

Intelligent Investment

Investor Intentions Survey Deutschland 2023

REPORT

CBRE RESEARCH
JANUAR 2023

CBRE



Zusammenfassung

▲ 60 %

der deutschen Investoren erwarten, dass die Kauf-/Verkaufsaktivitäten zunehmen oder stabil bleiben werden

► 72 %

der Unternehmen mit AUM > 50 Mrd. US\$ erwarten, dass die Kapitalallokation in Immobilien im Jahr 2023 steigen oder unverändert bleiben wird

Berlin, München &...

Deutsche Investoren setzen weiterhin auf ihren Heimvorteil und sehen vier deutsche Metropolen unter den Zielmärkten für 2023

▼ Ermäßigungen

werden in allen Sektoren erwartet. Abwärtsdruck auf die Preise wird am deutlichsten bei hochwertigen Büro- und Einzelhandelsimmobilien zu spüren sein

Die diesjährige Umfrage liefert mehrere wichtige Erkenntnisse:

- Es wird erwartet, dass die Kauf- und Verkaufsabsichten im Jahr 2023 stabil bleiben. Fast 60 % der befragten deutschen Investoren gehen davon aus, dass sie entweder mehr kaufen/verkaufen oder das gleiche Niveau an Kauf- und Verkaufsaktivitäten wie 2022 beibehalten werden
- Auch die Kapitalallokation in Immobilien wird voraussichtlich stabil bleiben, einschließlich der institutionellen Anleger mit den größten AUM-Profilen. Value-add ist die bevorzugte Anlagestrategie im Jahr 2023, aber auch Core-, Opportunistische, Distressed- und NPL-Strategien könnten im kommenden Jahr auf großes Interesse stoßen
- Während Büro der begehrteste Sektor bei deutschen Investoren bleibt, schließt Industrie & Logistik weiter auf
- Deutsche Investoren bleiben ihrem Heimatmarkt treu, während internationale Investoren das Vereinigte Königreich als das leistungsstärkste Land vor Deutschland sehen. Auch Südeuropa ist in der Rangliste der leistungsstärksten Länder und bevorzugten Städte gut vertreten. London, Paris und Amsterdam sind die drei attraktivsten Märkte in Europa. Spanien und Deutschland sind die einzigen beiden Länder mit mehr als einer Stadt in den Top Ten.

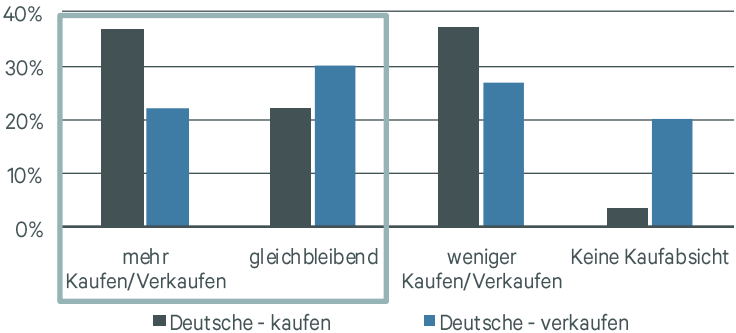
- Das Missverhältnis zwischen Erwartungen auf Käufer- und Verkäuferseite, die Angst vor einer Rezession und die Verschärfung der Kreditvergabebedingungen werden als die größten Herausforderungen für den derzeitigen Investitionsmarkt angesehen
- Es wird erwartet, dass die Preise in allen Anlageklassen unter Druck geraten werden. Deutsche Investoren erwarten die stärksten Abschläge bei wertsteigernden Büro- und Einzelhandelsimmobilien
- ESG-Kriterien werden trotz eines schwierigen makroökonomischen und geopolitischen Umfelds weiterhin stark angenommen
- Die aktuelle geopolitische und makroökonomische Lage wird das Investitionsvolumen bis 2023 belasten. Nach der aktuellen Hausmeinung von CBRE ist für 2023 mit einem Transaktionsvolumen von bis zu 55 Mrd. € zu rechnen, wovon gut 25 % auf den Wohnungssektor entfallen könnten

Investorenbefragung Deutschland 2023

Investitionstätigkeit wird 2023 stabil bleiben

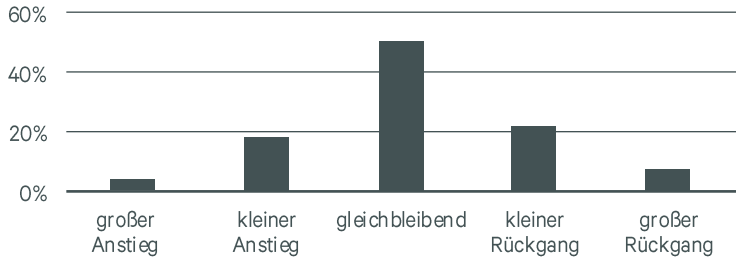
60 % der Investoren erwarten eine gleichbleibende Investitionstätigkeit

% der Befragten erwarten, dass die Kauf-/Verkaufsaktivitäten im Jahr 2023 gleich bleiben werden



Gleiche oder steigende Mittelzuweisung für Immobilien

Erwartungen an die Immobilienallokation für Unternehmen mit einem AUM von mehr als 50 Mio. USD



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

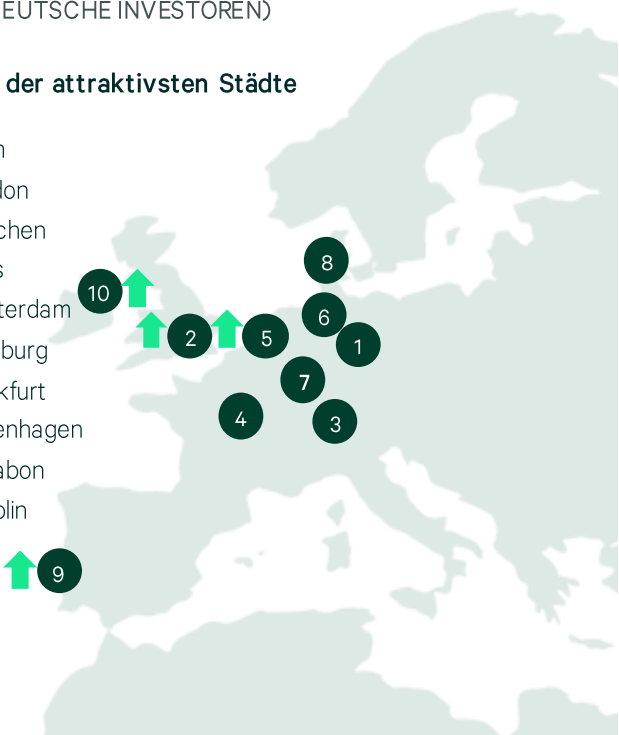
Top-Städte für Investitionen

(NUR DEUTSCHE INVESTOREN)

Top 10 der attraktivsten Städte

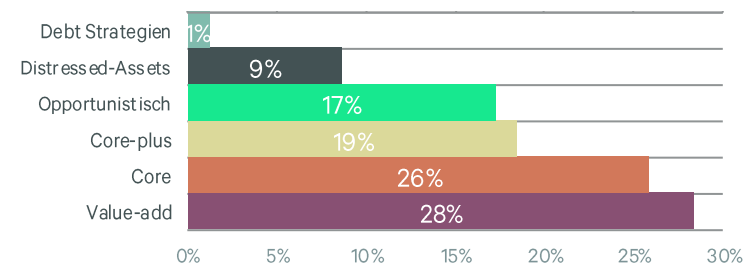
- 1. Berlin
- 2. London
- 3. München
- 4. Paris
- 5. Amsterdam
- 6. Hamburg
- 7. Frankfurt
- 8. Kopenhagen
- 9. Lissabon
- 10. Dublin

