

Snapshot Immobilienwirtschaft – Brexit und die Folgen

Ernst & Young Real Estate GmbH

Juli 2016



Agenda

Snapshot Immobilienwirtschaft - Brexit und die Folgen



1	Kernergebnisse	3
2	Befragte Unternehmen	4
3	Einfluss auf Unternehmen	5
4	Folgen für die europäischen Immobilienmärkte und -standorte	7
5	Auswirkungen auf Immobilienmärkte in Frankfurt/London	13
6	Weitere Stimmen der Umfrageteilnehmer	16

Kernergebnisse Snapshot Immobilienwirtschaft - Brexit und die Folgen

1

Die Folgen des Brexits sind für die Immobilienwirtschaft noch nicht absehbar.

2

Ein Drittel der Befragten geht davon aus, dass der Brexit doch nicht kommt.

3

Ein Großteil der Unternehmen weiß nicht, wie sich ihr UK-Geschäft entwickeln wird.

4

Der Standort Frankfurt am Main wird als großer Gewinner des Brexits eingeschätzt, Dublin folgt auf Platz 2.

5

Die Entwicklung des Immobilien- und Finanzierungsmarktes wird für Deutschland sehr positiv gesehen.

6

Kurzfristig wird eine Verstärkung des deutschen Immobilienbooms erwartet, langfristig eine Abschwächung der Folgen.

Design „Snapshot“ und befragte Unternehmen



„Welchem der folgenden Bereiche der Immobilienbranche würden Sie Ihr Unternehmen zuordnen?“

„Wo liegt der Hauptsitz Ihres Unternehmens?“

„Unterhält Ihr Unternehmen geschäftliche Aktivitäten im Vereinigten Königreich?“

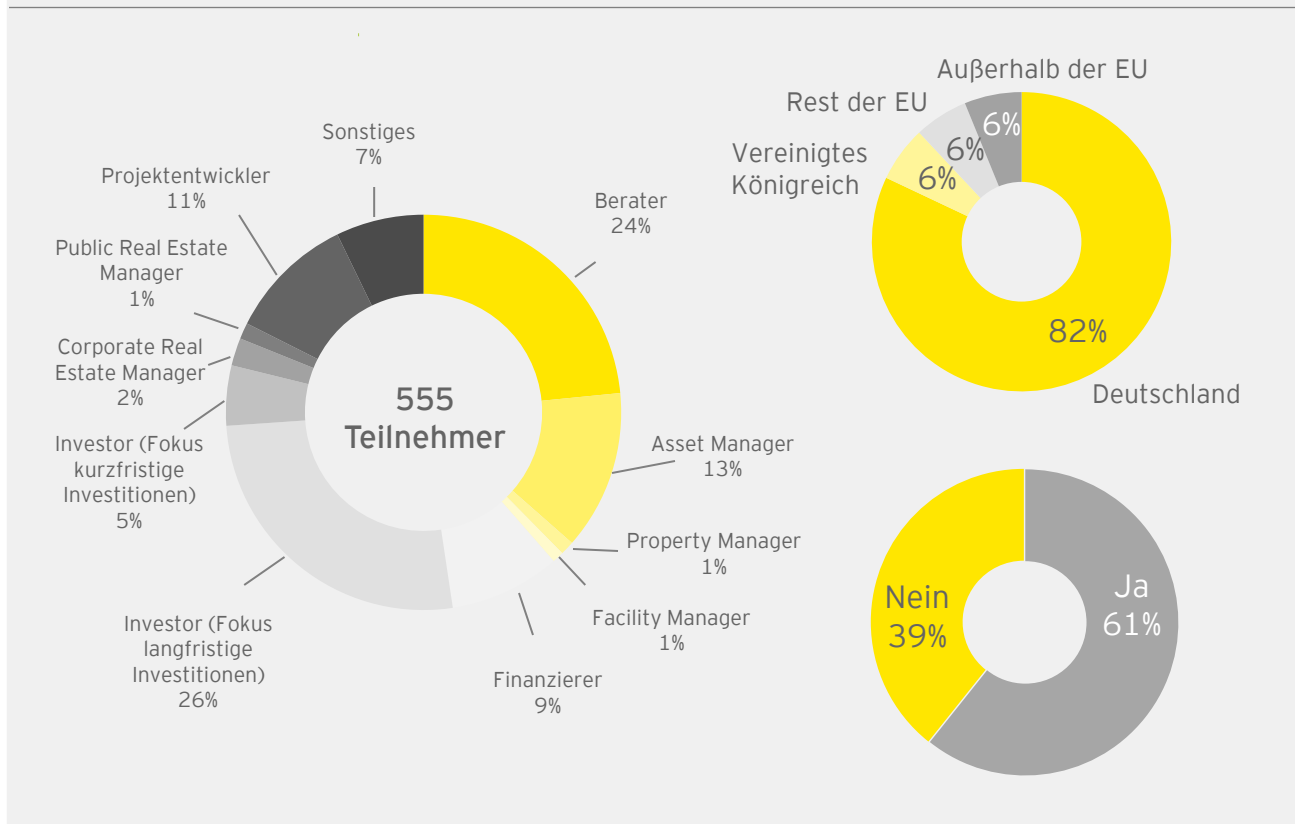
► Onlineumfrage

► Befragungszeitraum:
29. Juni bis 4. Juli 2016

► Insgesamt 555 Teilnehmer

► 82 % der teilnehmenden Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Deutschland.

