

COVID-19 und die Auswirkungen auf die österreichische Immobilienwirtschaft

EY Österreich

April 2020

Building a better working world

Ansprechpartner und Rückfragehinweis

Ihr Ansprechpartner



Alexander Wlasto

Leiter Real Estate Sektor bei EY Österreich

Wagramer Straße 19
1220 Wien
Telefon +43 1 211 70 0
Alexander.Wlasto@at.ey.com

Rückfragehinweis

Florian Haas
Head of Brand, Marketing and Communications und Leiter Öffentlichkeitsarbeit bei EY Österreich
Tel.: +43 1 211 70 1156
E-Mail: florian.haas@at.ey.com
Wagramer Str. 19
1220 Wien

Susanne Hudelist
ikp Wien
Tel.: +43 1 524 77 90 19
E-Mail: ey@ikp.at
Museumstraße 3/5
1070 Wien



1 Kernergebnisse

Kernergebnisse über die Auswirkungen auf die Immobilienbranche

1

Investmentvolumen

Nov. 2019: Uneinigkeit über Entwicklung

März 2020: Einigkeit über sinkendes Volumen

2

Kaufpreisentwicklung

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

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

3

Kaufpreisentwicklung

Nov. 2019: Wohnen: Fortsetzung des Trends steigender Preise, Logistik: Steigende Preise in sehr guten Lagen

März 2020: Wohnen und Logistik: Stabile Preislage

4

Neubauten/Bestandsimmobilien

März 2020: Neubauten im Abwärtstrend, Investitionen in Bestandsimmobilien nehmen leicht ab

Kernergebnisse über die Auswirkungen auf die Immobilienbranche

5

Niedrigzinsumfeld

Nov. 2019: Weiterhin niedriges oder sinkendes Zinsniveau

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 Vorraussetzung für Digitalisierung

März 2020: Pandemie zwingt zum digitalen Büroalltag

8

Steuern

März 2020: Diverse steuerliche Erleichterungen präferiert



2 Design und Ergebnisse der Umfrage

Das Design der Umfrage

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

Insgesamt haben rund 55 Akteure der Immobilienbranche mittels einer Online-Befragung ihre Einschätzung abgeben.

55

Themengebiete des Fragebogens:

Investitionen

Steuern

Befragungszeitraum:
27.03. bis 31.03.2020

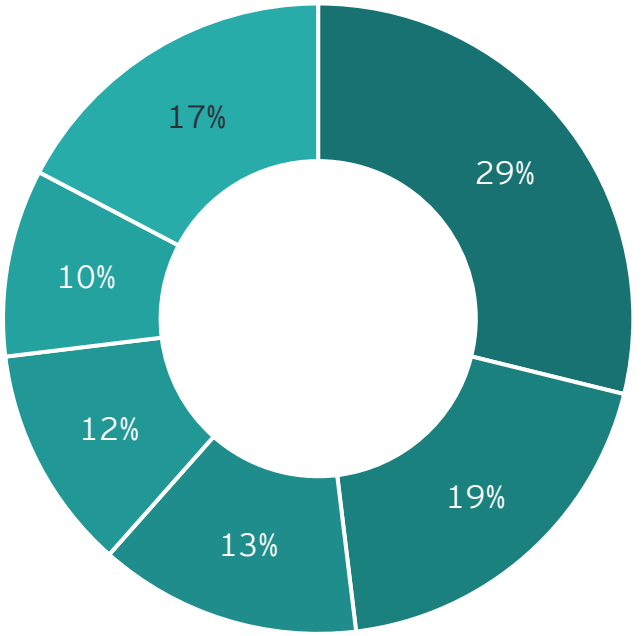


* Alle Antworten sind anonym in die Umfrage eingegangen und ausgewertet worden.

