




Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2023

Ernst & Young Real Estate GmbH
Januar 2023



Building a better
working world



„Das Immobilienmarktumfeld steht Kopf. Der Anpassungsprozess hat begonnen, wird aber noch Zeit brauchen.“

Florian Schwalm
Managing Partner

Agenda

1. Kernergebnisse
2. Immobilientransaktionsmarkt
3. Design der Studie
4. Ergebnisse Trendbarometer
Immobilien-Investmentmarkt 2023
5. Kontakt

Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

unser 17. Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt erreicht Sie in Zeiten eines gewaltigen Umbruchs. Das lassen schon die schieren Zahlen erkennen: Nach vielen Jahren der immer neuen Rekorde verzeichnen wir für das vergangene Jahr einen signifikanten Rückgang des Transaktionsvolumens.

Es mehren sich die Stimmen, dass das Tal nun bald durchschritten sei. Diese Prognose könnte sich als zu optimistisch erweisen. Naturgemäß brauchen die Immobilienmärkte und ihre Akteure eine gewisse Zeit, um sich neuen Gegebenheiten anzupassen - und neue Gegebenheiten gibt es derzeit wirklich zur Genüge: Krieg, Energiekrise, Inflation und Zinswende sorgen für ein völlig neues Immobilienmarktumfeld.

Quer durch alle Nutzungsarten und Lagen werden sinkende Preise erwartet. Verkäufer und Käufer agieren zögerlich. Es bleibt abzuwarten, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge herausgebildet haben wird. Gleichzeitig sind Immobilieninvestitionen nicht mehr so alternativlos, wie sie es im Niedrigzinsumfeld waren. Nicht ohne Grund bewerten die Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer die Zinsentwicklung in diesem Jahr erstmals wieder als relevantesten Trend - noch vor dem demografischen Wandel, der Digitalisierung oder dem Klimawandel.

Letzterer bleibt dennoch ein bestimmender Treiber, und das wohl langfristig. Die energetische Ertüchtigung des Immobilienbestandes ist so notwendig wie herausfordernd. Materialknappheit und Fachkräftemangel erschweren die operative Umsetzung - steigende Finanzierungskosten und durch hohe Nebenkosten bereits bis ans Limit belastete Mieterinnen und Mieter sorgen für Kopfzerbrechen.

Ein ganz herzlicher Dank gebührt den Teilnehmerinnen und Teilnehmern unserer Umfrage. Die wertvollen Einblicke verdanken wir Ihnen. Nur ein solcher Austausch über unseren Markt und unsere Branche gibt uns die notwendigen Erkenntnisse an die Hand, um angemessen zu (re)agieren, gemeinsam voranzukommen und die Herausforderungen Schritt für Schritt meistern zu können.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre und freuen uns auf den weiteren Dialog mit Ihnen. Sprechen Sie uns gerne an!

Florian Schwalm
Managing Partner

Paul von Drygalski MRICS
Director



Kernergebnisse

Kernergebnisse

1 Attraktivität

- ▶ Immobilien-Investments in Deutschland verlieren deutlich an Attraktivität

2 Investitionsvolumen

- ▶ Sinkendes Investitionsvolumen für 2023 prognostiziert

3 Transaktionsmarkt

- ▶ Deutlicher Anstieg an restrukturierungsbedürftigen Immobilien erwartet

4 Transaktionshemmnisse

- ▶ Diskrepanz bei Preisvorstellungen bleibt ein wesentliches Transaktionshemmnis

5 Marktumfeld

- ▶ Trotz politischen Willens: Neubau wird ausgebremst

6 Kaufpreisentwicklung

- ▶ Preiskorrekturen in allen Segmenten

Kernergebnisse

7 Finanzierungsmarkt

- ▶ Verschärfte Finanzierungsbedingungen spiegeln erhöhtes Marktrisiko wider

8 Investmentfokus

- ▶ Wohnen und Büro sind weiterhin die Dauerbrenner auf dem Einkaufszettel
- ▶ Berlin, Frankfurt und München bleiben die favorisierten Märkte

9 Megatrends

- ▶ Zinsentwicklung im aktuellen Marktumfeld stärkster Megatrend

10 ESG

- ▶ Energieeffizienz von Gebäuden wird durch steigende Energiepreise forciert

11 Top-Trend Wohnen

- ▶ Trendumkehr im Flächenverbrauch pro Kopf?

12 Top-Trend Büro

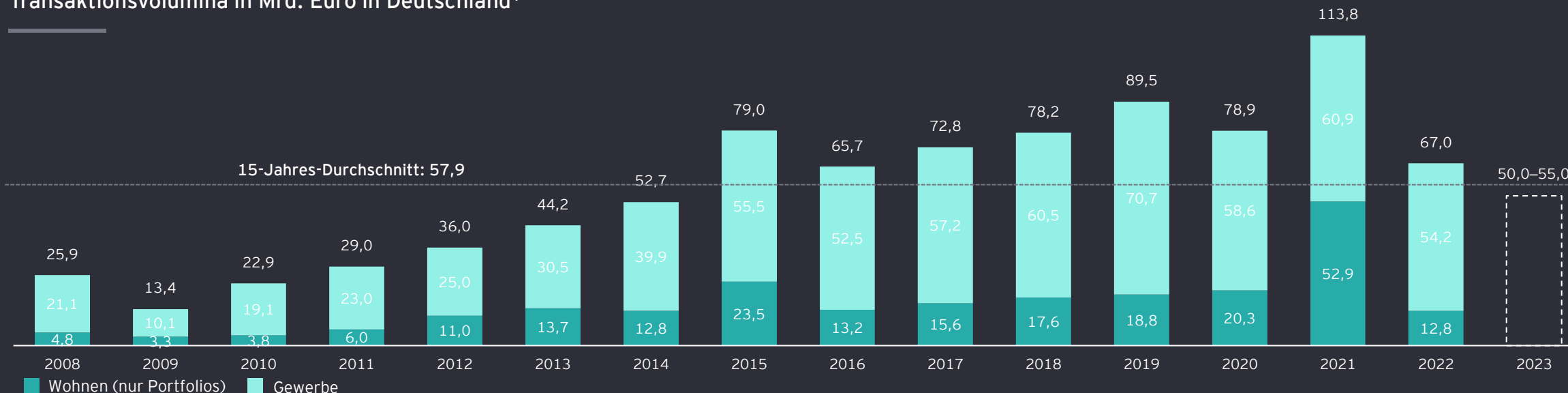
- ▶ Hohe Energiekosten haben das Potenzial, die Anwesenheit im Büro zu erhöhen

A dramatic seascape at sunset or sunrise. The sky is filled with dark, heavy clouds, with a bright orange and yellow glow from the sun just below the horizon. The ocean is dark blue, with a wave breaking in the foreground, creating white foam. A large, stylized yellow question mark is overlaid on the left side of the image.

Immobilientransaktionsmarkt

Transaktionsvolumina der letzten 15 Jahre ...

Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland*



2021

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

2022

- ▶ Krieg, Kostensteigerungen und Zinswende führen zu einem Paradigmenwechsel am Immobilienmarkt
- ▶ Zunehmende Unsicherheit der Marktteilnehmer manifestiert sich in einem sinkenden Transaktionsvolumen

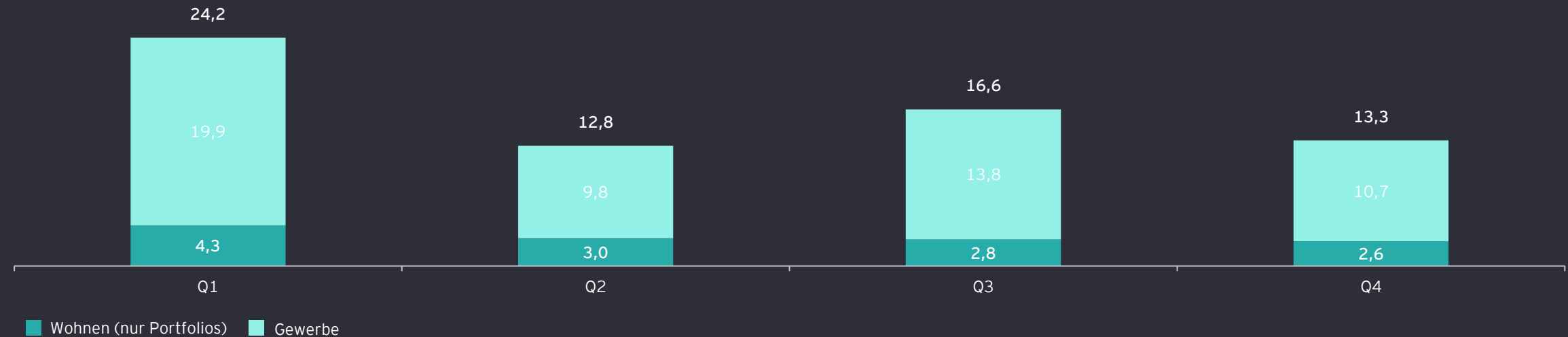
Ausblick 2023

- ▶ Für das Jahr 2023 rechnen wir mit einem Niveau etwas unterhalb des 15-Jahres-Durchschnitt, was einem weiteren Rückgang gegenüber dem Jahr 2022 entspräche
- ▶ Insbesondere die beiden Auftaktquartale werden weiterhin von Zurückhaltung und gebremster Marktdynamik geprägt sein

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

... und in den Quartalen des Jahres 2022

Transaktionsvolumina im Jahr 2022 in Mrd. Euro in Deutschland*



Wohnen

- ▶ Q4 umsatzschwächstes Schlussquartal seit 2012
- ▶ Erhöhte Aktivität von eigenkapitalstarken und langfristig ausgerichteten Investoren
- ▶ Moderat steigende Anfangsrenditen zu beobachten

Gewerbe

- ▶ Q1 umsatzstärkstes Auftaktquartal seit Datenerfassung
- ▶ Starke Zurückhaltung vieler Investorengruppen infolge des Kriegsausbruchs am 24. Februar 2022
- ▶ Steigende Anfangsrenditen bei allen Nutzungsarten zu beobachten

Entwicklung

- ▶ Gesamtinvestitionsvolumen pro Quartal bewegt sich in einer Spanne von 12,8 bis 24,2 Mrd. Euro
- ▶ Eine Jahresendrallye in Q4 blieb im Gegensatz zu den Vorjahren aus
- ▶ Trotz ausreichenden Angebots wurden verhältnismäßig wenig Portfoliotransaktionen beurkundet

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research

Die größten deutschen Gewerbeimmobilientransaktionen* ...

