

Inflation, Zinsanhebung oder ESG?

Welche Entwicklungen beeinflussen das Investorenverhalten aktuell am stärksten?

Liebe Leserinnen und Leser,

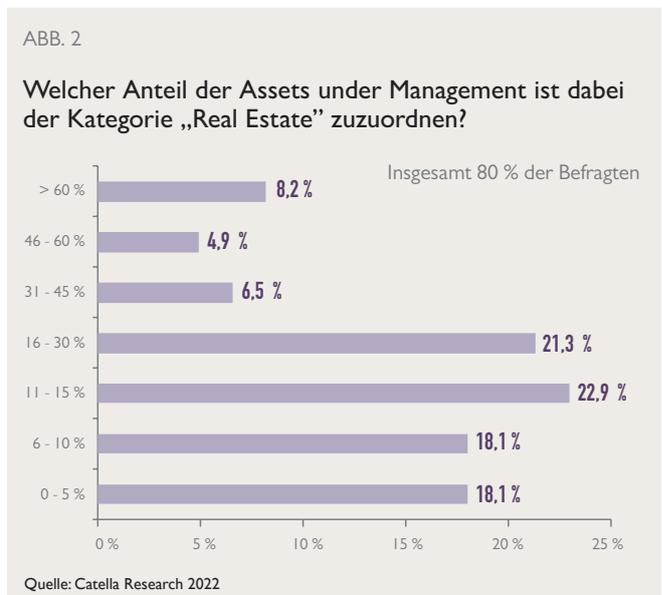
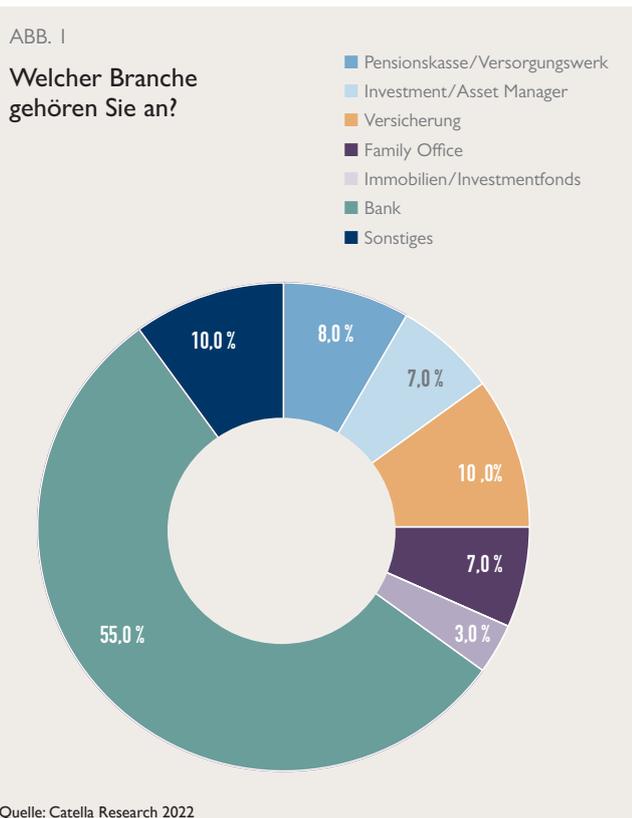
wir haben Sie wieder gefragt, Sie unsere 250 deutschen Immobilieninvestoren. Analytisch und wissenschaftsmethodologisch: den Schwarm! Warum? Das liegt klar auf der Hand – in Zeiten mit vermeintlich multidimensionalen Risiken (daraus ergeben sich bei richtigem Timing auch immer Chancen) liefern Modelle (bestückt mit den Eckdaten der Vergangenheit) nicht zwangsläufig aussagekräftige Ergebnisse. Einfacher formuliert: wir sind in der Wendepunktphase an den Immobilienmärkten angekommen. Und da werden Prognosen aus der Vergangenheit zwangsläufig kassiert. Diesem Entscheidungsgap möchten wir mit den folgenden Ergebnissen unserer Umfrage etwas beisteuern.