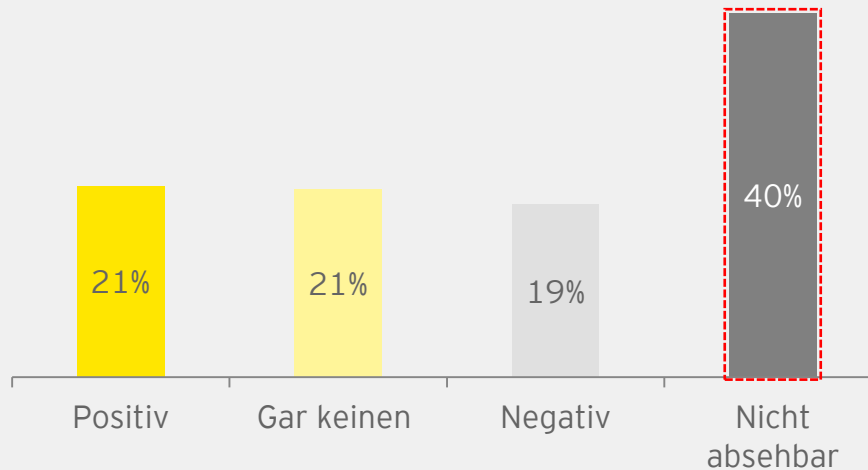
► Nur 61 % der Befragten haben überhaupt Aktivitäten im Vereinigten Königreich.



Große Verunsicherung am Markt



„Welchen Einfluss wird der Brexit Ihrer Einschätzung nach auf Ihr Unternehmen haben?“

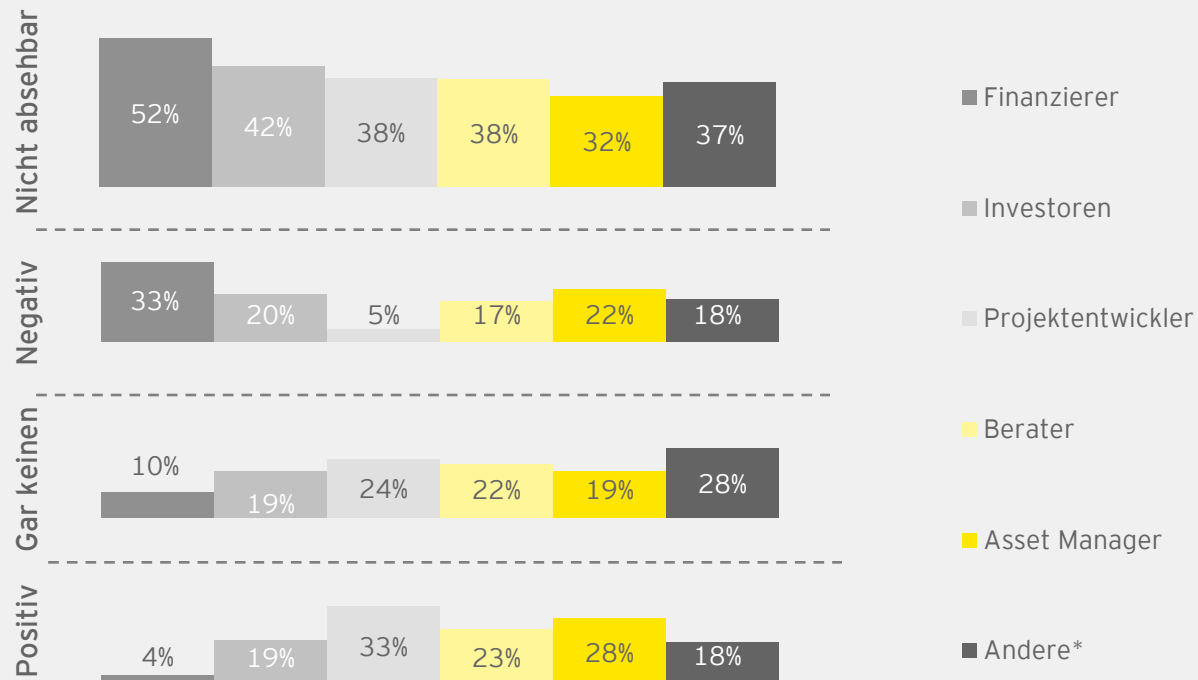


- ▶ Für viele Befragte sind die Folgen für ihr Unternehmen noch nicht absehbar.
- ▶ Obwohl die Mehrheit der befragten Unternehmen ihren Sitz in Deutschland hat, erwartet ein Fünftel der Befragten negative Auswirkungen auf ihr Unternehmen.

