



COVID-19 und die Auswirkungen auf die deutsche Immobilienwirtschaft

EY Real Estate

31. März 2020

#StayHome

#KeepSocialDistance

#FlattenTheCurve



EY

Building a better
working world

Agenda

- 1** Vorwort
- 2** Kernergebnisse
- 3** Design und Ergebnisse der Studie
- 4** Ihre Ansprechpartner

1

Vorwort



Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

zur aktuellen Corona-Krise haben wir mittels einer Online-Befragung die Akteure des Immobiliensektors nach ihrer Einschätzung befragt.

Unser Trendbarometer zum Immobilien-Investmentmarkt 2020 hatten wir bereits im Januar diesen Jahres veröffentlicht. Aus der Befragung von Ende 2019 ließen sich zahlreiche positive Vorzeichen für das Jahr 2020 ableiten: gleichbleibendes Transaktionsvolumen, Deutschland als weiterhin attraktiver Immobilien-Investmentmarkt, kaum Alternativen zu Immobilienanlagen und zu meisternde Herausforderungen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Auswirkungen des Virus noch nicht absehbar.

Mittlerweile ist jedoch klar, dass die Corona-Krise nicht nur bislang undenkbbare Einschränkungen für unser alltägliches Leben mit sich bringt, sondern auch massive wirtschaftliche Folgen für die Immobilienwirtschaft haben wird.

Das öffentliche Leben ist weitgehend zum Erliegen gekommen - Bildungseinrichtungen, Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Sportstätten wurden geschlossen und nur das Nötigste hat aktuell noch geöffnet. Die Bundesregierung hat entsprechend reagiert und hat u.a. ein Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie verabschiedet. Das Hilfspaket sieht für gewerbliche und private Vermieter sowie Mieter wesentliche Neuregelungen vor, so auch eine zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung wegen Zahlungsverzugs.

Diese sicherlich sinnvollen Maßnahmen der Bundesregierung könnten aber andererseits auch zu Liquiditätsengpässen bei den Banken führen und dies hätte wiederum gravierende Auswirkungen auf den Finanzierungsmarkt und die ganze Wirtschaft. Aus diesen und ganz vielen anderen Gründen wäre es sehr wünschenswert, dass die Pandemie möglichst schnell beendet werden kann.

Jeder von uns muss seinen Beitrag leisten, um die Ausbreitung des Virus zu verlangsamen, sodass es zu keiner Überlastung unseres Gesundheitssystems mit fatalen Folgen kommt. Dazu ist es unerlässlich voneinander Abstand zu halten und - wenn möglich - weitestgehend zu Hause zu bleiben.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Teilnehmern der Befragung. Durch Ihre Mitwirkung können wir diese Markteinschätzung vorlegen. Vielen Dank! Bleiben Sie positiv, bleiben Sie stark, bleiben Sie gesund!

Christian Schulz-Wulkow

Managing Partner, Leiter Immobiliensektor in der DACH-Region

Kernergebnisse



Kernergebnisse über die Auswirkungen auf die deutsche Immobilienbranche

1

Investment-Volumen

Nov. 2019: Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau erwartet

März 2020: Eindeutiger Abwärtstrend

2

Kaufpreisentwicklung

*Nov. 2019: Büro: Steigende Preise in 1a-Lagen, Einzelhandel: Katerstimmung
Hotel: Stabiles Preisniveau*

März 2020: Büro, Einzelhandel, Hotel:
Stark sinkende Preise

3

Kaufpreisentwicklung

Nov. 2019: Wohnen: Steigende Preise mit abnehmender Dynamik, Logistik: Preisfantasie in sehr guten Lagen

März 2020: Wohnen und Logistik: Stabile Preislage

4

Neubauten/Bestandsimmobilien

Nov. 2019: Schnellere Ausweisung von Bauland gefordert, Kapazitätsengpässe behindern

März 2020: Neubauten im Abwärtstrend, Investitionen in Bestandsimmobilien verringern sich

