

Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz 2022

Ernst & Young Real Estate GmbH

Juli 2022



Building a better
working world

AGENDA

- 1 Vorwort
- 2 Kernergebnisse
- 3 Design der Studie
- 4 Studienergebnisse
- 5 Kontakte



1

Vorwort

Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

und plötzlich ist alles anders. Die Inflation ist massiv gestiegen, die Zinsen folgen. Die Materialknappheit und die signifikant gestiegenen und weiter steigenden Baukosten tun ihr Übriges. Unsere Branche sieht sich mit vollkommen neuen Rahmenbedingungen konfrontiert.

In dieser Lage veröffentlichen wir das „Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz“ zum 15. Mal in Folge. Versicherungen sind am Immobilienmarkt eine entscheidende Investorengruppe. Ihr Verhalten hat signifikante Auswirkungen auf das Geschehen und Wohl und Wehe der Immobilienwirtschaft.

Die gute Nachricht: Die Immobilienquote ist erneut gestiegen. Doch etwas relativiert sich diese Feststellung vor der Erkenntnis, dass der Wunsch, die Quote weiter anzuheben, weniger stark ausgeprägt ist als zuvor. Insgesamt bleibt Deutschland für die hiesige Assekuranz der präferierte Standort und attraktiv, wenngleich die Abhängigkeit von Energieimporten aus Russland etwas an seinem Nimbus als „sicherer Hafen“ kratzt.

Versicherer sind heute mehr denn je bereit, ins Risiko zu gehen. Das ist zuvorderst der nachhaltigen Transformation geschuldet. Immobilien, die gestern noch als völlig risikolos galten, müssen besser früher als später energetisch saniert werden. Versicherungen kommt dabei, wie auch bei der Finanzierung dieser Generationenaufgabe, eine Schlüsselrolle zu.

Lassen Sie uns gemeinsam die Krise überwinden und die Herausforderungen meistern. Der erste Schritt ist die Erkenntnis und der dient diese Studie. Wir wünschen eine erhellende Lektüre, stehen jederzeit zum Dialog bereit und verbleiben

Mit besten Grüßen



Jan Ohligs
Partner

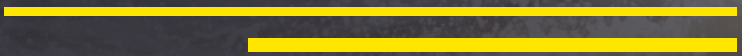


Christian Graf-Abersfelder
Senior Manager



2

Kernergebnisse



1

Die **Immobilienquote** erreicht einen neuen Höchststand. Der Trend steht aber möglicherweise vor einer Abschwächung. Der Anteil derer, die die Quote weiter ausbauen möchten, sinkt deutlich. Eine Minderheit möchte sie gar senken. Gleichzeitig sinken die Renditeerwartungen leicht.

2

Deutschlands Attraktivität für Immobilieninvestments hat nachgelassen, u. a. aufgrund der Abhängigkeit von Energieimporten aus Russland. Nordamerika überholt Europa als attraktivster Investitionsstandort.

3

Nachhaltigkeit wird als vorteilhaft beim Wiederverkauf angesehen, aber fehlende valide Daten sind eine entscheidende Hürde bei der Umsetzung von ESG-Strategien. Ein Bewusstsein für die finanziellen Herausforderungen durch erforderliche energetische Sanierungen ist noch nicht bei allen Marktteilnehmern vorhanden.

4

Die **Risikoneigung** der Assekuranz verschiebt sich. „Core“- und „Core+“-Investments sind zwar nach wie vor die favorisierten Risikokategorien, nehmen aber in ihrer Bedeutung ab. Insbesondere die risikoreichste Kategorie „Opportunistic“ gewinnt stark an Zustimmung.

5

Innerhalb Europas liegt der Fokus klar auf **Investments in Nord- und Westeuropa** - beide verlieren aber an Zustimmung. Großbritannien hingegen kann eine leicht höhere Zustimmung auf niedrigem Niveau verzeichnen.

6

Leicht sinkende **Renditeerwartungen** sowohl bei direkten als auch bei indirekten Immobilienbeständen sind im Vergleich zum Vorjahr zu beobachten.

7

Die zunehmende Regulatorik in Bezug auf nachhaltige bzw. „**grüne**“ **Investments** wird als Treiber für die weitere Verschärfung der Produktknappheit im Core-Segment gesehen.

8

Die Mehrzahl der Unternehmen der Assekuranz gibt an, dass der Immobilienbestand weiter ausgebaut werden soll. Neben einer breiteren **Diversifikation** entwickeln sich die Wertsicherung und der Inflationsschutz zu wichtigen Investitionsmotiven.



3



Design der Studie

2022

Bereits zum 15. Mal wird das „Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz“ erstellt.

#15

30

Insgesamt haben sich 30 Teilnehmer aus führenden Unternehmen der Assekuranz an der Befragung beteiligt.

Befragungszeitraum:
April/Mai 2022

Themengebiete des Fragebogens:

1 Allgemeine Markttrends

2 Immobilieninvest-
mentstrategie

Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt der Assekuranz, darunter u. a. Lebensversicherungen, Pensionskassen und Rückversicherungen.*

* Alle Antworten sind anonym in die Umfrage eingegangen und ausgewertet worden.

