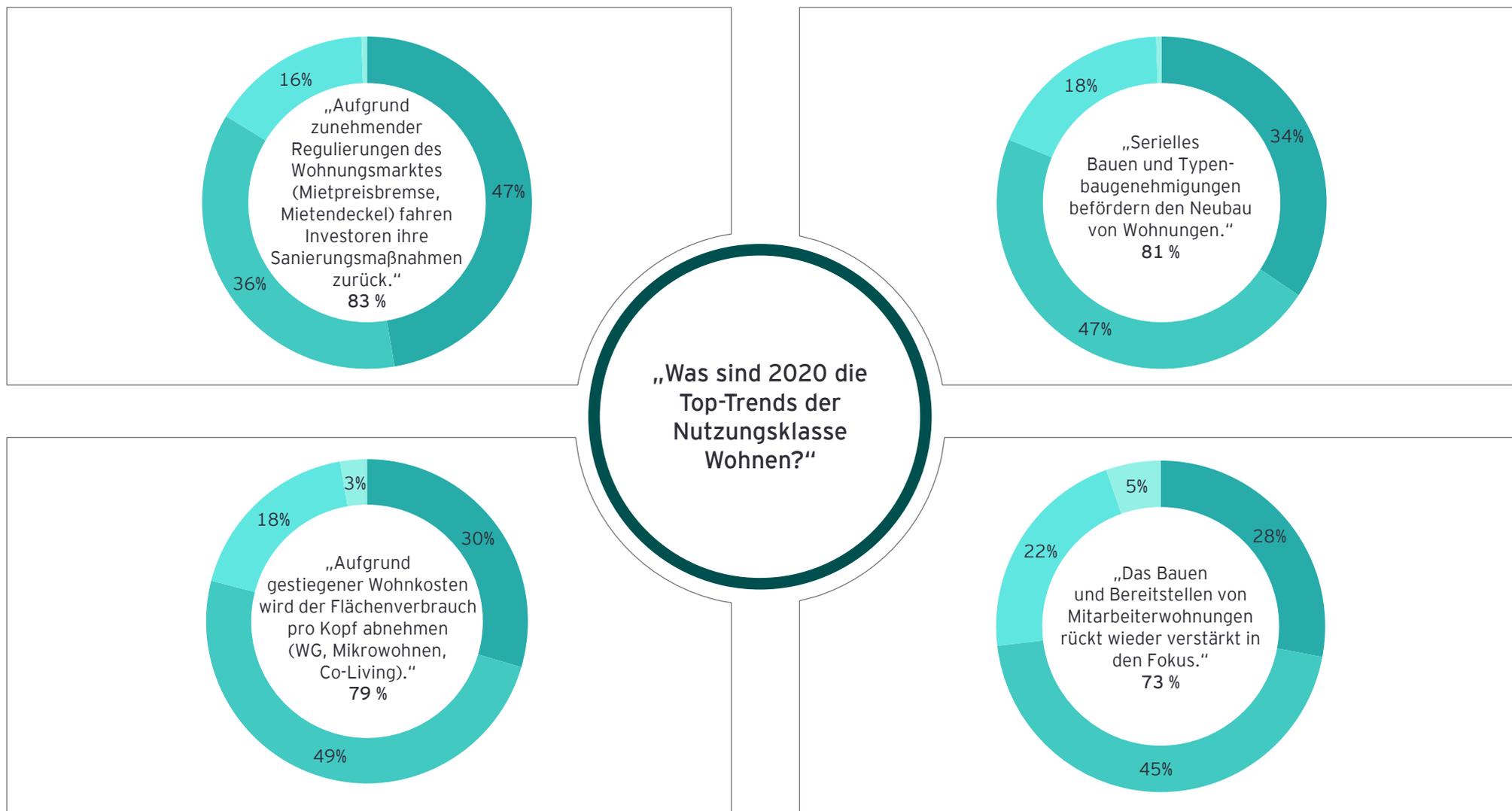
■ Ich stimme zu   
 ■ Ich stimme eher zu   
 ■ Ich stimme eher nicht zu   
 ■ Ich stimme nicht zu

# Positive Impulse für den stationären Einzelhandel durch steigendes Umweltbewusstsein und neue digitale Möglichkeiten



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

# Trends Wohnen: Rückgang von Investitionen durch Regulierungen - Mitarbeiterwohnungen wieder auf der Agenda



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

# Trends Hotel: Verschärfter Wettbewerb durch zunehmende Hotelfertigstellungen - Konsolidierungen erwartet



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

# Weitere Statements der Umfrageteilnehmer

„Investoren werden sich aufgrund konjunktureller Eintrübung von Investments lösen, die Nachfrage bleibt aufgrund des Niedrigzinsumfeldes hoch.“

„Die großen Player am Finanzierungsmarkt, insbesondere Pfandbriefbanken wie auch Versicherungen, sind bereits vor Q4 investiert, sodass zwar neue Deals noch angestoßen werden, Auszahlungen aber erst im Folgejahr möglich sind. Das eröffnet das Feld für alternative Finanzierungspartner wie etwa Mezzanine- und Debt-Fonds, insbesondere auch mit Whole-Loan-Struktur.“

„Der ‚late-cycle‘ könnte aufgrund starker struktureller und politischer Veränderungen noch lange Zeit andauern.“

„Getrieben durch den Anlagedruck der eigenen Investoren bleibt in dieser späten Phase des Marktzyklus nur das Aufweichen oder Erweitern der Ankaufkriterien, aktivere Asset-Management Strategien und wo bereits möglich die Realisierung von Wertgewinnen durch frühzeitige Abverkäufe.“

„Politische Eingriffe schaffen Investorenunsicherheit und führen zum Rückgang der Renovierungsarbeiten bzw. der Bautätigkeit. Ziel muss es sein, den sozialen und betrieblichen Wohnungsbau (Betriebswohnungen) zu fördern.“

„Deutschland ist für Immobilieninvestitionen noch immer ein ‚safe haven‘ und wird es für die nächsten drei Jahre auch bleiben.“

„Zunehmende Tendenzen, Mieten, auch im gewerblichen Bereich, zu regulieren bzw. regulieren zu wollen, machen das Tagesgeschäft kaum kalkulierbar.“

„Aufgrund des hohen Liquiditätsdrucks und weiterhin hoher Bautätigkeit werden Immobilien-Investments in Deutschland weiterhin sehr gefragt sein und zunächst auch die konjunkturellen Eintrübungen überlagern.“



5

Kontakt

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.

# Ihre Kontakte für Fragen und Feedback zur Studie

---



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

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



**Tobias Buse**

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



**Paul von Drygalski**

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



**Thomas Frank**

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



**Dominik Reeb**

E-Mail: [dominik.reess@de.ey.com](mailto:dominik.reess@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 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Präsentation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2020 Ernst & Young Real Estate GmbH  
All Rights Reserved.

ED None

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