Kernergebnisse über die Auswirkungen auf die deutsche Immobilienbranche

5

Niedrigzinsumfeld

Nov. 2019: Zinswende noch nicht in Sicht

März 2020: Niedrigzinsumfeld bleibt länger bestehen

6

Finanzierungen

Nov. 2019: Zunehmende Regulierungen könnten Banken zum Handeln zwingen

März 2020: Laufende Finanzierungen möglicherweise in Gefahr

7

Digitalisierung

Nov. 2019: Datenstandards Voraussetzung für Digitalisierung

März 2020: Pandemie könnte perspektiv zu einem digitalen Alltag führen

8

Steuern

Nov. 2019: Grundsteuerreform führt zum Rückgang der Share Deals

März 2020: Diverse steuerliche Erleichterungen gewünscht



3 Design und Ergebnisse der Umfrage

Das Design der Umfrage



Die vorliegende Studie wurde bezüglich der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die deutsche Immobilienbranche erstellt.

Insgesamt haben rund 300 Akteure der Immobilienbranche mittels einer Online-Befragung ihre Einschätzung abgeben.

300

Themengebiete des Fragebogens:

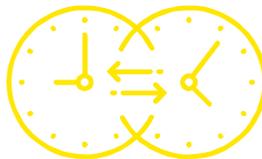


Investitionen



Steuern

Befragungszeitraum:
19. bis 24.03.2020

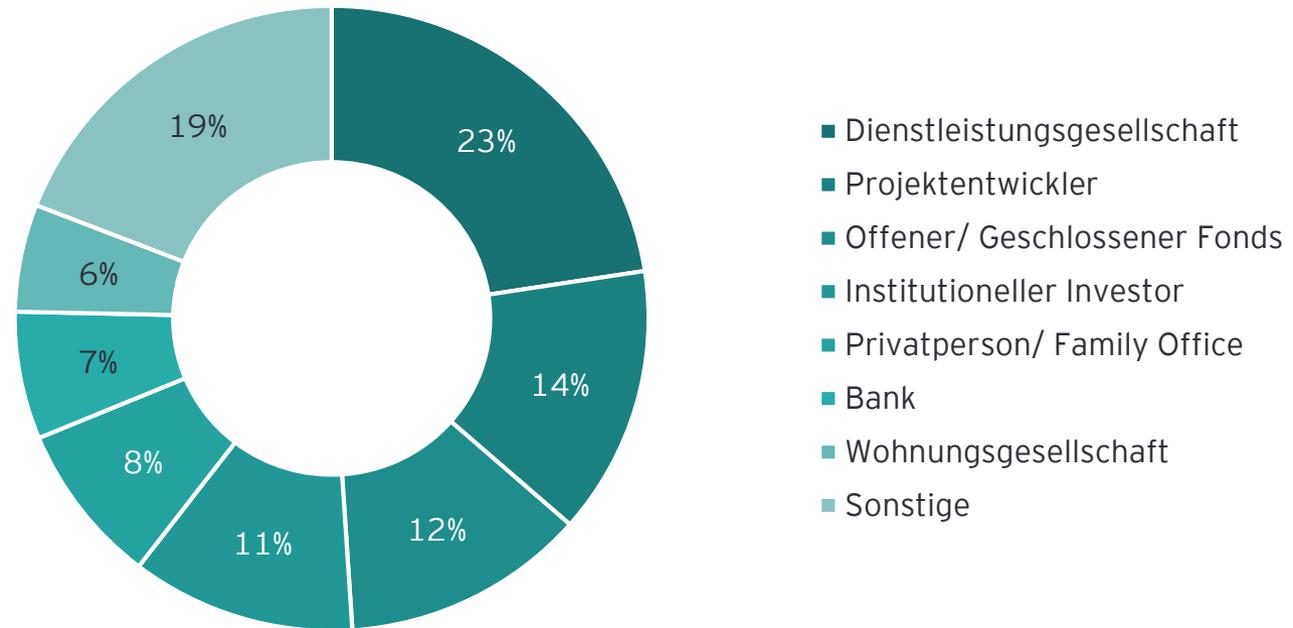


* Alle Antworten sind anonym in die Umfrage eingegangen und ausgewertet worden.