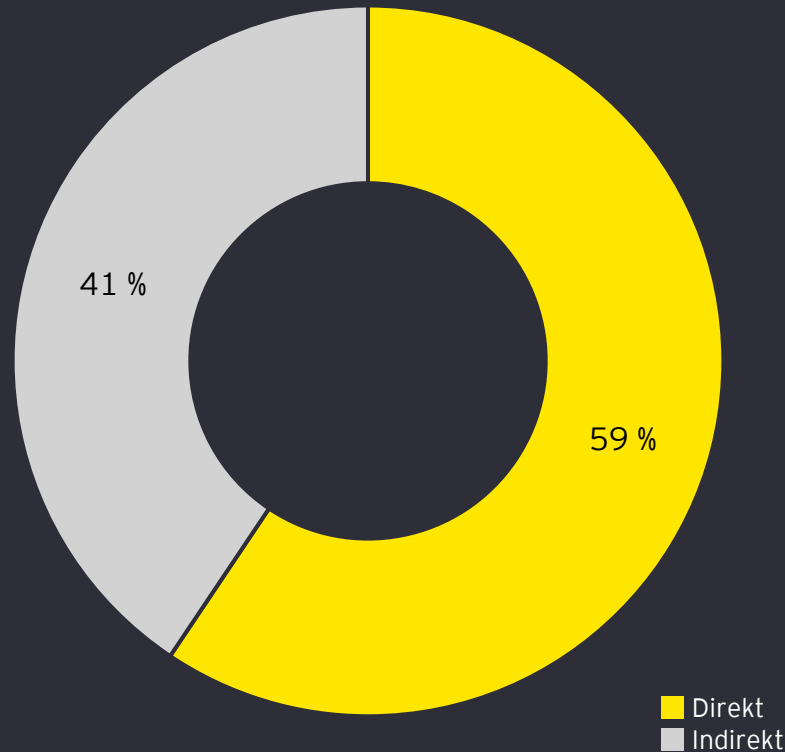


4

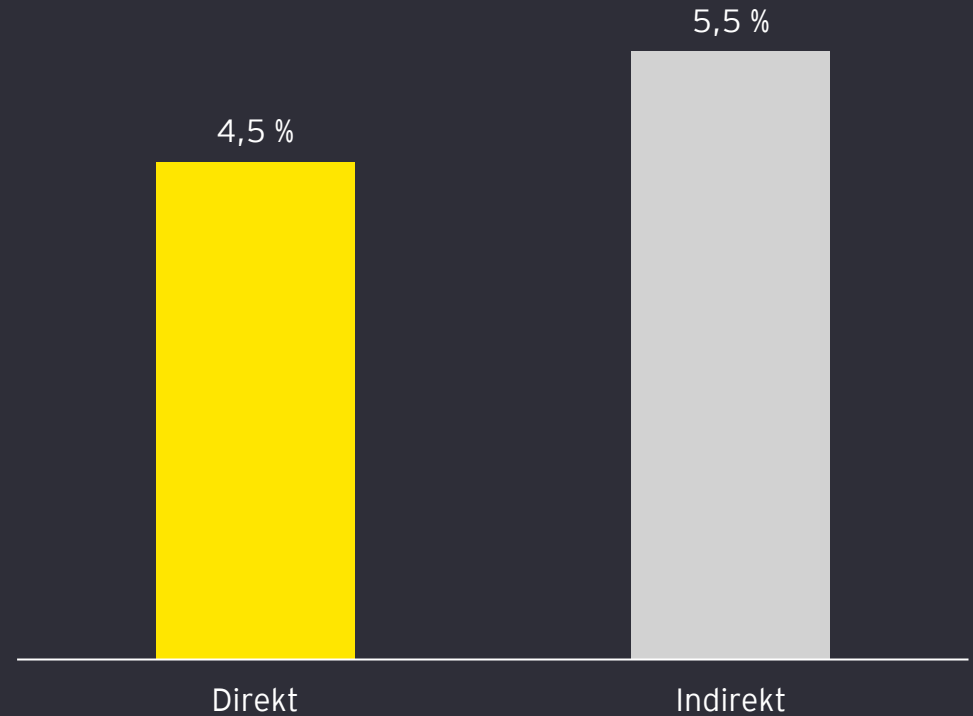
Studienergebnisse

Renditeerwartungen sinken leicht

Verteilung des Immobilienbestandes



Geplante Gesamtrendite für 2022



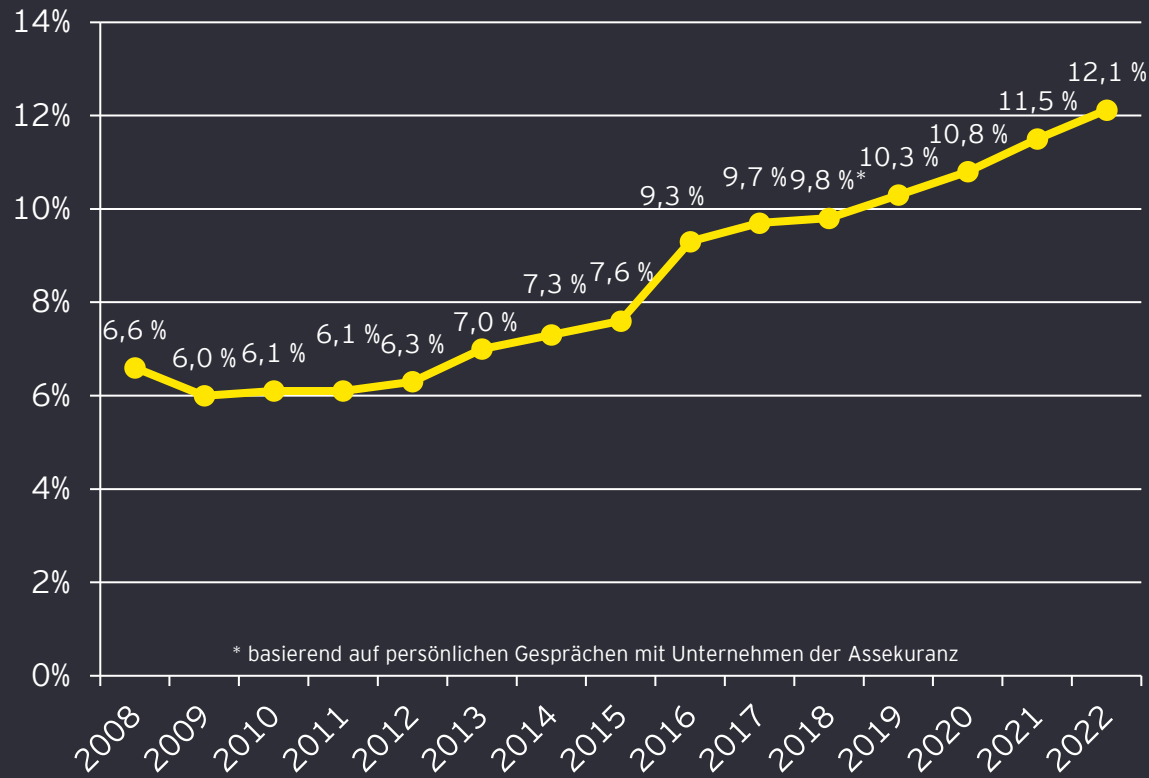
Kernaussagen

- ▶ Mehr als die Hälfte des Immobilienbestandes wird direkt gehalten (59 %) - etwa 41 % indirekt.
- ▶ Die Renditeerwartung für indirekte Bestände (5,5 %) liegt, wie im Vorjahr, über der für direkte Bestände (4,5 %).
- ▶ Die Renditeerwartungen sinken im Vergleich zum Vorjahr leicht: bei indirekten Beständen von 5,6 % auf 5,5 %, bei direkten Beständen von 4,7 % auf 4,5 %.