Legende
● Top Ten der gefragtesten Städte
↑ Höherer Rang als im Jahr 2022

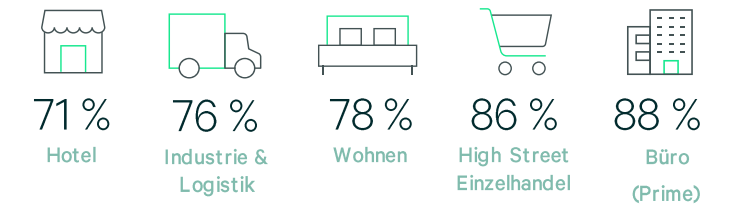


Investitionen in einem unsicheren Umfeld

1 Opportunistische und Distressed-Assets im Fokus



3 Viele Investoren erwarten Abschlüsse im Jahr 2023*



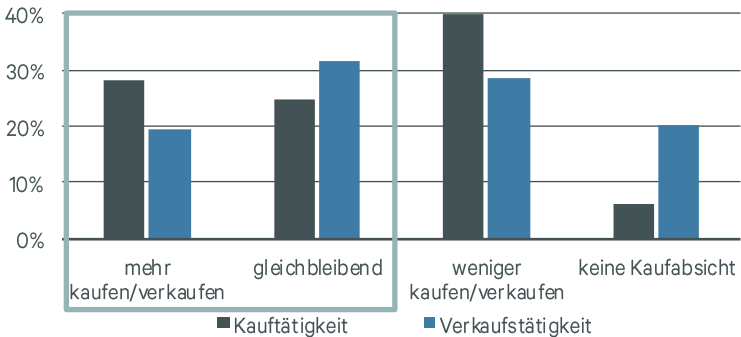
*Prozentsatz der Investoren, die für 2023 Preisnachlässe gegenüber 2022 erwarten

Investorenbefragung EMEA 2023

Investitionstätigkeit wird 2023 stabil bleiben

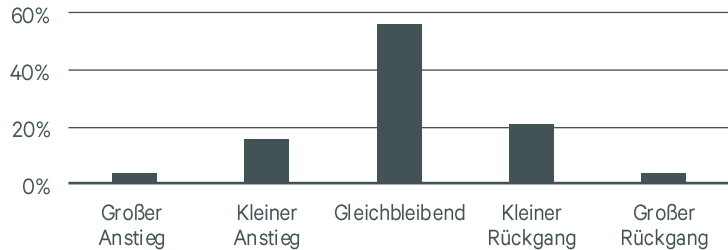
Die Hälfte der Investoren erwartet eine Fortsetzung der Investitionstätigkeit

% der Befragten erwarten, dass die Kauf-/Verkaufsaktivitäten im Jahr 2023 gleich bleiben werden



Gleiche oder steigende Mittelzuweisung für Immobilien

Erwartungen an die Immobilienallokation für Unternehmen mit einem AUM von mehr als 50 Mio. USD



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Top-Städte für Investitionen

(NUR INTERNATIONALE INVESTOREN*)

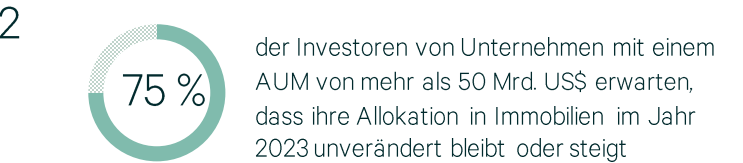
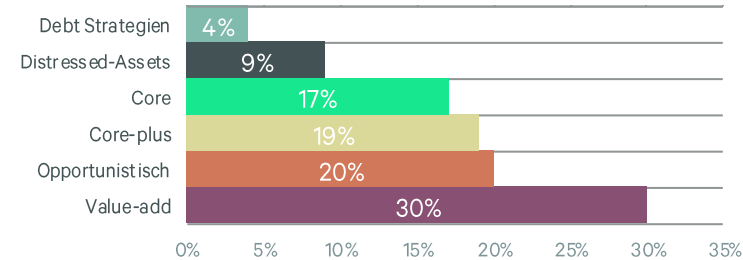
Top 10 der attraktivsten Städte

- 1. London
- 2. Paris
- 3. Amsterdam
- 4. Berlin
- 5. Madrid
- T.6 Lissabon
- T.6 Barcelona
- 8. Kopenhagen
- 9. Warschau
- 10. Frankfurt

Legende
● Top Ten der bevorzugten Städte*
↑ Höherer Rang als im Jahr 2022

Investitionen in einem unsicheren Umfeld

1 Opportunistische und Distressed-Assets im Fokus



3 Viele Investoren erwarten Abschlüsse im Jahr 2023*



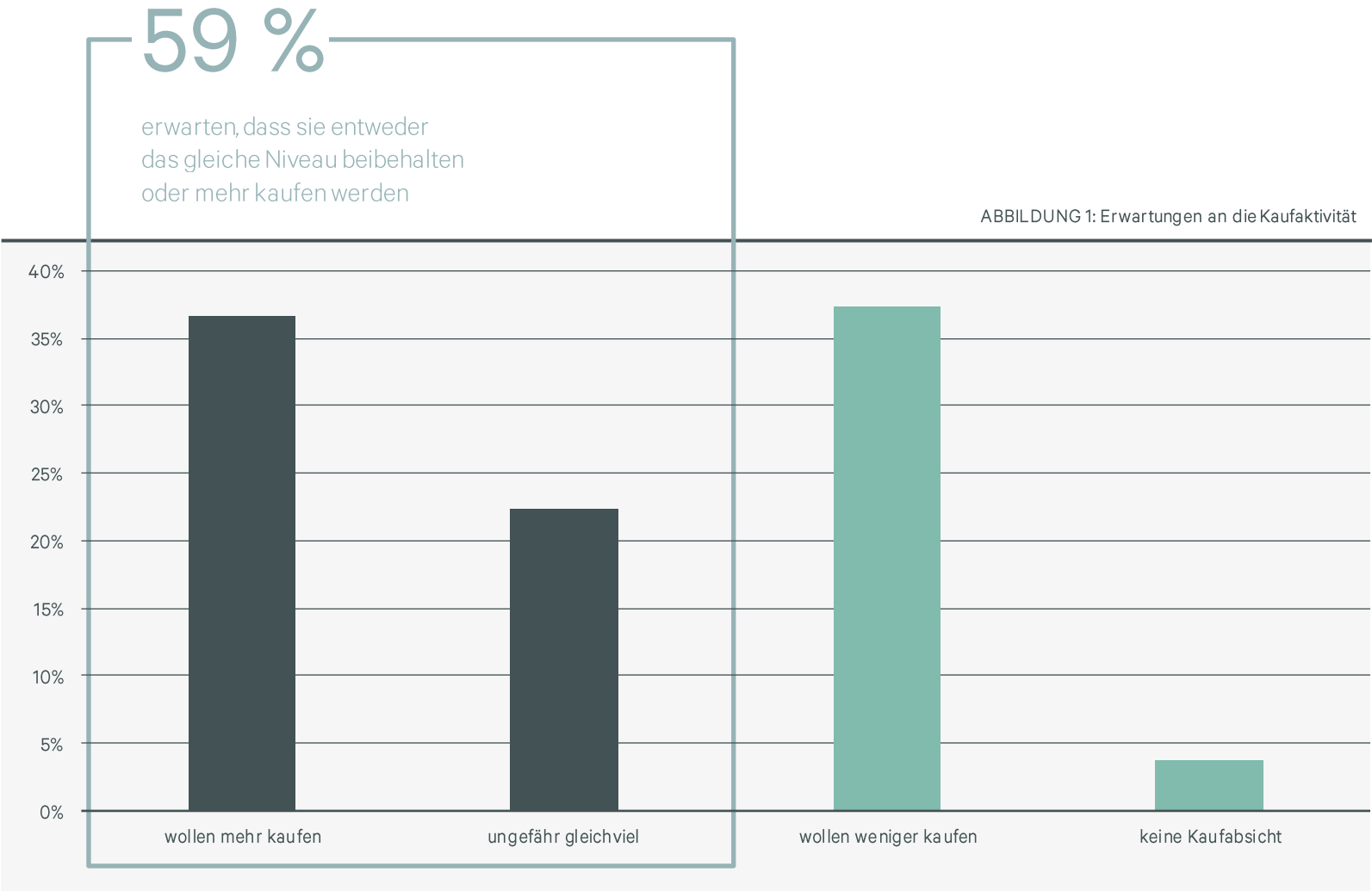
*Prozentsatz der Investoren, die für 2023 Preisnachlässe gegenüber 2022 erwarten