Die Teilnehmer unserer Umfrage

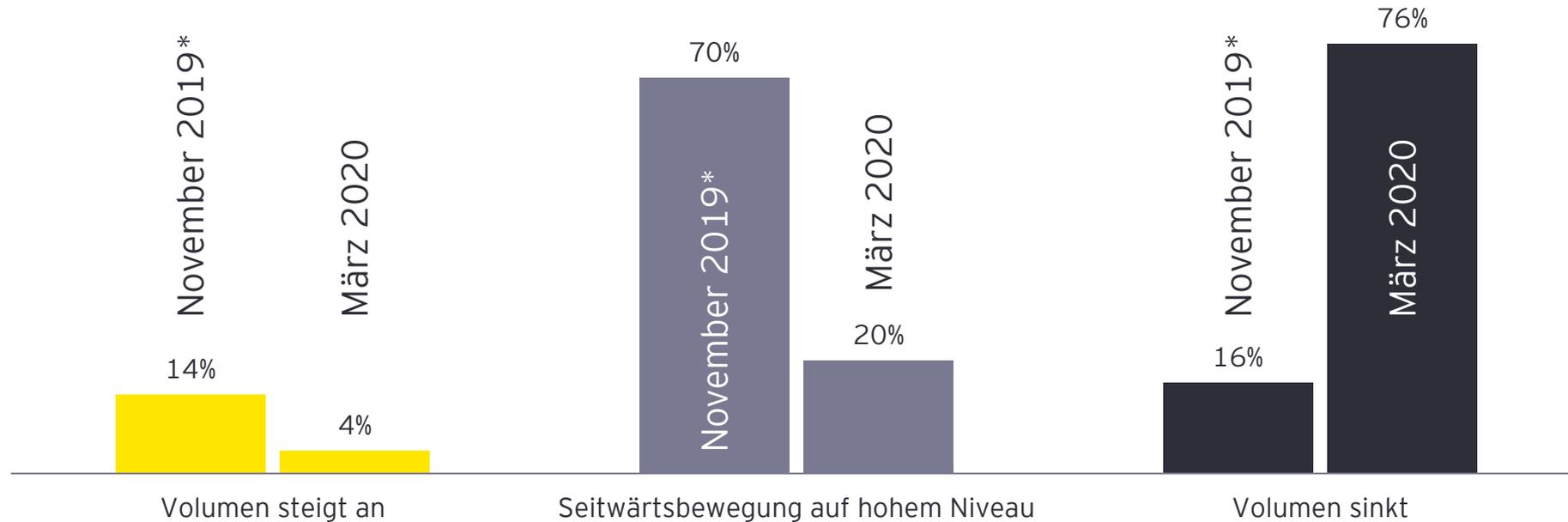
Einordnung der Teilnehmer



- ▶ Die befragten Teilnehmer bilden einen repräsentativen Querschnitt der deutschen Immobilienbranche ab.

Frage 5: Bitte geben Sie an, wo Sie sich am ehesten einordnen würden.

