

# Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt

Österreich 2018

# Inhalt

Kernergebnisse	4
Design der Studie	6
Befragungsergebnisse	8
Fazit	27
Ihre Kontakte	29

# Editorial

---



**Alexander Wlasto**  
Partner  
Sector Leader Real  
Estate, Hospitality  
and Construction  
Austria

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das EY Real Estate Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt liegt vor Ihnen und gibt Ausblick auf das Jahr 2018, auf jene Entwicklungen, Herausforderungen und Trends, die den Markt im nächsten Jahr beeinflussen und bestimmen werden.

Rund 50 Leading Industry Professionals wurden von uns im Zuge der Erhebung befragt und deren Ansichten und Meinungen zu Themen wie Marktgegebenheiten, Investitionen, Entwicklung nach Asset Klassen und geografische Verteilung, Einflussfaktoren wie politisches Umfeld oder Zinsentwicklung oder Veränderungen durch Trends wie Digitalisierung erhoben.

Die Ergebnisse finden Sie in der vorliegenden Publikation. Wir hoffen Ihnen durch unsere Analyse einen Informationsvorsprung gegenüber dem Wettbewerb und in jedem Fall spannende Einsichten in die die Immobilienbranche künftig bestimmenden Themen bieten zu können.



**Erich Sorli**  
Partner  
Assurance

Mit besten Grüßen,



**Dr. Claudia Brey**  
Senior Manager  
Transaction Real  
Estate

Alexander Wlasto  
Partner

Erich Sorli  
Partner

Dr. Claudia Brey  
Senior Manager

# Kernergebnisse

---

## Attraktivität des Standortes

Österreich wurde im Jahr 2017 von fast allen Befragten – insgesamt 97% - als attraktiver oder sehr attraktiver Markt für Immobilieninvestments gesehen.

Auch im europäischen Vergleich gilt Österreich als attraktiver Standort für Immobilieninvestments.

## Immobilienmarktumfeld

Das politische Umfeld in Österreich ist im Wesentlichen stabil. Insgesamt 67% der Befragten sind der Meinung, dass das Ergebnis der Nationalratswahl im Herbst 2017 keinen wesentlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben wird.

## Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

Der Trend zur Digitalisierung scheint in der Immobilienbranche angekommen zu sein – das meinen insgesamt 76% der Befragten. Der Trend zeigt, dass die Digitalisierung herkömmliche Geschäftsmodelle wie Asset Management, Bewertung oder das Maklergeschäft verändern wird. Auch das Building Information Modeling (BIM) wird sich mittelfristig in Österreich etablieren.

## Transaktionsmarkt

Aufgrund der Produktknappheit und der daraus resultierenden hohen Preise setzen die Bestandshalter auch 2018 auf Neubau und Nachverdichtung.

Das aktuelle Marktumfeld führt teilweise zu überhöhten Preisvorstellungen auf Verkäuferseite. Insgesamt 67% der Befragten gehen jedoch davon aus, dass der Preis-Peak mittlerweile erreicht ist. Demzufolge sollten sich die Preise 2018 eher seitwärts bewegen.

---

## Risiken und Hindernisse

Zu den größten Hindernissen für Transaktionen werden im Jahr 2018 abweichende Kaufpreisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer sowie die hohe Risikoübertragung auf die Käuferseite zählen.

Eine wesentliche Veränderung bei Kreditkonditionen ist eher nicht zu erwarten.

## Investmentfokus

Der standortspezifische Investmentfokus in Österreich liegt bei Büroimmobilien stark in Wien, gefolgt von St. Pölten.

Das Interesse an Investitionsmöglichkeiten in der Asset Klasse Wohnen gewinnt insbesondere in Salzburg an Bedeutung.

## Megatrends

Der einflussreichste Trend auf dem österreichischen Immobilienmarkt ist der demografische Wandel. Die Zinsentwicklung wird die Immobilienbranche in Zukunft tendenziell stärker beeinflussen als bisher.

Einen starken Trend sehen zwei Drittel der Befragten in der Digitalisierung sowie in der Globalisierung der Investmentströme. Auch der Klimawandel gewinnt an Relevanz.

## Ausblick

Von der neuen Bundesregierung wird eine Lockerung der Bauvorschriften sowie eine Anpassung des Mietrechts und der Wohnbauförderung gewünscht, um die derzeit angespannte Marktlage zu entspannen.

Eine Implementierung der Mietpreisobergrenze ist vom Großteil der Befragten – insgesamt 90% - nicht gewünscht.

# Design der Studie

---



Ziel der Studie ist eine Einschätzung des österreichischen Immobilieninvestmentmarkts für 2018 durch aktive Marktteilnehmer. Auf dieser Basis entsteht ein Ausblick auf die Strategie, die Investoren im kommenden Jahr in Österreich verfolgen.



Die Ergebnisse der vorliegenden Studie beruhen auf unserer Umfrage, an der rund 50 Investoren teilgenommen haben. Die Umfrage wurde im Oktober und November 2017 durch aktive Investoren und Marktteilnehmer am österreichischen Immobilienmarkt beantwortet.



Themengebiete des Fragebogens:

- Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Österreich im Jahr 2018 durch aktive Marktteilnehmer
- Immobilien-Investmentstrategie im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes

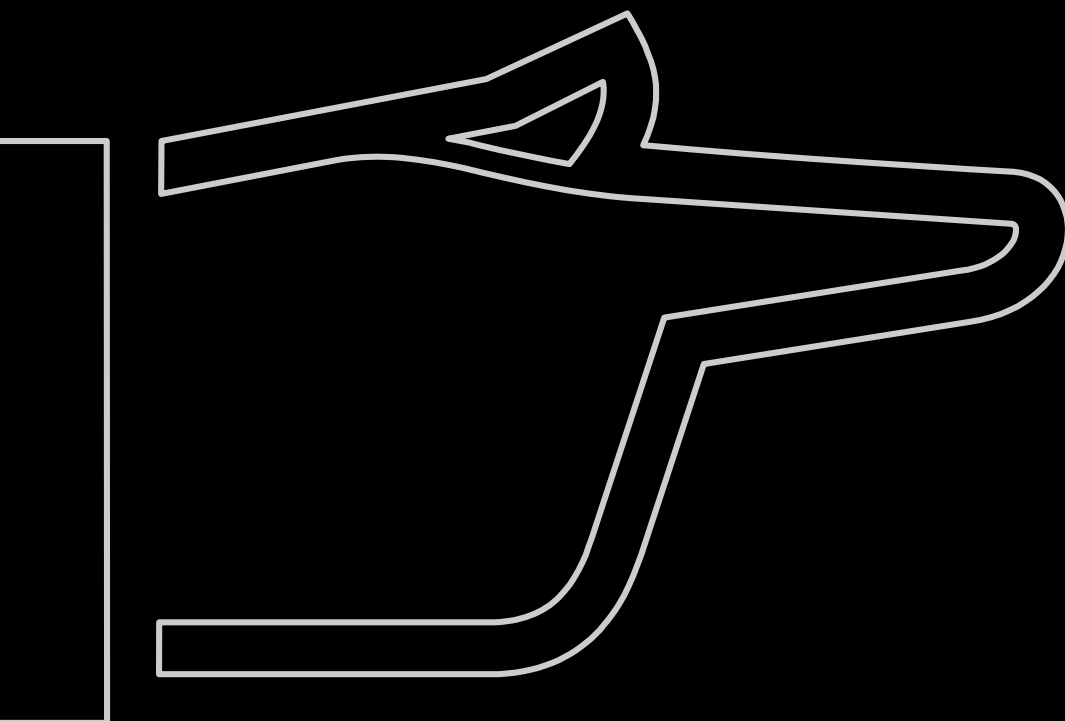


Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt des österreichischen Immobilieninvestmentmarkts. Dazu zählen:

- Banken
- geschlossene Immobilienfonds
- Immobilien-AGs/REITs
- institutionelle Investoren
- Kapitalanlagegesellschaften
- Opportunity-/Private-Equity-Fonds (PE)
- Privatpersonen/Family Offices
- Wohnungsgesellschaften

Neben vorgegebenen Auswahlantworten hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, zu jeder Frage individuelle Kommentare abzugeben. Diese wurden anonymisiert und ähnliche Angaben zusammengefasst wiedergegeben.

# Befragungs- ergebnisse



# Standortattraktivität

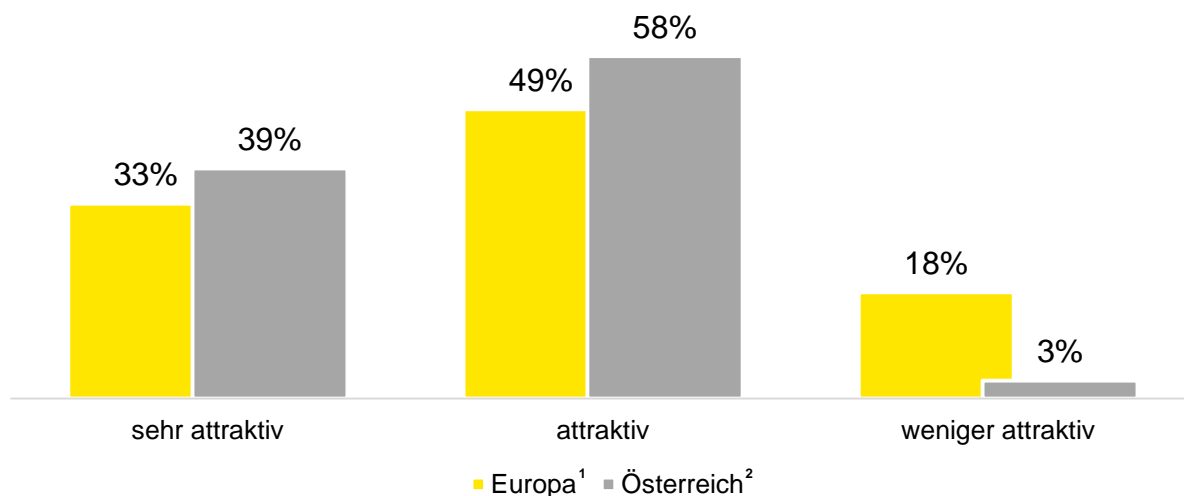
Fragestellung:

Wie beurteilen Sie die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2018?

## Österreich bleibt attraktiv

Österreich wird von nahezu allen Befragten – insgesamt 97% - als „attraktiver“ oder „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestments gesehen. Diese positive Stimmung am österreichischen Investmentmarkt war auch in den Vorjahren zu beobachten. 2016 schätzten 94% der Befragten Österreich als „attraktiven“ oder „sehr attraktiven“ Standort ein. Die hohe Attraktivität hat sich daher gehalten.

Der Anteil der Befragten, die den Standort Österreich als „weniger attraktiv“ (3%) einschätzen, ist leicht gesunken. Im Jahr 2016 gaben dies noch 6% der Befragten an.



Fragewortlaut:

<sup>1</sup> Wie beurteilen Sie die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2018 im europäischen Vergleich?

<sup>2</sup> Wie beurteilen Sie die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2018 absolut gesehen?



# Standortattraktivität

---

Auch im europäischen Vergleich wird die Standortattraktivität Österreichs weitgehend positiv eingeschätzt. Im Jahr 2016 beurteilten insgesamt 87% der Befragten Österreich im Vergleich zu anderen europäischen Ländern als „attraktiven“ bzw. „sehr attraktiven“ Standort. Aktuell empfinden 33% der Befragten Österreich als „sehr attraktiven“ Standort und 49% als „attraktiven“ Standort für Immobilieninvestments. Dem gegenüber stehen 18%, die den Standort für „weniger attraktiv“ im europäischen Vergleich halten.

Interessant ist hier die Gegenüberstellung der Einschätzung der Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2018 absolut gesehen, wo nur 3% der Befragten angaben, den Standort für „wenig attraktiv“ zu halten.

## Statements der Teilnehmer

- *„Österreich ist interessant für internationale Investoren, weil die Yield compression noch nicht so ausgebildet ist wie zB in den deutschen Kernmärkten.“*
- *„Österreich wird als wenig volatiler Markt sowohl von europäischen als auch außereuropäischen Investoren sehr geschätzt und nachgefragt.“*
- *„Politische und vor allem steuerpolitische Unberechenbarkeiten wirken sich für internationale Investoren mehr oder weniger stark nachteilig aus.“*
- *„Die Preise sind in Österreich sehr hoch, allerdings handelt es sich um ein stabiles Umfeld und hoffentlich eine wirtschaftsfreundliche neue Regierung, die den Standort Österreich nachhaltig aufwertet.“*
- *„Der Standort Wien ist von starkem Zuzug geprägt, es besteht weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien - damit ist die Auslastung der Wohnimmobilien gewährleistet. Im Vergleich zu Westeuropa sind die Immobilienpreise noch moderat.“*
- *„Je nach Asset Klasse gibt es interessantere Länder in der EU.“*
- *„Der Einzelhandel ist noch immer ein stabiler Markt, einziger Nachteil ist die rechtliche Unsicherheit aufgrund der Politik.“*

# Immobilienmarktumfeld

Fragestellung:

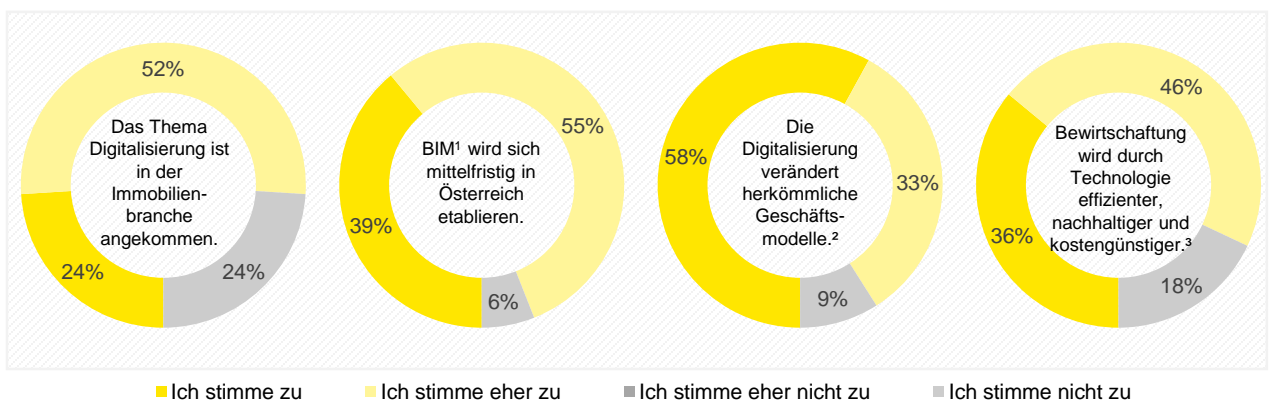
Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2018 zu?