1 Ausblick Investitionstätigkeit

Kaufaktivität

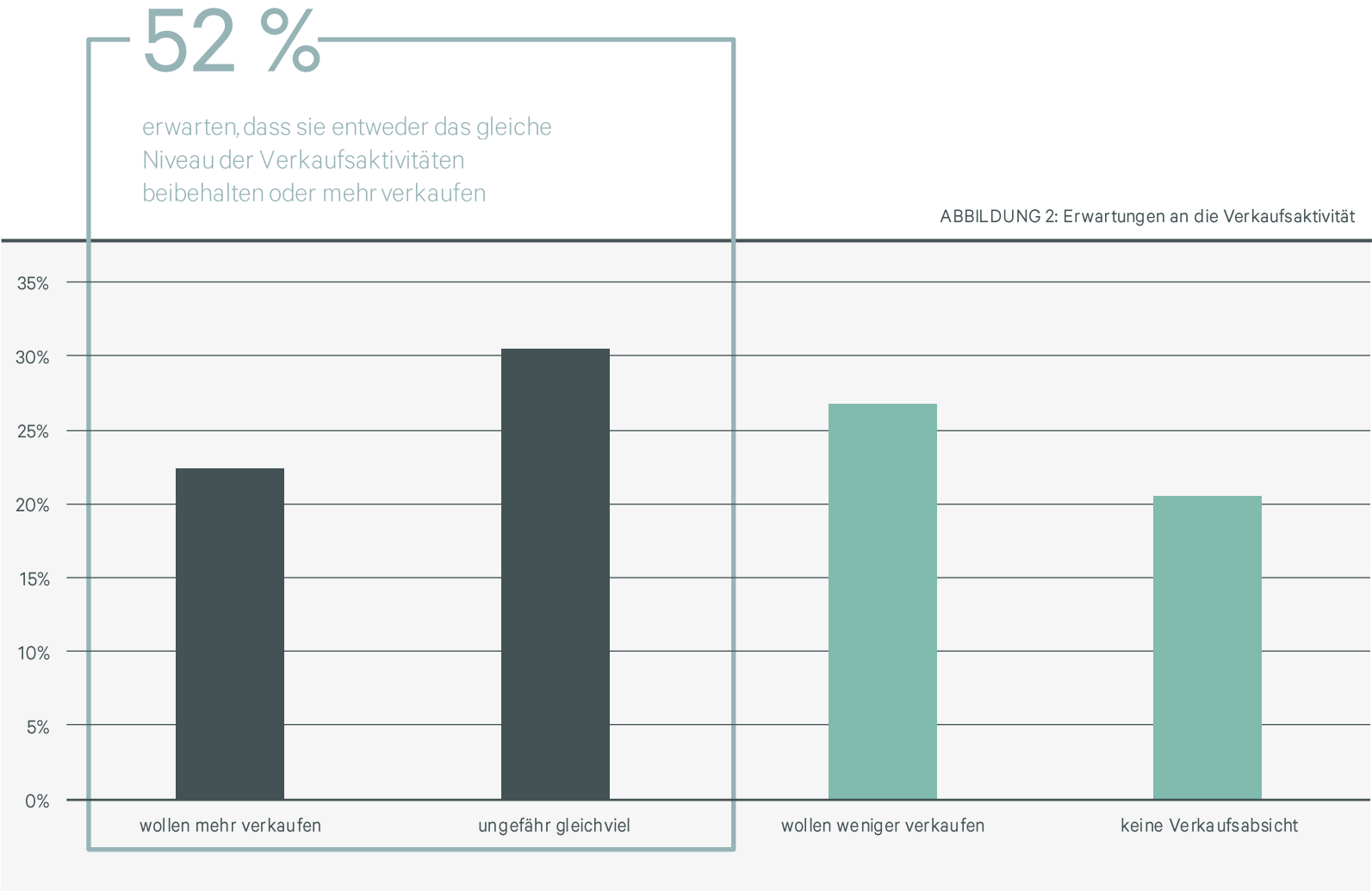
Planen Investoren
verstärkt Käufe im
Jahr 2023?



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Verkaufs- aktivität

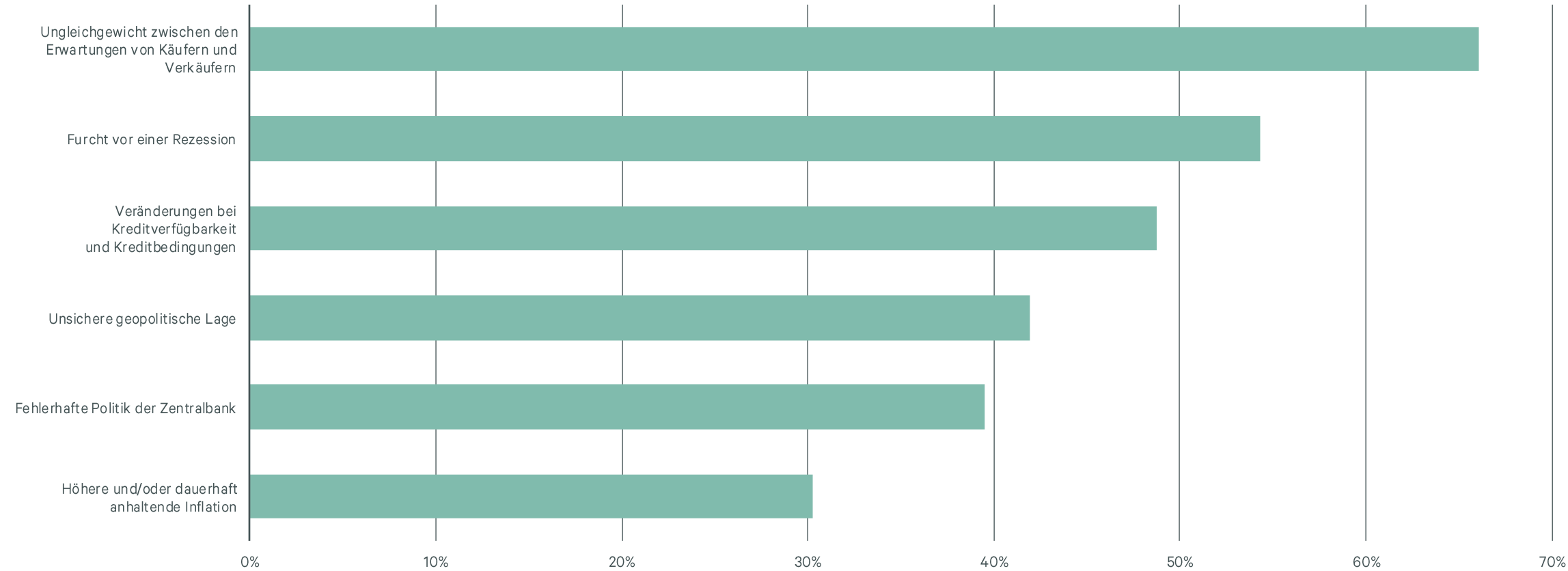
Planen Investoren
verstärkt Verkäufe im
Jahr 2023?



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Die größten Herausforderungen für Investoren im Jahr 2023: Unterschiedliche Erwartungen, Angst vor einer Rezession und verschärfte Kreditvergabebedingungen