Entwicklung Investmentvolumen: Eindeutiger Abwärtstrend

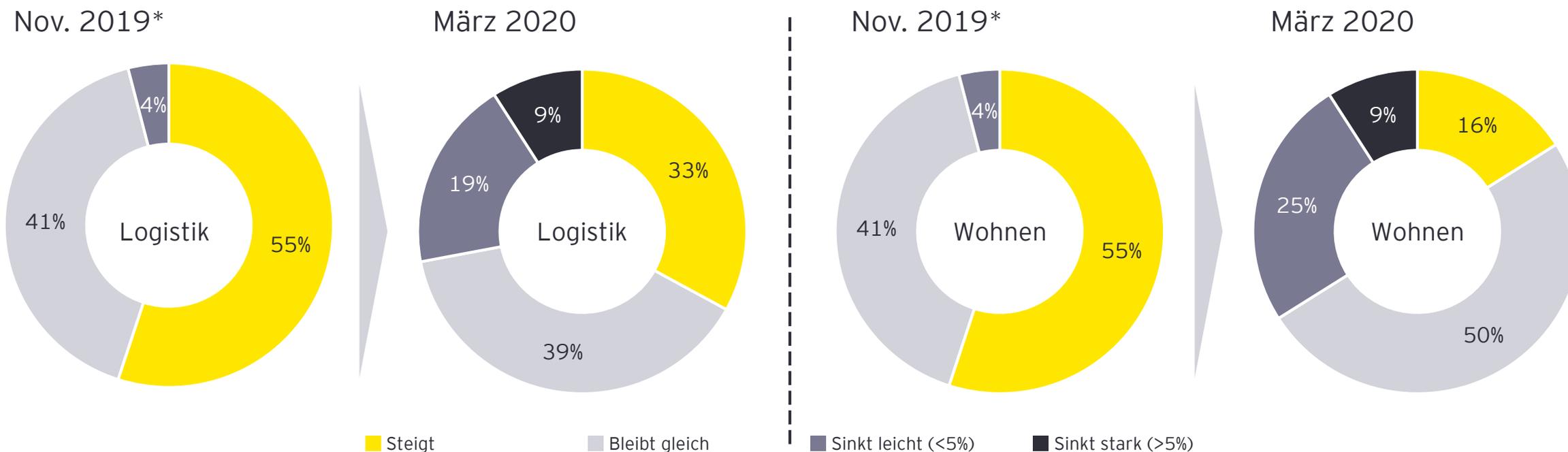


- ▶ Das Stimmungsbild bezüglich der Entwicklung des Investitionsvolumen hat sich drastisch verändert.
- ▶ Vor der COVID-19-Pandemie erwarteten 70 % der Befragten eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau, jetzt gehen nur noch 20 % davon aus, die Mehrheit (76 % (vs. 16 %)) sehen ein sinkendes Investmentvolumen.

* Vergleich Trendbarometer 2020, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Mitte März 2020.

Frage 1: Wie wird sich das Investmentvolumen in Deutschland unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 entwickeln?

Kaufpreisentwicklung: Logistik und Wohnen während der Pandemie stabil

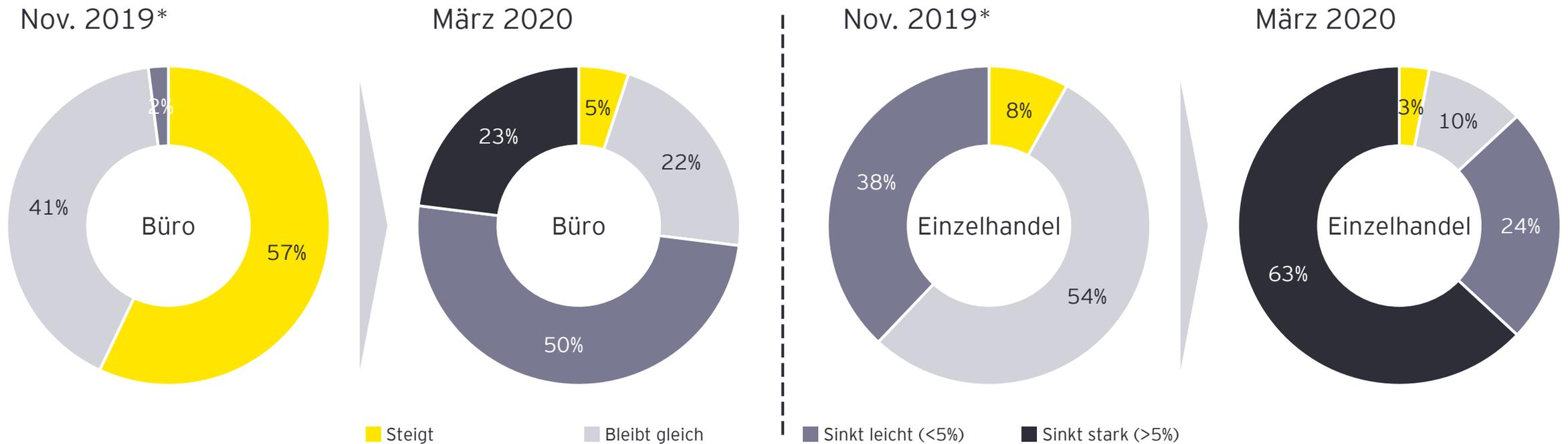


- ▶ Durch den sprunghaften Anstieg von Belieferungen, werden Lagerkapazitäten weiter ausgebaut, es wird weiterhin eine stabile Preisentwicklung prognostiziert (41 % vs. 39 %).
- ▶ Auch bei Wohnimmobilien wird eine stabile Preisentwicklung erwartet (41 % vs. 50 %), wobei 34 % der Befragten vs. 4 % von sinkenden Preisen ausgehen.

