



Ergebnisse Investorenumfrage 2017

Investitionsstrategien institutioneller Investoren am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Inhaltsverzeichnis

1. Fragestellung und Profil der Befragten
2. Mieten und Kaufpreise
3. Investitionsstrategie
4. Zusammenfassung und Trends

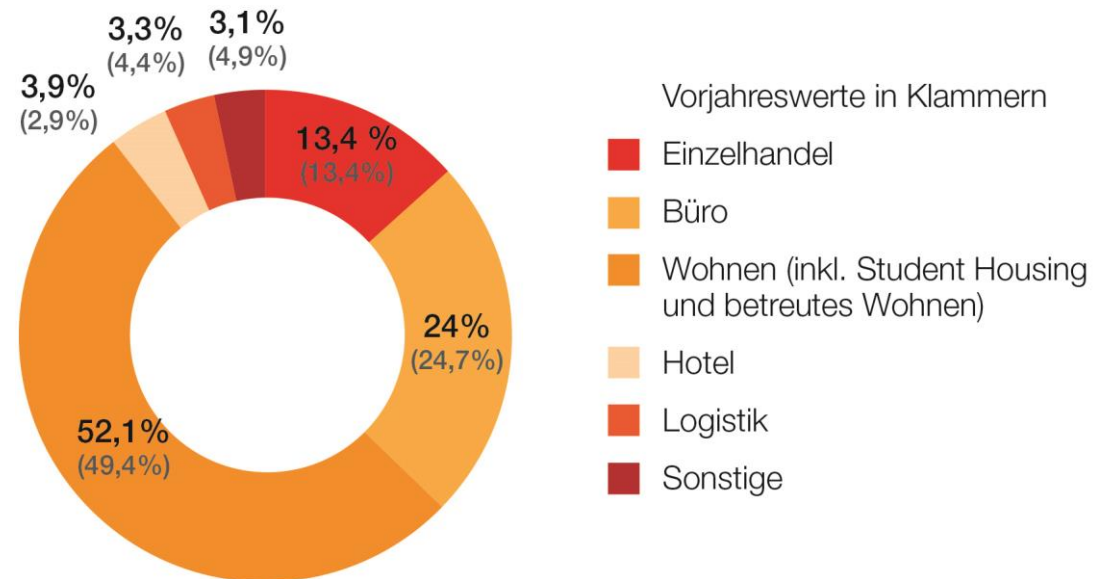
Aufbau und Methodik der Befragung

- **Ausgangslage:** Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich mittlerweile seit Jahren in einer Hochpreisphase und ist geprägt von einem großen Nachfrageüberhang. Was sind die Anlagekriterien von institutionellen Anlegern und Family Offices in dem derzeitigen Marktumfeld?
- **Fragestellungen:** Wie wirken sich diese Entwicklungen auf die Investitionstätigkeiten bei institutionellen Investoren aus?
- **Form der Umfrage:** Online-Befragung
- **Zeitraum:** Juli/August 2017
- **Anzahl der verschickten Fragebögen:** 4.400
- **Anzahl der Teilnehmer:** 152 (darunter u.a. 21% deutsche Family Offices, 8% deutsche Versicherungen, 5% Pensionsfonds/-kassen und Versorgungswerke und 8% Depot-A-Manager deutscher Banken und Sparkassen)
- **Rücklauf in %:** 3,5

Wohnen dominiert Immobilienportfolio der institutionellen Anleger

Wie hoch ist der Anteil folgender Nutzungsarten am gesamten Immobilienportfolio Ihres Unternehmens?

- Im Durchschnitt besteht das Immobilienportfolio der befragten Unternehmen zu über 50% aus Wohnimmobilien
- Ein Viertel des Portfolios entfällt auf Büros
- 13% sind in Einzelhandelsimmobilien investiert