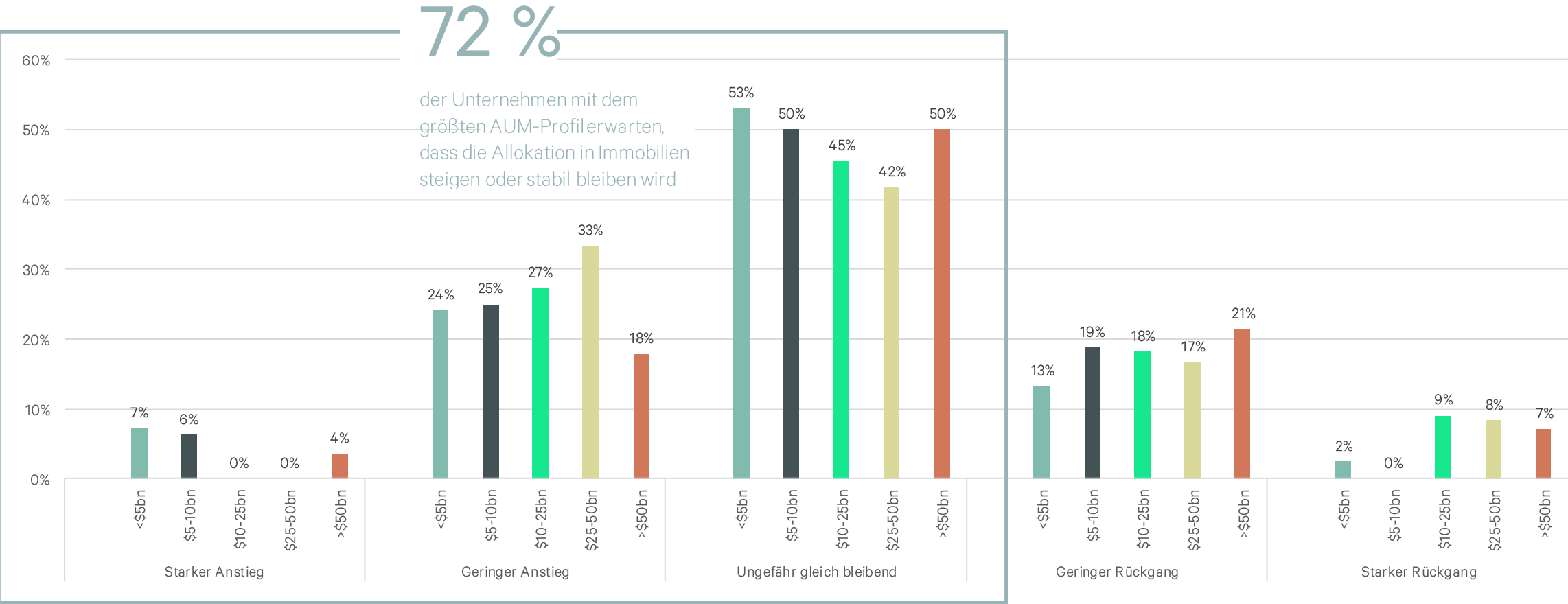
ABBILDUNG 3: Die größten Herausforderungen für Immobilieninvestitionen im Jahr 2023



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Immobilienallokationen bleiben 2023 voraussichtlich stabil

ABBILDUNG 4: Erwartungen an die Immobilienallokation 2023 nach AUM

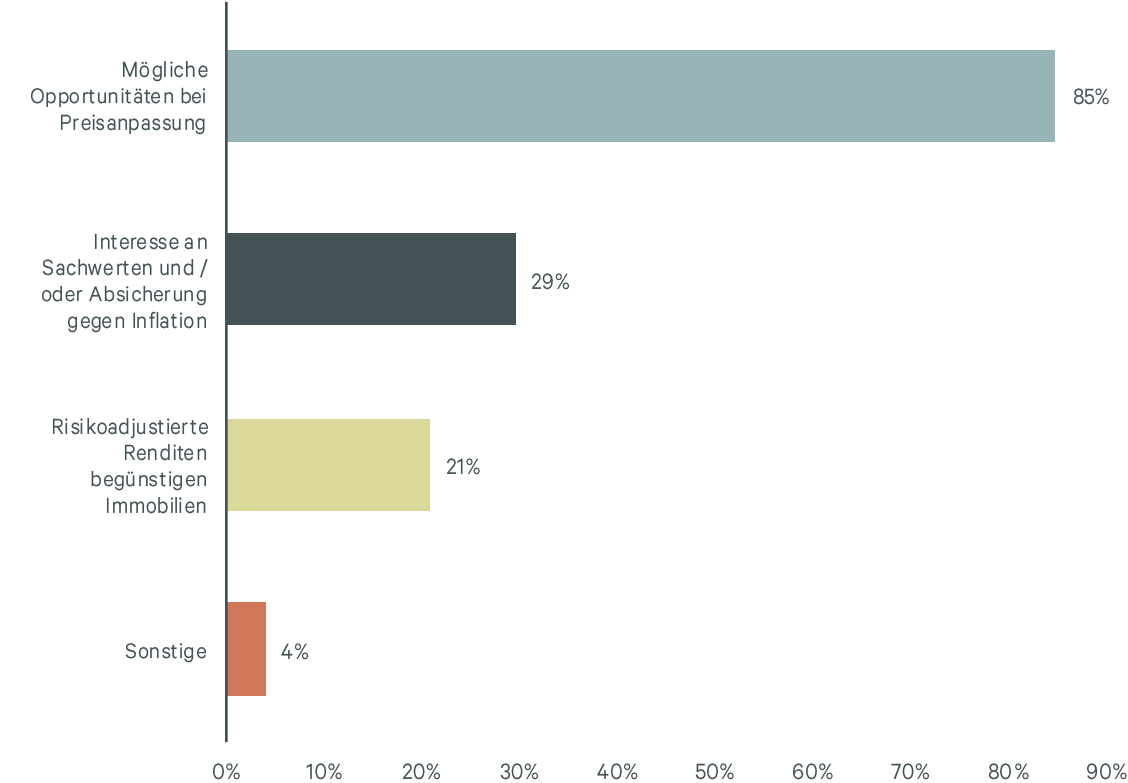


Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Repricing ist ein Schlüsselfaktor für Entscheidungen zur Immobilienallokation

ABBILDUNG 5: Hauptgründe für die Erhöhung der Immobilienallokation

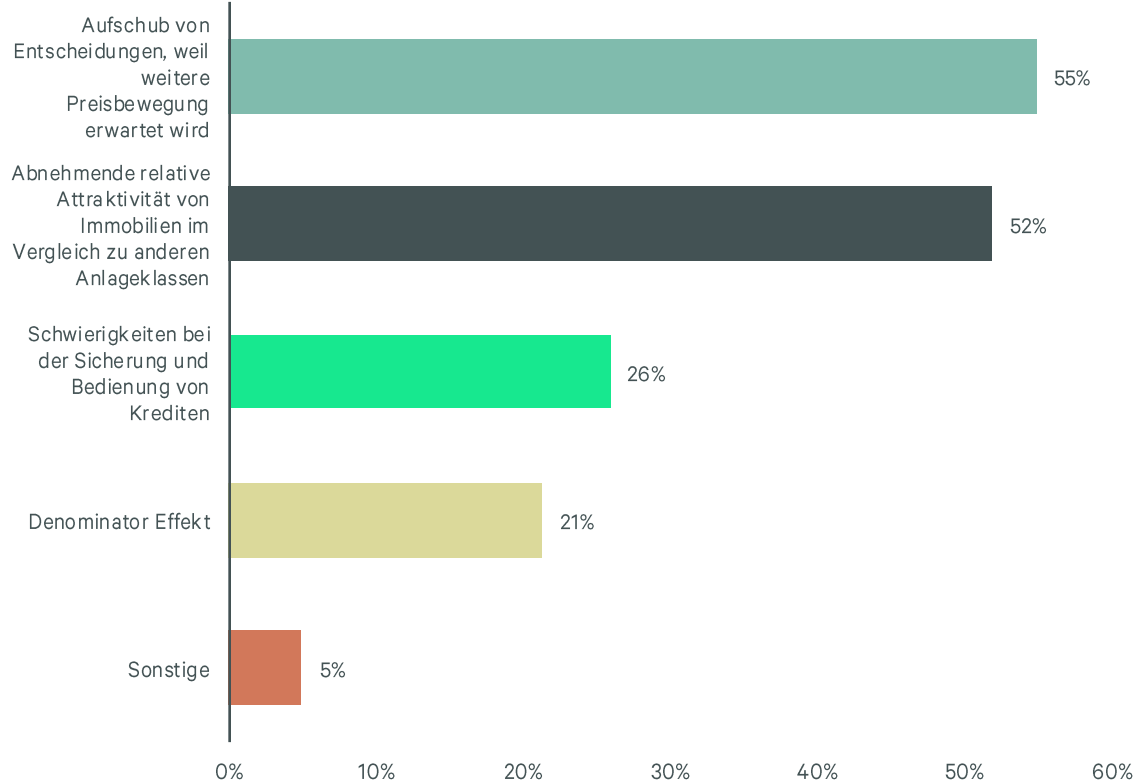
Welche sind die wichtigsten Gründe für eine Erhöhung der Immobilienquote?
(mehrere Antworten möglich)