Finanzierer sehr skeptisch



„Welchen Einfluss wird der Brexit Ihrer Einschätzung nach auf Ihr Unternehmen haben?“



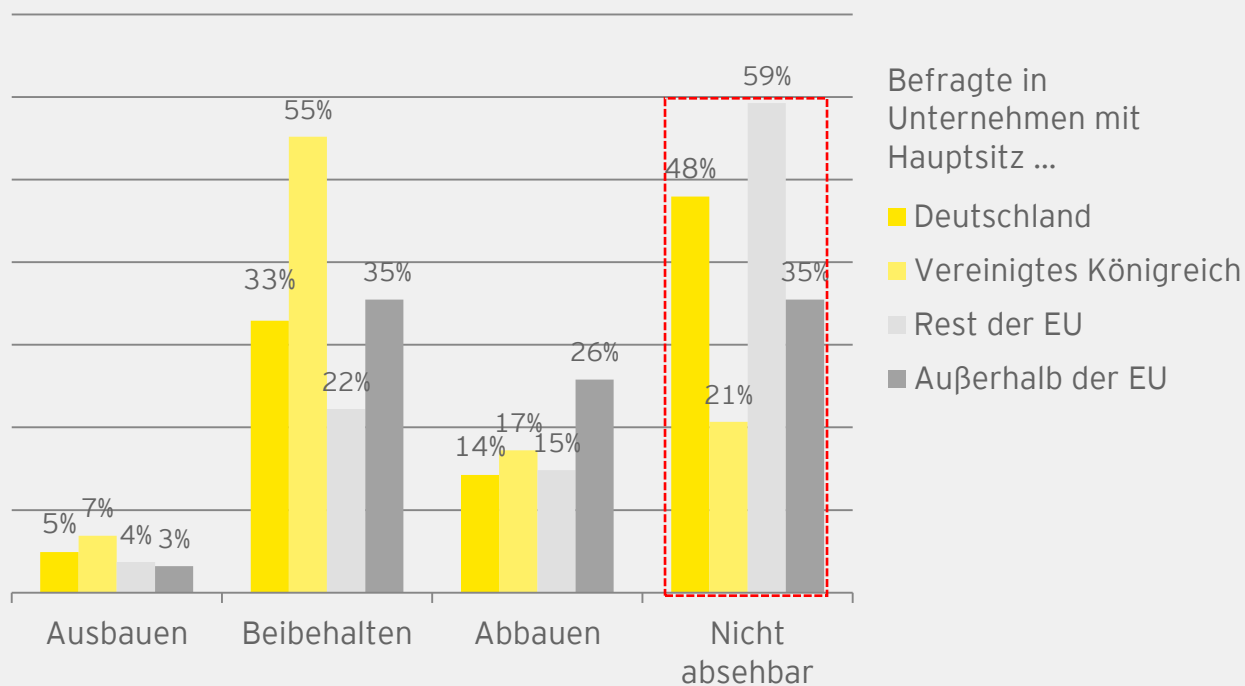
*Andere beinhaltet folgende Branchen: Property & Facility Manager, Corporate & Public Real Estate Manager und Sonstige

- Für ca. die Hälfte der Finanzierer sind die Folgen des Brexits nicht absehbar.
- Während ein Drittel der Finanzierer negative Auswirkungen erwartet, ist dies bei nur einem Fünftel der Investoren der Fall.
- Lediglich 5 % der Projektentwickler gehen von negativen Folgen aus und ein Drittel rechnet sogar mit positiven Auswirkungen.

Zukünftiges UK-Geschäft für Unternehmen schwer abschätzbar



„Wie werden sich Ihrer Meinung nach die Aktivitäten Ihres Unternehmens im Vereinigten Königreich entwickeln?“

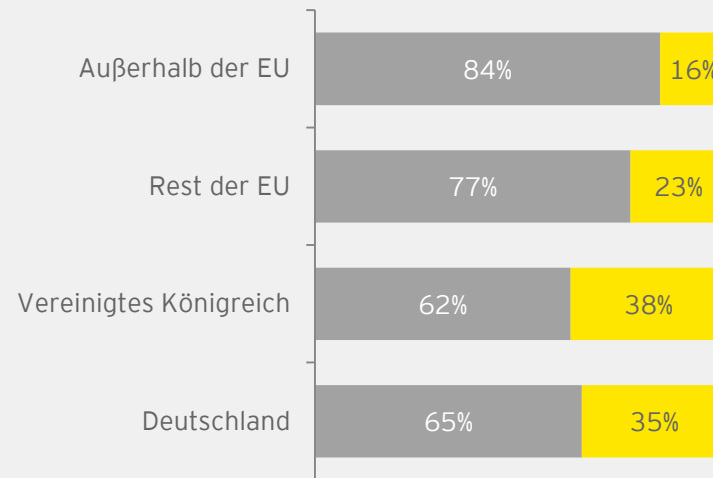
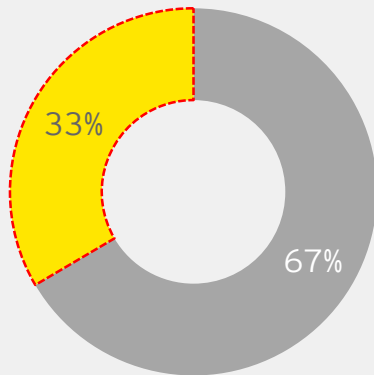