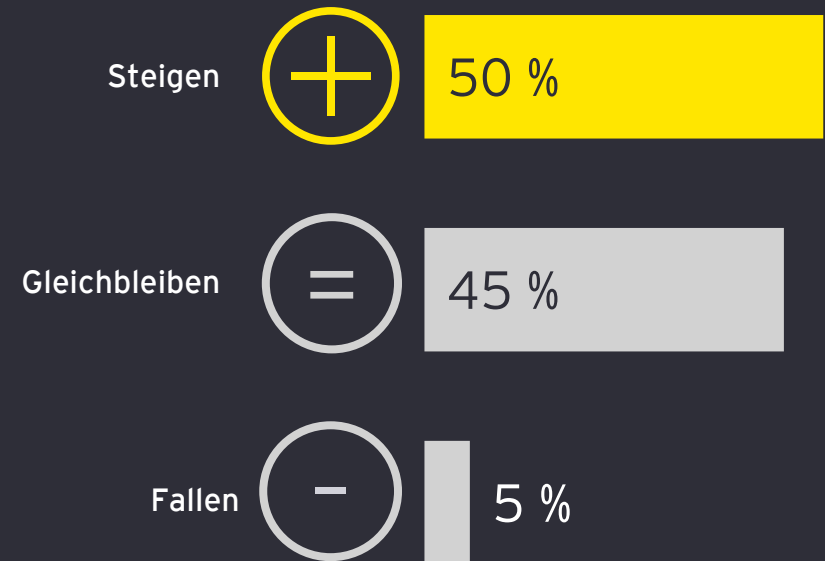
Frage: „Wie hoch ist die jährliche Gesamtrendite (netto), die Sie mit Ihrem verwalteten Immobilienbestand (bezogen auf Marktwerte) im Jahr 2022 erzielen möchten?“

Immobilienquote erreicht historisches Hoch - leichte Trendwende erkennbar

Immobilienquoten im historischen Vergleich



Trend der Immobilienquote



Kernaussagen

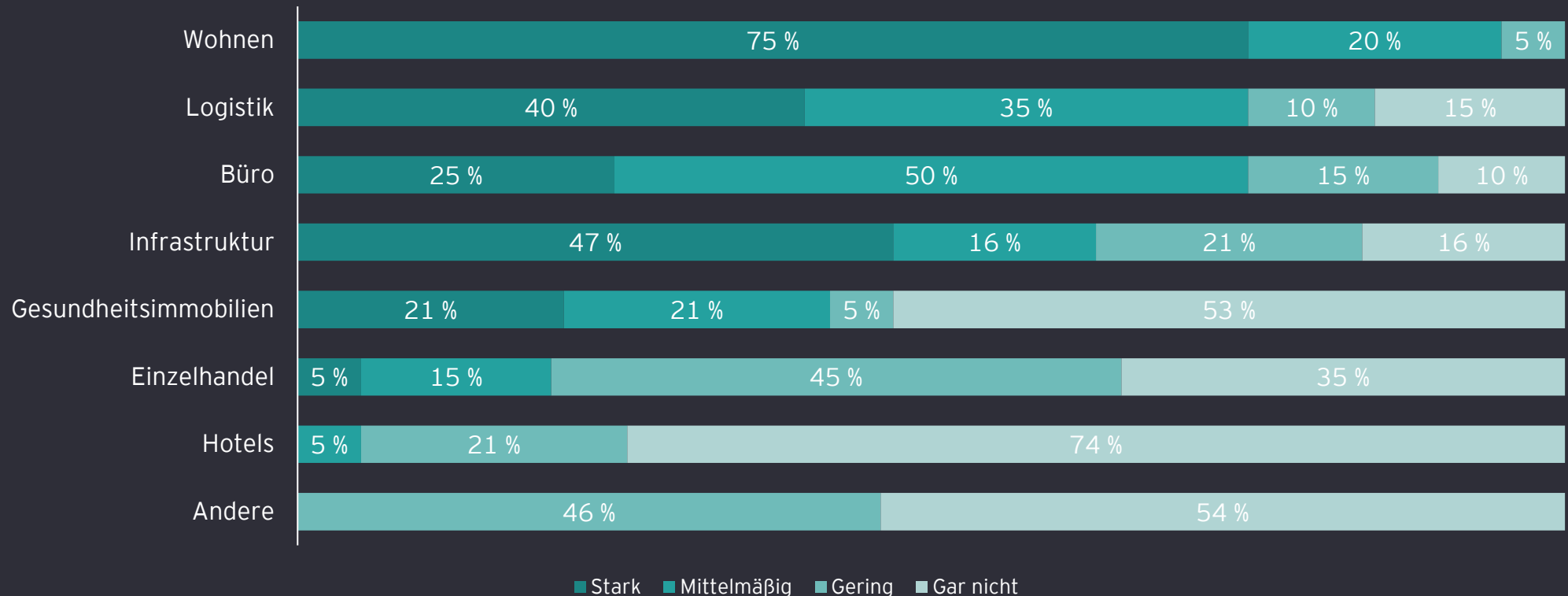
- ▶ Die Immobilienquote befindet sich mit durchschnittlich 12,1 % erneut auf einem historischen Höchststand.
- ▶ Zwar möchte die Hälfte der Befragten ihre Immobilienquote weiter erhöhen, im Vorjahr gaben dies jedoch noch fast zwei Drittel an. Fünf Prozent der Befragten wollen ihre Immobilienquote sogar senken.