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

ABBILDUNG 6: Hauptgründe für die Verringerung der Immobilienallokation

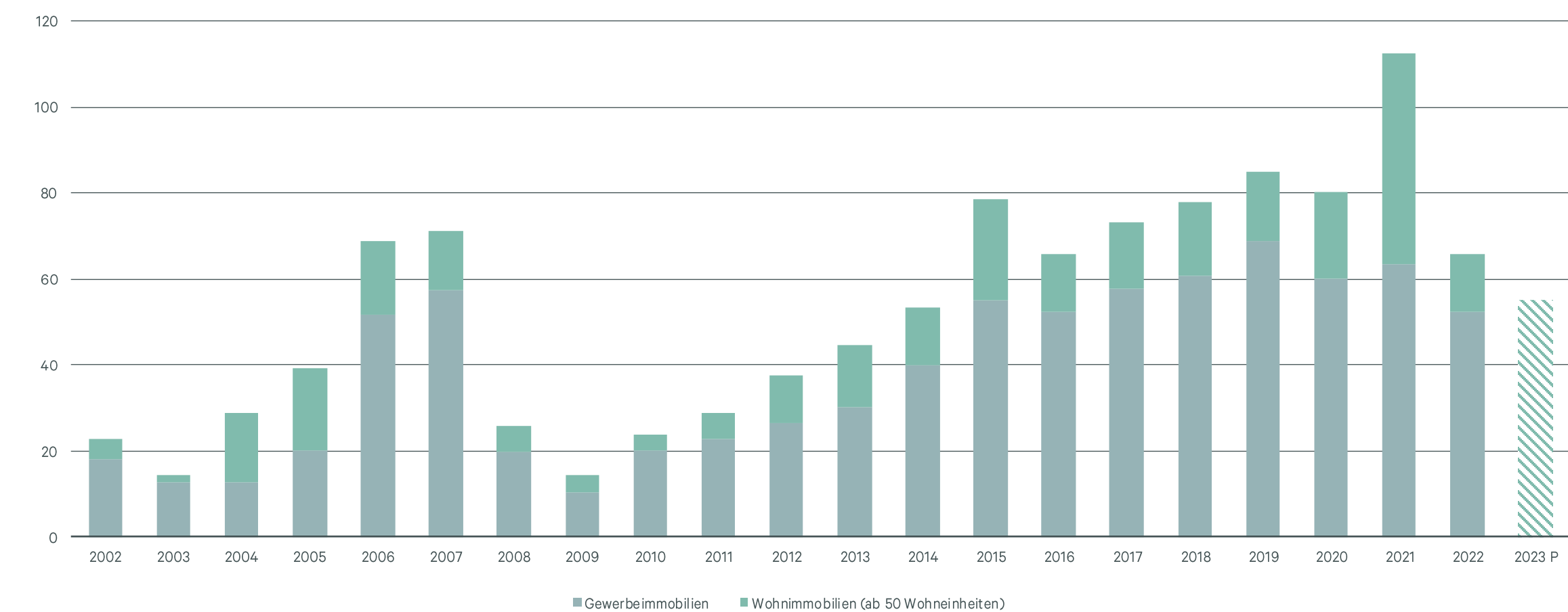
Welche sind die wichtigsten Gründe für eine Verringerung der Immobilienquote?
(mehrere Antworten möglich)



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Geopolitische und makroökonomische Unsicherheiten werden das Investitionsvolumen bis 2023 beeinflussen

ABBILDUNG 7: Investitionsvolumen in Deutschland (in Mrd. EUR)



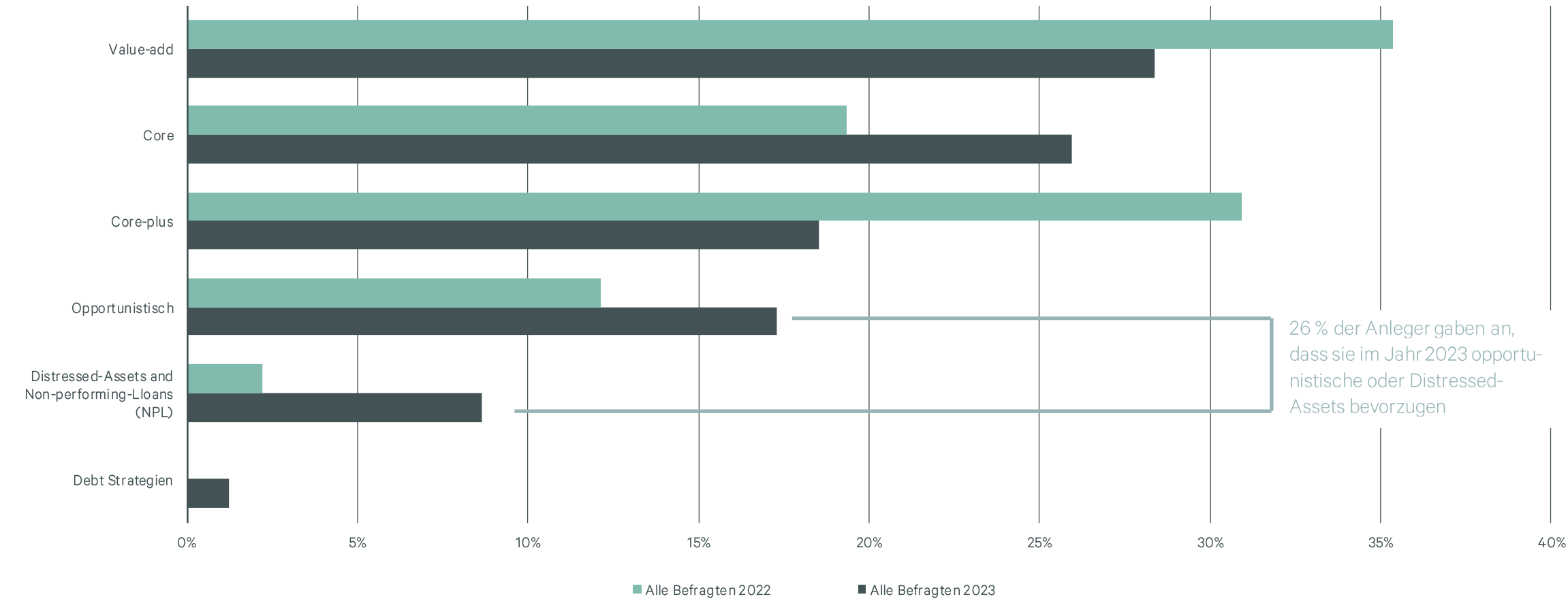
Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023



2 Immobilien- strategien

Bevorzugung von Core- sowie opportunistischen und Distressed-Assets ist im Jahresvergleich deutlich gestiegen

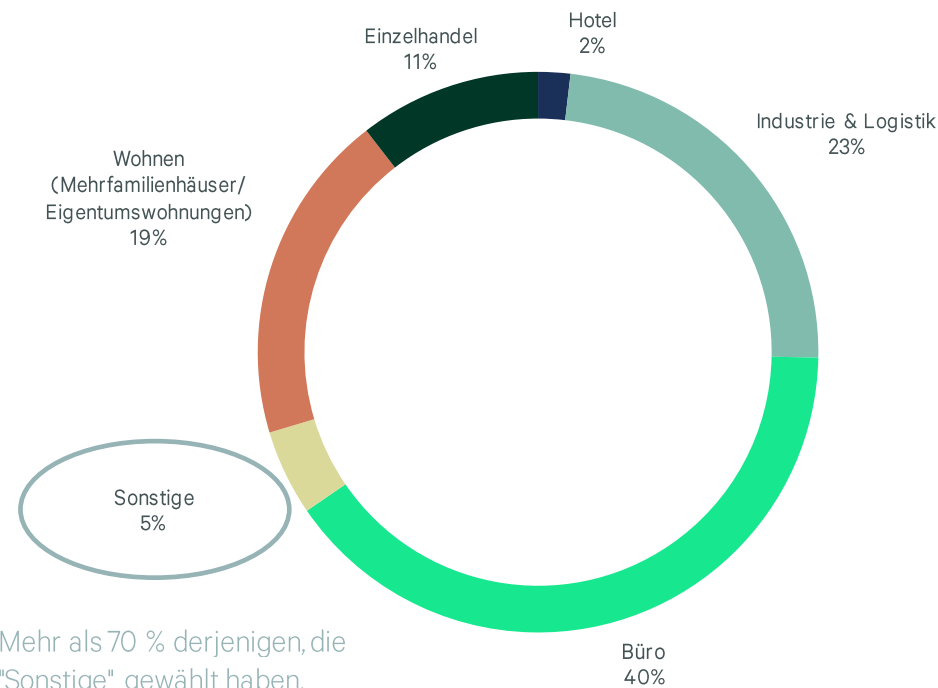
ABBILDUNG 8: Bevorzugte Strategie



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Büro ist nach wie vor die begehrteste Assetklasse für deutsche Investoren, obwohl Industrie& Logistik weiter aufholt