## Digitalisierung

Der Trend zur Digitalisierung scheint in Österreich und auch in der Immobilienbranche angekommen zu sein – das meinen insgesamt 76% der Befragten. Fast alle Teilnehmer (91%) gaben an, dass die Digitalisierung herkömmliche Geschäftsmodelle wie Asset Management, Bewertung oder das Maklergeschäft verändern wird. Nur 9% stimmen dieser Aussage eher nicht zu.

Auch in der Bewirtschaftung von Immobilien werden „Smart-Real-Estate-Technologien“ als Treiber für Effizienz, Nachhaltigkeit und Kostenreduktion gesehen. Dieser Aussage beurteilten insgesamt 82% der Befragten positiv.

Auch am Bau selbst ist die Digitalisierung dabei sich zu etablieren. 39% der Befragten meinen, dass sich Building Information Modeling (BIM) mittelfristig in Österreich etablieren wird. Weitere 55% stimmen dieser Aussage auch „eher zu“. Dem gegenüber stehen 6% der Befragten, die von einer mittelfristigen Etablierung von BIM „eher nicht“ überzeugt sind.

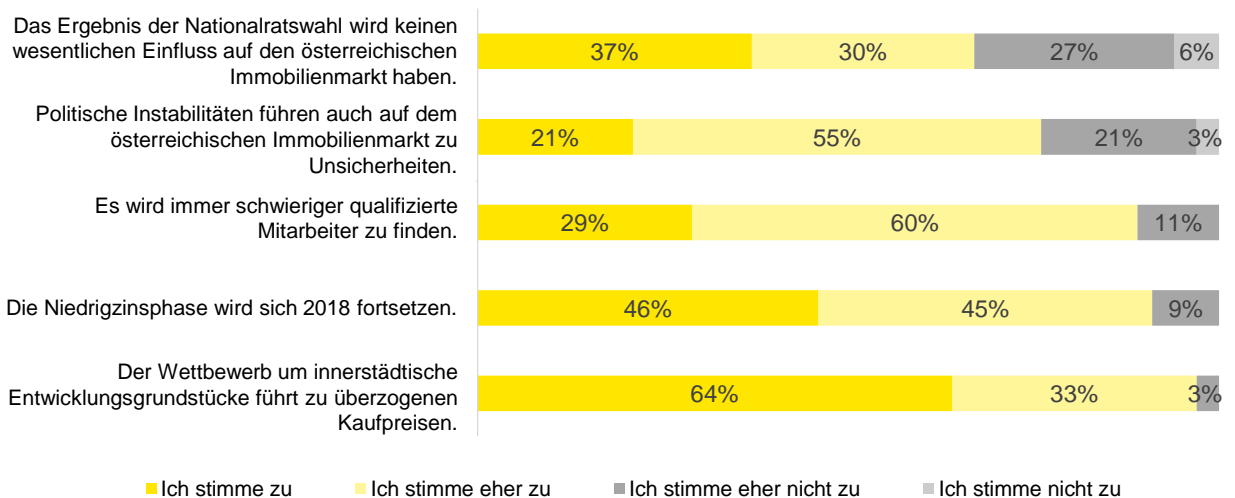


<sup>1</sup> Building Information Modeling

<sup>2</sup> Wortlaut der Frage: „Die Digitalisierung verändert herkömmliche Geschäftsmodelle, z.B. Asset Management, Bewertung oder das Maklergeschäft.“

<sup>3</sup> Wortlaut der Frage: „Die Bewirtschaftung von Immobilien wird durch intelligente "Smart-Real-Estate-Technologien" effizienter, nachhaltiger und kostengünstiger.“

# Immobilienmarktumfeld



## Politisches Umfeld

Das politische Umfeld in Österreich ist im Wesentlichen stabil - dies ergab die Einschätzung der Studienteilnehmer. Insgesamt 67% der Befragten gaben an, nicht zu glauben, dass das Ergebnis der Nationalratswahl im Herbst 2017 einen wesentlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben wird. Dennoch stimmten 76% der Befragten zu, dass Instabilitäten auf geopolitischer Ebene grundsätzlich auch auf den österreichischen Immobilienmarkt Auswirkungen haben können. 2016 waren 72% der Befragten der Ansicht, dass solche Instabilitäten bei internationalen Investmententscheidungen hinreichend eingepreist werden.

## Heiße Kämpfe um Preise und Mitarbeiter

Der Preiskampf um Entwicklungsgrundstücke, insbesondere in sehr guten Lagen, bleibt heiß. Auch eine Zinswende lässt weiter auf sich warten. Die Ansicht, dass sich die Niedrigzinsphase 2018 fortsetzen wird, teilen 91% der Befragten.

Ein wesentlicher Faktor für einen funktionierenden Markt sind qualifizierte Mitarbeiter. Diese sind laut 89% der Befragten immer schwieriger zu finden.

# Immobilientransaktionsmarkt

---

## Antworten auf die Produktnaptheit

Aufgrund der Produktnaptheit und der daraus resultierenden hohen Preise setzen die Bestandhalter auch 2018 auf Neubau und Nachverdichtung – dieser Meinung sind alle Befragten. Ebenso stimmt eine große Mehrheit (90%) zu, dass das aktuelle Marktumfeld den Verkäufern weiter in die Karten spielt und zu teilweise überzogenen Preisvorstellungen führt. Zudem verhindert mangelnde Flexibilität der Ankaufskriterien teilweise gute Opportunities (90%).

Insgesamt 77% der Befragten gehen davon aus, dass der Preis-Peak mittlerweile erreicht sein müsste. Demzufolge wird erwartet, dass sich die Preise 2018 eher seitwärts bewegen. Das aktuell hohe Preisniveau scheint jedoch insbesondere bei Core-Produkten die Manage-to-Core Strategie voranzutreiben - meinen 86% der Befragten.

Die Erwartungshaltung der Marktteilnehmer hinsichtlich des Transaktionsvolumens lässt auf einen leicht steigenden Trend schließen. 60% der Befragten schätzen, dass das Transaktionsvolumen im Jahr 2018 nicht unter dem Niveau von 2017 liegen wird.

## Internationale Investoren

Internationale Investoren scheinen sich für den österreichischen Immobilienmarkt zu interessieren. Aktuell wird von 93% der Befragten erwartet, dass asiatische Investoren nur bei Großtransaktionen im Jahr 2018 in Erscheinung treten werden.