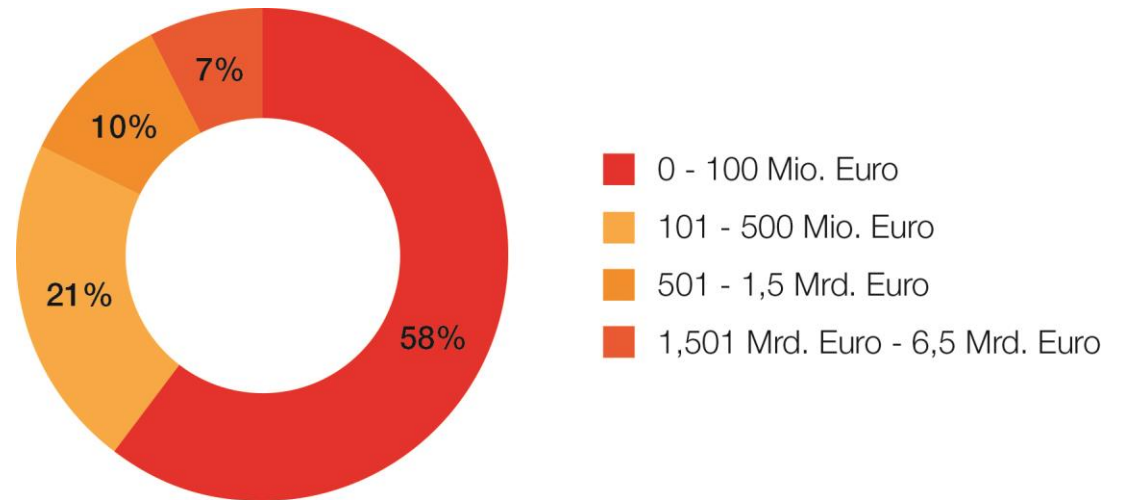


N: 130, Mehrfachnennungen möglich

Mehrzahl der Befragten verwalten Wohnportfolios in einem Wert von bis zu 100 Mio. Euro

Wieviel „Assets under Management“ (Eigen- und Fremdbestand) haben Sie in der Assetklasse Wohnen?

- 58% der Befragten verwalten in der Assetklasse Wohnen bis zu 100 Mio. Euro
- Fast ein Viertel managt Portfolios zwischen 150 und 500 Mio. Euro
- Rund 17% sind verantwortlich für Wohnimmobilien im Wert von 500 bis 6,5 Mrd. Euro



N:101*

* ohne Antworten „weiß nicht/keine Angabe“

Inhaltsverzeichnis

1. Fragestellung und Profil der Befragten
2. Mieten und Kaufpreise
3. Investitionsstrategie
4. Zusammenfassung und Trends

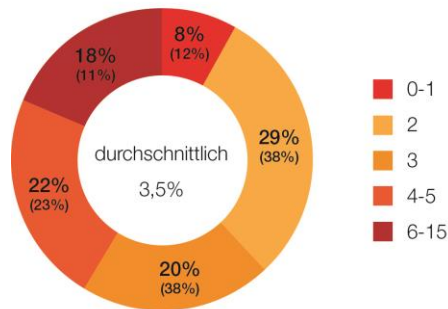
In B- und C-Standorten kalkulieren Investoren im Durchschnitt mit 3 Prozent Mietsteigerung

Mit welchen Mietsteigerungen (Wohnen) rechnen Sie in ihrem eigenen Business-Case?

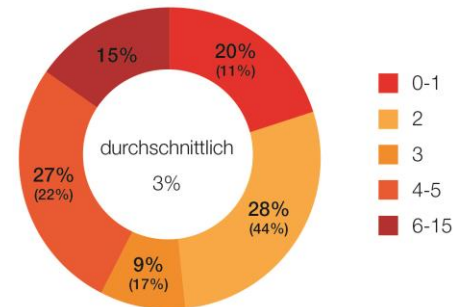
Zeitraum: 12-18 Monate

- Die höchsten Mietsteigerungen werden in A-Standorten erwartet – durchschnittlich **3,5%**
- In B-Standorten werden durchschnittlich **3,0%** erwartet
- In C-Standorten wird mit einer Steigerung um **3,0%** gerechnet