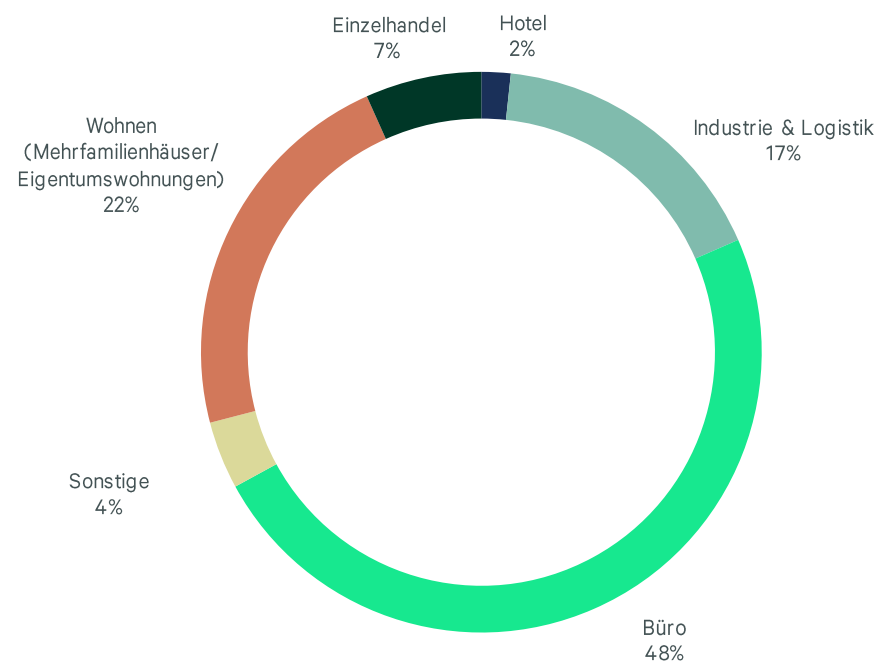
ABBILDUNG 9: Sektorpräferenz 2023



Mehr als 70 % derjenigen, die "Sonstige" gewählt haben, interessieren sich für Life Science und Gesundheitsimmobilien.

Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

ABBILDUNG 10: Sektorpräferenz 2022



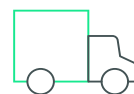
Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023

Die Anleger wurden gefragt, welche Art von Investitionen sie auf der Grundlage ihrer favorisierten Assetklasse bevorzugen würden ...



Büro

Von denjenigen, die Büroimmobilien bevorzugen, entschieden sich 60 % für ein Büro der Kategorie A in Spitzenlage. Fast 30 % wählten Kategorie B in Spitzenlage.



Industrie & Logistik

Investoren sind sowohl an modernen als auch an älteren Logistikimmobilien in Großstädten interessiert.



Wohnen

Mehrfamilienhäuser, die zur Miete gebaut werden, waren der eindeutige Favorit.

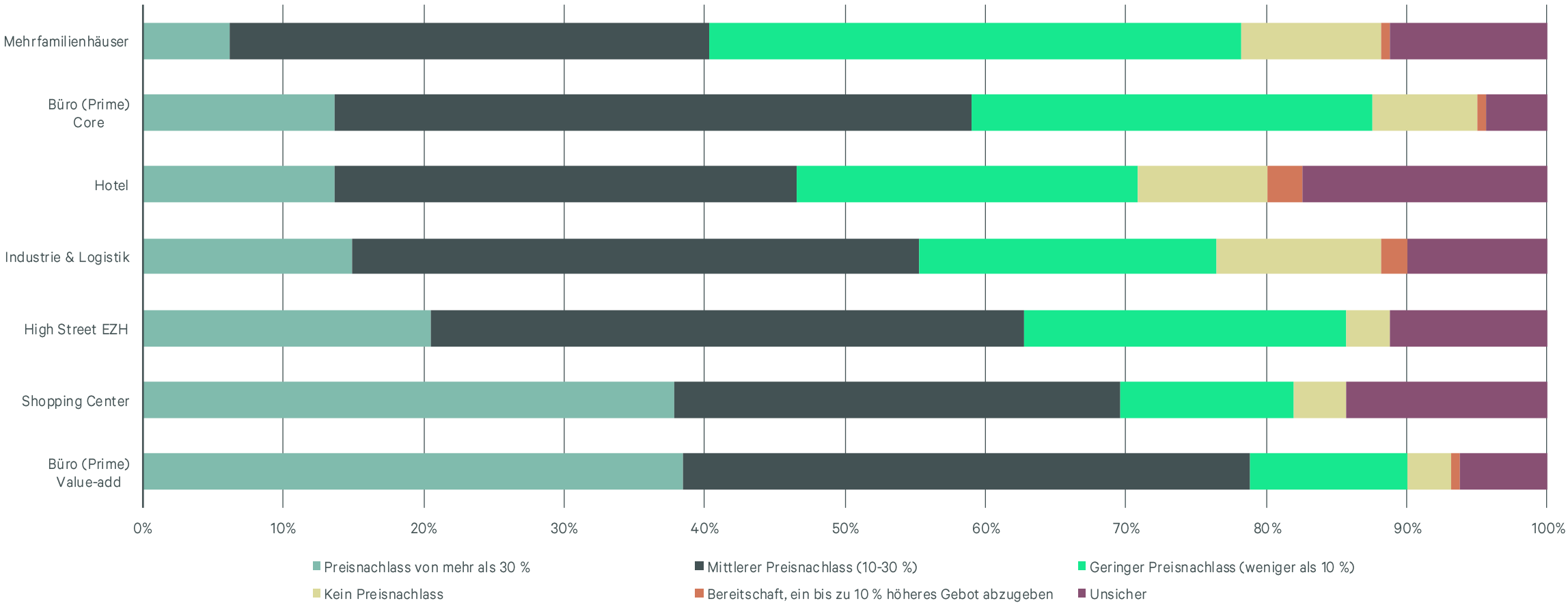


Einzelhandel

Fachmarktzentren und Supermärkte sind nach wie vor die gehandelten Favoriten.

Preisnachlässe in allen Assetklassen erwartet, am stärksten bei Value-add Büroimmobilien und im Einzelhandel

ABBILDUNG 11: Preiserwartungen im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022



Quelle: European Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2023



3 Investitionsstandorte

Deutsche Investoren sind überzeugt von ihrem Heimatmarkt, aus Sicht internationaler Investoren verdrängt jedoch UK Deutschland als den voraussichtlich stärksten Markt für das Jahr 2023