## Transaktionsvarianten

Entsprechend der Meinung von insgesamt 86% der Befragten, haben sich Forward-Deals gut auf dem österreichischen Markt etabliert. Neben der vermehrten Nutzung von Forward-Deals wird durch insgesamt 87% der Befragten erwartet, dass Projektentwickler den frühen Exit in höherem Ausmaß auch durch Plattformverkäufe suchen.

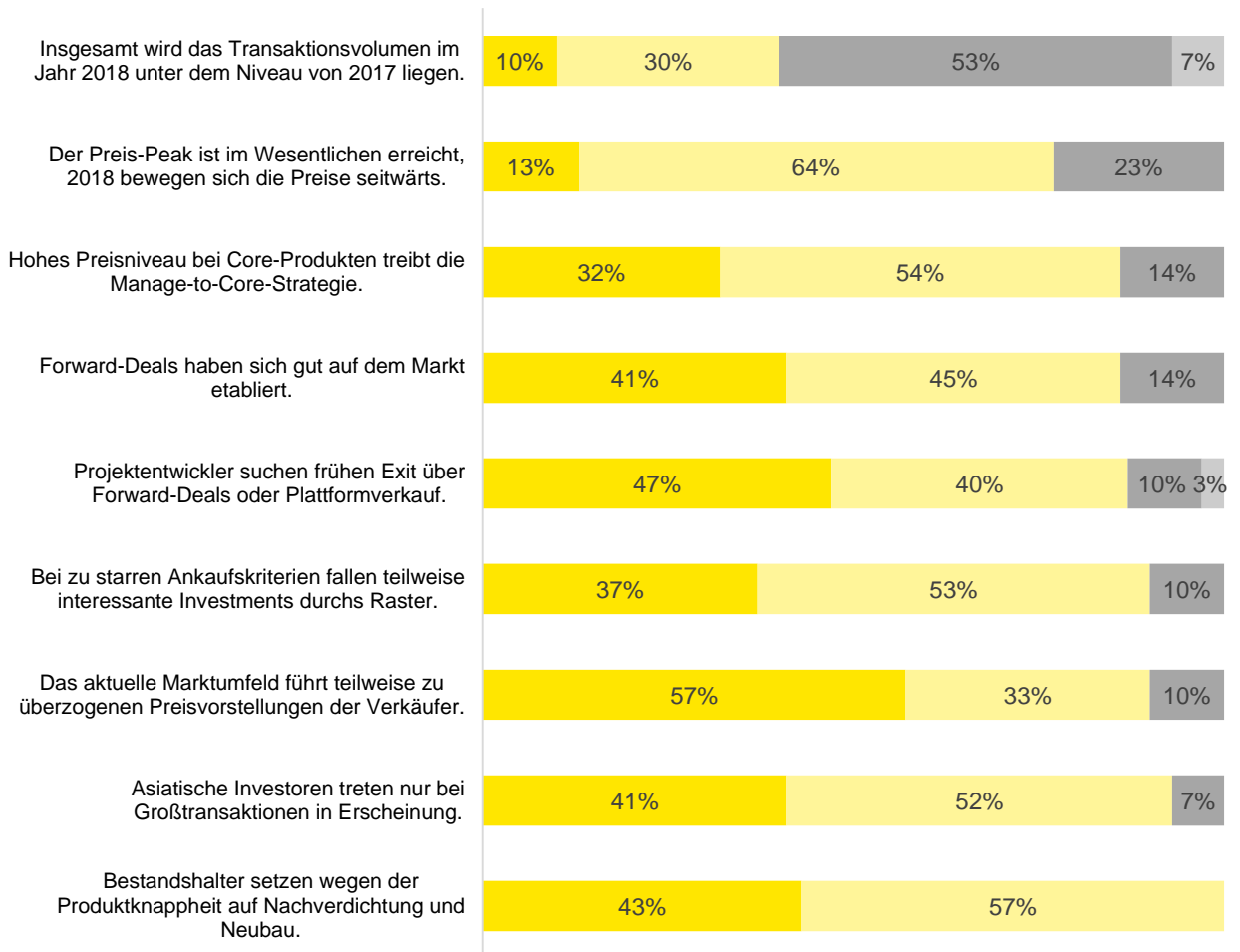
### Statements der Teilnehmer

- *„Asymmetrie zu Gunsten der Verkäufer/Projektentwickler bzw. zu Lasten der Käufer, überzogene KP-Vorstellungen der Verkäufer/Projektentwickler sowie immer weitere Aufweichung von Garantien.“*
- *„Sehr hohe Nachfrage trifft auf wenig Angebot. Das bleibt auch 2018 so.“*
- *„Der Mietwohnungsmarkt im freifinanzierten Neubaubereich hat sich in den letzten Jahren gut etabliert.“*

# Immobilientransaktionsmarkt

Fragestellung:

**Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2018 zu?**



■ Ich stimme zu    
 ■ Ich stimme eher zu    
 ■ Ich stimme eher nicht zu    
 ■ Ich stimme nicht zu

# Immobilientransaktionsmarkt

## Wohnen

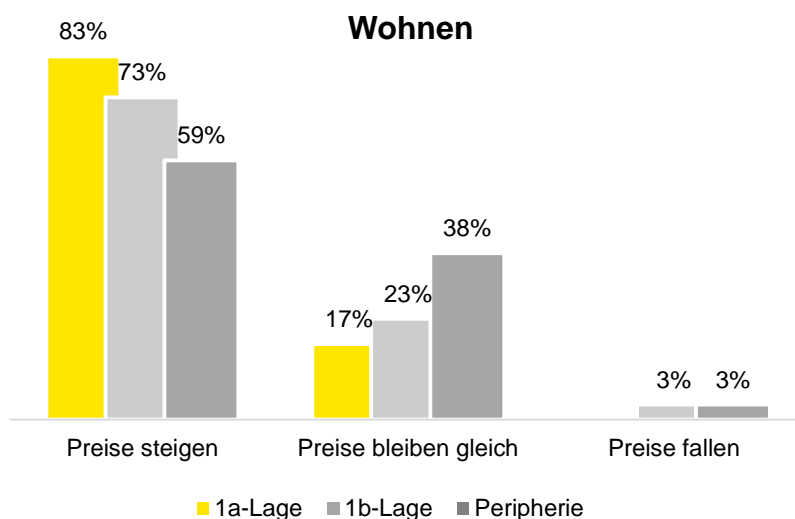
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

### Preisanstieg an allen Standorten

Der Trend steigender Preise im Sektor Wohnen wird sich auch im Jahr 2018 fortsetzen. Waren 2016 noch 49% der Befragten der Meinung, dass die Preise für Wohnimmobilien in 1a-Lagen steigen werden, sind es aktuell bereits 83%. Auch in 1b-Lagen und in der Peripherie werden steigende Preise von 73% bzw. 59% erwartet. 2016 waren dies noch nur 52% bzw. 31%.

Aussichten auf sinkende Preisen gibt es derzeit nicht. Die Trendwende weg von sinkenden zu steigenden Preisen setzt sich fort.