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q1	Alstria Office REIT	Brookfield	Alstria-Übernahme (Anteile: 91,6 %)	110	€ 4.500 Mio.
Q3	Deutsche Euroshop	Oaktree, Cura Vermögensverwaltung	Übernahme Deutsche Euroshop (Anteile: 64,3 %)	21	€ 1.400 Mio.
Q1	VIB Vermögen	DIC Asset	VIB-Übernahme (Anteil: 60,0 %)	106	€ 900 Mio.
Q1	Aermont Capital, Pecan Development	DWS, NPS	Marienturm in Frankfurt a. M.	1	€ 830 Mio.
Q1	Deutsche Industrie REIT	CTP	DIR-Übernahme (Anteil: 98,1 %)	73	€ 800 Mio.
Q2	Oxford Properties, Madison International	Norges	Sony Center in Berlin (Anteil: 50 %)	1	€ 677 Mio.
Q1	Aroundtown	Apollo Global Management	„Alphabet“ Büroimmobilien-Portfolio in Top 7	13	€ 500 Mio.
Q3	ABG Real Estate Group, Gädeke & Sons,	Norges, Swiss Life	Bürokomplex „VoltAir“ in Berlin	1	€ 457 Mio.
Q3	Aggregate	Vivion Investment	Quartier Heidestraße Berlin – Bauabschnitte QH Core und QH Spring	2	€ 456 Mio.**
Q1	UBS Real Estate	Prologis	Logistikimmobilien-Portfolio, deutschlandweit	11	€ 450 Mio.

Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Immobilien-AGs/REITs sind 2022 die am stärksten vertretenen Verkäufergruppen

Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Mit einem leicht abnehmenden Anteil von knapp 55 % wird der Markt weiterhin von nationalem Kapital dominiert
- ▶ Immobiliensondervermögen (Spezial-, Publikums- und Private-Equity-Fonds) mit höchsten Transaktionsumsätzen auf der Käuferseite

Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Nur noch zwei Transaktionen mit einem Volumen > 1.000 Mio. Euro
- ▶ Top-Deals sind wesentlich geprägt von Übernahmen
- ▶ Single-Asset-Transaktionen mit Fokus auf Top 7, insbesondere auf Berlin und Frankfurt

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research | ** Quartiersentwicklung mit gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Flächen (Gewerbe > Wohnen)

... und Wohnimmobilientransaktionen* im Jahr 2022

Quartal	Verkäufer	Käufer	Target	Einheiten	Preis
Q1	Adler Real Estate	KKR/Velero	Portfolio in mittelgroßen Städten Ostdeutschlands	14.400	€ 1.050 Mio.
Q4	S Immo	CPI Property Group	Übernahme der S IMMO, Anteil Wohnimmobilien	-	€ 850 Mio. **
Q3	Catella	ZBI/Union Investment	„Erasmus“-Portfolio	4.000	k. A.
Q4	Aggregate	Imfarr	Quartier Heidestraße – Bauabschnitte QH Colonnades, QH Straight und QH Crown South	-	€ 488 Mio. ***
Q4	Allianz	Heimstaden	Joint-Venture-Beteiligung in Höhe von 43,75 %	3.100	€ 243 Mio.
Q4	Brack Capital / Adler Real Estate	Tristan Capital Partners, Dr. Lübke & Kelber	Wohnportfolio in Leipzig	3.000	€ 240 Mio.
Q2	BaseCamp	Xior Student Housing	Studenthousing-Portfolio	1.100	€ 220 Mio.
Q2	Unbekannt	Pinebridge Benson Elliot, Surplus Equity Partners, Fundament Advisory	Portfolio in Berlin	1.000	k. A.
Q2	Privater Eigentümer	Deutsche Investment	„Saxony“-Portfolio	820	k. A.
Q2	Unbekannt	KKR/Velero	Wohnportfolio in NRW	1.600	k. A.

Verkäufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Projektentwickler mit größtem Verkaufsvolumen im Jahr 2022
- ▶ Erstmals lösen Projektentwicklungen/Forward Deals Bestandsportfolios als umsatzstärkste Veräußerungsform ab

Käufergruppen (Gesamtmarkt)

- ▶ Transaktionsumsätze von Immobilien-AGs/REITs mit einem Anteil von rd. 5 % auf einem Allzeittief
- ▶ Deutsche Investoren verzeichnen mit knapp 75 % den größten Anteil am Transaktionsvolumen
- ▶ Investitionen in Top-7-Standorte entsprechen rund 50 % des Gesamtumsatzes

Transaktionsgröße (Top-Deals)

- ▶ Starke Abnahme der Dealvolumina - lediglich drei Transaktionen > 500 Mio. Euro
- ▶ Berlin ist weiterhin der Investment-Hotspot am deutschen Wohnimmobilien-Investmentmarkt

* Nur veröffentlichte Transaktionen; Quelle: EY Research | ** Schätzung auf der Basis der Q3-Ergebnispräsentation der S Immo AG | *** Quartiersentwicklung mit gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Flächen (Wohnen > Gewerbe)



3

Design der Studie

Design der Studie



Die Ergebnisse der Studie beruhen auf unserer Umfrage (Oktober 2022), an der rund 250 Investoren teilgenommen haben, die in den vergangenen Jahren am deutschen Immobilienmarkt aktiv waren.



Themengebiete des Fragebogens:

- ▶ Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Deutschland im Jahr 2023 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.



An aerial night view of a city, showing a grid of streets and numerous buildings. The scene is illuminated by streetlights and building lights, creating a warm, golden glow. A large, semi-transparent green arrow graphic is overlaid on the left side of the image, pointing upwards and to the right. The text is centered over this arrow.

Ergebnisse Trendbarometer
Immobilien-Investmentmarkt 2023

Einschätzungen des deutschen Transaktionsmarktes durch Marktteilnehmer

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.“

2023

„Aufgrund des deutlich veränderten Zinsumfeldes in Verbindung mit einer gesamtwirtschaftlichen Abschwächung hat sich das Marktumfeld grundlegend verändert.“

„Geopolitische Unsicherheiten und steigende Zinsen sorgen dafür, dass niemand ‚ins fallende Messer greifen‘ will.“

„2023 wird das Jahr der ‚Bodenbildung‘ - nur Preiskorrekturen machen ein Anlaufen des Handelns wieder möglich.“

* Einschätzungen der Marktteilnehmer vom Oktober 2021

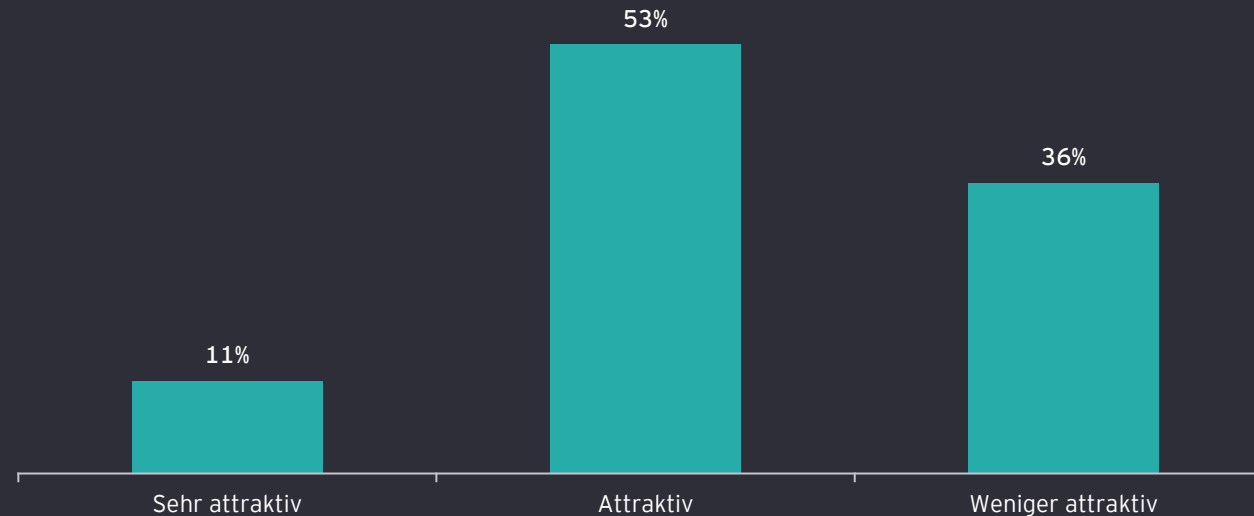
Immobilien-Investments in Deutschland verlieren deutlich an Attraktivität

„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments im Jahr 2023?“

Kernaussagen

- ▶ Rund zwei Drittel der Befragten sehen Deutschland als Standort für Immobilien-Investments auch im Jahr 2023 als „attraktiv“ oder „sehr attraktiv“ (64 % vs. 96 %).
- ▶ Für das Jahr 2023 schätzen mehr als die Hälfte der Befragten Immobilien-Investments in Deutschland weiterhin als „attraktiv“ ein (53 % vs. 52 %).
- ▶ Der Anteil derer, die Deutschland als „weniger attraktiv“ einstufen, hat im Vergleich zum Vorjahr deutlich zugenommen (36 % vs. 4 %).

Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments



Statements

- ▶ „An der Attraktivität Deutschlands als Standort für Immobilien-Investments wird sich auch im Jahr 2023 wenig ändern.“
- ▶ „Die allgemeine Rezessionsangst dämpft die Attraktivität Deutschlands für Immobilieninvestitionen.“
- ▶ „Die Risiken haben deutlich zugenommen, aber im Vergleich mit anderen Märkten bleibt Deutschland (noch) attraktiv.“

Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

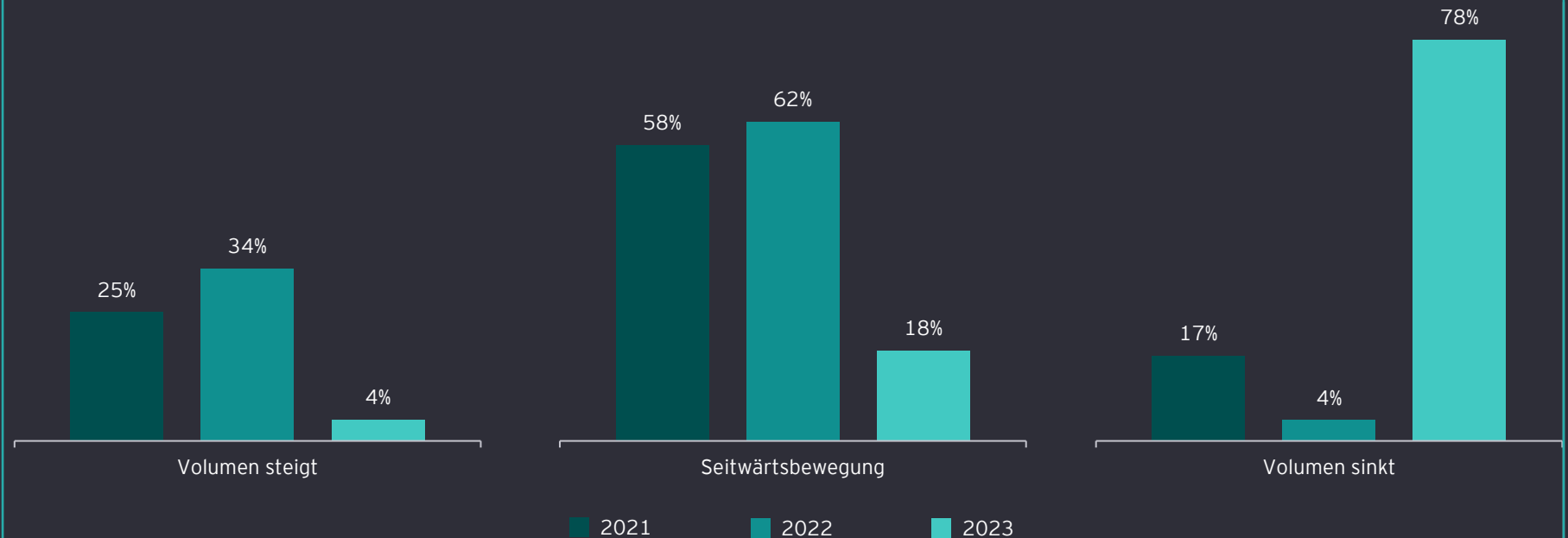
Sinkendes Investitionsvolumen für 2023 prognostiziert

„Wie wird sich das Investitionsvolumen in Deutschland im Jahr 2023 entwickeln?“

Kernaussagen

- ▶ Nur vereinzelt wird im kommenden Jahr ein steigendes Investitionsvolumen prognostiziert (4 %).
- ▶ Mehr als drei Viertel der Umfrageteilnehmer erwarten ein sinkendes Investitionsvolumen für das Jahr 2023 (78 %).
- ▶ Die Erwartungen der Befragungsteilnehmer haben sich innerhalb der letzten drei Jahre von einem steigenden zu einem sinkenden Investitionsvolumen verschoben.

Veränderung des Investitionsvolumens

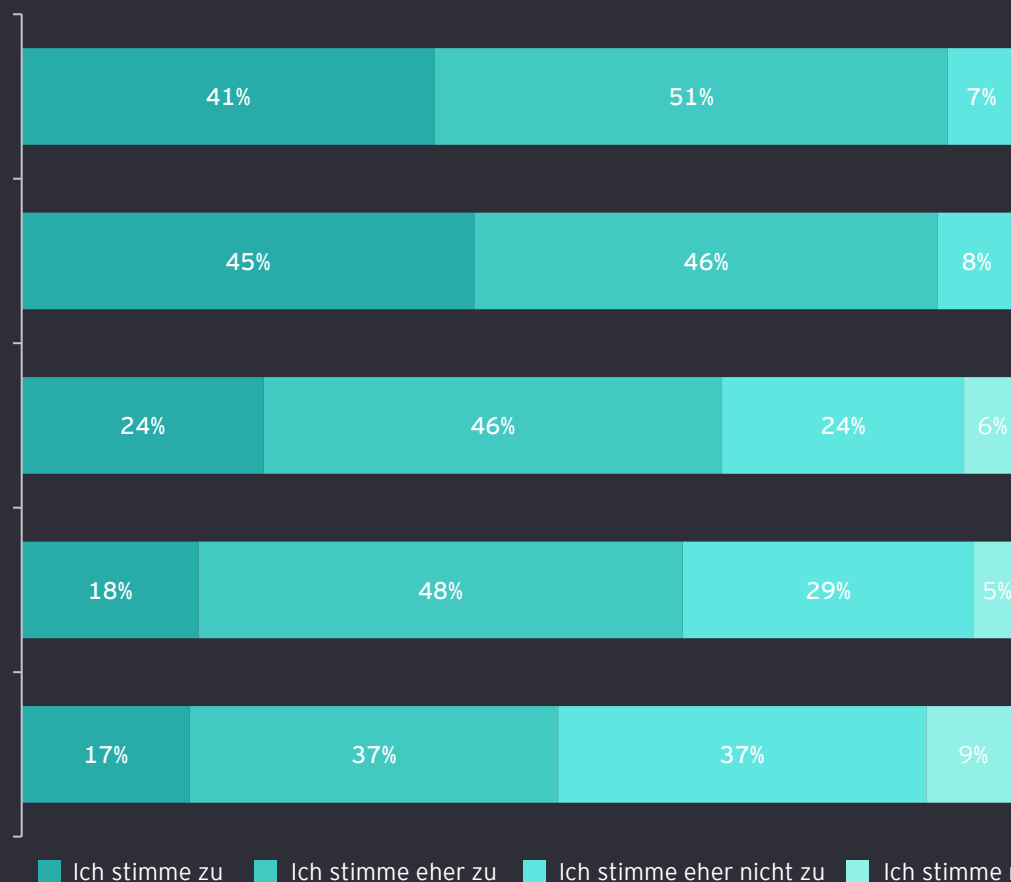


Deutlicher Anstieg an restrukturierungsbedürftigen Immobilien erwartet

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2023 zu?“

Kernaussagen

- ▶ Die Marktteilnehmer fokussieren sich zunehmend auf ihr Kerngeschäft (92 %).
- ▶ Die Befragten prognostizieren, dass im Jahr 2023 vermehrt restrukturierungsbedürftige Immobilien zum Erwerb angeboten werden (91 %).
- ▶ Die Übernahme attraktiver Finanzierungsbedingungen lassen Share Deals an Attraktivität gewinnen (70 %).
- ▶ Rund zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass sich Käufer und Verkäufer wieder auf eine gemeinsame Preisbasis verständigen (66 %).
- ▶ Mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer erwartet, dass private Wohnungsunternehmen vermehrt als Nettoverkäufer auftreten werden (54 %).



„Anhaltende Unsicherheit am Markt führt zu einer weiteren Schärfung von Investmentprofilen.“

„Im Jahr 2023 werden vermehrt restrukturierungsbedürftige Immobilien auf den Markt kommen (mögliche Ursachen: Refinanzierung, ESG-Anforderungen).“

„Share Deals können vor dem Hintergrund einer Übernahme attraktiver Finanzierungsbedingungen (bestehende Kreditverträge) wieder an Attraktivität gewinnen.“

„Die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern werden sich im Jahr 2023 wieder annähern.“

„Private Wohnungsunternehmen werden mehr Bestand veräußern als erwerben.“

Diskrepanz bei Preisvorstellungen bleibt ein wesentliches Transaktionshemmnis

„Was sind im Jahr 2023 die Hemmnisse für einen zügigen Abschluss von Immobilientransaktionen?“*

Kernaussagen	Rang	Hemmnis
<ul style="list-style-type: none">▶ Die Marktteilnehmer betrachten die Diskrepanz bei Preisvorstellungen als größte Hürde für einen zügigen Abschluss von Immobilientransaktionen.▶ Lediglich wenige Umfrageteilnehmer schätzen ESG-Risiken als Transaktionshemmnis ein.▶ Folgende Gründe sehen die Umfrageteilnehmer darüber hinaus als Transaktionshemmnisse an:<ul style="list-style-type: none">▶ Ausfall von Kreditinstituten▶ Energiepreise▶ geopolitische Unsicherheiten▶ zunehmende Attraktivität alternativer Anlageklassen▶ steigende Baupreise	1	Diskrepanz bei Preisvorstellungen
	2	Unklarheit bzgl. der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (Inflation, Flächennachfrage)
	3	Unsicherheiten bei Finanzierungsbedingungen
	4	Steigendes Risikobewusstsein
	5	ESG-Risiken
	6	Andere Gründe

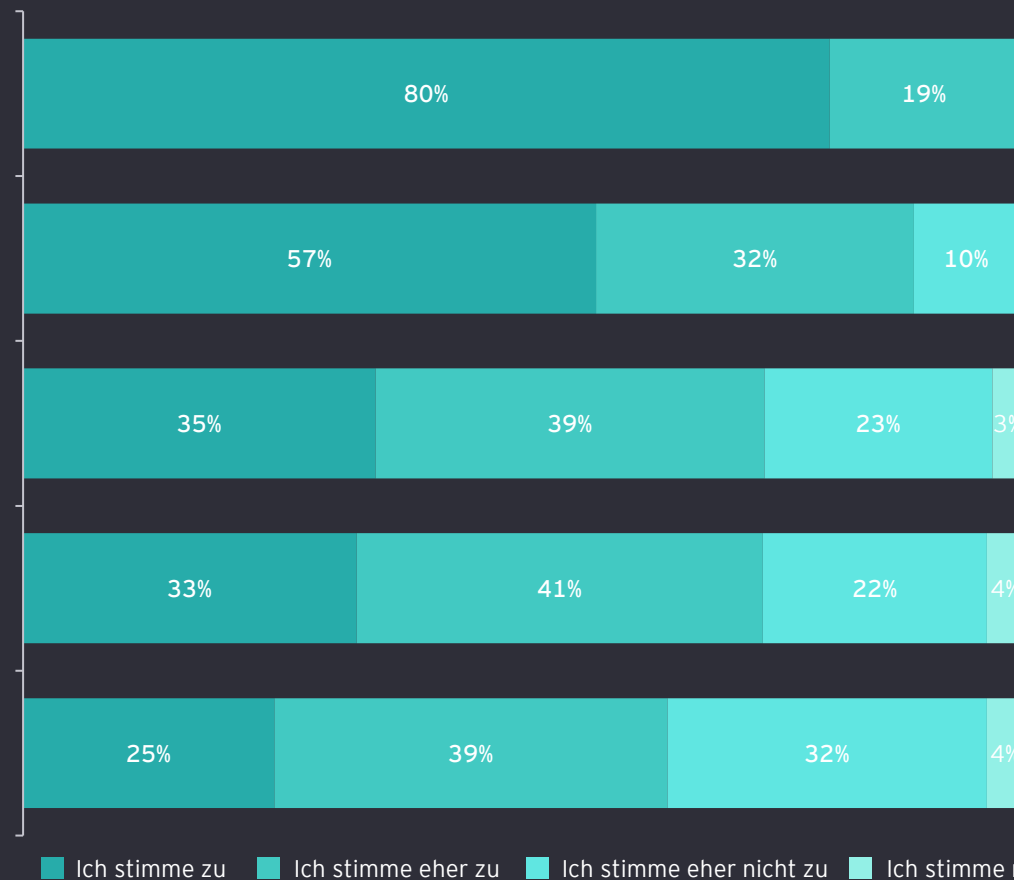
* Mehrfachantworten möglich

Trotz politischen Willens: Neubau wird ausgebremst

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2023 zu?“

Kernaussagen

- ▶ Erschwerte Rahmenbedingungen beeinträchtigen die Neubautätigkeiten der Marktakteure (99 %).
- ▶ Die Umfrageteilnehmer erwarten auch im Jahr 2023 hohe Inflationsraten und damit einhergehende Implikationen (89 %).
- ▶ Der Proptech-Sektor leidet unter der allgemeinwirtschaftlichen Situation (74 %).
- ▶ Die Branche sieht in spekulativem Landbanking kein probates Geschäftsmodell mehr (74 %).
- ▶ Die Marktteilnehmer gehen davon aus, dass die gestiegenen Energiekosten Bestandshalter in Liquiditätsschwierigkeiten bringen können (64 %).