* Vergleich Trendbarometer 2020, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Mitte März 2020.

Frage 2: Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 ein?

Preise für Büro und Einzelhandel stark fallend

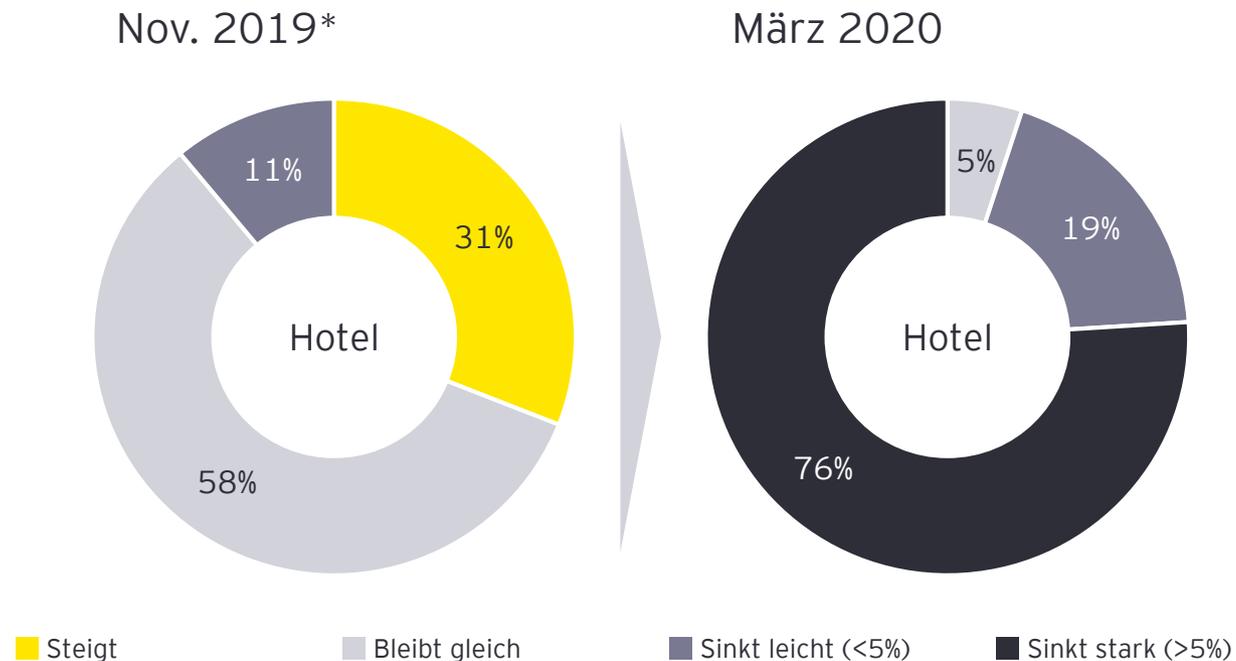


- ▶ Von den massiven wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie sind vor allem Einzelhandels- und Büroimmobilien betroffen.
- ▶ Die weitestgehende Schließung des Einzelhandels hat zur Folge, dass sinkende Preise erwartet werden 87 % vs. 38 %.
- ▶ Nach der überaus positiven Einschätzung bezüglich der steigenden Kaufpreisentwicklung für Büroimmobilien (57 % vs. 5 %), gehen jetzt 73 % der Befragten (vs. 2 %) von fallenden Preisen aus.

* Vergleich Trendbarometer 2020, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Mitte März 2020.

Frage 2: Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 ein?