Die Teilnehmer unserer Umfrage





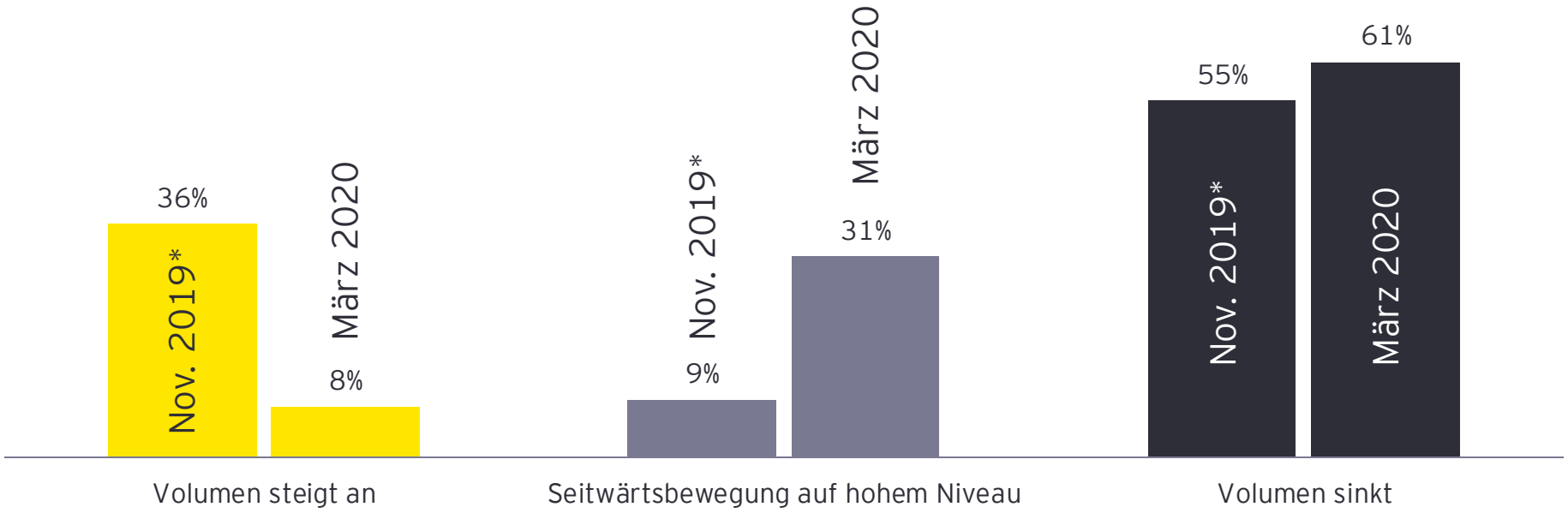


- Die befragten Teilnehmer bilden einen repräsentativen Querschnitt der österreichischen Immobilienbranche ab.