„Hohe Baupreise und steigende Finanzierungskosten führen zu einer abnehmenden Neubautätigkeit.“

„Die anhaltend hohe Inflation stellt die Immobilienbranche auch im Jahr 2023 vor große Herausforderungen.“

„Verunsicherung am Markt hemmt Wachstum im Proptech-Sektor.“

„Spekulatives Landbanking hat als Geschäftsmodell ausgedient.“

„Aufgrund gestiegener Energiekosten (nachgelagerte Nebenkostenabrechnungen) drohen Bestandshaltern Liquiditätsschwierigkeiten.“

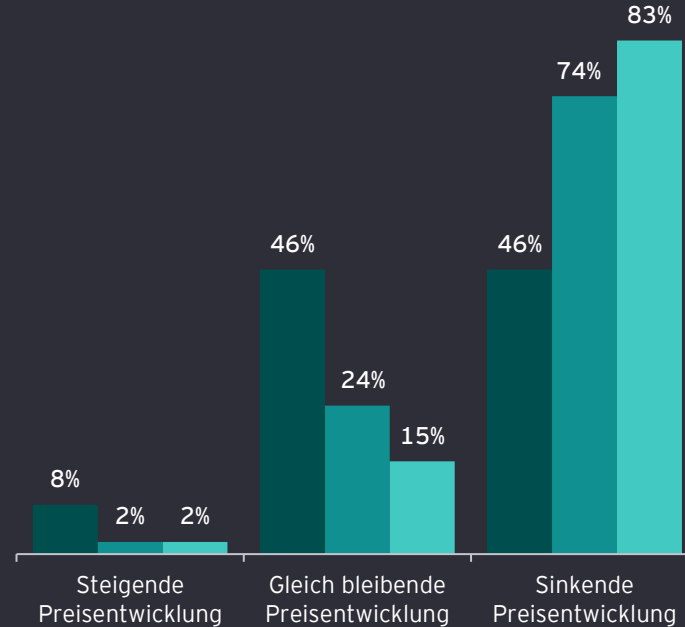
Preisabschläge im Bürosegment erwartet - Logistik deutlich preisstabiler

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2023 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

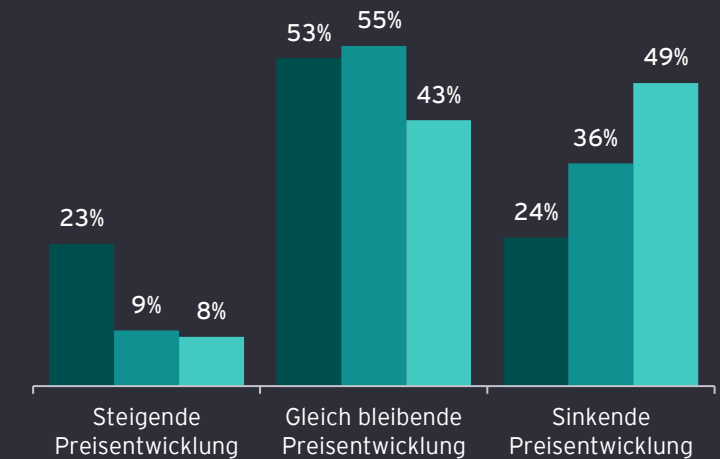
Kernaussagen

- ▶ Lageübergreifend prognostiziert die Branche für Büroimmobilien sinkende Preise
(1a: 46 % vs. 4 %
1b: 74 % vs. 27 %
Peripherie: 83 % vs. 60 %).
- ▶ Insbesondere in der 1a-Bürolage trübt sich die Preiserwartung ein - lediglich 8 % gehen von steigenden Preisen im Jahr 2023 aus (8 % vs. 39 %).
- ▶ Im Logistiksektor geht die Mehrheit der Befragten lageunabhängig von einem stabilen Preisniveau aus
(1a: 53 % vs. 22 %
1b: 55 % vs. 33 %
Peripherie: 43 % vs. 53 %).
- ▶ Für Logistikimmobilien in der Peripherie erwartet die Mehrheit der Branche ein gleich bleibendes bis sinkendes Preisniveau.

Büro



Logistik



1a (Top-Lage) 1b (gute Lage) Peripherie (schwächere Lage)

Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

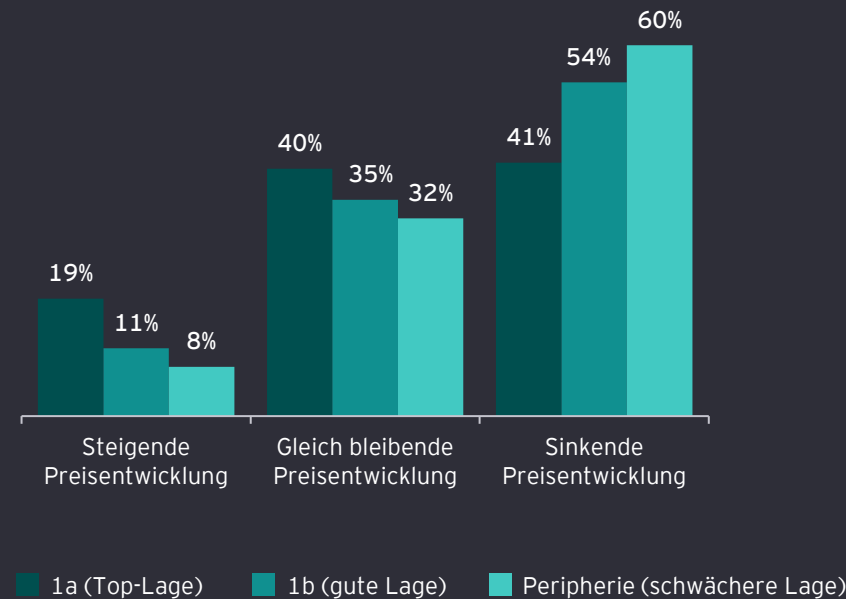
Marktteilnehmer müssen sich auf Preiskorrekturen im Wohnsegment einstellen

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2023 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Kernaussagen

- ▶ Mehrheitlich werden selbst für Premium-Wohnimmobilien gleich bleibende bzw. sinkende Preise erwartet (81 % vs. 20 %).
- ▶ Außerhalb der A-Lagen werden für Wohnimmobilien überwiegend sinkende Preisniveaus prognostiziert (1b: 54 % vs. 1 %)
Peripherie: 60 % vs. 4 %).
- ▶ Folglich geht die große Mehrheit der Umfrageteilnehmer von sinkenden Preisen für Wohnimmobilien aus.

Wohnen



Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

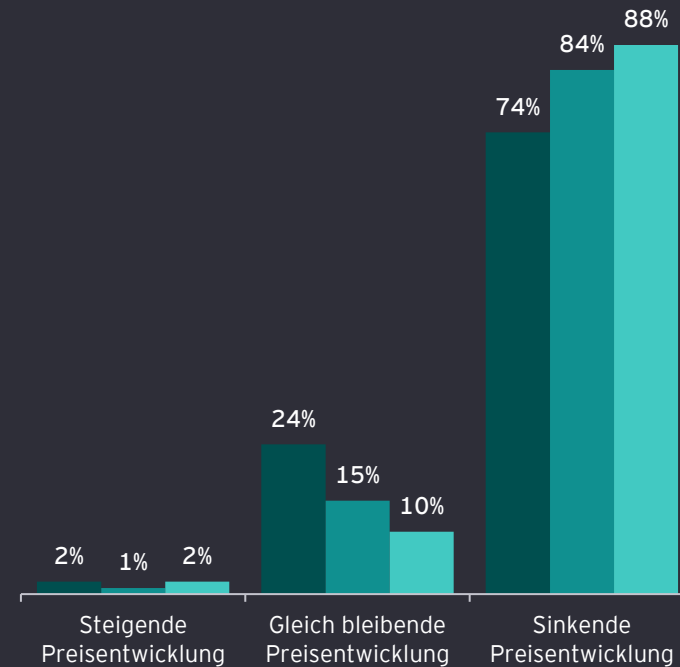
Shopping-Center geraten preislich am stärksten unter Druck

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2023 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

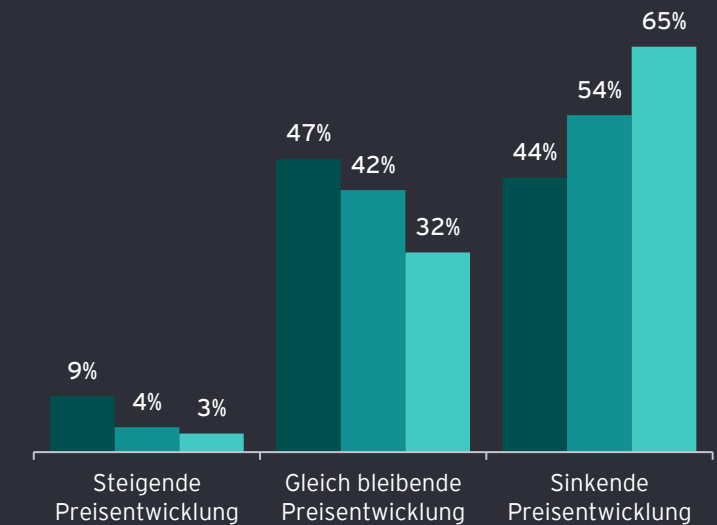
Kernaussagen

- ▶ Die Mehrheit der Befragten erwartet fallende Preise für Shopping-Center über alle Lagen hinweg.
- ▶ Mehr als die Hälfte der Umfrageteilnehmer prognostiziert lageübergreifend gleich bleibende bis sinkende Preise für Lebensmittel/DIY-Immobilien
(1a: 91 % vs. 55 %
1b: 96 % vs. 70 %
Peripherie: 97 % vs. 80 %).
- ▶ Nur vereinzelt gehen die Marktteilnehmer von einer steigenden Preisentwicklung im Lebensmittel-/DIY-Bereich aus
(1a: 9 % vs. 45 %
1b: 4 % vs. 30 %
Peripherie: 3 % vs. 20 %).