Hotelpreise im freien Fall

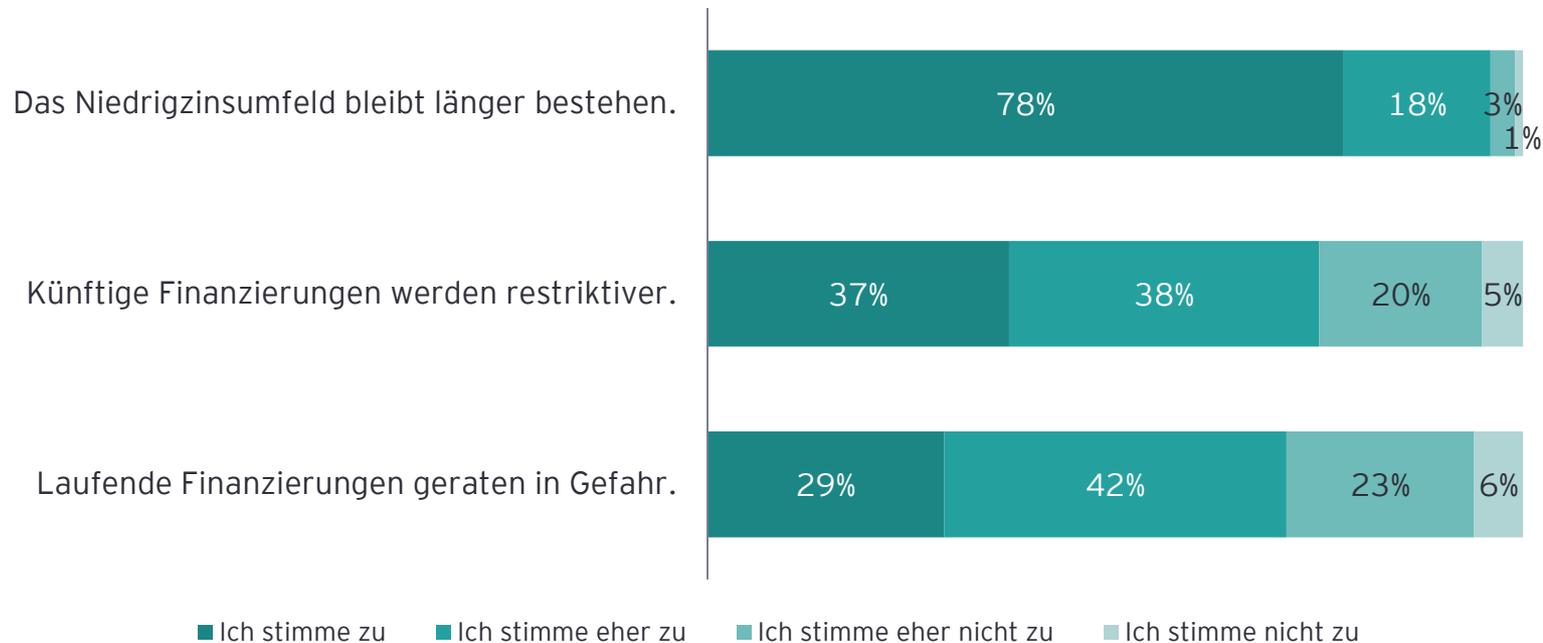


- ▶ Die größten Herausforderungen der COVID-19-Pandemie sehen die Befragten für die Assetklasse Hotel.
- ▶ Wohingegen gleichbleibende Preise erwartet worden sind, ist man sich aktuell einig, dass die Preise aufgrund von Reisebeschränkungen, abgesagten Messen und vorübergehenden Hotelschließungen fallen werden (95 % vs. 11 %).

* Vergleich Trendbarometer 2020, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Mitte März 2020.

Frage 2: Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 ein?