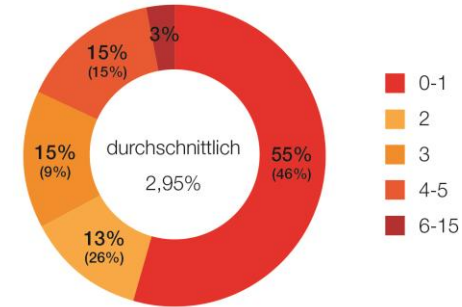
A-Standorte



B-Standorte



C-Standorte



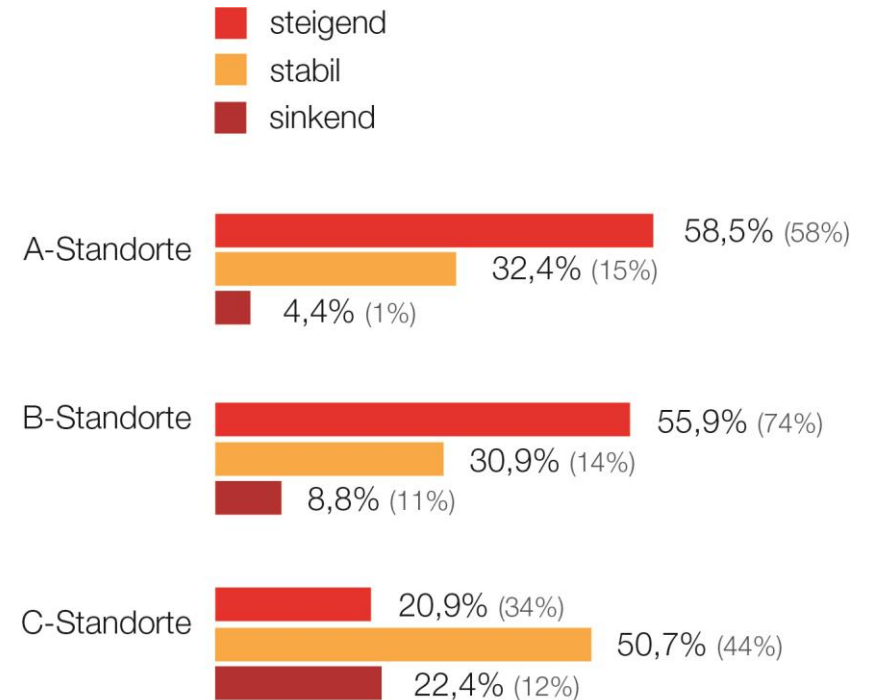
Vorjahreswerte in Klammern

N: 69

Kaufpreisentwicklung: A-Standorte werden als besonders sicher eingeschätzt

Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung für deutsche Wohnimmobilien im Jahr 2017 in Abhängigkeit von ihrer Lage ein?

- 58% gehen von steigenden bis stark steigenden Kaufpreisen in A-Standorten aus
- B-Standorte werden nicht mehr so sicher eingeschätzt wie im Vorjahr
- Hälfte der Befragten (51%) rechnen in C-Standorten mit gleichbleibenden Kaufpreisen



Vorjahreswerte in Klammern

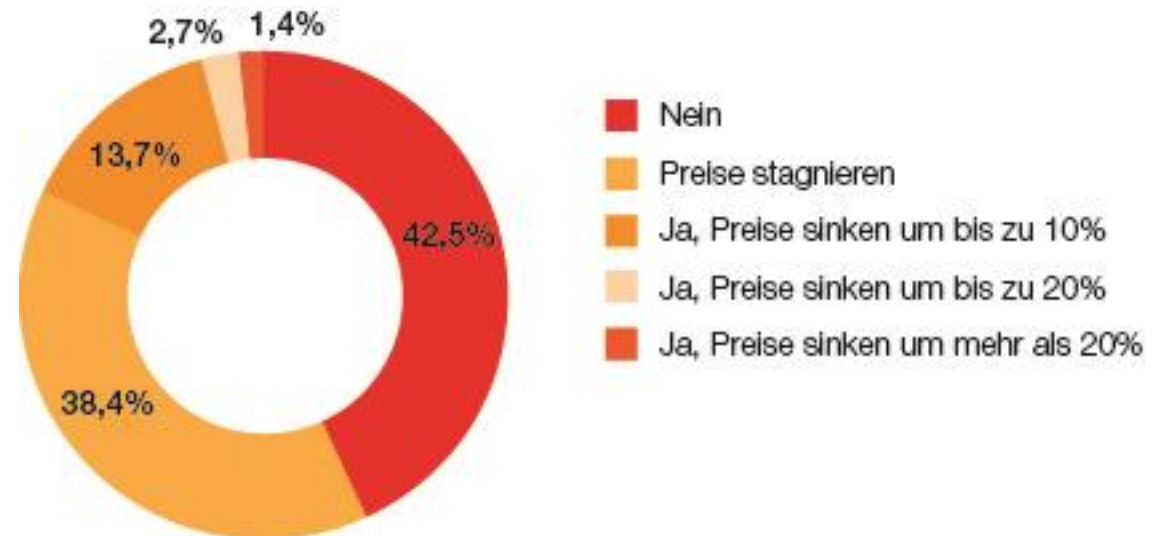
fehlende Angaben zu 100% = weiß nicht/keine Angabe