- ▶ Unabhängig vom Hauptsitz sehen nur sehr wenige Unternehmen einen Ausbau ihrer Aktivitäten im Vereinigten Königreich.
- ▶ Die Mehrheit der in UK ansässigen Unternehmen will ihr Geschäft beibehalten.
- ▶ Nur ein Drittel oder weniger der nicht in UK ansässigen Unternehmen plant eine Fortführung ihrer Aktivitäten in UK auf bisherigem Niveau.
- ▶ Folglich plant nur eine Minderheit der Befragten bereits jetzt einen Abbau ihrer Aktivitäten in UK.
- ▶ Die Unsicherheit ist außerhalb von UK größer als in UK.

Ein Drittel erwartet keinen Brexit



„Wird Ihrer Ansicht nach der beschlossene Austritt Großbritanniens aus der EU tatsächlich umgesetzt werden?“



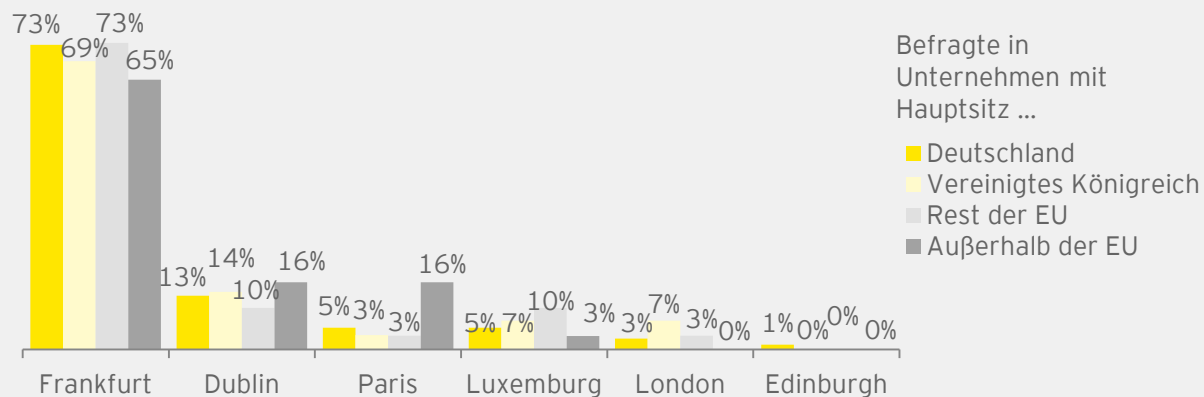
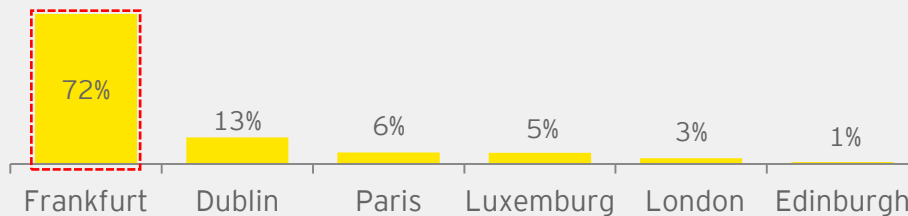
■ Ja ■ Nein

- ▶ Die Mehrheit der Teilnehmer geht davon aus, dass der Brexit umgesetzt wird.
- ▶ Circa ein Drittel der in UK oder Deutschland ansässigen Unternehmen sehen beim Brexit noch ein Fragezeichen.

Frankfurt Profiteur des Brexits



„Welcher europäische Finanzplatz wird Ihrer Ansicht nach am meisten vom Brexit profitieren?“



► Mit großem Abstand und unabhängig vom Sitz der befragten Unternehmen wird Frankfurt als Gewinner des Brexits gesehen.

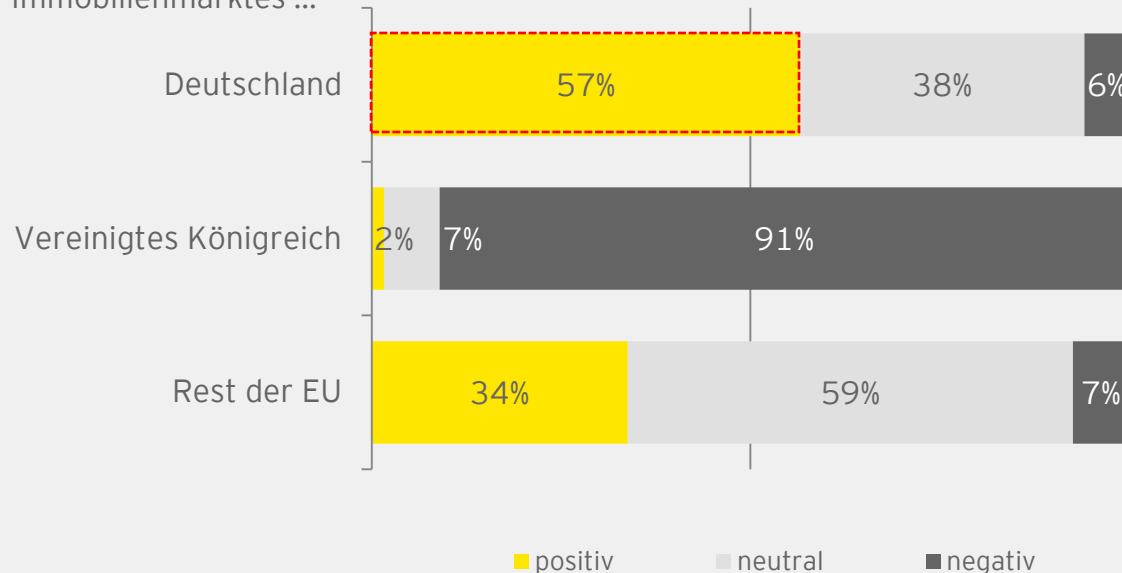
► Dublin folgt auf dem zweiten Platz.