Laufende Finanzierungen möglicherweise in Gefahr



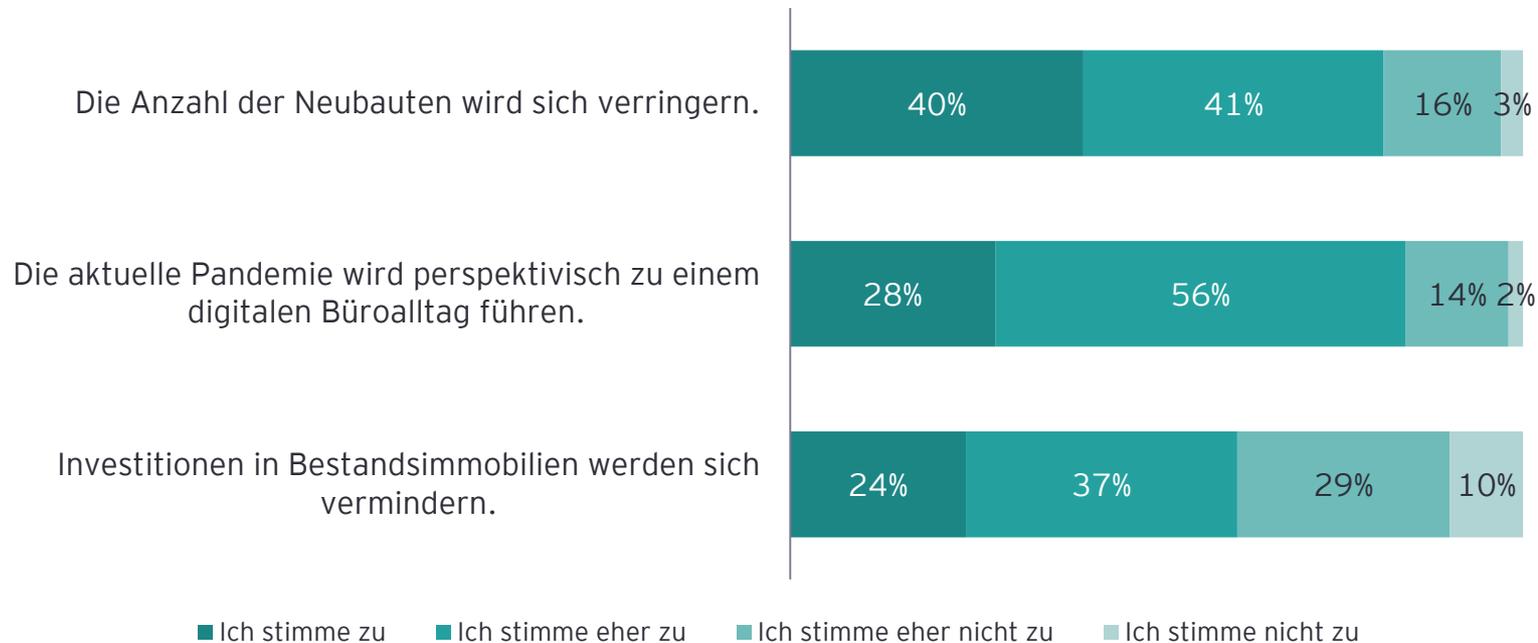
- ▶ Aufgrund der Pandemie wird der Niedrigzins noch länger anhalten.
- ▶ Es wird zudem erwartet, dass Finanzierungen künftig restriktiver werden.
- ▶ Laufende Finanzierungen geraten durch die möglichen wirtschaftlichen Folgen in Gefahr.

Frage 3: Welcher dieser Aussagen in Bezug auf die aktuelle Pandemie stimmen Sie zu?