N: 69

Fast die Hälfte der Befragten rechnet mit stagnierenden Preisen

Rechnen Sie in den kommenden 24 Monaten mit Preiskorrekturen auf dem Wohnimmobilienmarkt?

- 43% rechnen nicht mit Preiskorrekturen
- 18% erwarten sinkende Preise
- 38% kalkulieren mit stagnierenden Kaufpreisen am Wohnungsmarkt



N: 73

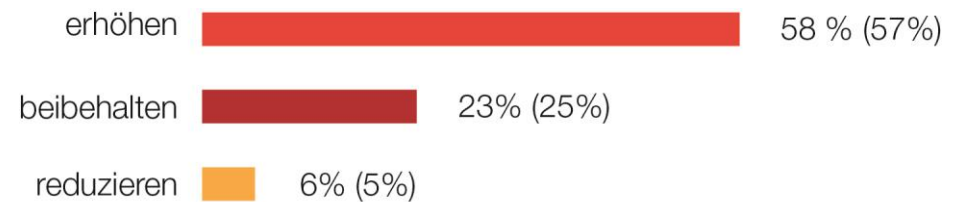
Inhaltsverzeichnis

1. Fragestellung und Profil der Befragten
2. Mieten und Kaufpreise
3. Investitionsstrategie
4. Zusammenfassung und Trends

Mehrheit plant Erhöhung des Wohnimmobilienbestandes im Investmentportfolio

Welche Pläne hat Ihr Unternehmen in Bezug auf den Wohnimmobilienbestand im Portfolio in den nächsten 18 Monaten?

- 81% der befragten Investoren vertrauen weiterhin auf Wohnimmobilien als Investment
- 58% planen, ihre Investitionen in Wohnimmobilien zu erhöhen
- nur 6% werden den Anteil an Wohnimmobilien im Portfolio reduzieren



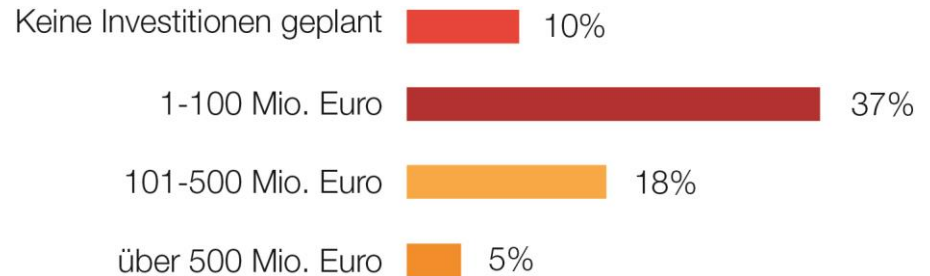
Werte in Klammern sind Vorjahreswerte

N: 101

Jeder Zehnte plant in den nächsten 1,5 Jahren keine Investition vorzunehmen

Welche Summe wollen Sie in den nächsten 18 Monaten in deutsche Wohnimmobilien investieren?