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

Entwicklung Investmentvolumen: Einigkeit über sinkendes Volumen

Investitionsvolumen

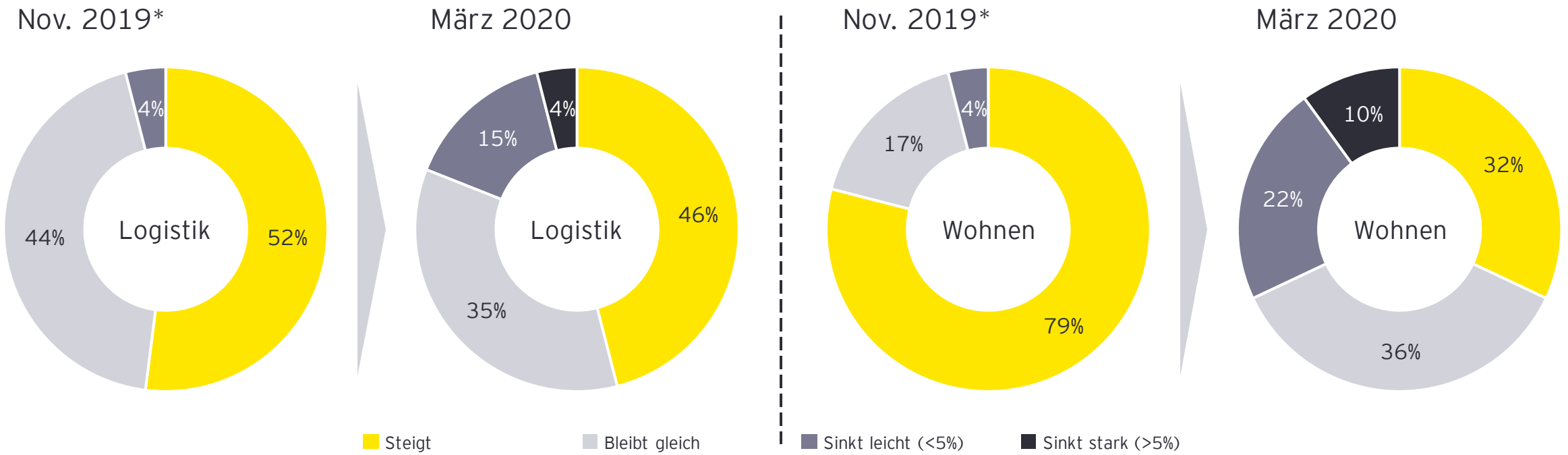


- Das Stimmungsbild bezüglich der Entwicklung des Investitionsvolumen hat sich geändert.
- Herrschte vor der COVID-19-Pandemie Uneinigkeit darüber, ob das Investitionsvolumen sinkt (55 %) oder steigt (36 %), so ist man sich aktuell einig, dass es voraussichtlich sinken (61 %) wird.

* Vergleich Trendbarometer 2020, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Ende März 2020.
Frage 1: Wie wird sich das Investmentvolumen in Österreich unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 entwickeln?

Logistik und Wohnen weiterhin stabil

Kaufpreisentwicklung

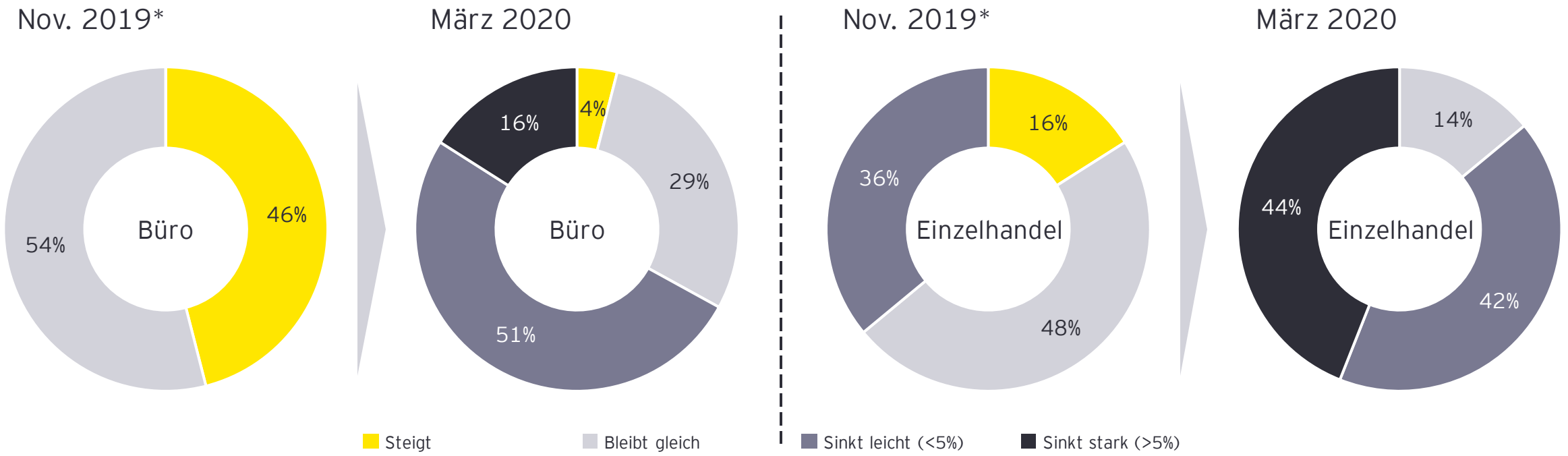


- Durch den sprunghaften Anstieg von Belieferungen, werden Lagerkapazitäten weiter ausgebaut, es wird weiterhin eine steigende (52 % vs. 46 %) bis stabile (44 % vs. 35 %) Preisentwicklung prognostiziert.
- Für Wohnimmobilien werden weiterhin gleichbleibende (17 % vs. 36 %) bis steigende Kaufpreise erwartet, dennoch ist der Optimismus bezüglich Preissteigerungen nun verhaltener (79 % vs. 32 %).