Einzelhandel: Shopping-Center



Einzelhandel: Lebensmittel/DIY (Baumärkte)



1a (Top-Lage) 1b (gute Lage) Peripherie (schwächere Lage)

Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

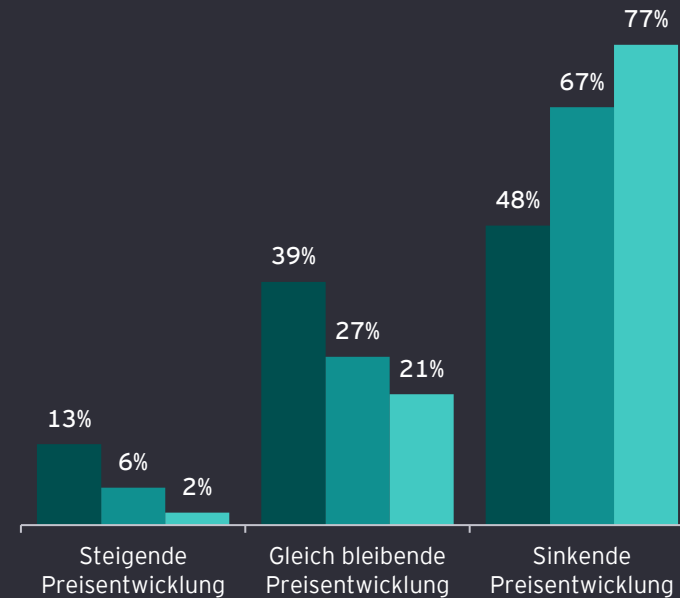
Preiserwartungen für Ferienhotellerie nun auch auf Talfahrt

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2023 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

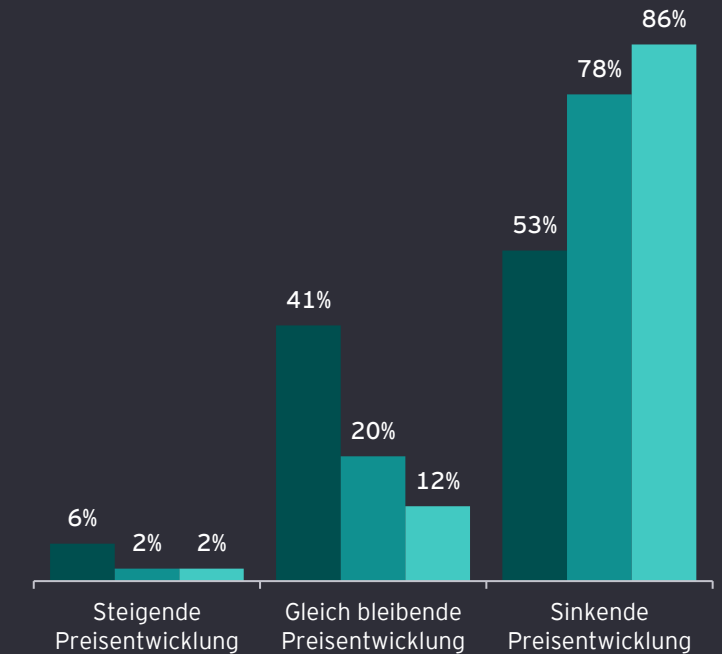
Kernaussagen

- ▶ Die Branche erwartet lageübergreifend sinkende Preise für Hotels.
- ▶ Insbesondere Hotels außerhalb der A-Lagen sind von Preiskorrekturen betroffen.
- ▶ Die Preisaussichten in der Ferienhotellerie sind etwas stabiler als in der Businesshotellerie.

Hotel: Ferienhotellerie



Hotel: Businesshotellerie



1a (Top-Lage) 1b (gute Lage) Peripherie (schwächere Lage)

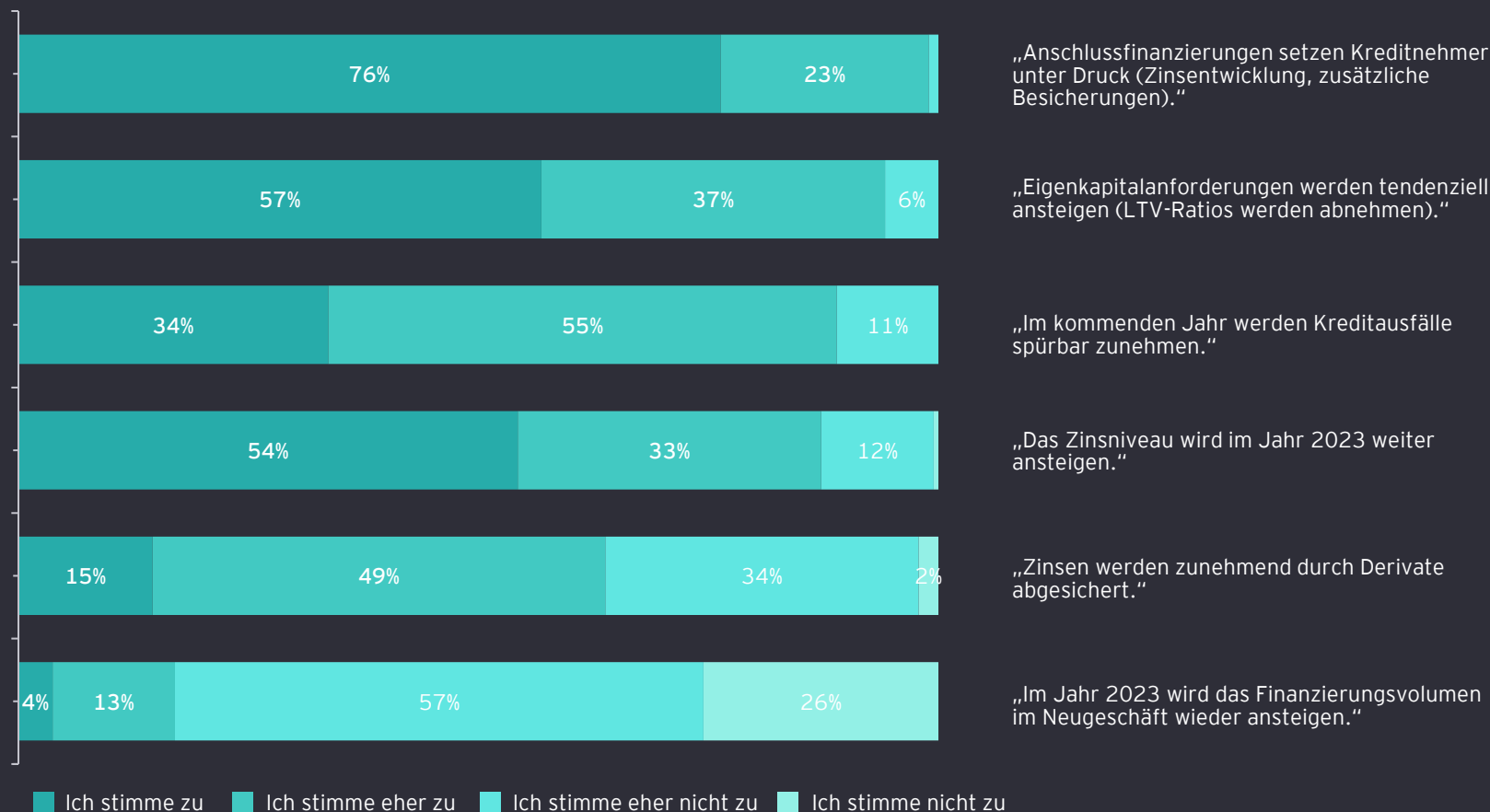
Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

Verschärfte Finanzierungsbedingungen spiegeln erhöhtes Marktrisiko wider

„Welchen der folgenden Aussagen zum deutschen Immobilienfinanzierungsmarkt 2023 stimmen Sie zu?“

Kernaussagen

- ▶ Veränderte Prolongationsbedingungen erschweren Anschlussfinanzierungen (99 %).
- ▶ Die Umfrageteilnehmer erwarten einen zunehmenden EK-Bedarf im Jahr 2023 (94 %).
- ▶ Ein Großteil der Branche befürchtet eine Zunahme von Kreditausfällen im kommenden Jahr (89 %).
- ▶ Für das Jahr 2023 prognostizieren die Marktteilnehmer ein weiter steigendes Zinsniveau (88 %).
- ▶ Derivate sind ein probates Mittel zur Absicherung von Zinsvolatilitäten (64 %).
- ▶ Erwartungsgemäß gehen die Marktteilnehmer mehrheitlich nicht von einem steigenden Neugeschäftsvolumen für das Jahr 2023 aus (83 %).