Frage: „Wie soll sich Ihre Immobilienquote entwickeln im Vergleich zum Vorjahr?“

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

Investmentfokus: Wohnimmobilien unangefochten, Bürosegment stabilisiert sich, Einzelhandel verliert weiter

Investmentfokus: Nutzungsarten



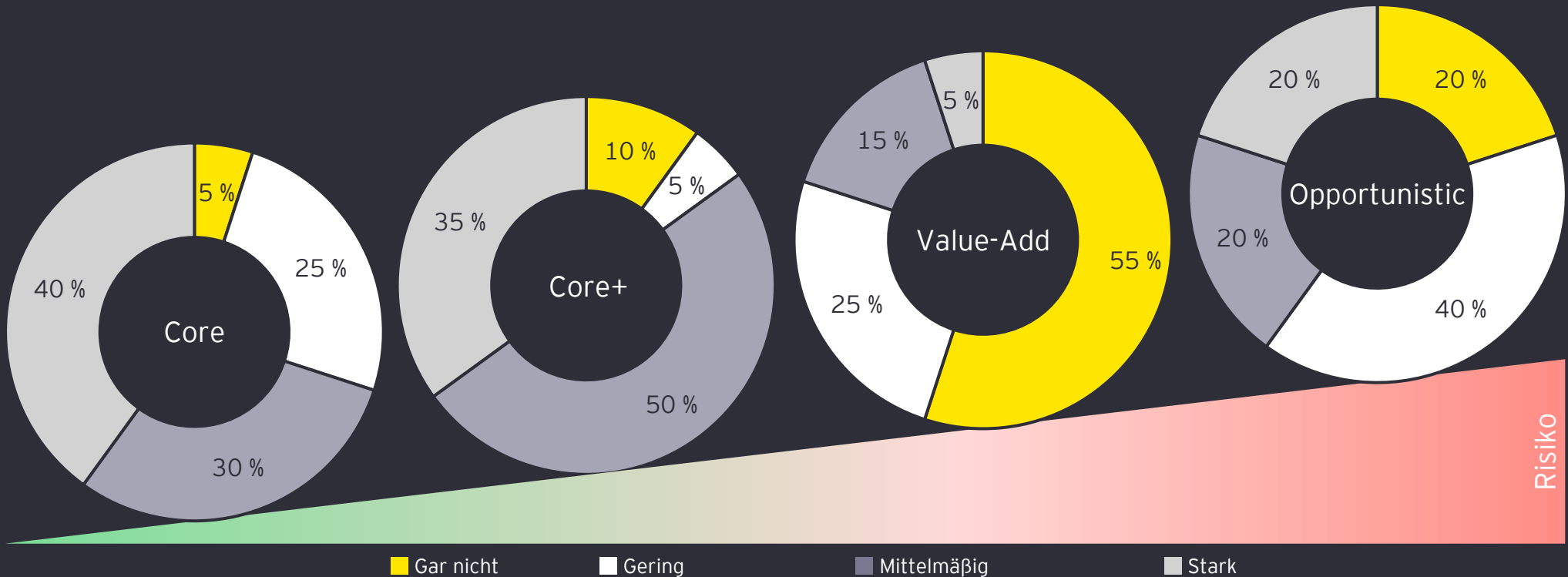
Kernaussagen

- ▶ Wohnimmobilien gewinnen trotz hoher Preise. Büroobjekte stabilisieren sich leicht.
- ▶ Logistikimmobilien und Infrastrukturinvestments bleiben im Fokus, büßen aber leicht an Attraktivität ein.
- ▶ Gesundheitsimmobilien verlieren leicht an Attraktivität, Einzelhandels- und Hotelimmobilien erneut deutlich.

Frage: „Welche Nutzungsarten stehen 2022 in Ihrem Investmentfokus?“

Höhere Risikoneigung: Core- und Core+-Investments verlieren – Opportunistic schlägt Value-Add

Investmentfokus: Risikokategorien



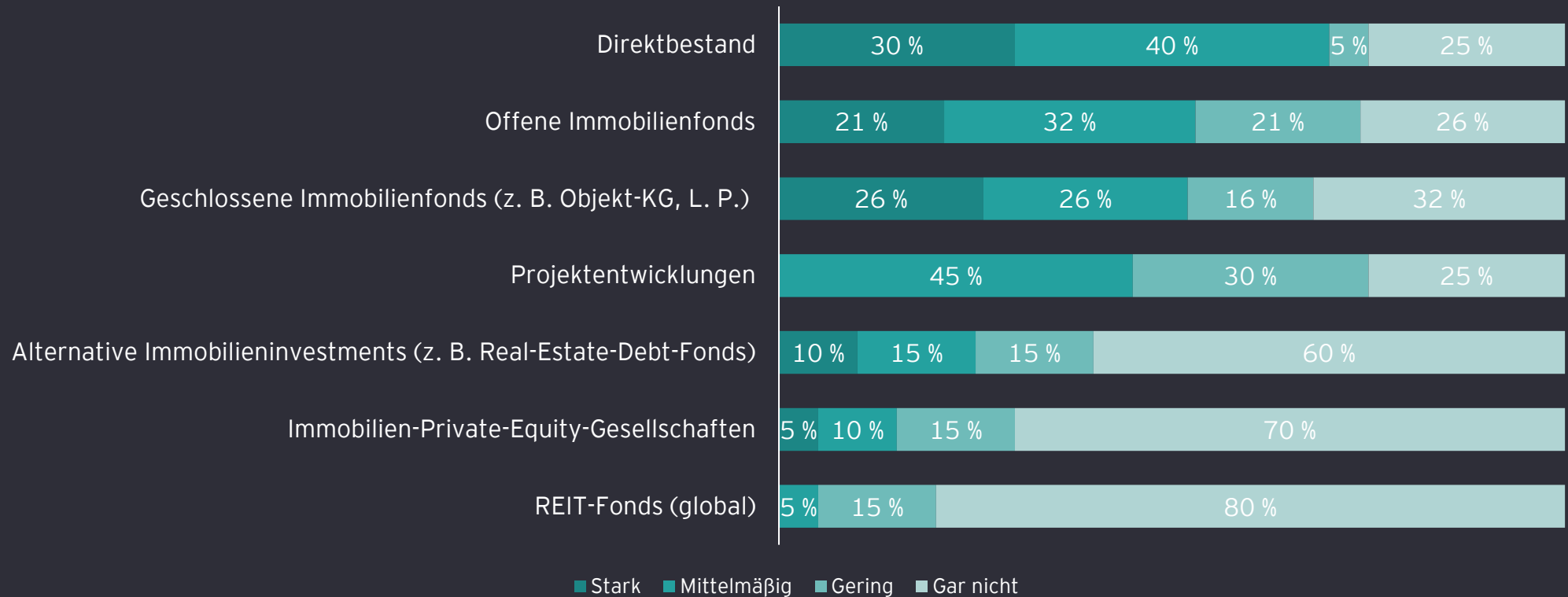
Kernaussagen

- ▶ „Core“ (70 %) und „Core+“ (85 %) bleiben die favorisierten Risikokategorien von Unternehmen der Assekuranz, stehen aber weniger stark im Fokus als zuvor (91 % bzw. 86 % im Vorjahr).
- ▶ Während auch das Value-Add-Segment deutlich verliert (57 % 2021 auf nun 20 %), erfährt die Opportunistic-Kategorie einen starken Zuwachs (von 18 % 2021 auf 40 %).