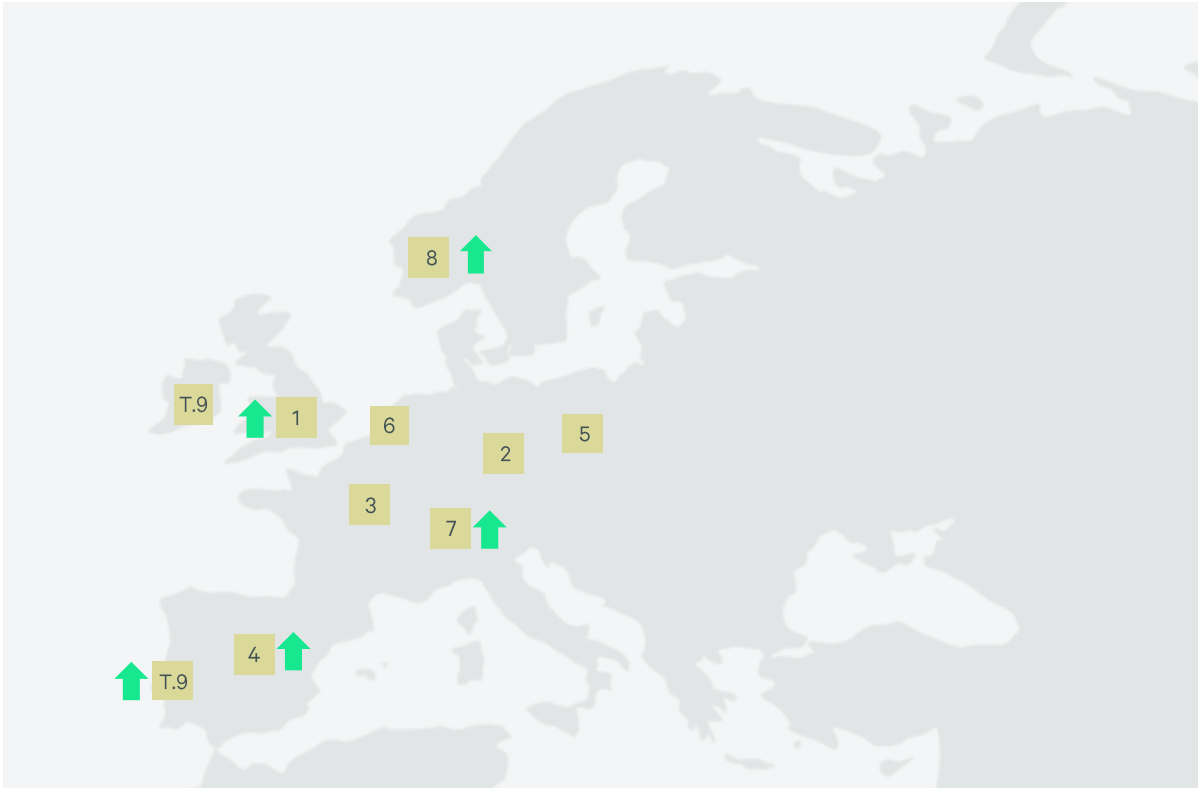
ABBILDUNG 12: Performance-Erwartungen auf Länderebene
(Deutsche Investoren linke Spalte; nur internationale Investoren* rechte Spalte)

1 Deutschland	1 UK
2 UK	2 Deutschland
3 Frankreich	3 Frankreich
4 Spanien	4 Spanien
5 Niederlande	5 Polen
6 Portugal	6 Niederlande
7 Schweiz	7 Schweiz
8 Irland	8 Norwegen
9 Polen	T.9 Irland
10 Italien	T.9 Portugal

Legende

- Performance Ranking auf Länderebene
- ↑ Höherer Rang als im Jahr 2022

*Einschließlich der Befragten mit Wohnsitz in einem anderen Bezirk und ohne die Ansichten der Befragten im Inland.
Quelle: European Investor Intention Survey, CBRE Research, Januar 2023



Wesentliche Beobachtungen (nur internationale Investments*):

UK hat Deutschland an der Spitze der länderspezifischen Renditeerwartungen für Immobilien verdrängt. Südeuropa hat bei den Renditeerwartungen für Immobilien auf Länderebene besonders stark abgeschnitten. Spanien verbesserte sich im Vergleich zum letzten Jahr um drei Plätze, während Portugal unverändert auf Platz 9 liegt. Auch Italien landete mit Platz 11 nur knapp außerhalb der Top 10. In allen drei Ländern stiegen die Immobilieninvestitionen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr an. Dies ist ein weiterer Beleg dafür, dass das Interesse der Investoren an dieser Region zunimmt.

Deutsche Investoren bleiben ihren Heimatstandorten treu, während mehrere südeuropäische Städte in unserem Ranking der bevorzugten Städte nach oben rücken

ABBILDUNG 13: Bevorzugte Städte
(Deutsche Investoren linke Spalte; nur Internationale Investoren* rechte Spalte)

1 Berlin	1 London
2 London	2 Paris
3 München	3 Amsterdam
4 Paris	4 Berlin
5 Amsterdam	5 Madrid
6 Hamburg	T.6 Lissabon
7 Frankfurt	T.6 Barcelona
8 Kopenhagen	8 Kopenhagen
9 Lissabon	9 Warschau
10 Dublin	10 Frankfurt

Legende

- Rangliste der zehn beliebtesten Städte
- ↑ Höherer Rang als im Jahr 2022

*Einschließlich der Befragten mit Wohnsitz in einem anderen Bezirk und ohne die Ansichten der Befragten im Inland.
Quelle: European Investor Intention Survey, CBRE Research, Januar 2023



Wesentliche Beobachtungen (nur internationale Investments*):

Drei südeuropäische Städte, Madrid, Lissabon und Portugal, stiegen im Vergleich zur letztjährigen Veröffentlichung in unserer Rangliste der beliebtesten Städte auf. London und Paris konnten ihren Status als begehrteste europäische Märkte weiter festigen, wobei der Abstand zur drittplatzierten Stadt Amsterdam erheblich war. Die deutschen Städte stießen erneut auf großes Interesse, wobei Berlin und Frankfurt in den Top 10 landeten. München landete mit Platz 11 nur knapp außerhalb unserer Top 10-Rangliste.



4 ESG und Investment

ESG-Ansatz setzt sich trotz schwieriger Rahmenbedingungen fort



83 %

der deutschen Investoren werden weiterhin ESG-Kriterien bei allen Investitionsentscheidungen berücksichtigen, trotz des makroökonomischen Gegenwinds und der schwierigen geopolitischen Lage



16 %

der Investoren diskutieren aktiv über die Anwendung von ESG-Kriterien, haben aber noch nicht bei allen Entscheidungen die Kriterien vollständig übernommen

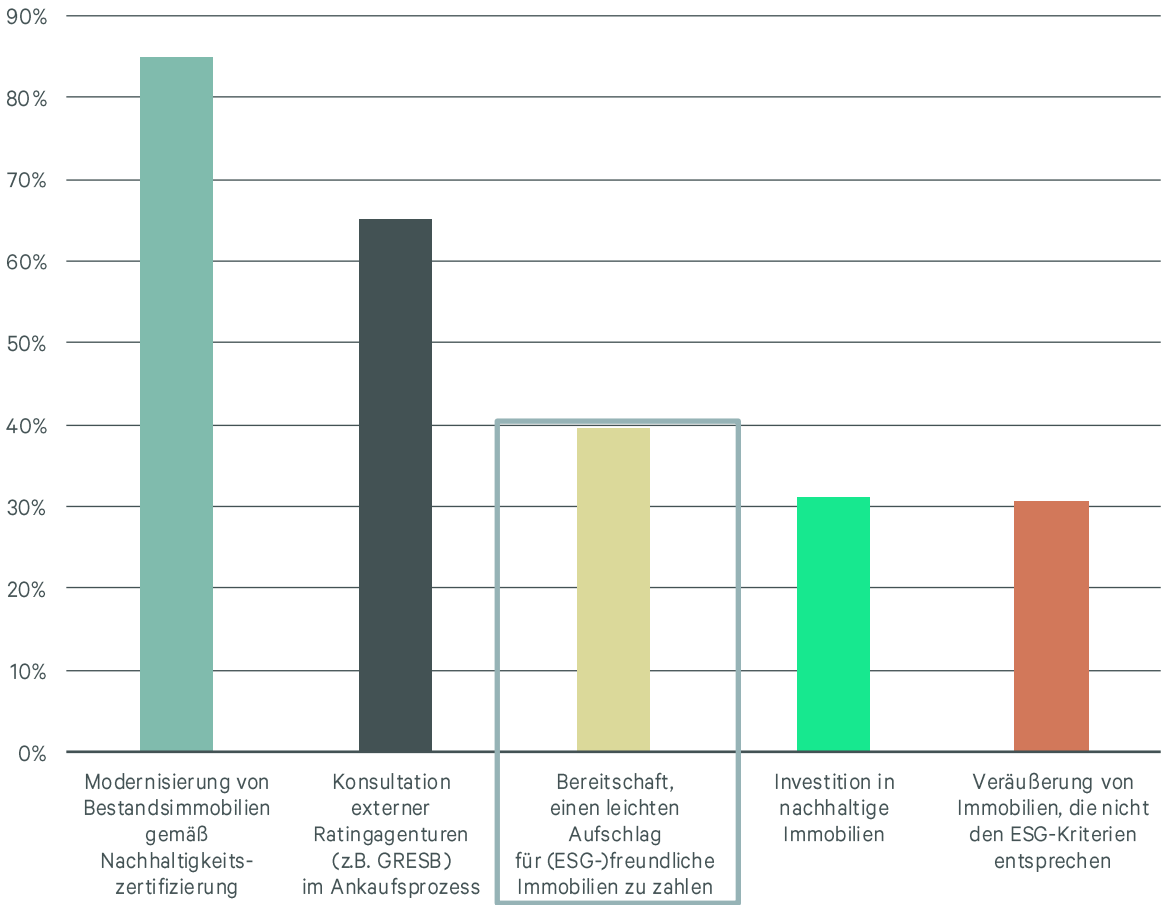


nur
1 %

der Investoren haben keine Pläne zur Anwendung von ESG-Kriterien

Modernisierung von Bestandsimmobilien als wichtigste Methode zur Umsetzung der (ESG-)Strategie

ABBILDUNG 14: Bevorzugte Methoden zur Umsetzung der ESG-Strategie



Fast 40 % der deutschen Anleger sind bereit, Prämien für (ESG-)freundliche Immobilien zu zahlen...