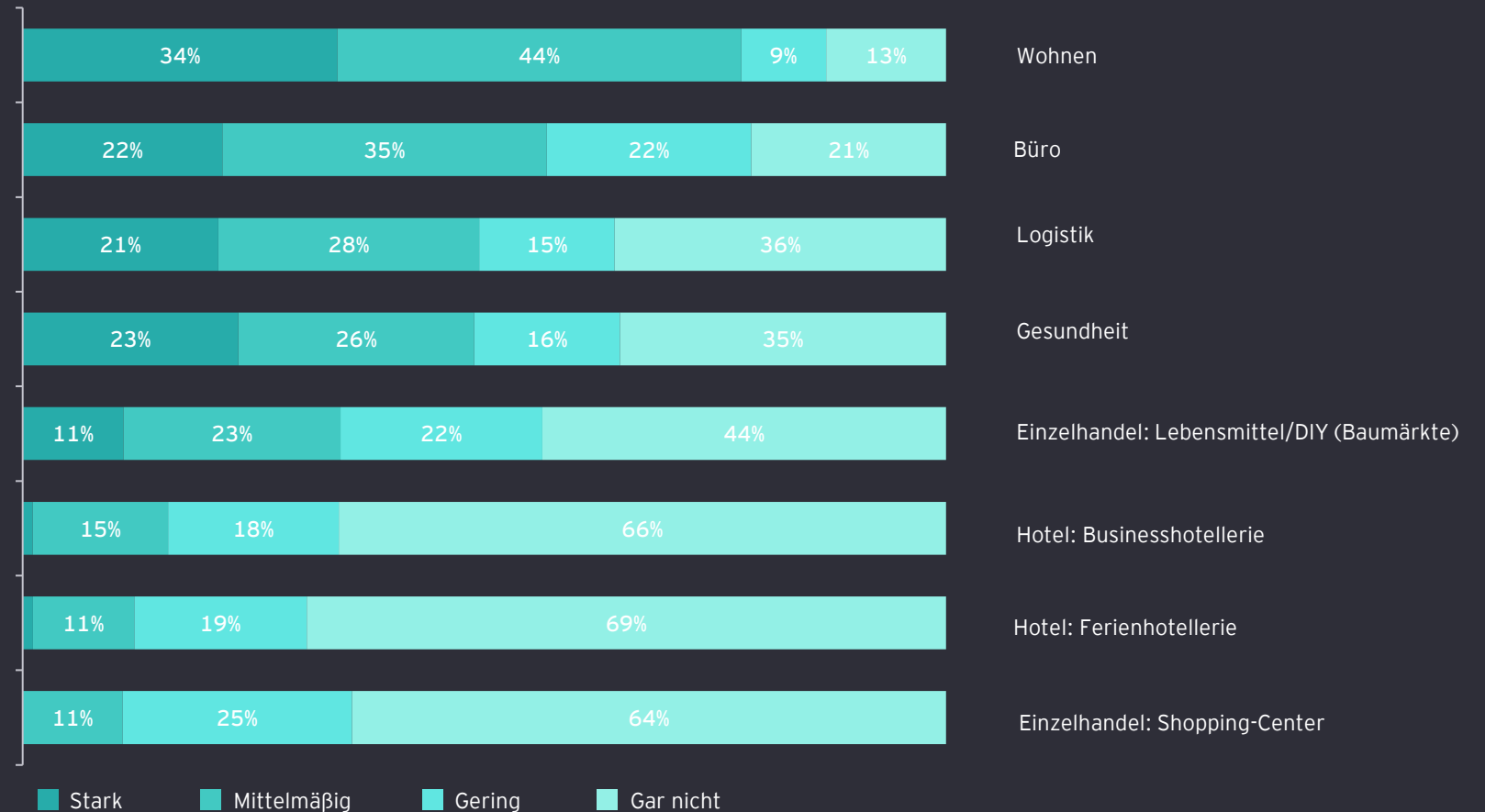


Wohnen und Büro sind weiterhin die Dauerbrenner auf dem Einkaufszettel

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2023 in Ihrem Investmentfokus?“

Kernaussagen

- ▶ Der Fokus vieler Investoren liegt auch 2023 auf Wohnimmobilien.
(stark/mittelmäßig: 78 % vs. 81 %)
- ▶ Büroinvestments verlieren investorensseitig wieder etwas an Zuspruch.
(stark/mittelmäßig: 57 % vs. 63 %)
- ▶ Die Assetklassen Logistik und Gesundheit sind ähnlich beliebt.
Logistik (stark/mittelmäßig: 49 % vs. 58 %)
Gesundheit (stark/mittelmäßig: 49 % vs. 52 %)
- ▶ Hotelinvestments werden weiterhin nur partiell nachgefragt.
Ferienhotellerie (gering/gar nicht: 88 %)
Businesshotellerie (gering/gar nicht: 84 %)
- ▶ Im Vergleich zu Shopping-Centern werden Lebensmittel/DIY (Baumärkte) deutlich favorisiert.
Lebensmittel/DIY (Baumärkte) (stark/mittelmäßig: 34 % vs. 47 %)
Shopping-Center (stark/mittelmäßig: 11 % vs. 13 %)



Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

Berlin, Frankfurt und München bleiben die favorisierten Märkte

„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2023 besonders in Ihrem Investmentfokus?“*



Wohnen

- ▶ Mit leichtem Vorsprung bleibt Berlin (16 % vs. 14 %) der bedeutendste Wohnimmobilienstandort innerhalb der Top 7.
- ▶ Alle weiteren Top-7-Standorte erfreuen sich ähnlicher Beliebtheit.



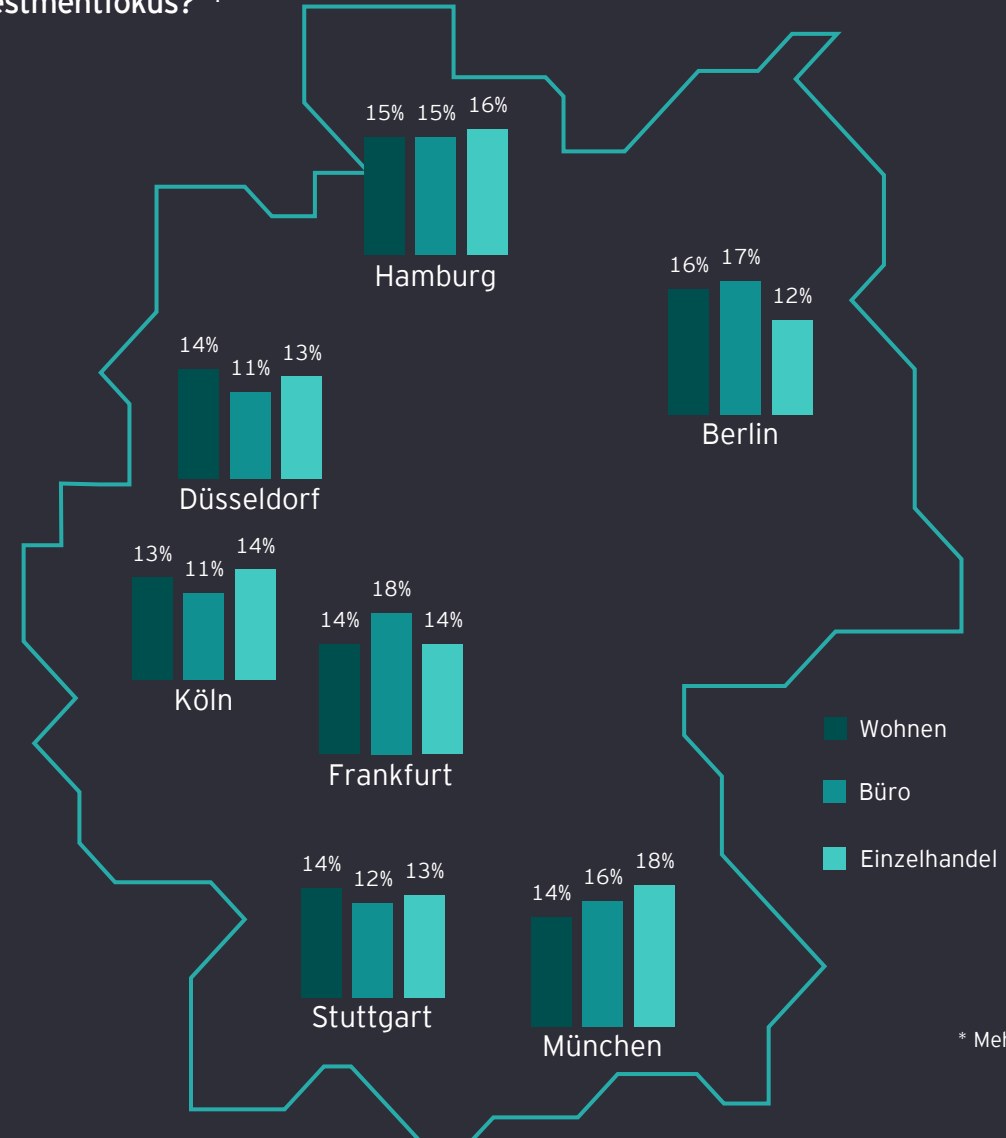
Büro

- ▶ Im Mittelpunkt der Büroimmobilieninvestoren steht die Mainmetropole Frankfurt (18 % vs. 13 %).
- ▶ Daneben wecken Berlin und München das höchste Interesse an Büroimmobilien-Investments.



Einzelhandel

- ▶ Mit verhältnismäßig großem Abstand ist die Stadt München weiterhin der beliebteste Einzelhandelsstandort (18 % vs. 19 %).
- ▶ Im Vergleich der Top 7 verzeichnet Berlin die niedrigste Nachfrage im Einzelhandelssegment.

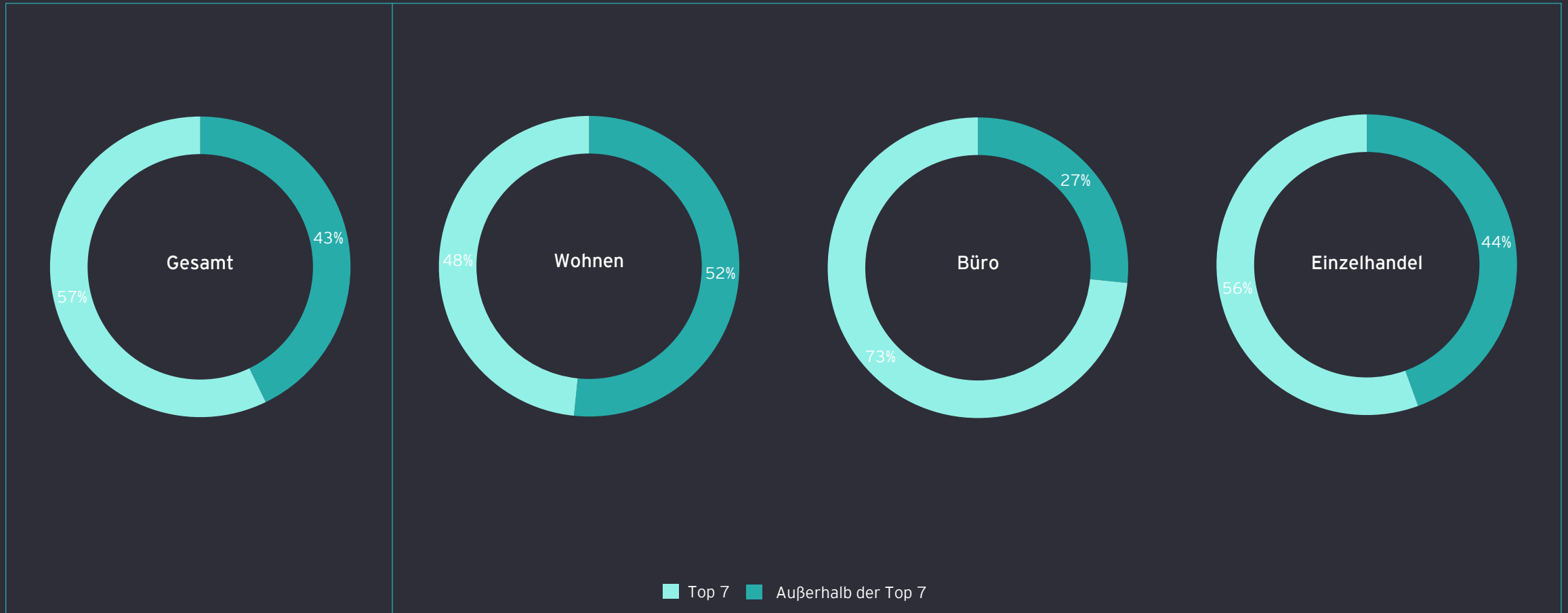


Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

* Mehrfachantworten möglich

Weiterhin klare Fokussierung auf die Top-7-Standorte

„Welche deutschen Standorte stehen im Jahr 2023 besonders in Ihrem Investmentfokus?“