Und wie sehen Sie die Situation? Offensichtlich sehr nüchtern: beim Blick auf die Ergebnisse unserer Umfrage „Inflation, Zinsanhebung oder ESG? Welche Entwicklungen beeinflussen das Investorenverhalten aktuell am stärksten?“ von Ende Juni 2022 wird deutlich, dass Stimmungen doch etwas vorwegnehmen, was sich dann einige Tage später in rückläufigen Transaktionsvolumina widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund dürfen wir Ihnen, in einem wahren Feuerwerk an Zahlen und Balkendiagrammen, die Antworten auf die Ursprungsfrage liefern. Wohin gehen die Märkte?

Besten Dank für Ihr Teilnahme und viel Rationalität bei der Analyse und Umsetzung der Ergebnisse.

Statistisches Sempel – wer war dabei!

- Insgesamt wurde die Umfrage an 250 Experten der Immobilienbranche versendet. 61 Teilnehmer beantworteten die Umfrage vollständig (Rücklaufquote: 24,4 %).
- Die absolute Mehrheit der Befragten gehören dem Bankensektor an (55 %).
- Bei ca. 38 % der Befragten beläuft sich das insgesamt verwaltete Vermögen auf 1 bis 5 Mrd. €.
- Immobilien machen bei ca. 80 % der Teilnehmer bis zu 30 % des Gesamtvermögens aus.



Makroökonomische Entwicklungen – Stimmungsbild

ABB. 4

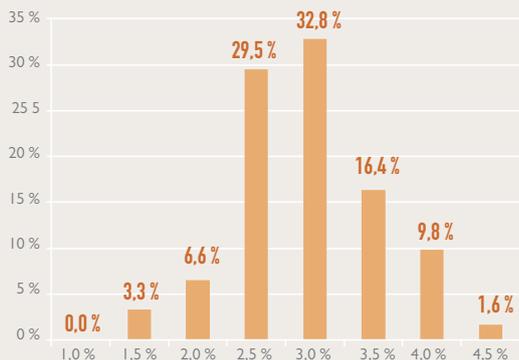
Wie sehen Sie die generelle wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland?



Quelle: Catella Research 2022

ABB. 5

Wo sehen Sie die Fremdkapitalzinsen (10 Jahre Zinsbindung) in den nächsten 12-24 Monaten?



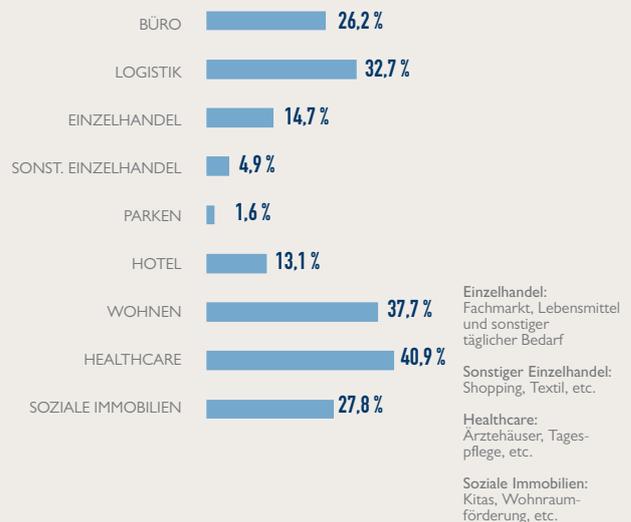
Quelle: Catella Research 2022

- 57 % der Befragten sehen die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands derzeit in einer Stagnation.
- Ca. 33 % der Unternehmen sehen die Fremdkapitalzinsen innerhalb der nächsten 2 Jahre bei 3,0 %.
- Knapp ein Viertel der Teilnehmer glaubt, dass die Preise im Zuge einer Zinsanhebung sinken werden.
- Dem gegenüber stehen ca. 69 % mit der Einschätzung von sich zunächst seitwärts bewegenden Preisen.

Asset Allokation der Investoren in den kommenden Jahren

ABB. 6

Welche zwei Nutzungsarten schätzen Sie allgemein (Neuinvestments in den kommenden 24 Monaten) am interessantesten ein?