Frage: „Welche Risikokategorien stehen 2022 in Ihrem Investmentfokus?“

Bevorzugte Investitionsarten: Direktbestand weiter am beliebtesten – offene überholen geschlossene Immobilienfonds

Investmentfokus: Investitionsarten



Kernaussagen

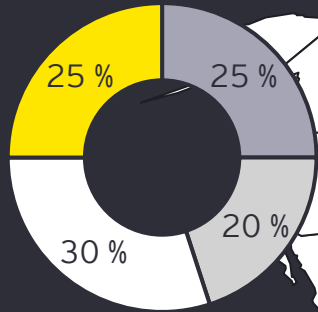
- ▶ Direktbestand ist die beliebteste Anlageform der Befragten (70 %).
- ▶ Offene Fonds (53 %) überholen geschlossene Immobilienfonds (52 %), die aber weiterhin als lukrative Anlageform gelten.
- ▶ Projektentwicklungen (45 %) behalten ihre Bedeutung.

Frage: „Welche Arten von Investitionen planen Sie im Jahr 2022?“

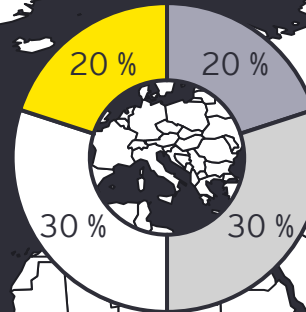
Nordamerika erstmals favorisierter Standort für Immobilieninvestments – Interesse an Asien und Ozeanien steigt

Investmentfokus: Regionen (1/3)

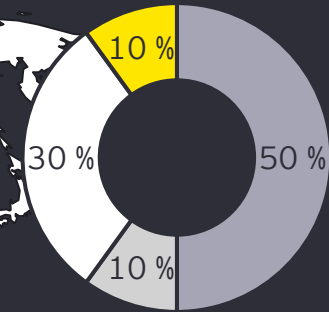
Nordamerika



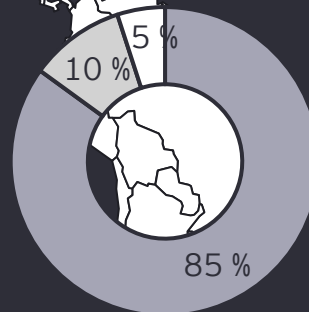
Europa



Asien und Ozeanien

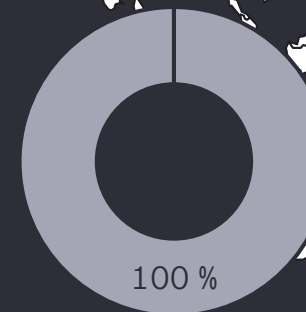


Zentral- und Südamerika



- Ich stimme zu
- Ich stimme eher zu
- Ich stimme eher nicht zu
- Ich stimme nicht zu

Afrika



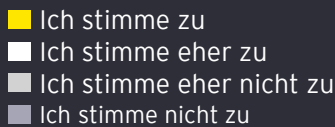
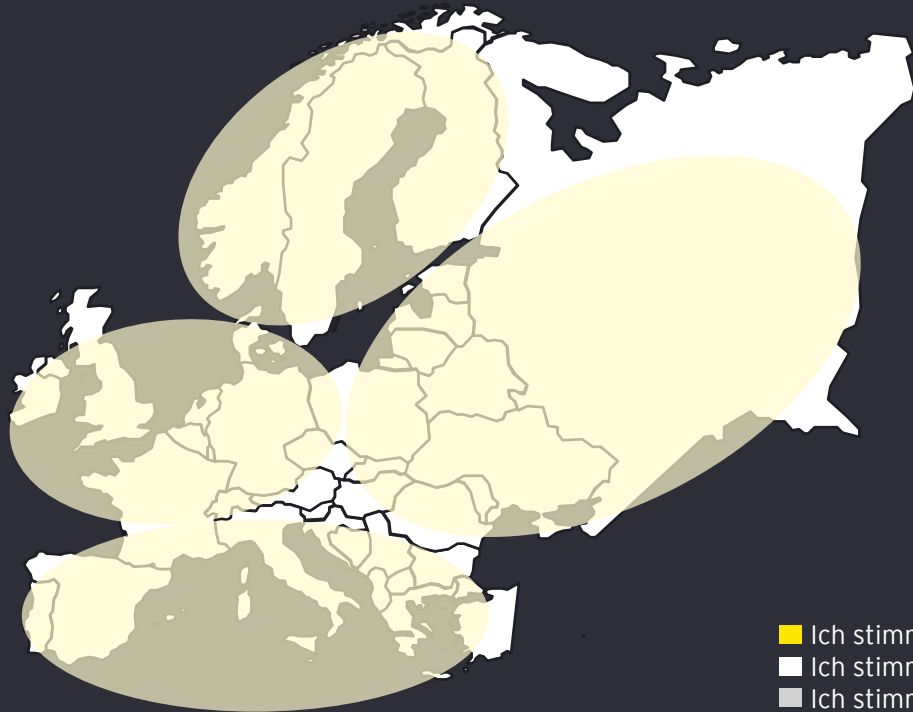
Kernaussagen

- ▶ Nordamerika (55 %) überholt Europa (50 %) als präferierter Standort der Befragten. Europa verliert an Glanz (2021: 55 %).
- ▶ Auch Asien und Ozeanien (19 % 2021 vs. 40 % 2022) steigen in der Investorengunst. Zentral- und Südamerika gewinnen leicht (5 % 2021 vs. 15 % 2022), spielen aber eine untergeordnete Rolle. Afrika bleibt unberücksichtigt.