#### Statements der Teilnehmer

- „Ich gehe generell von einer leichten Preissteigerung im Sektor Wohnen aus.“

# Immobilientransaktionsmarkt Büro & Einzelhandel

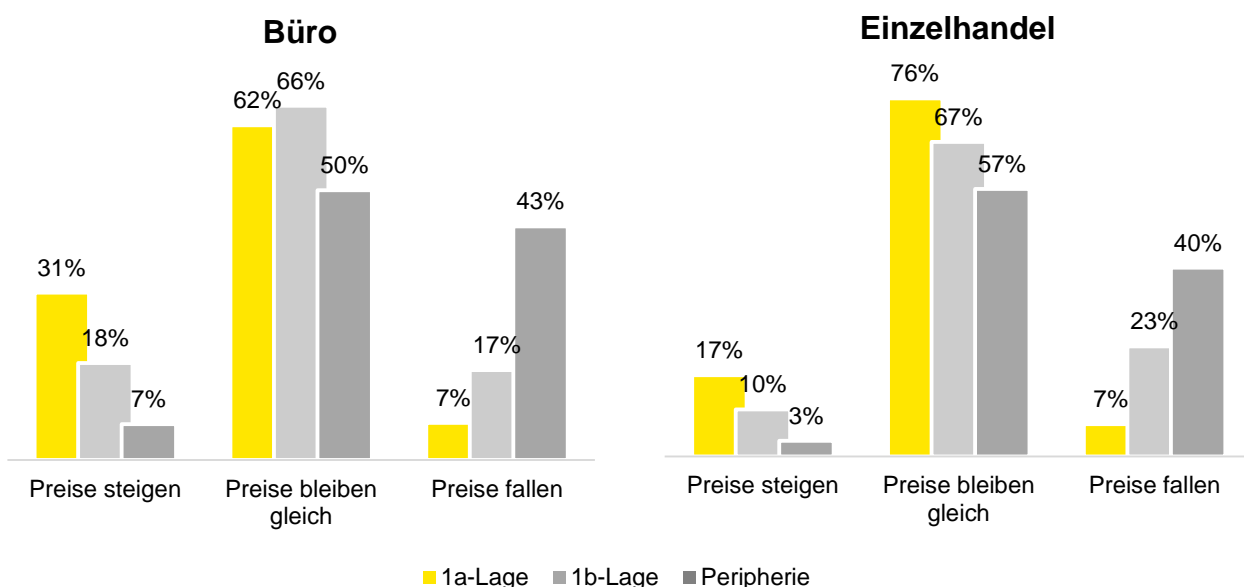
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Preisstagnation in Bestlagen – Preisabfall in der Peripherie

In den 1a-Lagen werden sowohl für Büro- als auch für Einzelhandelsimmobilien eher stagnierende Preise erwartet, wobei gegebenenfalls eintretende Preissteigerungen in 1a-Lagen eher in der Asset Klasse Büro von 31% der Befragten erwartet werden. Dem gegenüber sehen 43% bzw. 40% der Befragten einen Preisabfall für Büroimmobilien bzw. für Einzelhandelsimmobilien in C-Lagen. Dieser Trend war auch in den Vorjahren zu beobachten, 2016 wurden sinkende Preise in diesen Lagen jedoch von 50% respektive 63% erwartet. Die hohe Nachfrage und die Produktknappheit ist auch hier zu orten.

Stabil scheint die Preisentwicklung in 1b-Lagen. Mit 66% für Büro bzw. 67% für Einzelhandelsimmobilien, bleibt der Trend nach einem Aufschwung aus 2014 (39% Büro, 31% Einzelhandel), dem Trend aus 2016 folgend. Damals wurde eine Preisstagnation von 47% der Befragten für Büro und von 46% der Befragten für Einzelhandelsimmobilien erwartet.



# Immobilientransaktionsmarkt Hotel & Logistik

Fragestellung:

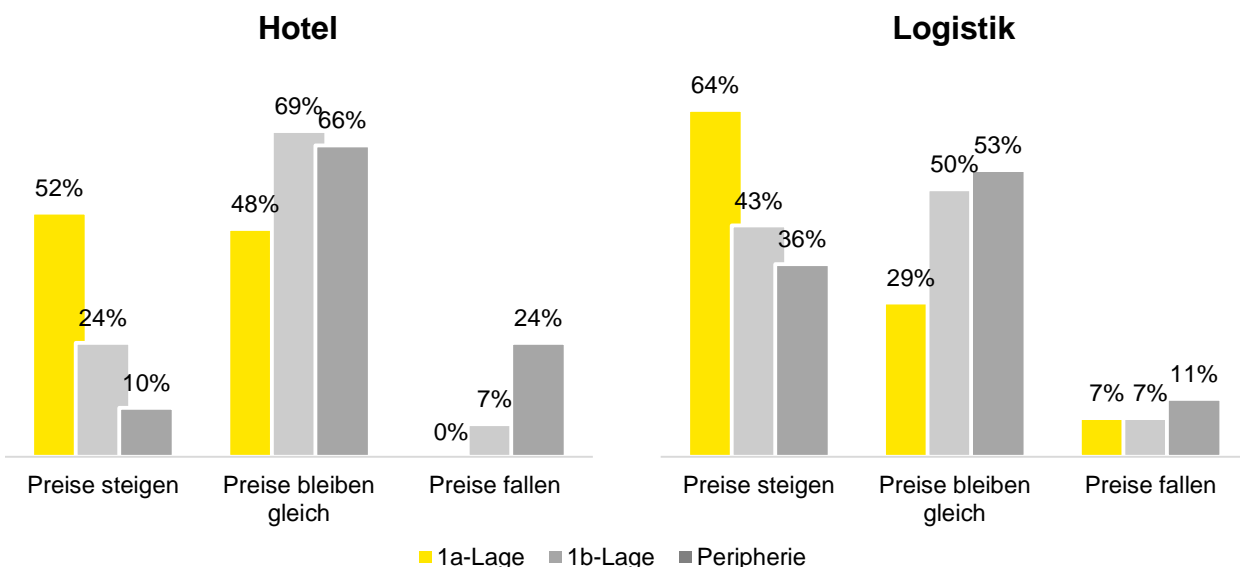
„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2018 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Der Preistrend bleibt stabil

Die Kaufpreise von Hotelimmobilien in 1a-Lagen scheinen sich 2018 leicht nach oben zu entwickeln. Das indizieren 52% der Befragten im Vergleich zu 48%, die von einer Stagnation ausgehen. In den Vorjahren war die Preislage eher stabil – 2016 waren 73% der Befragten von einer Preisstagnation überzeugt.

Hotels in 1b-Lagen zeigen, wie auch in den Vorperioden, eine stabile Preisentwicklung. In der Peripherie verschieben sich die Preise in Richtung gleich bleibende Preise (66%) von vorherigen sinkenden Preistrends (2016: 59%).

Es werden zunehmend steigende Preise für Logistikimmobilien in 1a-Lagen erwartet. Die Erwartungshaltung für 1b- sowie periphere Lagen zeigt eher stagnierende Preise – 50% bzw. 53% der Befragten gehen von gleich bleibenden Preisen aus. Der Trend aus den Vorjahren setzt sich somit für 1a- und 1b-Lagen fort. Eine Kehrtwende zu steigenden Preisen zeichnet sich für periphere Lagen ab.