- 37% planen Investitionen zwischen 1 und 100 Mio. Euro
- 18% möchten von 101 bis 500 Mio. Euro investieren
- 5% planen hohe Investitionen über 500 Mio. Euro

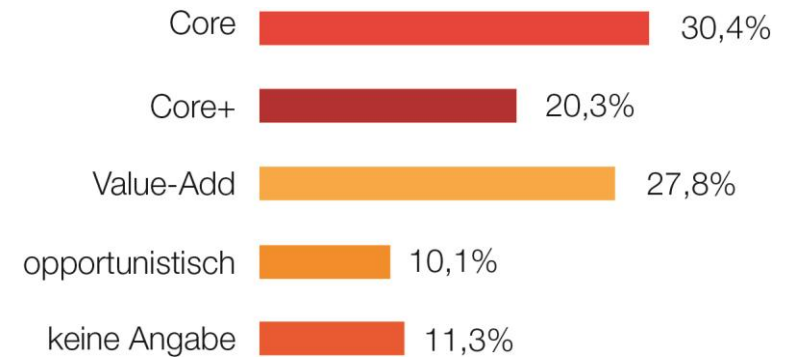


N: 84

Core-Objekte sind bei knapp einem Drittel der Investoren gefragt

Welche Anlagestrategie verfolgt ihr Haus bei Immobilieninvestments?

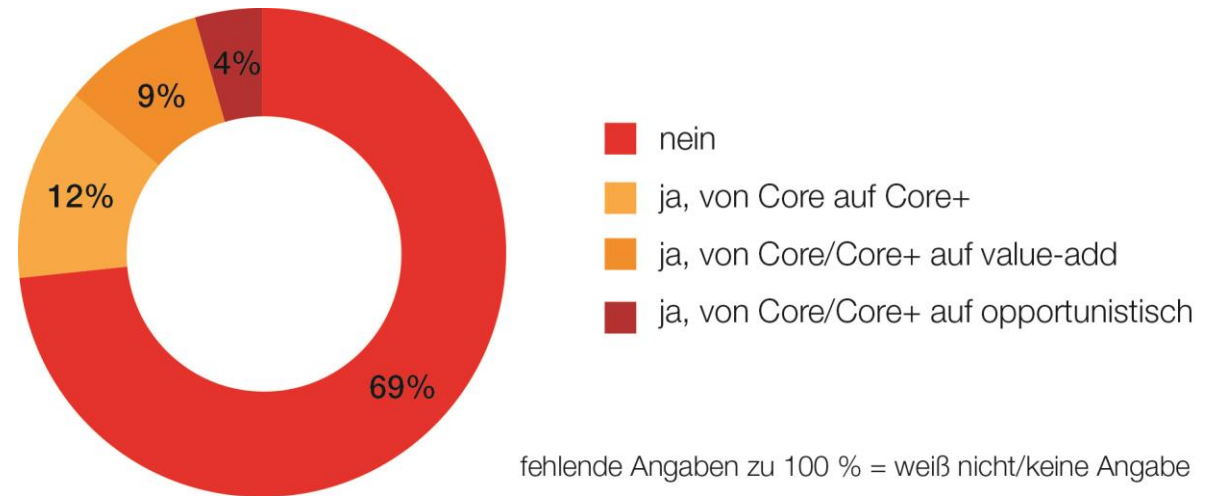
- Ein Fünftel der Befragten setzen auf Core+
- 30% legen größten Wert auf Sicherheit.
- 38% geht höhere Risiken ein und investiert in Value-Add-Objekte oder opportunistisch



N: 79

Die Mehrheit passt ihre Investitionsstrategie nicht an

Haben Sie aufgrund von Marktverengungen eine Anpassung ihrer Investitionsstrategie vorgenommen oder planen Sie diese?