Positive Einschätzung des deutschen Immobilienmarktes



„Welchen Einfluss hat der Brexit Ihrer Einschätzung nach in Deutschland/im Vereinigten Königreich/im Rest der EU hinsichtlich des Immobilienmarktes insgesamt?“

Hinsichtlich des Immobilienmarktes ...



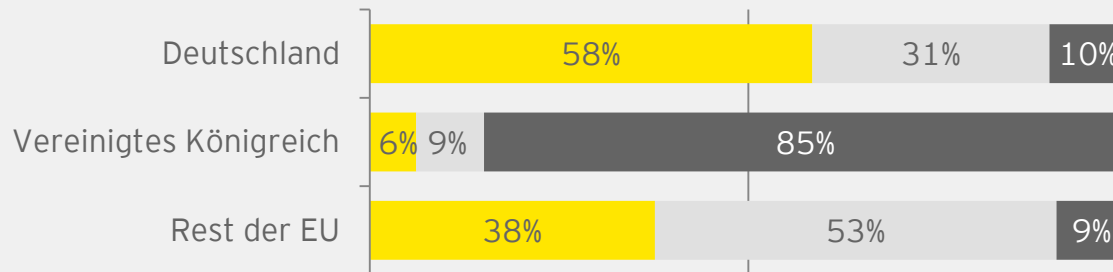
- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten sieht eine positive Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes.
- ▶ Eine große Mehrheit (91 %) der Teilnehmer geht von negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in UK aus.
- ▶ Die Erwartung ist, dass sich die Immobilienmärkte der restlichen EU-Länder neutral bis positiv entwickeln.

Anpassung des Preisniveaus in UK erwartet

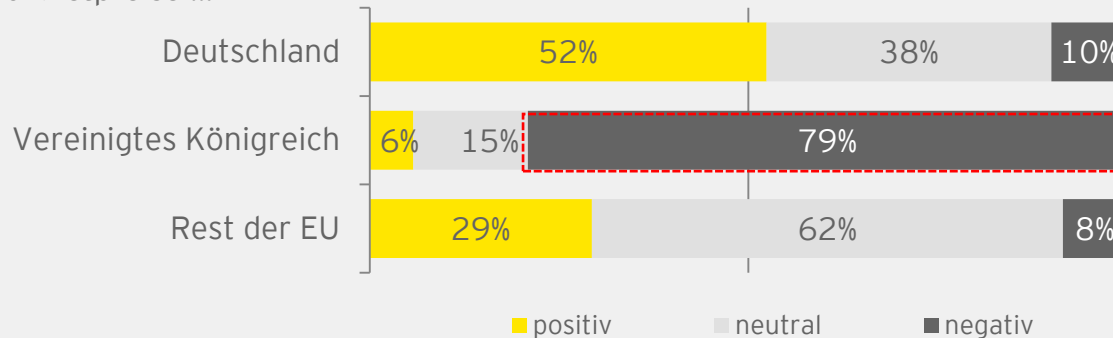


„Welchen Einfluss hat der Brexit Ihrer Einschätzung nach in Deutschland/im Vereinigten Königreich/im Rest der EU hinsichtlich Transaktionsvolumina/Kauf- und Mietpreisen?“

Hinsichtlich der Transaktionsvolumina ...



Hinsichtlich der Kauf- und Mietpreise ...



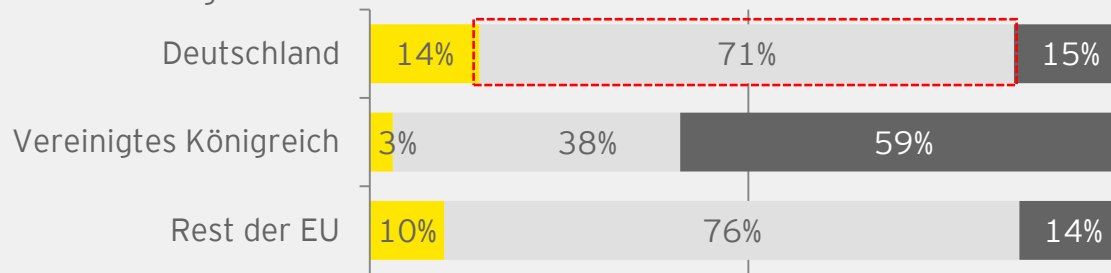
- ▶ Fast 60 % der Teilnehmer rechnen mit steigendem Transaktionsvolumen in Deutschland.
- ▶ Die deutliche Mehrheit (85 %) geht von einer rückläufigen Anzahl von Transaktionen auf dem UK-Immobilienmarkt aus.
- ▶ Eine analoge Einschätzung wurde auch hinsichtlich der Entwicklung der Kauf- und Mietpreise in Deutschland und in UK vorgenommen.