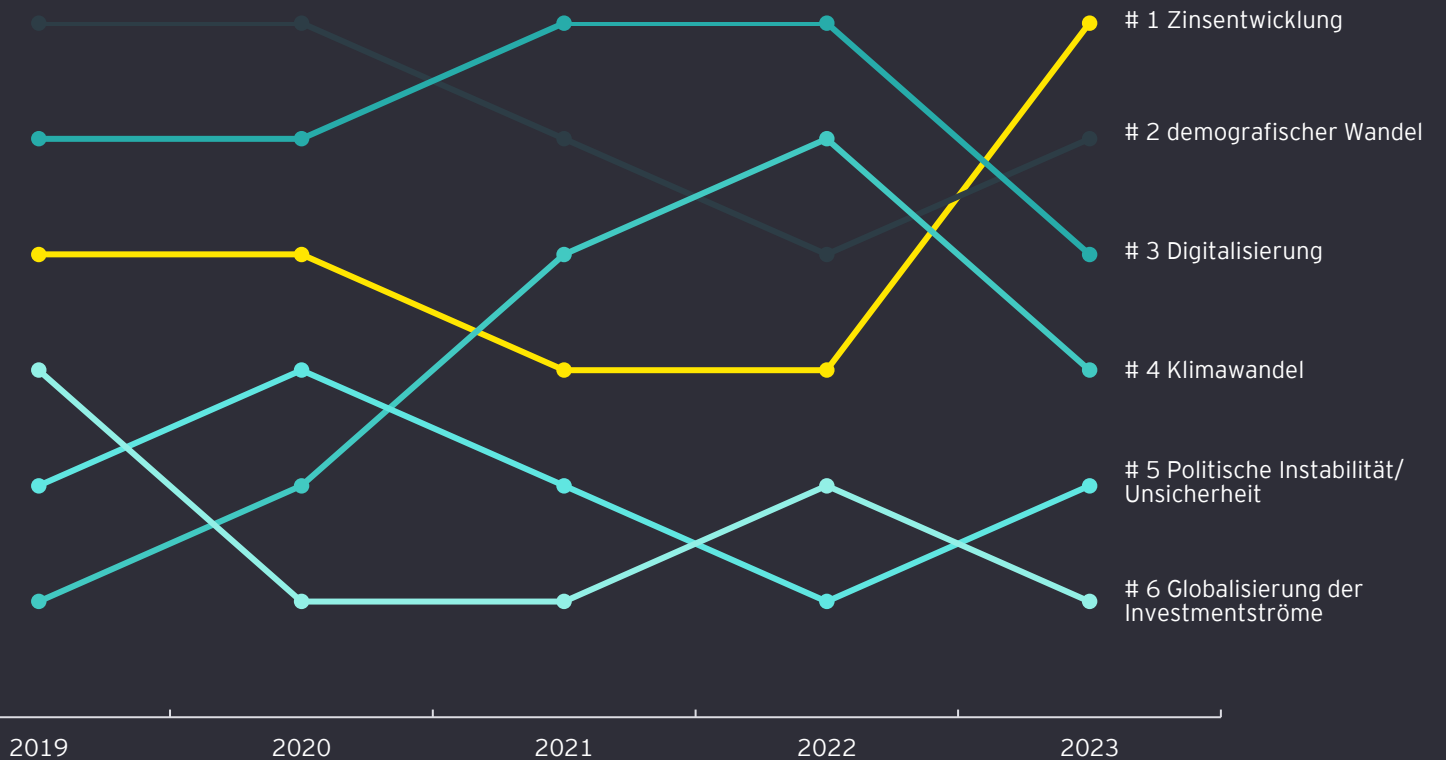
Zinsentwicklung im aktuellen Marktumfeld stärkster Megatrend

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

Kernaussagen

- ▶ Sprunghafter Bedeutungsgewinn der Zinsentwicklung durch aktuelle Marktvolatilitäten.
- ▶ Die Megatrends Digitalisierung und demografischer Wandel beschäftigen die Branche seit 2019 in hohem bis sehr hohem Maße.
- ▶ Nach zunehmender Bedeutung innerhalb der vergangenen Jahre verliert der Klimawandel im Verhältnis zu anderen Trends im Jahr 2023 erheblich an Relevanz.
- ▶ Im Zeitverlauf schätzt die Branche politische Instabilität/Unsicherheit und die Globalisierung der Investmentströme als schwächste Megatrends ein.

Ranking der Megatrends im Zeitverlauf

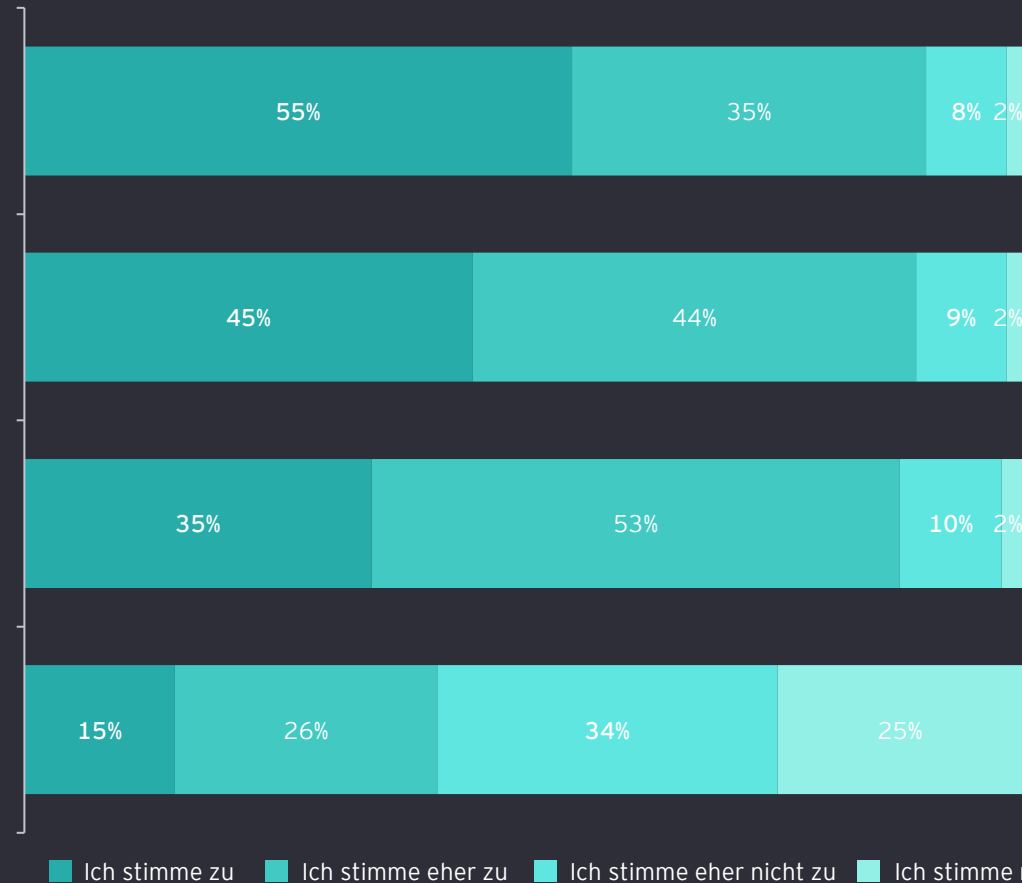


Energieeffizienz von Gebäuden wird durch steigende Energiepreise forciert

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

Kernaussagen

- ▶ Die ESG-Due-Diligence wird wesentlicher Bestandteil der Ankaufsprüfung (90 %).
- ▶ Die hohen Energiekosten bieten Anreize zur energetischen Transformation des Gebäudebestandes (89 %).
- ▶ Fehlende Erfahrungswerte/Benchmarks erschweren ein gezieltes Umsetzen von „Manage-to-Green“-Strategien (88 %).
- ▶ Die Mehrheit der Befragten kennt die Taxonomie-Konformitäts-Quote ihres Portfolios nicht (59 %).