* Vergleich Trendbarometer 2020, Objekte in 1-a-Lagen, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Ende März 2020.
Frage 2: Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 ein?

Preise für Büro und Einzelhandel stark fallend

Kaufpreisentwicklung

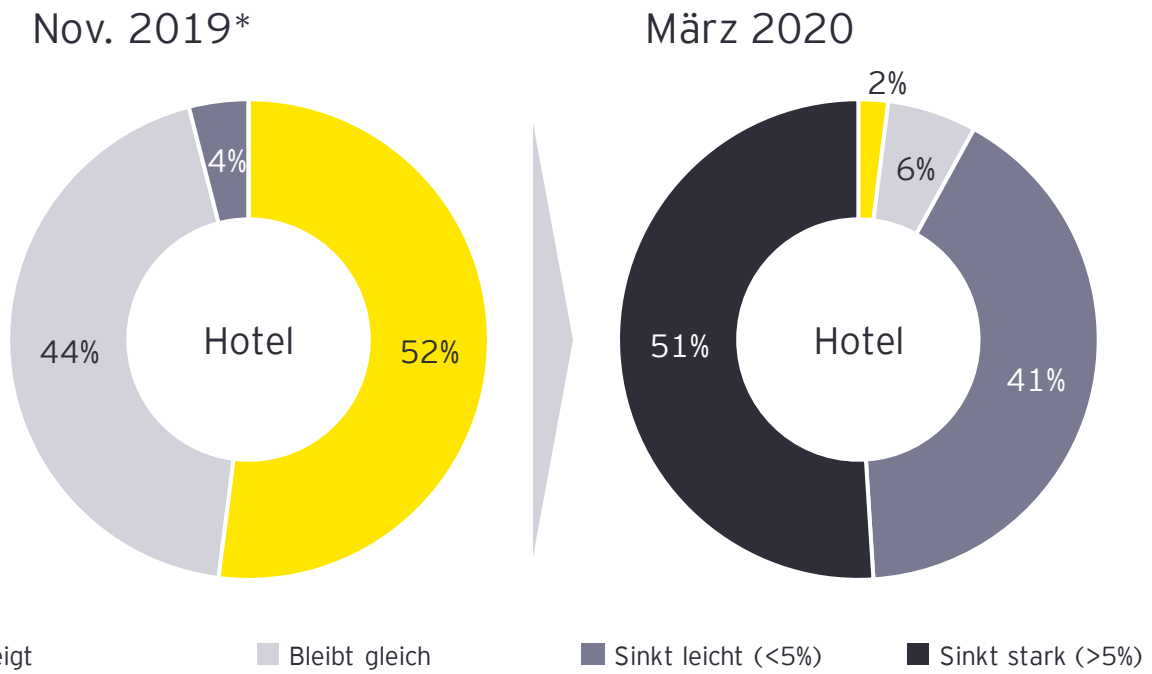


- Von der COVID-19-Pandemie und den wirtschaftlichen Folgen sind vor allem Einzelhandels- und Büroimmobilien betroffen.
- Die weitestgehende Schließung des Einzelhandels hat zur Folge, dass sinkende Preise erwartet werden 86 % vs. 36 %.
- Nach der überaus positiven Einschätzung bezüglich der steigenden Kaufpreisentwicklung für Büroimmobilien (46 % vs. 4 %) , gehen jetzt 67 % der Befragten (vs. 0 %) von fallenden Preisen aus.

* Vergleich Trendbarometer 2020, Objekte in 1-a-Lagen, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Ende März 2020.
Frage 2: Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 ein?