Vorteilhafte Finanzierungssituation in Deutschland bleibt bestehen

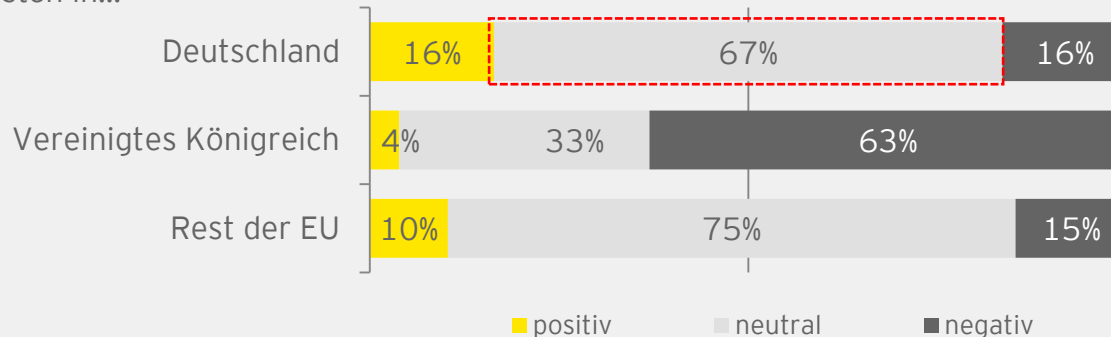


„Welchen Einfluss hat der Brexit Ihrer Einschätzung nach in Deutschland/im Vereinigten Königreich/im Rest der EU hinsichtlich Verfügbarkeit von Finanzierungen/Finanzierungskosten?“

Hinsichtlich der Verfügbarkeit von Finanzierungen ...



Hinsichtlich der Finanzierungskosten in...