... zwei Drittel von ihnen sind bereit, mehr als 20 % zu zahlen

Quelle: European Investor Intention Survey, CBRE Research, Januar 2023



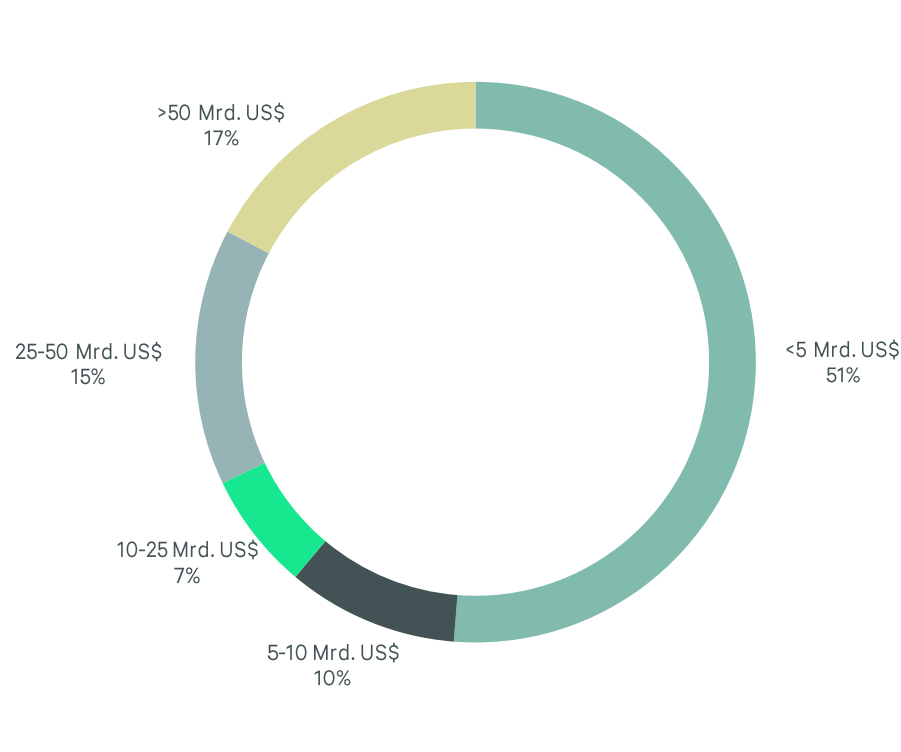
5 Key Facts und Profil der Befragten

Key Facts:

- 01 60 % der Investoren erwarten, dass die Kauf- und Verkaufsaktivitäten im Jahr 2023 entweder gleich bleiben oder zunehmen werden
- 02 Die Immobilienallokation der Unternehmen mit dem größten AUM wird im kommenden Jahr voraussichtlich stabil bleiben oder steigen
- 03 Das aktuelle geopolitische und makroökonomische Umfeld wird das Investitionsvolumen bis 2023 belasten
- 04 Opportunistische, Distressed-Assets und NPLs werden zu beliebten Investitionskonzepten
- 05 Büroimmobilien sind nach wie vor am gefragtesten, obwohl Industrie- und Logistikimmobilien weiter aufholen
- 06 Abschlüsse sind in allen Assetklassen zu erwarten, insbesondere bei Value-Add Büro- und Einzelhandelsimmobilien
- 07 Großbritannien hat Deutschland an der Spitze unserer länderspezifischen Immobilienrenditeerwartungen abgelöst
- 08 (ESG-)Kriterien stehen weiterhin im Fokus der Investoren, die teilweise bereit sind, Aufschläge von über 20 % zu zahlen

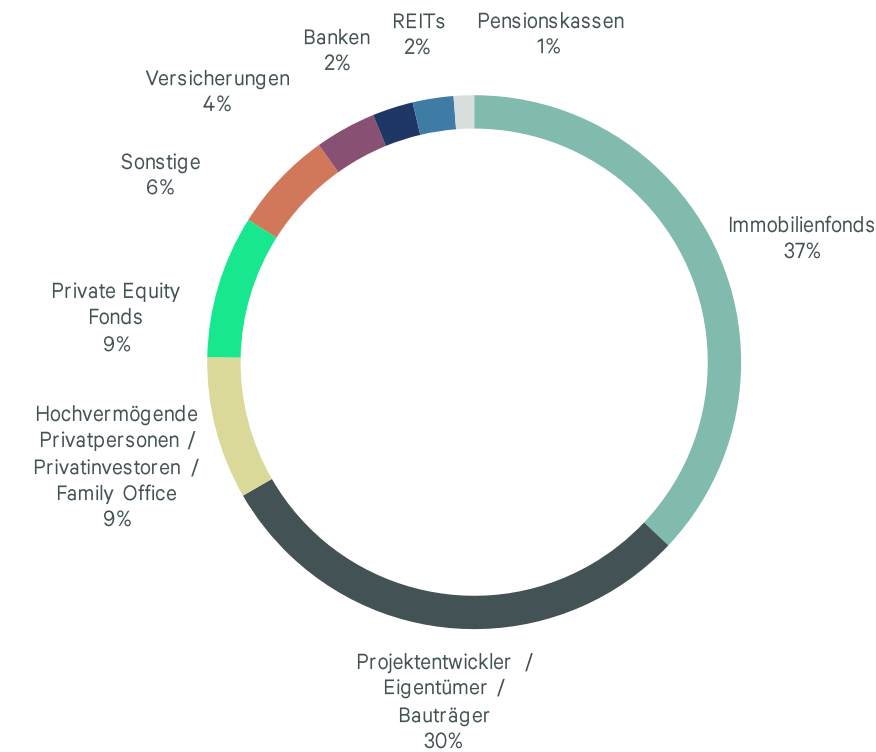
Profil der Befragten und Gesamtzahl der Antworten von deutschen Anlegern (n = 162)

ABBILDUNG 15: Prozentualer Anteil der Befragten nach AUM



Quelle: European Investor Intention Survey, CBRE Research, Januar 2023

ABBILDUNG 16: Prozentualer Anteil der Befragten nach Anlegertyp



Quelle: European Investor Intention Survey, CBRE Research, Januar 2023

Market Area Overview



Kriterien für die Umfrage :

Der CBRE European Investor Intentions Survey 2023 wurde zwischen dem 10. November 2022 und dem 5. Dezember 2022 durchgeführt. 629 in Europa ansässige Investoren (davon 162 aus Deutschland) nahmen an der Umfrage teil, in der den Befragten eine Reihe von Fragen zu ihrem Kaufinteresse und ihren bevorzugten Strategien für Sektoren und Märkte im Jahr 2023 gestellt wurden.

Kontakte

Chris Brett

Head of Capital Markets EMEA
chris.brett@cbre.com

Richard Barkham

Global Chief Economist,
Head of Global Research &
Head of Americas Research
richard.barkham@cbre.com

Henry Chin

Global Head Of Investor Thought
Leadership & Head of Research,
Asia Pacific
henry.chin@cbre.com

Tasos Vezyridis

Executive Director
tasos.vezvridis@cbre.com

Darin Mellott

Senior Research Director,
Capital Markets
darin.mellott@cbre.com

Benjamin Pipernos

Senior Research Analyst
benjamin.pipernos@cbre.fr

Fabian Klein

Head of Investment Germany
fabian.klein@cbre.com

Jan Linsin

Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.