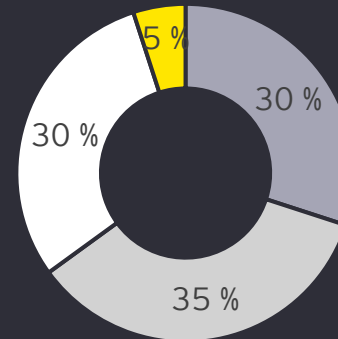
Frage: „Welche Regionen stehen 2022 in Ihrem Investmentfokus?“

Favoriten in Europa verlieren an Attraktivität - Osteuropa verliert drastisch

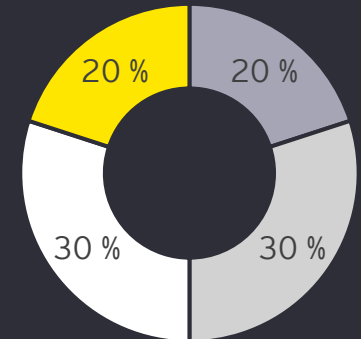
Investmentfokus: Regionen (2/3)



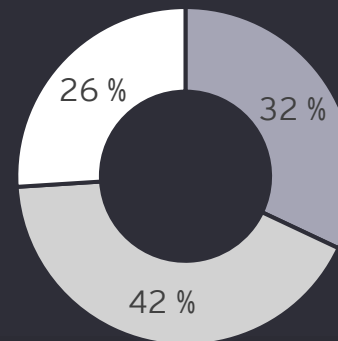
Nordeuropa



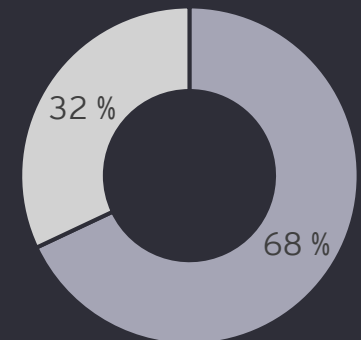
Westeuropa



Südeuropa



Osteuropa



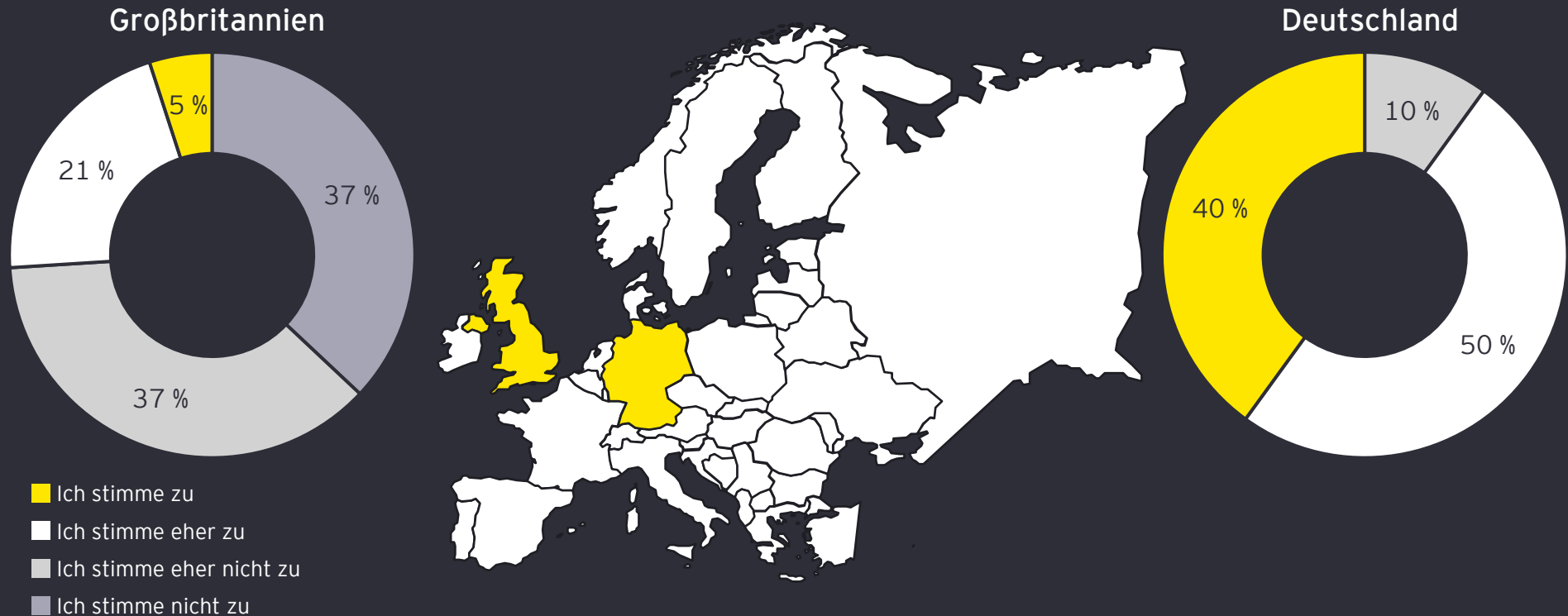
Kernaussagen

- ▶ Westeuropa bleibt die favorisierte Region für Investments in Europa, verliert jedoch an Beliebtheit (72 % 2021 vs. 50 % 2022).
- ▶ Im Vergleich zum Vorjahr verliert speziell Osteuropa an Attraktivität (25 % 2021 vs. 0 % 2022). Auch Nordeuropa verzeichnet Attraktivitätseinbußen (55 % 2021 vs. 35 % 2022).

Frage: „Welche Regionen stehen 2022 in Ihrem Investmentfokus?“

Deutschland bleibt beliebtester Investmentstandort, sinkt aber tendenziell in der Investorengunst

Investmentfokus: Regionen (3/3)