# Immobilientransaktionsmarkt

## Risiken & Hindernisse

Fragestellung:

„Was wird das größte Hindernis für erfolgreiche Transaktionsabschlüsse in Österreich im Jahr 2018 sein?“

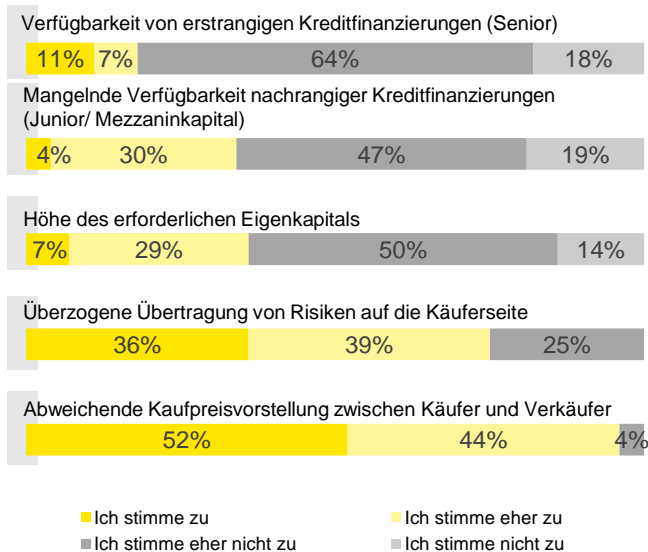
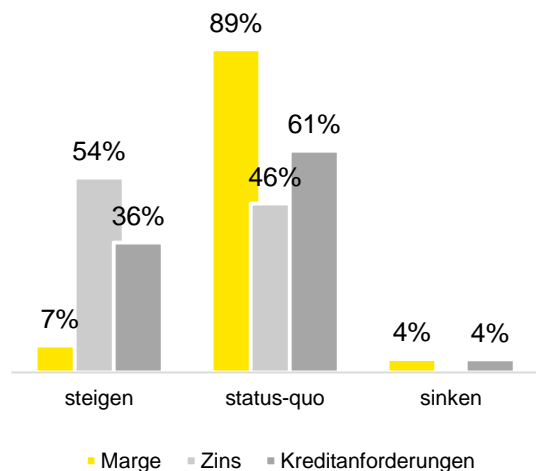
### Bedeutendste Transaktionshindernisse bleiben überhöhte Kaufpreise und zu große Risiken

Zu den größten Hindernissen für Transaktionen werden im Jahr 2018 abweichende Kaufpreisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer (96% Zustimmung) sowie die hohe Risikoübertragung auf die Käuferseite (75% Zustimmung) zählen.

Die Verfügbarkeit von Finanzierung sowie die Höhe des notwendigen Eigenkapitals wird hingegen weniger als Transaktionshindernis gesehen. Kreditfinanzierungen scheinen ausreichend zur Verfügung zu stehen.

Der Großteil der Befragten geht davon aus, dass die Entwicklung im Themenbereich Kreditkonditionen eher konstant bleiben wird.

#### Kreditkonditionen



# Investmentfokus nach Asset Klasse

---

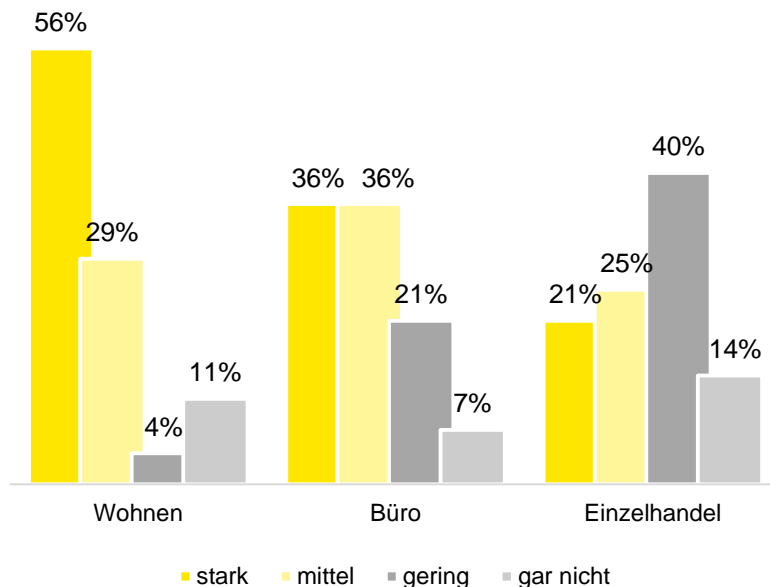
Fragestellung:

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2018 in Ihrem Investmentfokus?“

## Wohnen für 2018 deutlich gefragter

Der Fokus vieler Investoren liegt nach Einschätzung der Befragten weiterhin auf Wohnimmobilien. Diese waren bereits in den Vorperioden (2016: 61%) stark nachgefragt. Dieser Trend wird sich 2018 fortsetzen. Insgesamt 85% der Befragten sieht in der Asset Klasse Wohnen einen starken bzw. mittleren Investmentfokus.

An zweiter Stelle liegen Büroimmobilien, wobei der Trend hier einen weniger starken Investmentfokus zeigt als für Wohnimmobilien. Insgesamt 72% der Befragten sehen eine starke oder mittlere Nachfrage nach Büroobjekten. Im Gegensatz dazu erwarten 21% geringe Investments und 7% gar keine Investments in diese Asset Klasse.



# Investmentfokus nach Asset Klasse

Fragestellung:

„Welche österreichischen Standorte stehen im Jahr 2018 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

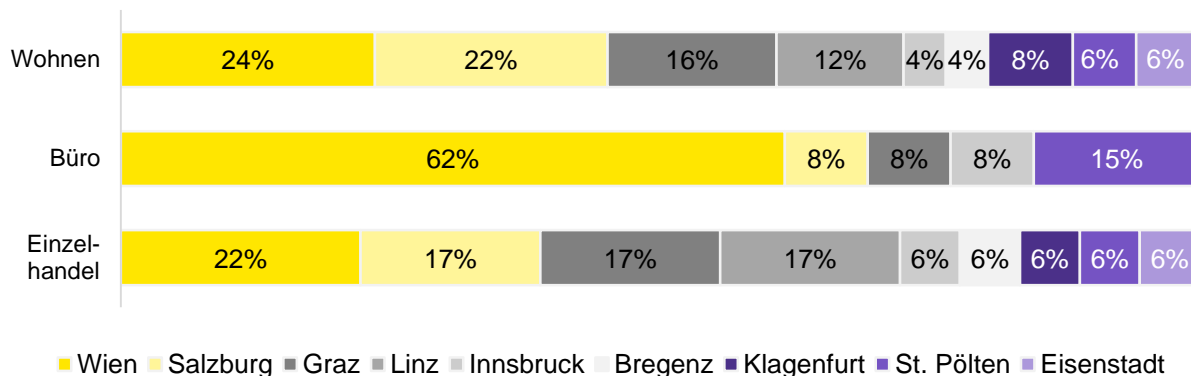
## Wien bleibt im Fokus der Büro-Investoren

Bei der Frage, welcher Standort für Investments in die Asset Klasse Büro in Österreich besonders interessant ist, ist zu erkennen, dass hier ein starker Fokus auf Wien liegt, St. Pölten folgt an zweiter Stelle. Auch in Salzburg, Graz und Linz werden Investitionen in Büros erwartet, während in den restlichen Landeshauptstädten im Bereich Büro das Interesse verhalten zu sein scheint.