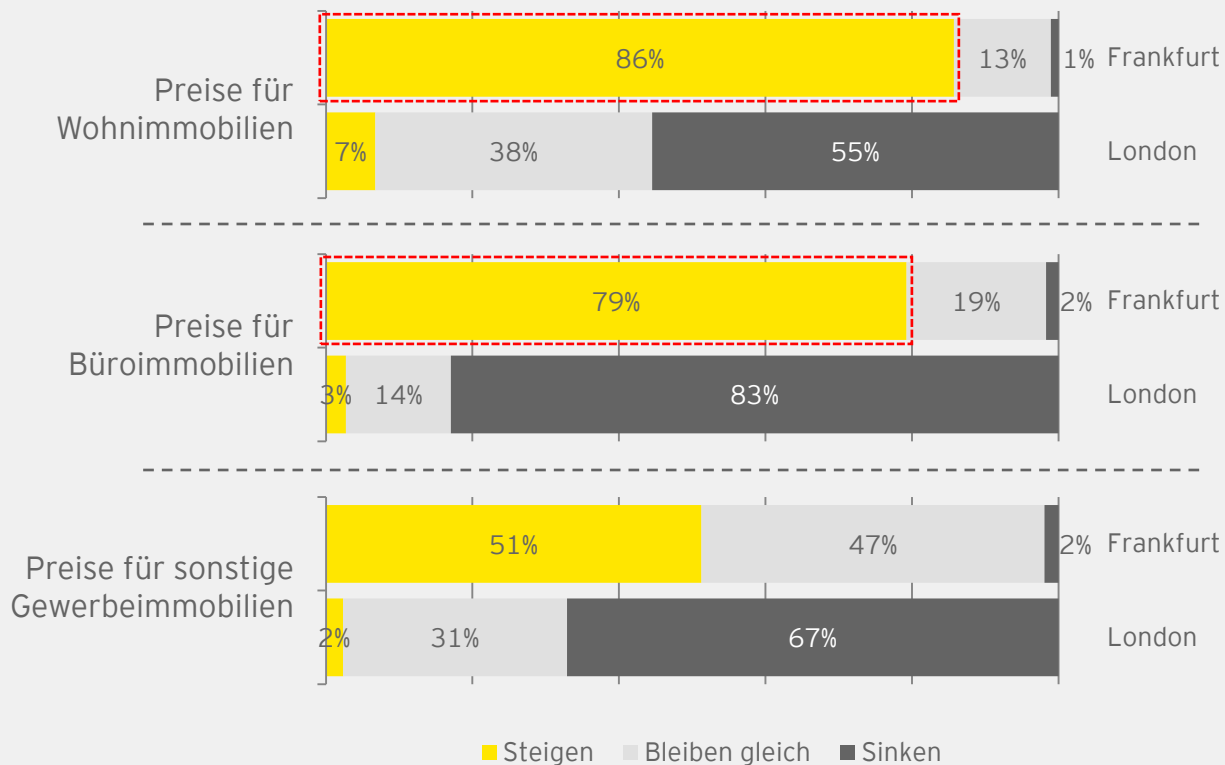


- ▶ Weder hinsichtlich der Verfügbarkeit noch bei den Finanzierungskosten in Deutschland sowie dem Rest der EU wird mit wesentlichen Auswirkungen gerechnet.
- ▶ Das positive Finanzierungsumfeld in Deutschland wird weiter Bestand haben.
- ▶ Für UK wird von eingeschränkter Verfügbarkeit und höheren Kosten für Finanzierungen ausgegangen.

Steigende Immobilienpreise in Frankfurt



„Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung der Kaufpreise in den regionalen Immobilienmärkten in London und in Frankfurt ein?“

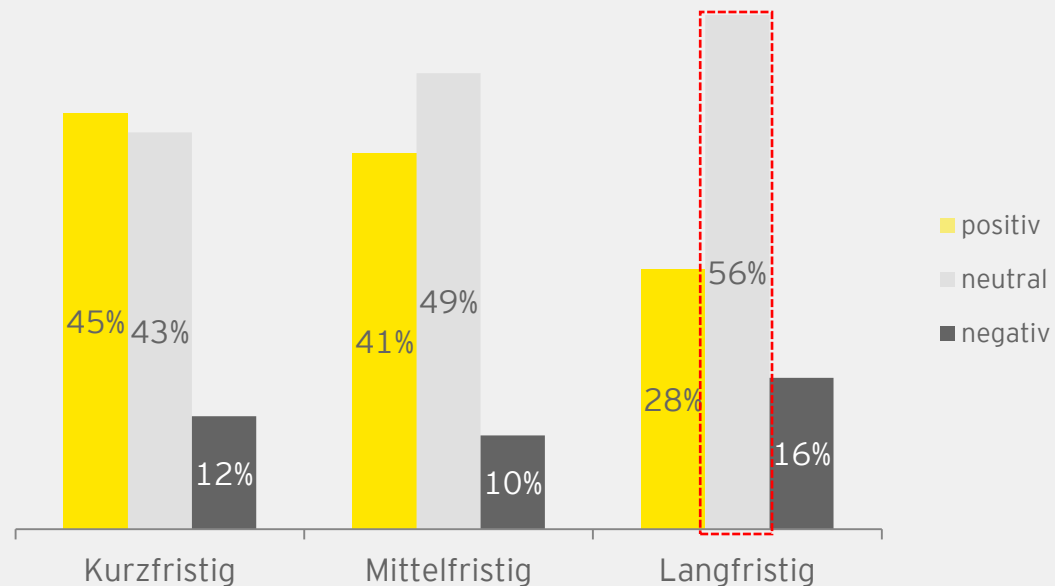


- ▶ 86 % gehen von steigenden Preisen für Wohnimmobilien in Frankfurt aus.
- ▶ Nur ca. die Hälfte der Umfrageteilnehmer erwartet fallende Preise bei Wohnimmobilien in London.
- ▶ Ein weitaus höherer Anteil (83 %) geht von fallenden Preisen für Büroimmobilien in London aus.

Brexit-Folgen kurzfristig positiv, langfristig neutral



„Wie schätzen Sie die kurz-, mittel- und langfristigen Folgen des Brexits für die deutsche Immobilienbranche ein?“