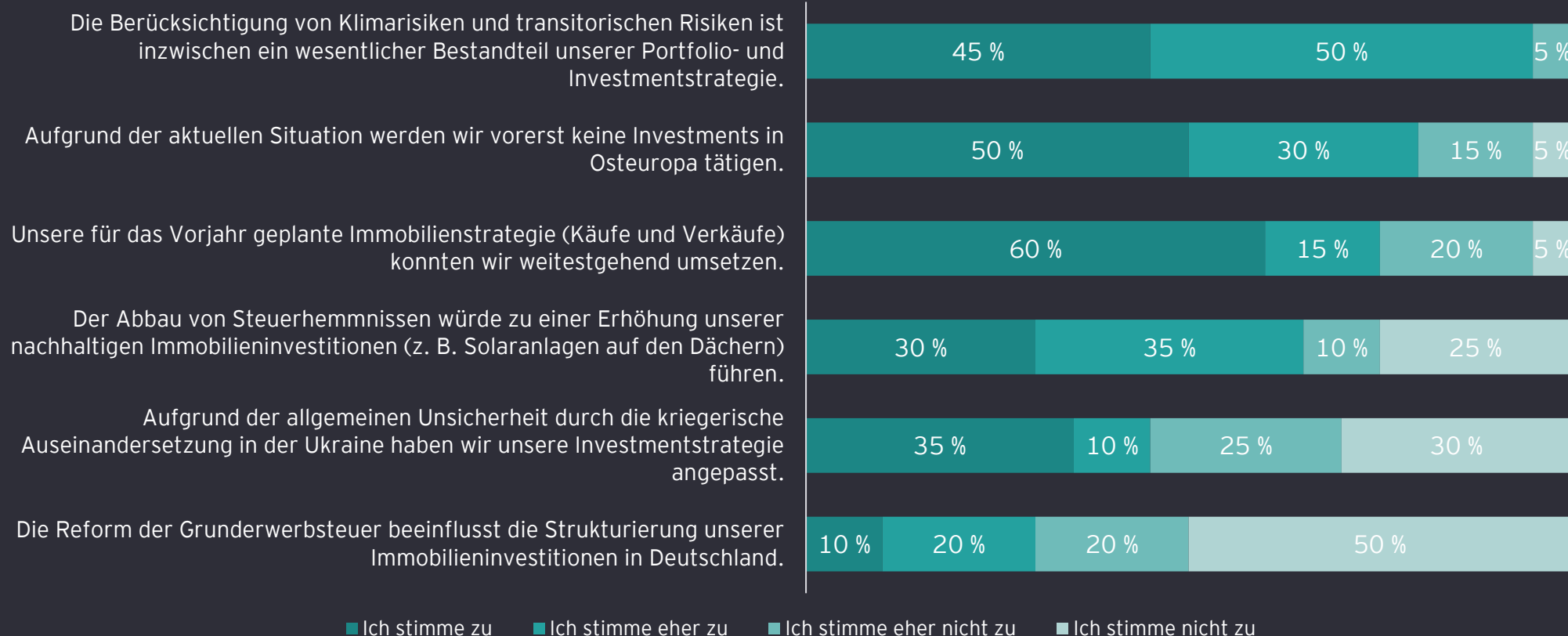
Kernaussagen

- ▶ Deutschland ist weiterhin der beliebteste Standort für Immobilieninvestments (90 %), verliert aber leicht im Vergleich zum Vorjahr (2021: 100 %).
- ▶ Die generelle Zustimmung verschiebt sich von „Ich stimme zu“ (91 % 2021 vs. 40 % 2022) deutlich zu „Ich stimme eher zu“ (9 % 2021 vs. 50 % 2022).
- ▶ Die Beliebtheit von Großbritannien als Investmentstandort nimmt auf niedrigem Niveau zu (21 % 2021 vs. 26 % 2022).

Frage: „Welche Regionen stehen 2022 in Ihrem Investmentfokus?“

Klimarisiken und transitorische Risiken sind wesentlicher Teil der Investmentstrategie

Strategie



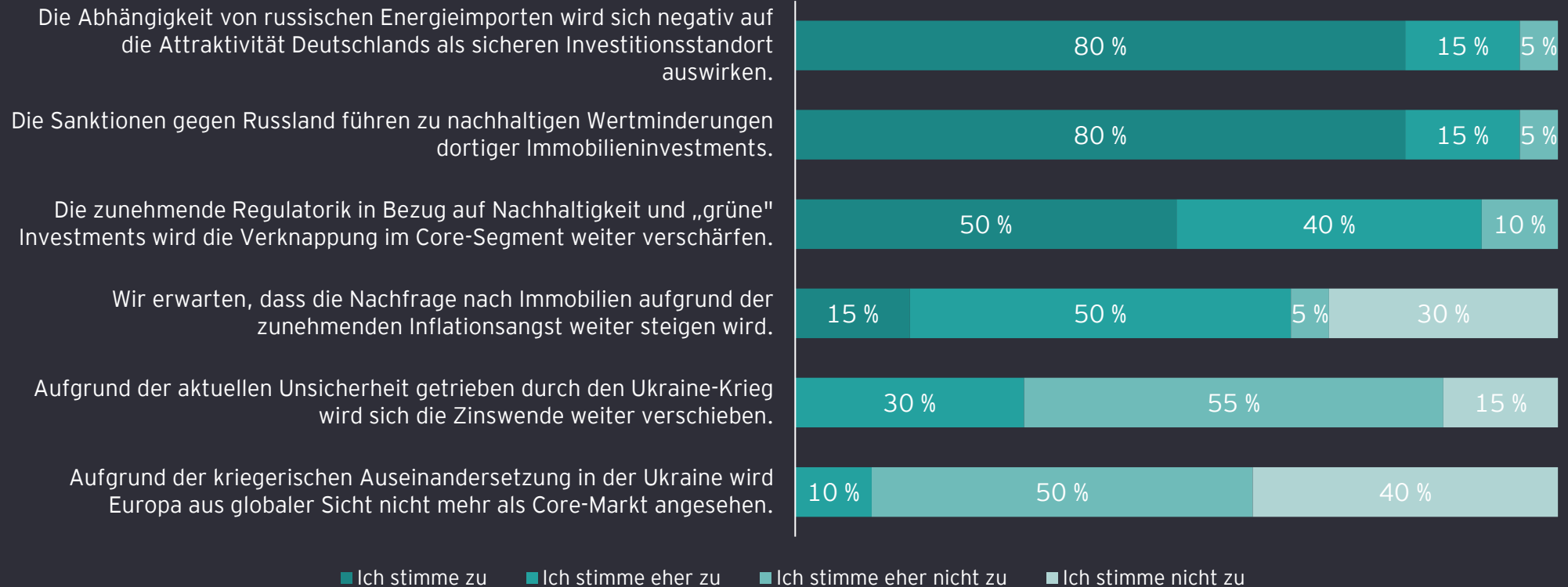
Kernaussagen

- ▶ 95 % der Befragten berücksichtigen Klimarisiken und transitorische Risiken besonders bei ihrer Investmentstrategie - Investments in Osteuropa sind bei 80 % der Befragten ausgesetzt.
- ▶ 80 % der Befragten wollen absehbar keine Investments in Osteuropa tätigen.
- ▶ Die geplante Immobilienstrategie konnte von 75 % der Befragten weitestgehend erfolgreich umgesetzt werden.