Neubauten im Abwärtstrend

Thema Immobilien und Alltag

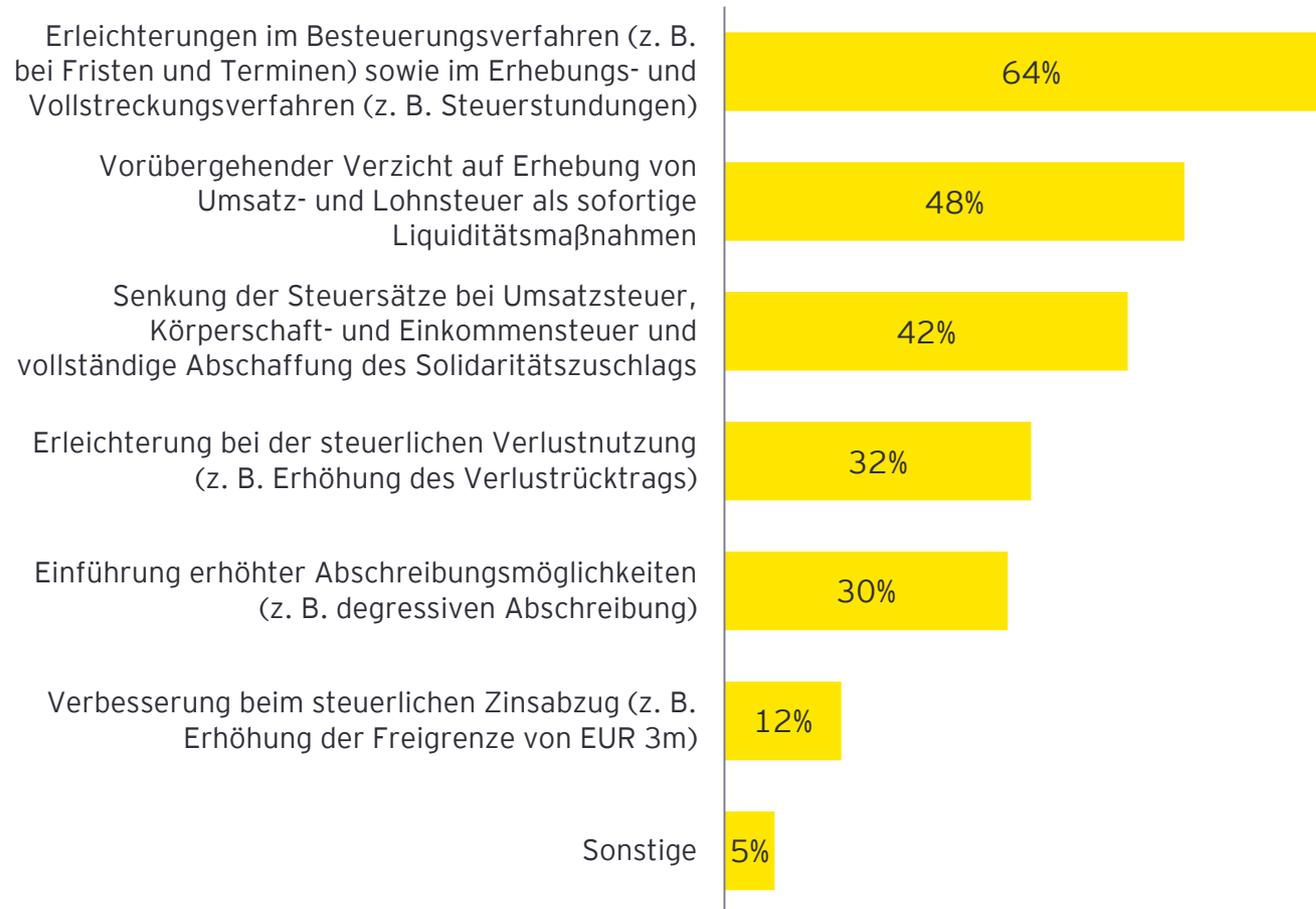


- ▶ Die aktuelle Pandemie zwingt Unternehmen zum Umdenken, der digitale Büroalltag könnte sich durchsetzen.
- ▶ Investitionen in Bestandsimmobilien nehmen nicht so stark ab, wie in Neubauten Anzahl der Neubauten wird sich künftig verringern.

Frage 3: Welcher dieser Aussagen in Bezug auf die aktuelle Pandemie stimmen Sie zu?



Diverse steuerliche Erleichterungen gewünscht



- ▶ Die Befragten wünschen sich Steuererleichterungen
- ▶ Bevorzugt sind Erleichterungen im Besteuerungs-, Erhebungs- und Vollstreckungsverfahren, wie seitens der Bundesregierung bereits erfolgt
- ▶ Ein vorübergehender Verzicht auf die Erhebung von Umsatz- und Lohnsteuer ist ebenfalls gewünscht
- ▶ Senkungen der Steuersätze würden ebenso entlasten

Frage 4: Welche steuerlichen Maßnahmen erachten Sie als Reaktion auf die aktuelle Pandemie seitens der Bundesregierung zur Unterstützung der Immobilienbranche am wichtigsten?

4

Ihre Ansprechpartner



Ihre Ansprechpartner



Christian Schulz-Wulkow

Managing Partner | Leiter
Immobilien Sektor in der DACH Region

E-Mail christian.schulz-wulkow@de.ey.com



Jürgen Bauderer

Partner | Leiter Steuern
Immobilien Sektor in der DACH-Region

E-Mail juergen.bauderer@de.ey.com



Dr. Nicolas Seyler

Senior Consultant

E-Mail nicolas.seyler@de.ey.com

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.

© 2020 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

ED None
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