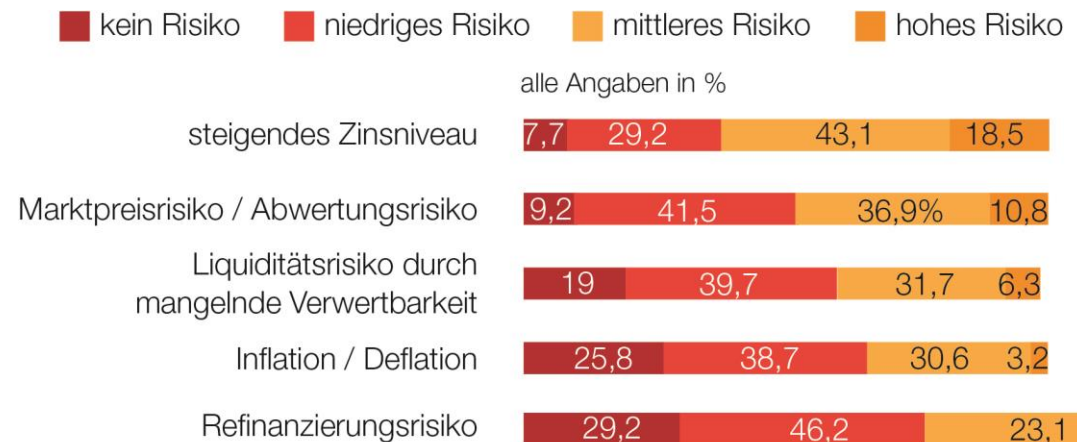
- 69% ändern nicht Ihren Investitionsfokus
- 13% investieren in risikoreichere Investments statt in Core/Core+

N: 78

Größter Risikofaktor sind steigende Zinsen

Inwiefern stellen die folgenden Faktoren für Sie ein Risiko bei Immobilieninvestments dar?

- rund 47% der Befragten schätzen Marktpreis- und Abwertungsrisiken als mittelgroß bis hoch ein
- für 63% würden steigende Leitzinsen ein risikobehaftetes Szenario darstellen
- Inflation oder Deflation dagegen nur für etwa ein Drittel der Befragten ein Risiko
- Refinanzierungsrisiken bereiten die wenigsten Sorgen



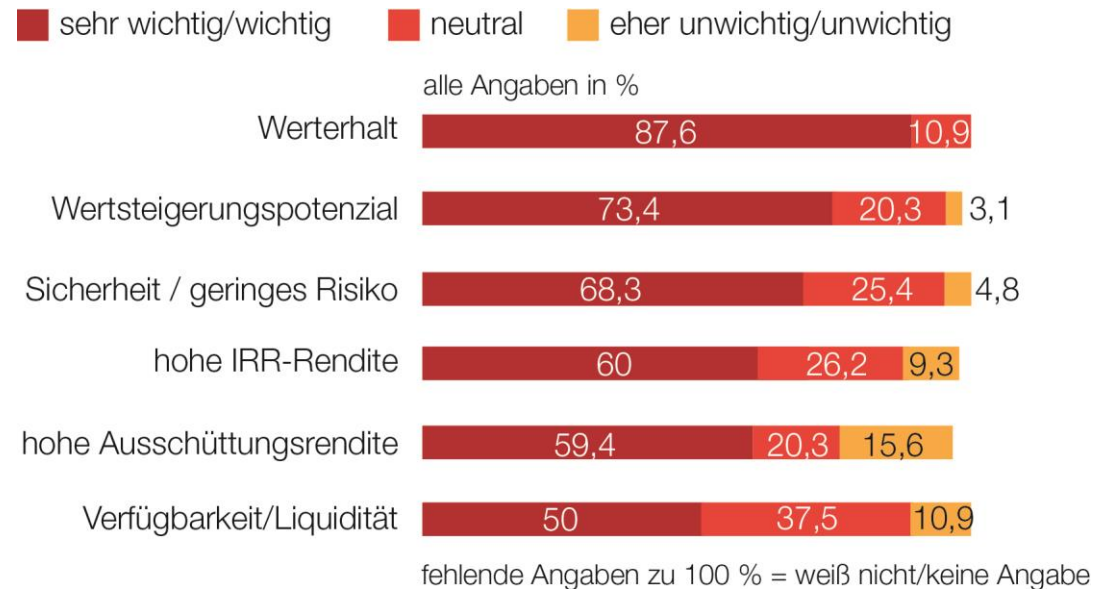
fehlende Angaben zu 100 % = weiß nicht/keine Angabe

N: 65

Werterhalt, Sicherheit und Wertsteigerungspotenzial am wichtigsten

Welche Rolle spielen bei Ihren Investments folgende Kriterien?