Ein starker Investmenttrend in Einzelhandelsobjekte wird von 22% der Befragten in Wien und jeweils 17% in Salzburg, Graz und Linz erwartet. Ebenfalls nennenswert, jedoch in geringerem Ausmaß, zeichnet sich Interesse auch für Innsbruck, Bregenz, Klagenfurt, St. Pölten sowie in Eisenstadt ab.

## Das Interesse an Salzburg nimmt zu

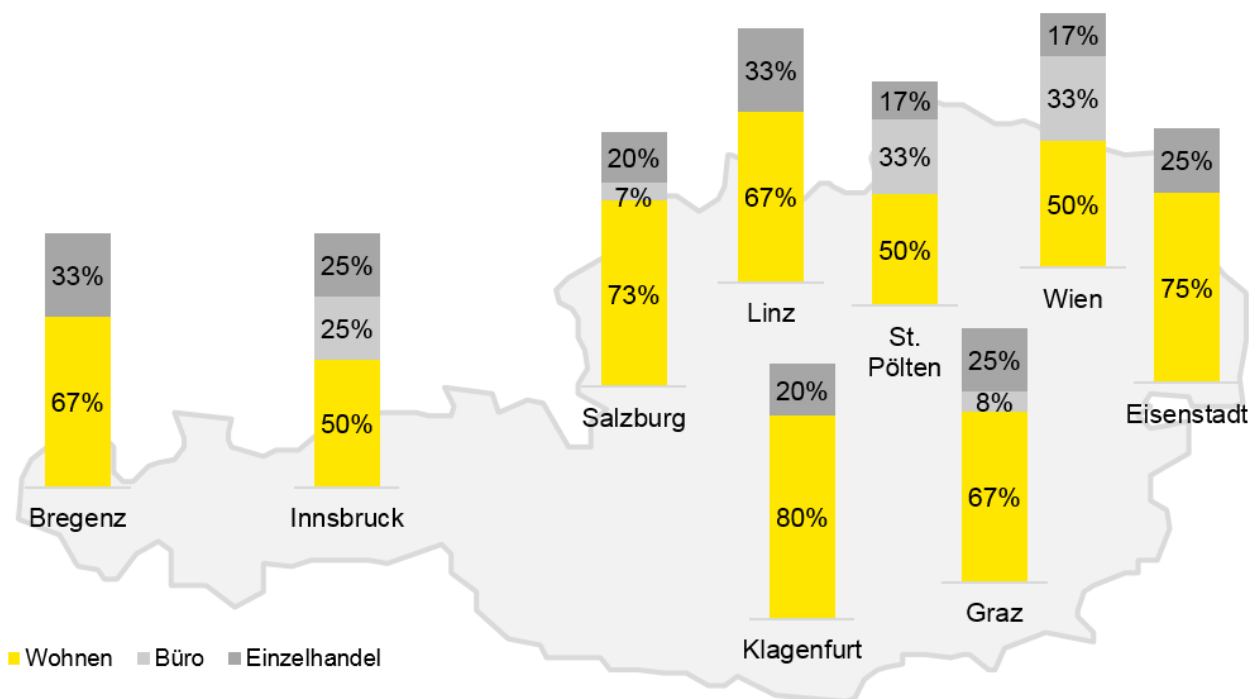
Im Bereich der Wohnimmobilien bleibt Wien weiterhin im Fokus der Investoren. Ein gesteigertes Interesse hinsichtlich Investitionsmöglichkeiten in dieser Asset Klasse zeigt sich laut Meinung der Befragten jedoch auch in Salzburg. Waren 2016 noch 14% der Studienteilnehmer an Salzburg interessiert, zeigt der Trend nun eine Steigerung auf 22%. Der Trend in den restlichen Landeshauptstädten scheint ebenfalls leicht steigend.



# Investmentfokus nach Standort

## Wohnen bleibt Spitzenreiter

Bei der Einzelanalyse der Landeshauptstädte zeigt sich folgendes Ergebnis: Die Erwartungen betreffend die Verteilung der Investmentaktivität auf die verschiedenen Asset Klassen ergeben für ganz Österreich ein klares Bild - die Asset Klasse Wohnen wird von den Befragten in jeder der einzelnen Landeshauptstädte deutlich an erster Stelle gereiht.



### Statements der Teilnehmer

- „Unser Fokus liegt auch im Ausland, z.B. Spanien.“
- „Wir investieren auch außerhalb der Landeshauptstädte.“
- „Das Umland von Wien ist ebenfalls im Investmentfokus.“

# Megatrends

Fragestellung:

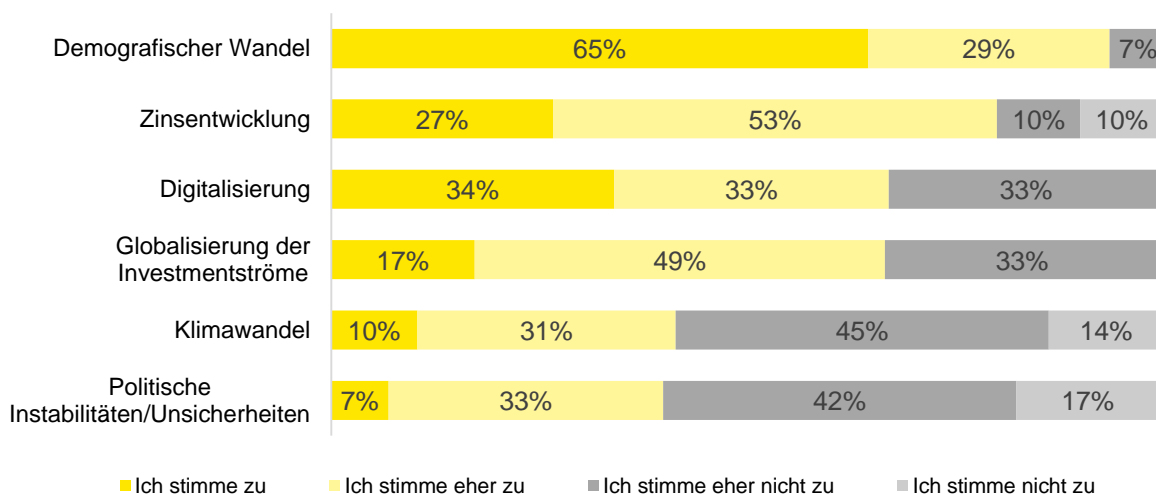
**„Welche Megatrends werden den österreichischen Immobilienmarkt in den nächsten 5-10 Jahren beeinflussen?“**

Die Veränderung, die den österreichischen Immobilienmarkt in kommender Zeit am meisten beeinflussen wird ist der demografische Wandel. Darüber waren sich insgesamt 93% der Befragten einig. Auch die Zinsentwicklung wird die Immobilienbranche tendenziell stärker beeinflussen. Das zeichnet sich durch die 80% Zustimmung im Vergleich zu 62% aus 2016 ab.