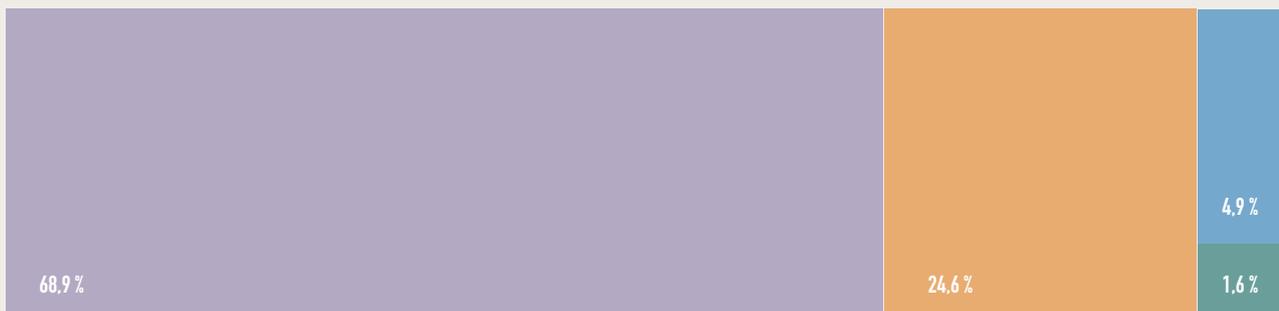


Quelle: Catella Research 2022

ABB. 7

Welche Auswirkungen hat Ihrer Meinung nach eine Zinsanhebung für den Immobiliensektor?

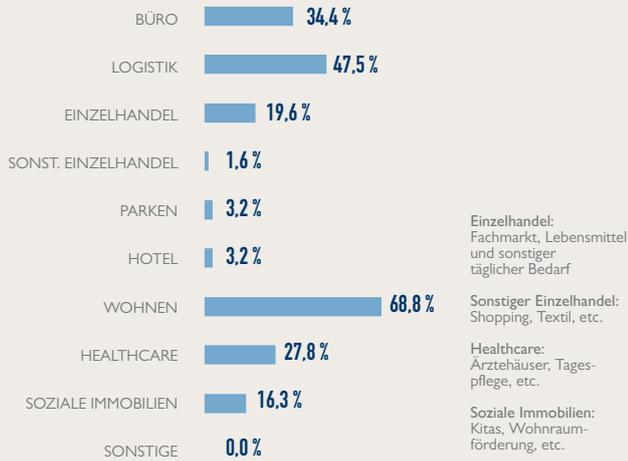
- **LEHRBUCHSZENARIO:**
Eine Zinsanhebung sorgt mittelfristig für ein sinkendes Preisniveau bei Immobilien
- **ALTERNATIVSZENARIO 1:**
Die Abnahme der Überschussliquidität nimmt Druck aus einigen überhitzten Immobilienmärkten > Die Preise bewegen sich zunächst eher seitwärts
- **ALTERNATIVSZENARIO 2:**
Die weiterhin hohe Nachfrage sorgt auch zukünftig für ein steigendes Preisniveau
- **SONSTIGES**



Quelle: Catella Research 2022

ABB. 8

Welche zwei Nutzungsarten haben Sie für die Allokation Ihrer Gesellschaft am stärksten im Fokus (in den kommenden 24 Monaten) – Zweifachnennungen

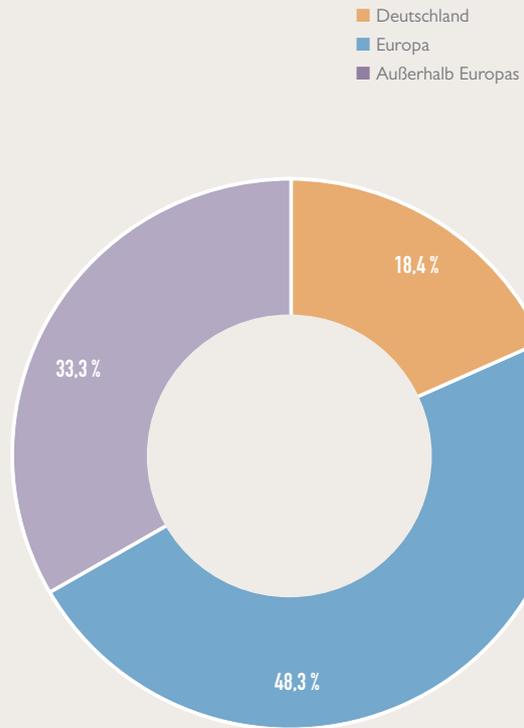


Quelle: Catella Research 2022

- Die interessantesten Nutzungsarten innerhalb der nächsten zwei Jahre sind laut den Teilnehmern die Assetklassen Healthcare (41 %) und Wohnen (38 %) – siehe Abbildung 6.
- Am wenigsten Interesse wird an den Nutzungsarten sonstiger Einzelhandel (5 %), Parken (1,6 %) und Hotel (1,6 %) geäußert – siehe Abbildung 6.
- Der stärkste Fokus der Allokation liegt bei den Unternehmen auf den Nutzungsarten Wohnen (69 %) und Logistik (48 %).
- Knapp die Hälfte der Befragten sieht die besten Chancen der regionalen Allokation außerhalb Europas.