- Für 88% der Befragten ist Werterhalt das wichtigste Kriterium bei einem Wohn-Investment
- Wertsteigerungspotenzial für 73% ausschlaggebend
- Zudem achten die institutionellen Anleger auf Sicherheit (66%) und hohe Ausschüttungsrenditen (60%)

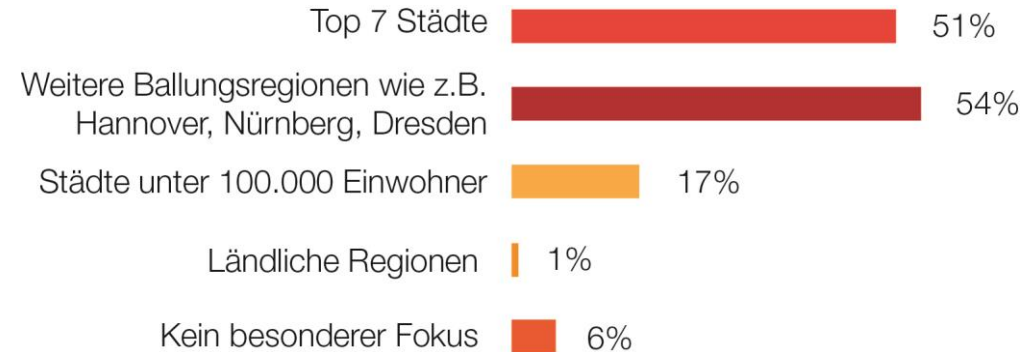


N: 65

Nur knapp die Hälfte bevorzugt Top-7-Städte für Wohnimmobilieninvestments

In welchen Regionen/Städten Deutschlands wollen Sie in den nächsten 18 Monaten Wohnimmobilien kaufen?

- Mit 54% bevorzugen mehr Befragten die weiteren Ballungsregionen als die Top-7-Städte für Wohnimmobilieninvestments
- 17% möchten in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern investieren
- nur 1% interessiert sich für kleinere Städte oder gar ländliche Regionen

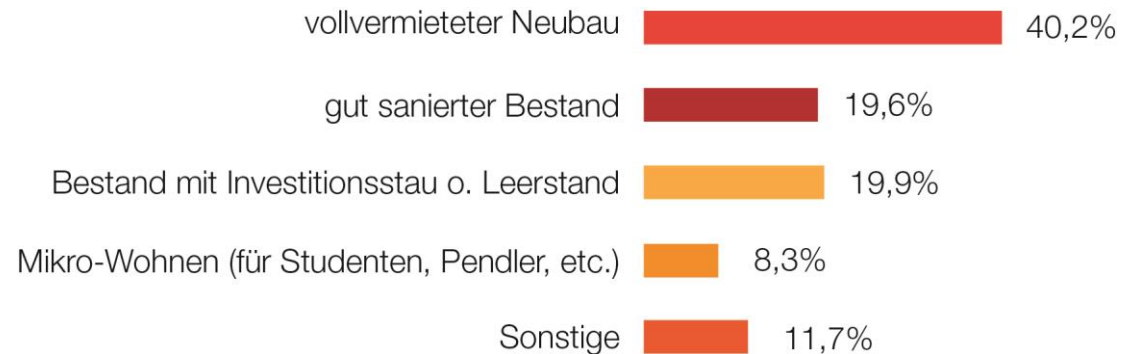


N: 114, Mehrfachnennungen möglich

Projektentwicklungen stehen bei Anlegern hoch im Kurs

Wie wollen Sie in Wohnimmobilien investieren?

- Rund 40% der Befragten investieren in Projektentwicklungen
- Gut sanierter Bestand und Bestand mit Investitionsstau sind genauso begehrt wie vollvermieteter Neubau
- Mikroapartments sind mit 8% eine Nische

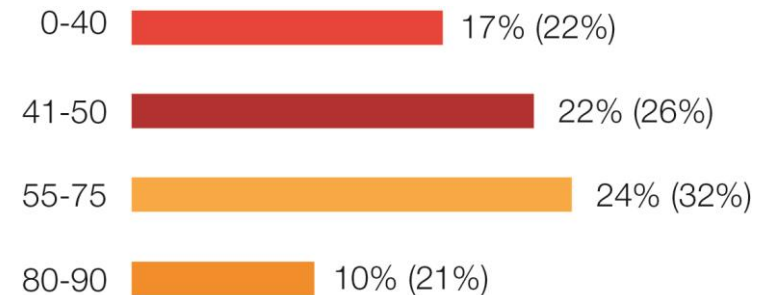


N: 82

Investoren achten bei Wohnimmobilieninvestments auf ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital

Bis zu welcher LTV-Höhe (Loan-to-Value) finanzieren Sie die Wohnimmobilieninvestments in der Regel?