„ESG-Due-Diligence wird zum Standard bei Ankaufprozessen.“

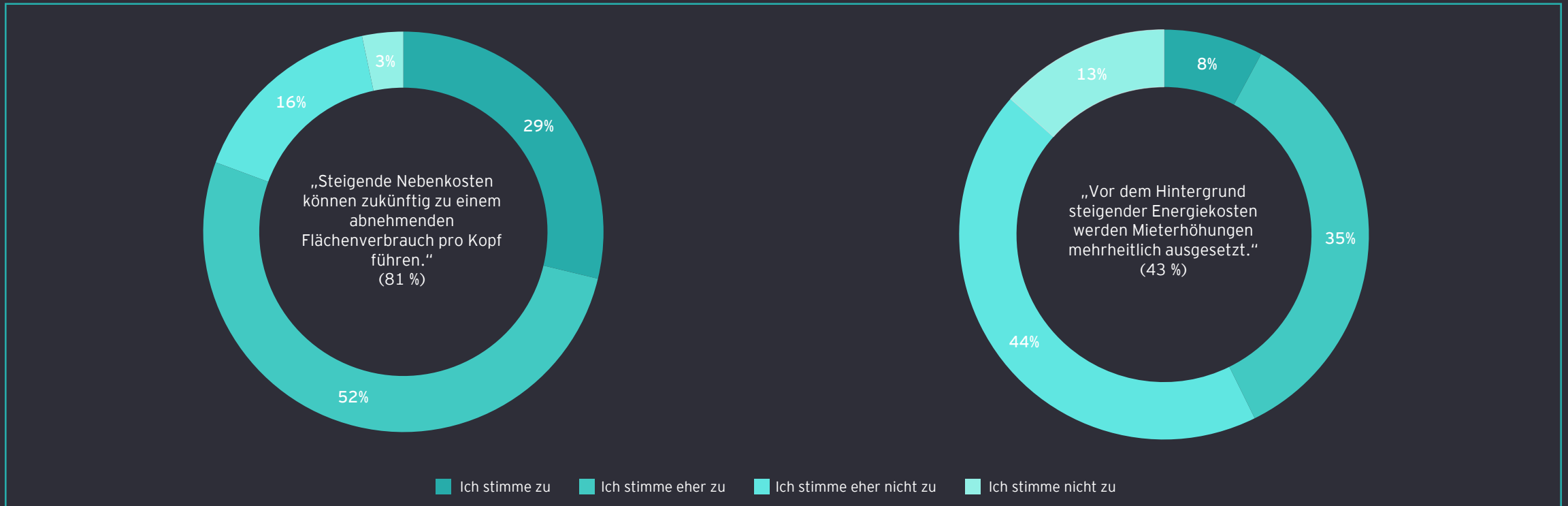
„Die hohen Energiekosten können positiv zur energetischen Transformation des Gebäudebestandes beitragen.“

„Der Investment-Case ‚Manage-to-Green‘/ ‚Manage-to-ESG‘ ist derzeit noch nicht konkret quantifizierbar.“

„Die Taxonomie-Konformitäts-Quote unseres Portfolios ist uns bekannt.“

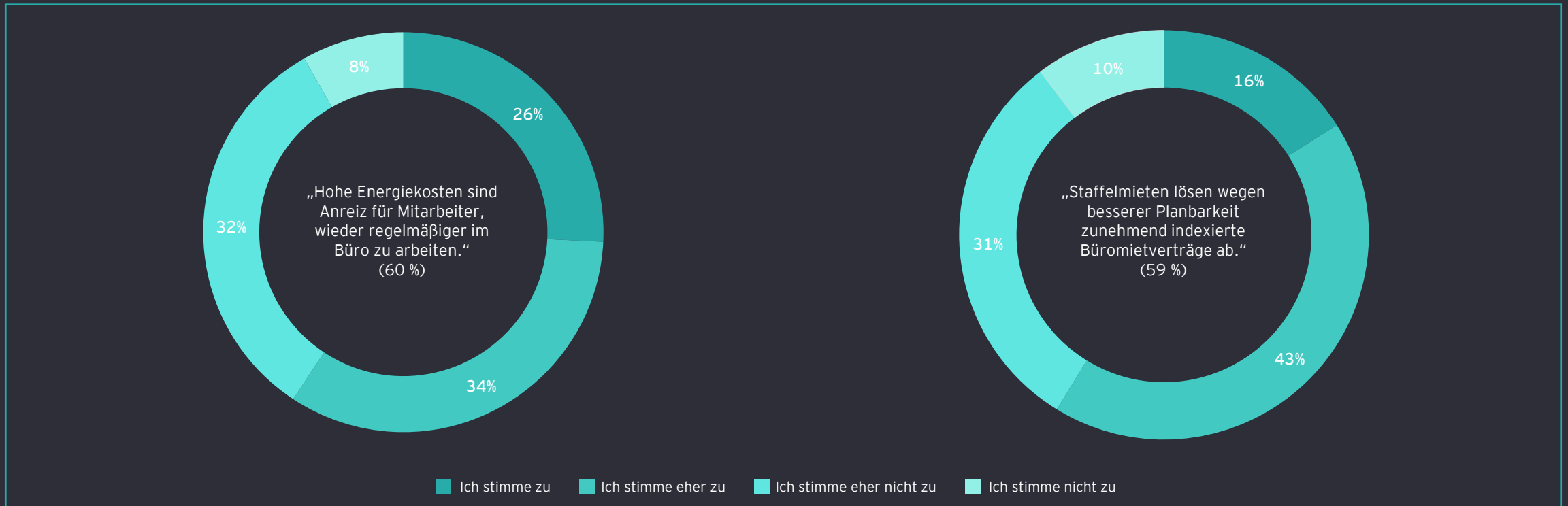
Trendumkehr im Flächenverbrauch pro Kopf?

„Was sind 2023 die Top-Trends der Nutzungsklasse **Wohnen?**“



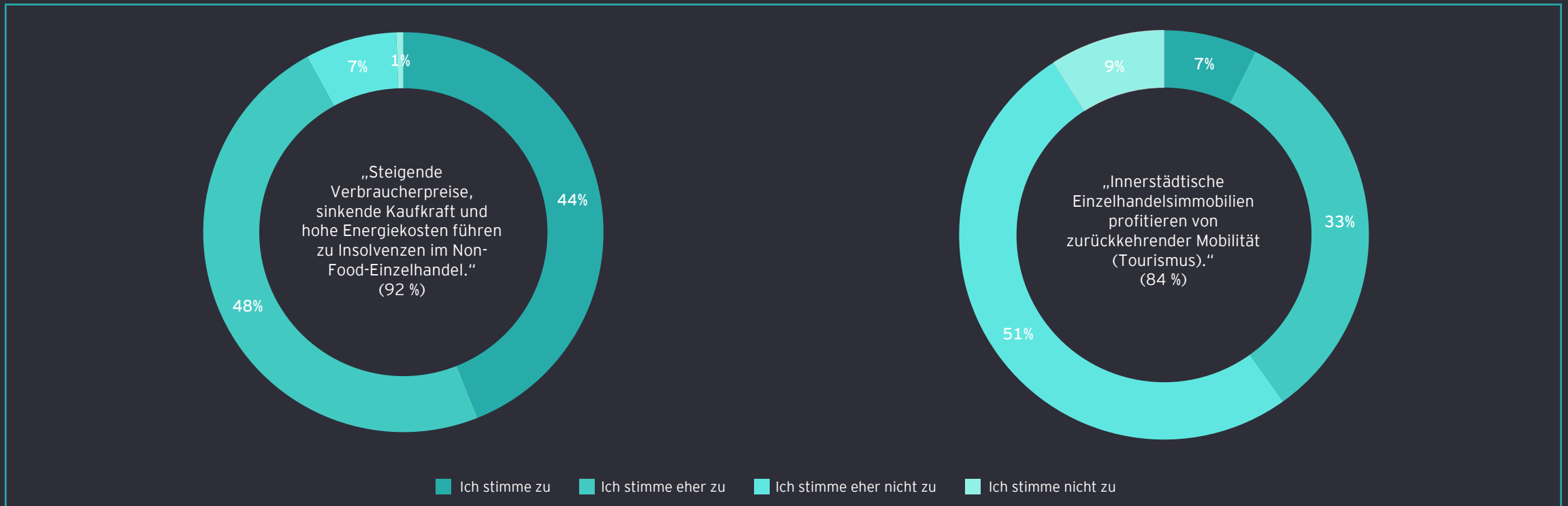
Hohe Energiekosten haben das Potenzial, die Anwesenheit im Büro zu erhöhen

„Was sind 2023 die Top-Trends der Nutzungsklasse Büro?“



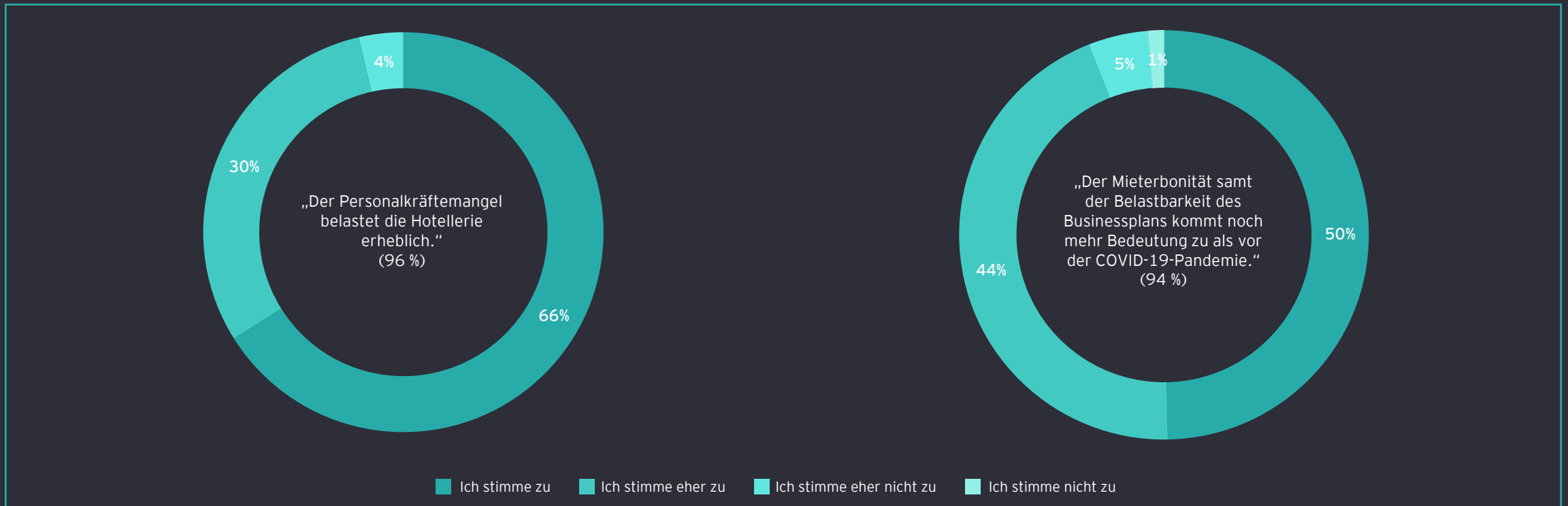
Branche sieht erhöhte Gefahr von Insolvenzen im Non-Food-Einzelhandel

„Was sind 2023 die Top-Trends der Nutzungsklasse Einzelhandel?“



Personalkräftemangel setzt der Hotellerie erheblich zu

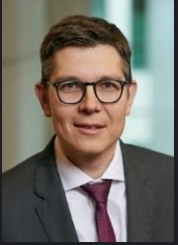
„Was sind 2023 die Top-Trends der Nutzungsklasse **Hotel?**“





Kontakt

Ihre Kontakte für Fragen und Feedback zur Studie



Florian Schwalm

E-Mail: florian.schwalm@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.

© 2023 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

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