ABB. 9

Wo sehen Sie die besten Chancen der regionalen Allokation?



Quelle: Catella Research 2022, PMA

Risikoranking – Aktuelle Risiken für Investoren

ABB. 10

Von welchem der genannten Punkte geht die größte Gefahr für Ihre Investments/Projektentwicklungen/Asset Allokation aus?



Quelle: Catella Research 2022

Risikoranking – Aktuelle Risiken für Investoren

ABB. 11

Planen Sie aufgrund einer voraussichtlichen Zinsanhebung im Euroraum im dritten Quartal Ihre Investmentstrategie anzupassen? (In den nächsten 24 Monaten) – Mehrfachnennung möglich

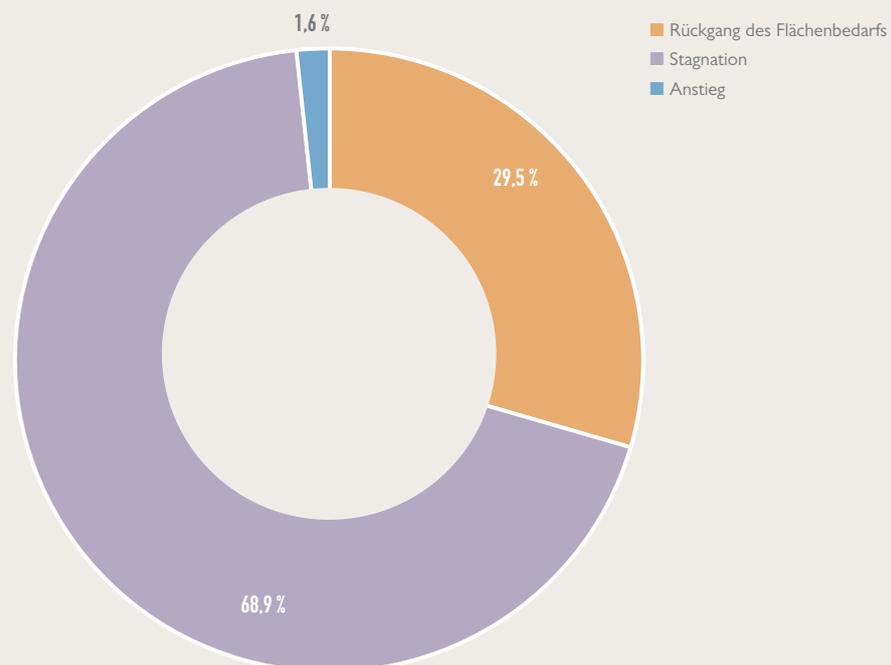


- 31,5 % der Unternehmen gaben an, in Folge einer Zinsanhebung ihre Immobilienquote zu diversifizieren.
- Ca. 8 % gaben an, ihre Immobilienquote reduzieren zu wollen.
- Mit 68,8 % glauben gut zwei Drittel der Befragten an eine Stagnation des Flächenbedarfs bei Büroimmobilien in Folge der Corona-Pandemie.

Quelle: Catella Research 2022

ABB. 12

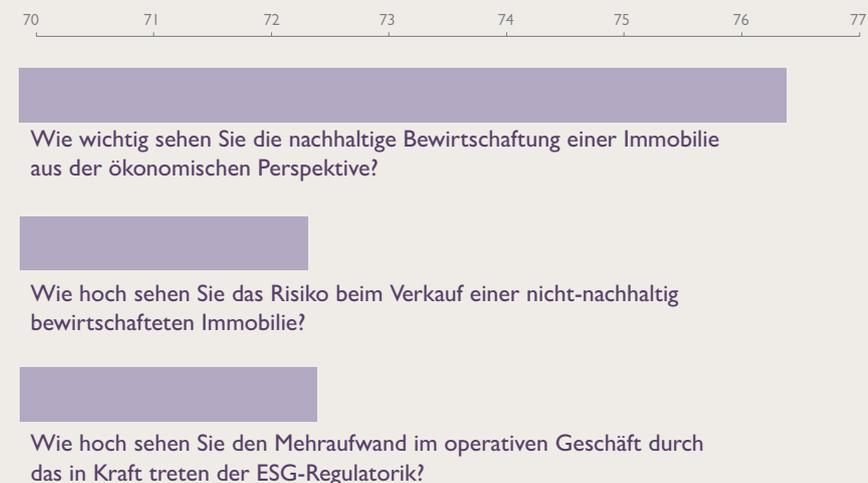
Wie sehen Sie die Flächennachfrage bei Büroimmobilien aufgrund der Corona-Pandemie in den nächsten 12–24 Monaten?