- 39% der Befragten finanzieren ihre Wohnimmobilieninvestments mit einem LTV bis zu 50%
- Etwa ein Fünftel finanziert zwischen einem LTV von 41% bis 50%
- Neigung zu hohen LTVs über 55% hat gegenüber dem Vorjahr abgenommen



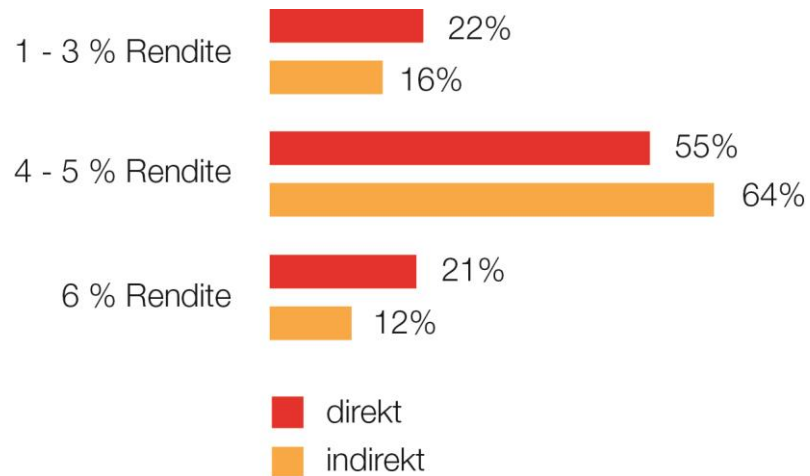
Werte in Klammern sind Vorjahreswerte

N: 116

Renditeziele liegen mehrheitlich zwischen 4 und 5 Prozent

Welche Renditevorgaben müssen Sie bei direkten und indirekten Investitionen in Wohnimmobilien erzielen?

- Renditevorgaben bei direkten Wohnimmobilieninvestments meist bei 4% und 5%
- Bei direkten Investments ist Renditevorgabe zwischen 1% und 3% tendenziell höher als bei indirekten Investments



N: 75

Inhaltsverzeichnis

1. Fragestellung und Profil der Befragten
2. Mieten und Kaufpreise
3. Investitionsstrategie
4. Zusammenfassung und weitere Trends

Zusammenfassung und weitere Trends

- Wohnen dominiert Immobilienportfolio der institutionellen Anleger mit 52%
- 52% der Befragten rechnen in den kommenden 12 Monaten nicht mit einer Anhebung der Leitzinsen
- Befragte Teilnehmer planen insgesamt Verkäufe in Höhe von rund 1,1 Milliarden Euro
- Rund 13% erhöhen ihre Liquiditätsquote, weil keine passenden Produkte auf dem Markt sind – Mehrheit erhöht nicht (65%)
- In B- und C-Standorten kalkulieren Investoren im Durchschnitt mit 3% Mietsteigerung
- Mehrheit der Umfrageteilnehmer rechnet mit stagnierenden oder sinkenden Preisen
- Investitionen in Einzelhandelsimmobilien werden stark reduziert
- Die Mehrheit der Befragten rechnet mit einem Renditeniveau von 4% bis 5%
- Nur knapp die Hälfte bevorzugt Top-7-Städte für Wohnimmobilieninvestments
- Trotz hoher Preise planen nur 23% Verkäufe, um Gewinne mitzunehmen
- Für 63% sind steigende Leitzinsen das größte Risikoszenario

Kontakt

Kai Wolfram
Geschäftsführender Gesellschafter

Engel & Völkers Investment Consulting GmbH

Anschrift: Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt
Telefon: + 49 69 24 75 75 50
Mobil: +49 172 7 31 90 03
Email: kai.wolfram@engelvoelkers.com

Homepage: www.engelvoelkers.com/de/investment-consulting