Hotelpreise stark von der Pandemie betroffen

Kaufpreisentwicklung

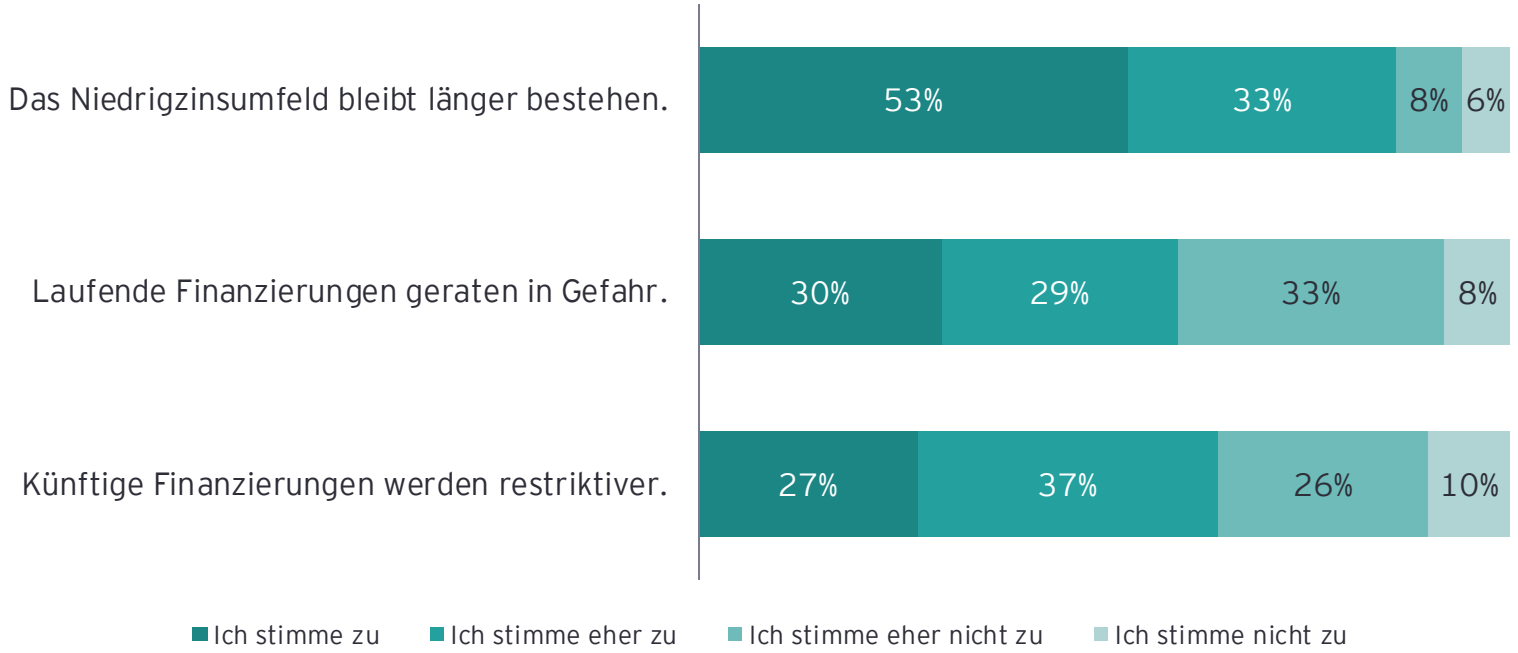


- Die größten Herausforderungen der COVID-19-Pandemie sehen die Befragten für die Assetklasse Hotel.
- Wohingegen steigende Preise erwartet worden sind, ist man sich aktuell einig, dass die Preise aufgrund von Reisebeschränkungen, abgesagten Messen und vorübergehenden Hotelschließungen fallen werden (92 % vs. 4 %).

* Vergleich Trendbarometer 2020, Objekte in 1-a-Lagen, Befragung Okt./Nov. 2019 vs. Befragung Ende März 2020.
Frage 2: Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich unter Berücksichtigung der aktuellen Pandemie im Jahr 2020 ein?