Quelle: Catella Research 2022

Marktfaktor ESG – Zukünftige Relevanz

ABB. 13



Quelle: Catella Research 2022

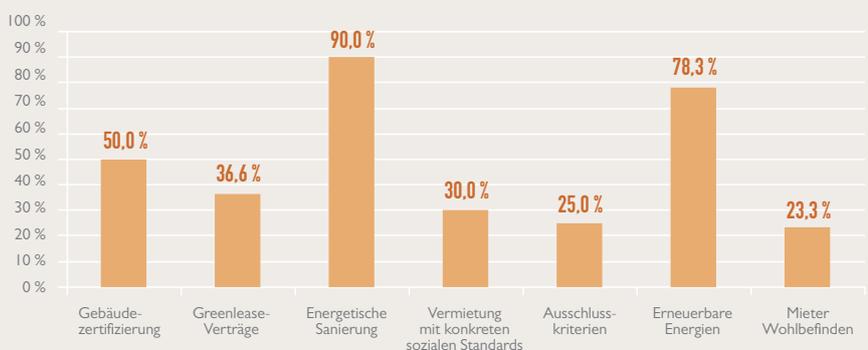
Bei dieser Frage sollten die Experten verschiedene ESG-Fragestellungen nach ihrer Wichtigkeit in einer Skala von 0 (**überhaupt nicht**) relevant bis 100 (**absolut relevant**) einordnen:

- Grundsätzlich wurden alle drei Fragestellungen mit einem Wert von über 70 als überdurchschnittlich relevant eingestuft.
- Die nachhaltige Bewirtschaftung wird aus ökonomischer Sicht am relevantesten eingestuft.
- Das Risiko bei einem Verkauf einer nicht-nachhaltigen Immobilie sowie der Mehraufwand der ESG-Regulatorik werden ähnlich relevant eingestuft.

ESG Relevanz – Spektrum

ABB. 14

Wo sehen Sie Ansätze, eine Immobilie nachhaltiger zu gestalten?



Quelle: Catella Research 2022

- Die Befragten sehen besonders in der energetischen Sanierung (90 %) und der Verwendung von erneuerbaren Energien (78,3 %) die am besten geeigneten Ansätze, Immobilien nachhaltiger zu gestalten.
- Der am geringsten ausgewählte Ansatz stellt das Mieterwohlbe-finden mit lediglich 23,3 % dar. Die Daten deuten darauf hin, dass Environment-Faktoren weiter den sozial ausgerichteten ESG-Maß-nahmen vorgezogen werden.

FAZIT

Es wird zweifelsfrei eine unruhige Zeit an den deutschen Immobilienmärkten in den kommenden Monaten. Die Eintrübung der konjunkturellen Situation, der weiterhin kaum greifbaren und ungelösten Konsequenzen des Krieges in der Ukraine und der Zins- und damit Inflationsentwicklung ist offensichtlich, und sorgt dafür, dass sich etliche Investoren aktuell abwartend verhalten. Dass hierbei ein „Discount“ auf Immobilien zu erwarten sein dürfte, sehen wir lediglich bei schlechten Standort-/Objektalterkombinationen. Zwar sind einige Rückabwicklungen von Grundstücken dokumentierbar, einen signifikanten Überschwappeffekt auf andere Asset Klassen sehen wir aber vorerst nicht. Wertaufschläge lassen sich bereits aktuell an Mobilitätsknotenpunkten messen.

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilien-investment und Fondsmanagement und agiert in 13 Ländern. Der Konzern hat ein verwaltetes Vermögen von rund 12 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
 thomas.beyerle@catella-investment.com
 +49 (0)89 189 16 65 0

Janosh Zalewski

Mehr unter [catella.com](https://www.catella.com)