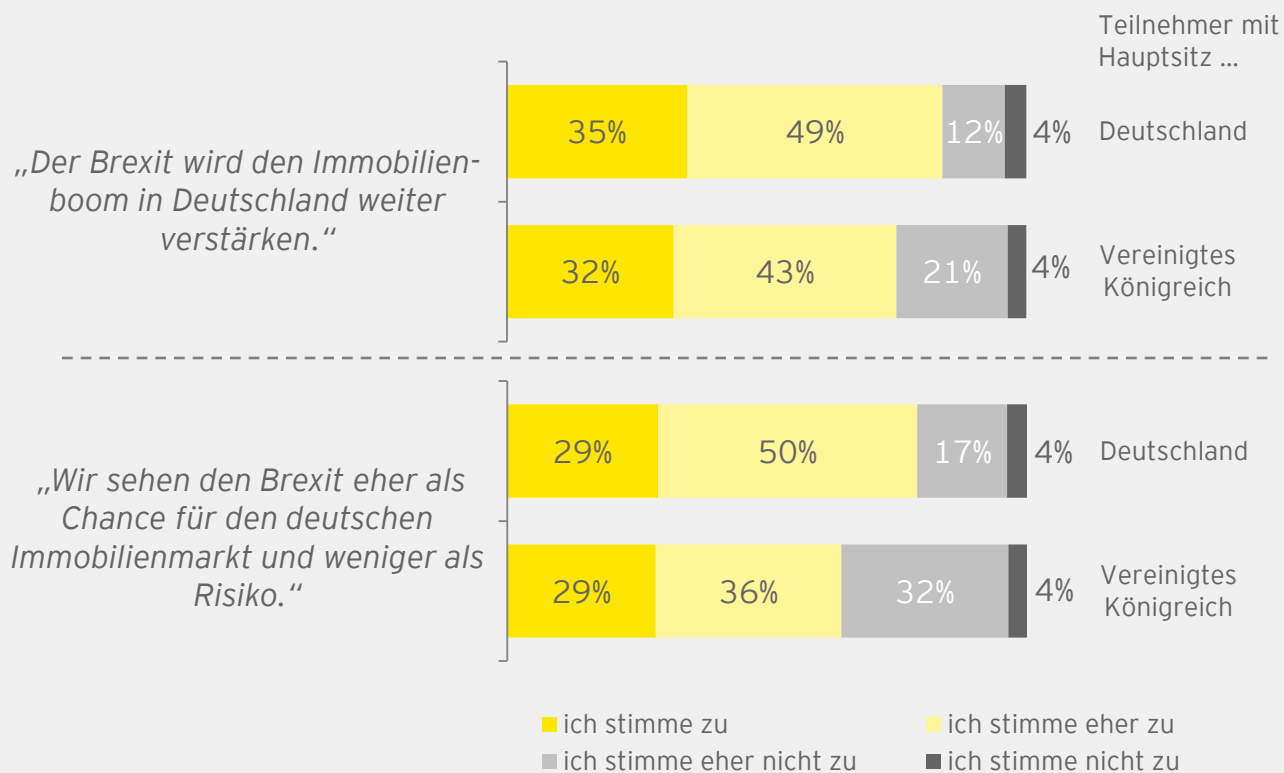


- ▶ Die Mehrheit der Teilnehmer erwartet nur kurz- bis mittelfristig positive Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt.
- ▶ Mittel- bis langfristig wird die Entwicklung neutral gesehen.
- ▶ Von negative Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt geht nur eine Minderheit der Befragten aus.

Brexit verstärkt deutschen Immobilienboom



„Inwieweit können Sie den folgenden Statements bezüglich des Brexits zustimmen?“



- ▶ Unabhängig von der Herkunft des Unternehmens erwarten mehr als drei Viertel der Befragten eine Verstärkung des Immobilienbooms in Deutschland.
- ▶ Sowohl Teilnehmer aus Deutschland als auch aus UK sehen den Brexit mehrheitlich als Chance für den deutschen Immobilienmarkt.

Weitere Stimmen der Umfrageteilnehmer

Da A-Standorte in Deutschland als sicherer Hafen gelten, werden Städte wie Berlin, Hamburg, Frankfurt und München noch mehr nachgefragt werden, nämlich vor allem von Investoren, die sich von London abwenden oder mehr diversifizieren wollen.

Die turbulenten Auswirkungen kommen eher von der Unsicherheit der Märkte.

Ohne klare Strategie der internationalen Käufer, wie sie auf den wahrscheinlichen Brexit reagieren wollen, ist es für Anbieter von Gewerbeimmobilien schwierig, die kurz- bis langfristigen Effekte einzuschätzen.

Es ist verfrüht, den Brexit als beschlossene Sache zu qualifizieren. Zum jetzigen Zeitpunkt kann man sich auch noch den Exit vom Brexit gut vorstellen.

Risiken durch den Brexit dürften eher kurzfristig bestehen. Mittelfristig bietet sich die Chance für die EU, an wichtigen Punkten zu reformieren.

Prognosen sind verfrüht, denn es bestehen zu viele Unwägbarkeiten, um alle denkbaren Szenarien durchzuspielen.

Investoren in UK werden sich bis zum Antrag des Austritts und während der Verhandlungsphase mit neuen Investitionen zurückhalten. Dadurch entsteht Spielraum für Investitionen in anderen Ländern.

Es wird ein steigendes Interesse von ausländischen Investoren, die jetzt nicht mehr in London investieren wollen, an Berlin erwartet.

Ihre Kontakte

Für Fragen und Feedback zur Studie:

Christian Schulz-Wulkow

Tel. +49 30 25471 21235
Mobil +49 160 939 21235
E-Mail christian.schulz-wulkow@de.ey.com



Christian Graf-Abersfelder

Tel. +49 6196 996 11990
Mobil +49 160 939 11990
E-Mail christian.graf-apersfelder@de.ey.com



Lukas Kuhn

Tel. +49 6196 996 23171
Mobil +49 160 939 23171
E-Mail lukas.kuhn@de.ey.com



Christoph Haub

Tel. +49 6196 996 26583
Mobil +49 160 939 26583
E-Mail christoph.haub@de.ey.com



Dr. Dominique Pfrang MRICS

Tel. +49 6196 996 13740
Mobil +49 160 939 13740
E-Mail dominique.pfrang@de.ey.com



Diese Publikation 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 Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young Real Estate GmbH und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

www.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. Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Deutschland ist EY an 21 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in diesem Porträt auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2016

Ernst & Young Real Estate GmbH

All Rights Reserved.

ED None