Laufende Finanzierungen gegebenenfalls in Gefahr

Thema Finanzen



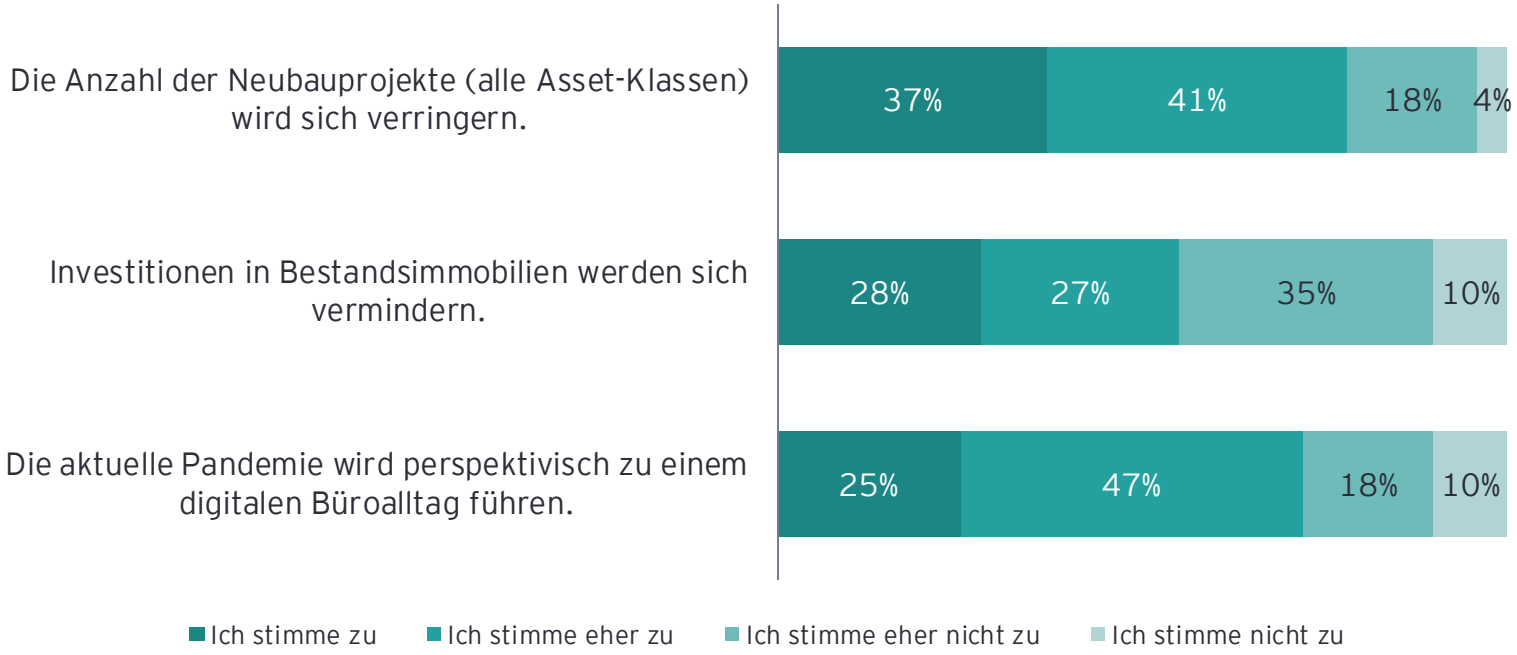
- Aufgrund der Pandemie wird der Niedrigzins noch länger anhalten.
- Laufende Finanzierungen könnten durch die möglichen wirtschaftlichen Folgen in Gefahr geraten.
- Es wird zudem erwartet, dass Finanzierungen künftig restriktiver werden.