Frage: „Welchen der folgenden Aussagen stimmen Sie in Bezug auf Ihre Strategie für 2022 zu?“

Investitionsstandort Deutschland leidet unter Abhängigkeit von Energieimporten aus Russland

Immobilienmarktumfeld



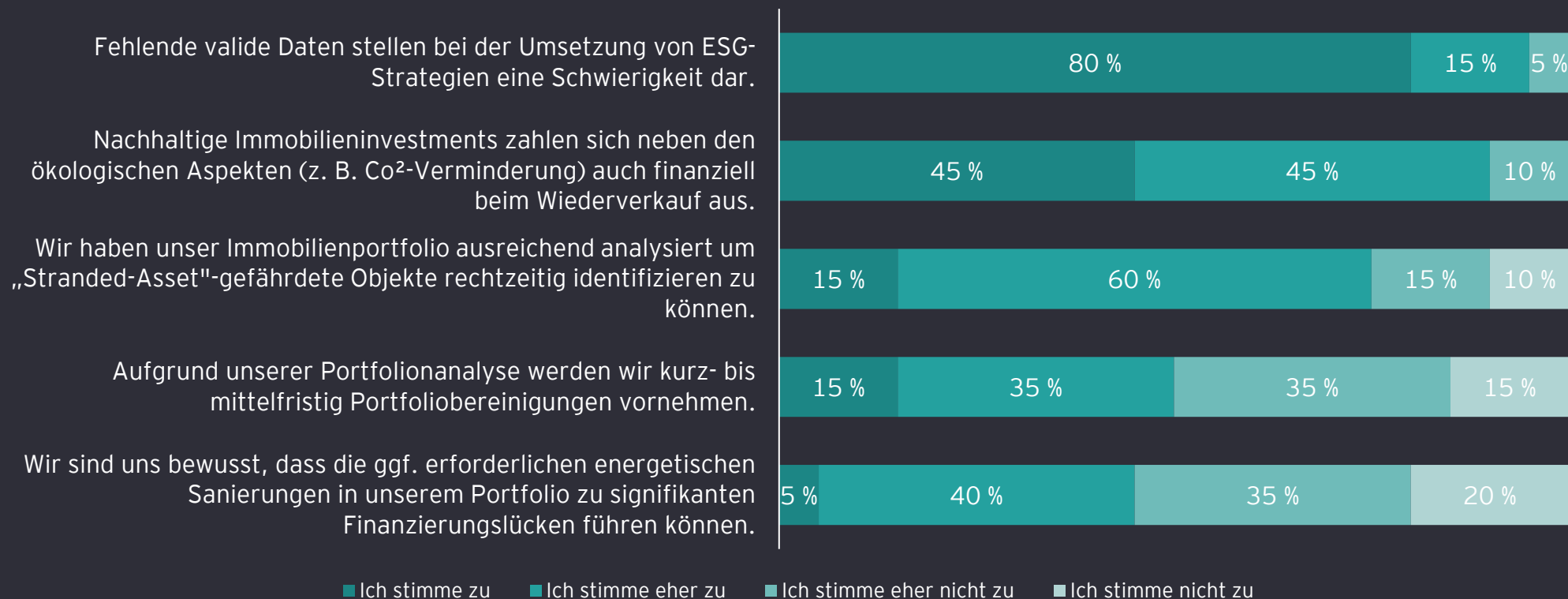
Kernaussagen

- ▶ Die Abhängigkeit von russischen Energieimporten beeinträchtigt die Attraktivität Deutschlands als sicheren Investitionsstandort.
- ▶ Die Sanktionen gegen Russland senken für 95 % der Befragten den Wert dortiger Immobilienanlagen.
- ▶ Für 90 % verschärft die zunehmende Regulatorik im Bezug auf Nachhaltigkeit die Verknappung im Core-Segment.

Frage: „Welchen der folgenden Aussagen stimmen Sie in Bezug auf das Immobilienmarktumfeld für 2022 zu?“

Nachhaltigkeit: Wiederverkauf profitiert von nachhaltigen Investments – fehlende Daten bleiben drängende Herausforderung

Nachhaltigkeit



Kernaussagen

- ▶ Fehlende valide Daten stellen die Branche bei ESG-Strategien vor enorme Herausforderungen.
- ▶ 90 % der Befragten sind der Auffassung, dass sich nachhaltige Investments beim Wiederverkauf auszahlen.
- ▶ Die finanziellen Herausforderungen energetischer Sanierungen sind mehr als der Hälfte der Befragten nicht bewusst.

Frage: „Welchen der folgenden Aussagen stimmen Sie in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit für 2022 zu?“

Motive für Immobilieninvestments im derzeitigen Marktumfeld

- 
- 1 | Diversifikation
 - 2 | Inflationsschutz
 - 3 | Wertsicherung und Stabilität
 - 4 | Nutzung von Marktopportunitäten
 - 5 | Erreichen der Renditeziele

Frage: „Was sind Ihre Motive für Investments im derzeitigen Marktumfeld?“

Topthemen für das Jahr 2022



1

Zinssteigerung/Inflation

2

Nachhaltigkeit/ESG

3

Ukrainekrieg

4

Kostenanstieg

5

Portfoliodiversifikation und Risikominimierung

Frage: „Was sind Ihre drei Topthemen für das Jahr 2022?“

5

Kontakte



Ihre EY-Kontakte für Fragen und Feedback zur Studie



Jan Ohligs
Partner

E-Mail: jan.ohligs@de.ey.com



Christian Graf-Abersfelder
Senior Manager

E-Mail: christian.graf-abersfelder@de.ey.com

EY | Building a better working world

Mit unserer Arbeit setzen wir uns für eine besser funktionierende Welt ein. Wir helfen unseren Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft, langfristige Werte zu schaffen und das Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken.

In mehr als 150 Ländern unterstützen wir unsere Kunden, verantwortungsvoll zu wachsen und den digitalen Wandel zu gestalten. Dabei setzen wir auf Diversität im Team sowie Daten und modernste Technologien in unseren Dienstleistungen.

Ob Assurance, Tax & Law, Strategy and Transactions oder Consulting: Unsere Teams stellen bessere Fragen, um neue und bessere Antworten auf die komplexen Herausforderungen unserer Zeit geben zu können.

„EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Präsentation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen darüber, wie EY personenbezogene Daten sammelt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Einzelpersonen gemäß der Datenschutzgesetzgebung haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland finden Sie uns an 20 Standorten.

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

ED None

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. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen.

ey.com/de