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



Neubauten im Abwärtstrend

Thema Immobilien und Alltag



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

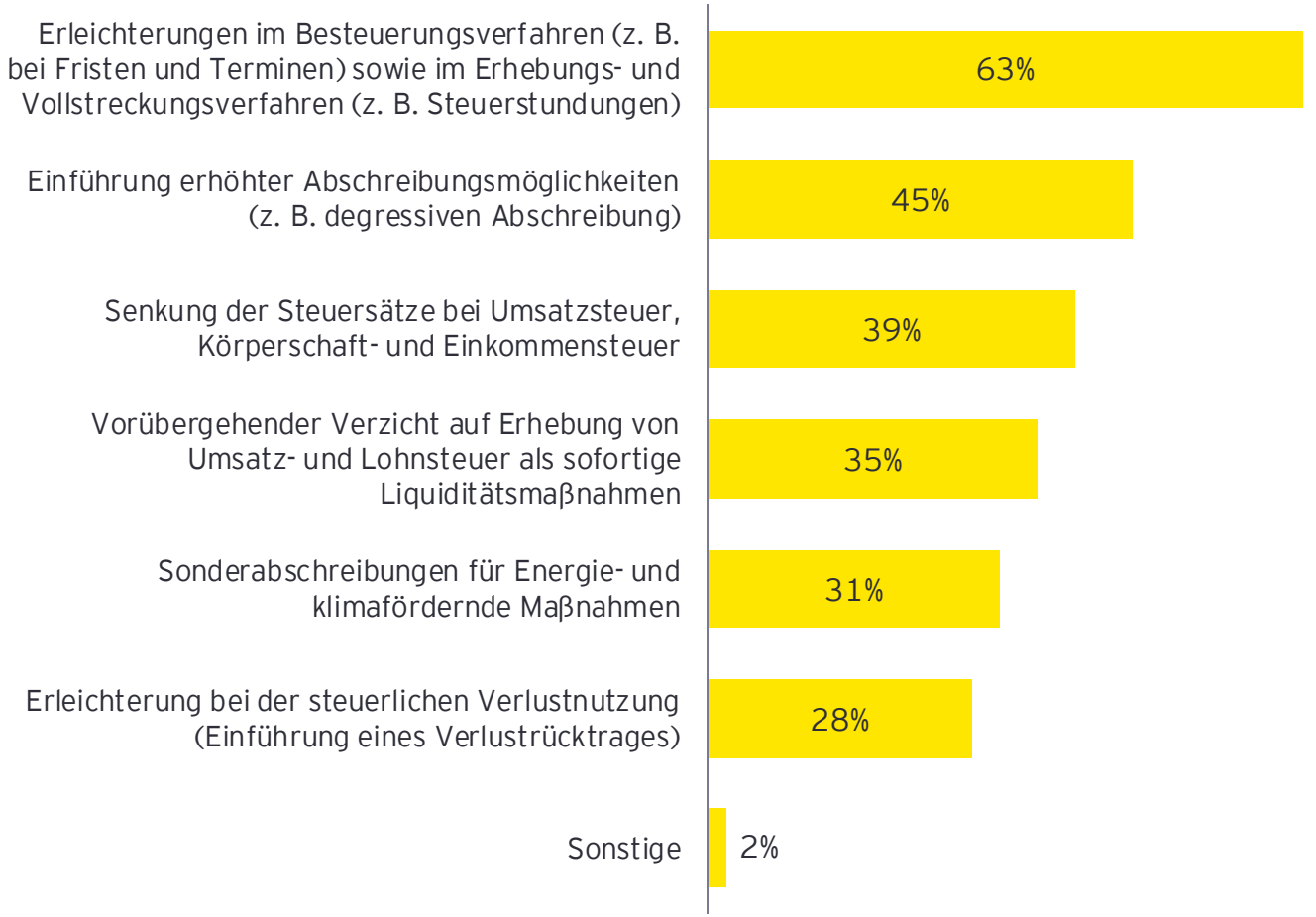
Frage 3: Welcher dieser Aussagen in Bezug auf die aktuelle Pandemie stimmen Sie zu?





Diverse steuerliche Erleichterungen erwartet





- Die Befragten erwarten Steuererleichterungen seitens der Bundesregierung
- Bevorzugt sind Erleichterungen im Besteuerungs-, Erhebungs- und Vollstreckungsverfahren
- Weitere steuerliche Maßnahmen, wie erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten, geringere Steuersätze, Verzicht auf Steuererhebungen, Sonderabschreibungen sowie Erleichterungen bei der Verlustnutzung, sind auch eine Option

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

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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 in die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dynamischen Teams, einer ausgeprägten Kundenorientierung und individuell zugeschnittenen Dienstleistungen. Unser Ziel ist es, die Funktionsweise wirtschaftlich relevanter Prozesse in unserer Welt zu verbessern – für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unsere Kunden sowie 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 Kunden. 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 Österreich ist EY an vier Standorten präsent. „EY" und „wir" beziehen sich in dieser Publikation auf alle österreichischen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2020 Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH
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 Contrast Ernst & Young Management Consulting GmbH und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

ey.com/at