Einen starken Trend sehen jeweils zwei Drittel der Befragten in der Digitalisierung sowie in der Globalisierung der Investmentströme.

Dass Klimawandel an Relevanz gewinnt, zeigt sich in der Steigerung von 19% „eher Zustimmung“ (2016) auf aktuell insgesamt 41% Zustimmung.

Was die Situation des politischen Umfelds betrifft, gehen lediglich 7% der Befragten davon aus, dass Instabilitäten und Unsicherheiten den heimischen Immobilienmarkt beeinflussen werden. Für 33% ist „eher“ vorstellbar, während der Rest der Teilnehmer diesem Faktor geringen bis keinen Einfluss zumisst.



## Statements der Teilnehmer

- „Die Mobilität wird eine große Veränderung bringen.“

# Megatrends

## Büro

Fragestellung:

„Was sind 2018 die Trends in den jeweiligen Nutzungsklassen?“

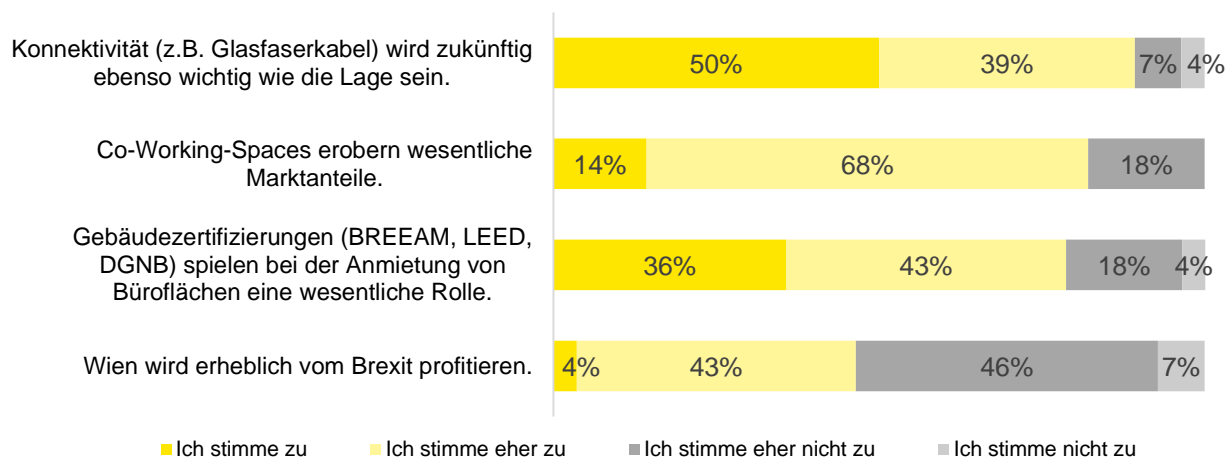
### Digitalisierung und flexibles Arbeiten verändern den Büroimmobilienmarkt

Der Digitalisierungstrend scheint seinen Einfluss bereits in den einzelnen Nutzungsklassen zu zeigen. Insbesondere bei Büroimmobilien wird die Konnektivität nach Meinung von insgesamt 89% der Befragten, einen ähnlich hohen Stellenwert entwickeln wie die Lage der Immobilie.

Startups und Freelancer bewirken eine höhere Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen. So erobern Co-Working-Spaces immer mehr Marktanteile – das meinen insgesamt 82% der Befragten.

Ein weiteres Kriterium, das insbesondere bei der Anmietung von Bürogebäuden wesentliche Auswirkungen auf den Preis haben kann, ist die Zertifizierung des Gebäudes. Green- und Blue-Building Zertifizierungen machen Gebäude vergleichbar und werden daher von Investoren gefragt.

Ereignisse aus politischen Entwicklungen auf internationaler Ebene können sich auf Österreichs Immobilienmarkt auswirken. So meinen 4% der Befragten, dass Wien „erheblich“ vom Brexit profitieren wird. Weitere 43% stimmen der Aussage „eher“ zu.



# Megatrends Einzelhandel

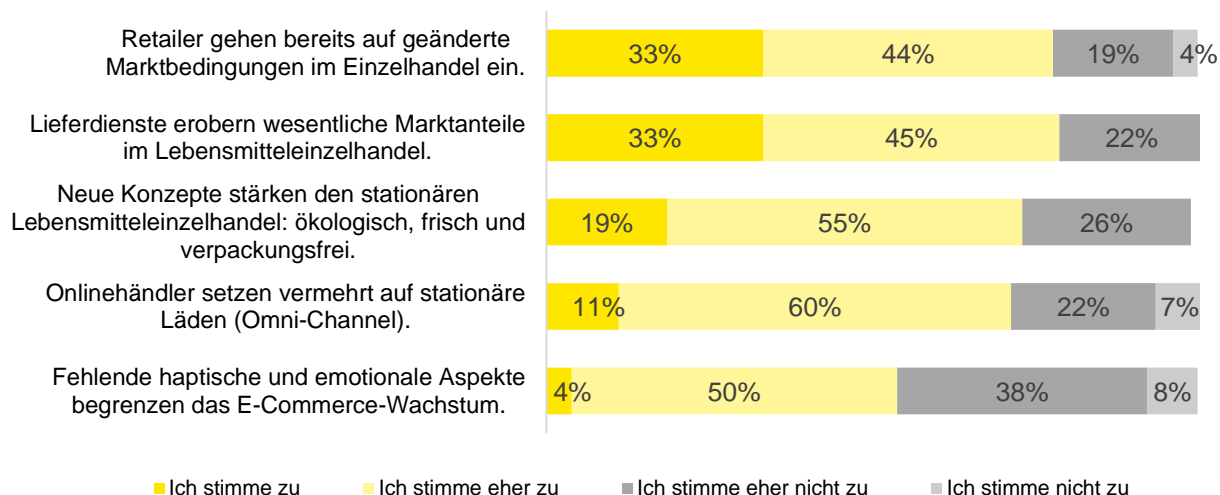
Fragestellung:

„Was sind 2018 die Trends in den jeweiligen Nutzungsklassen?“

## Der Retail-Markt ist mit Veränderungen konfrontiert

Der Retail-Markt ist mit großen Veränderungen insbesondere durch die Einflüsse von e-commerce konfrontiert. Es zeigt sich jedoch, dass ein Großteil der Händler auf sich ändernde Marktbedingungen bereits reagiert. Vertriebskanäle werden kombiniert um Präsenzen zu stärken. Onlinehändler setzen vermehrt auf stationären Handel (71%), jedoch meinen insgesamt 54% der Befragten, dass fehlende haptische und emotionale Aspekte das Wachstum des online-Geschäfts langfristig begrenzen werden.

Das online Geschäft wird sich auch auf die Art des Lebensmittelbezugs auswirken. Viele Lebensmittelketten bieten bereits Lieferdienste an. Neue Konzepte basierend auf aktuellen Trends wie ökologisch oder verpackungsfrei, stärken auch den stationären Lebensmitteleinzelhandel.



# Megatrends Wohnen

Fragestellung:

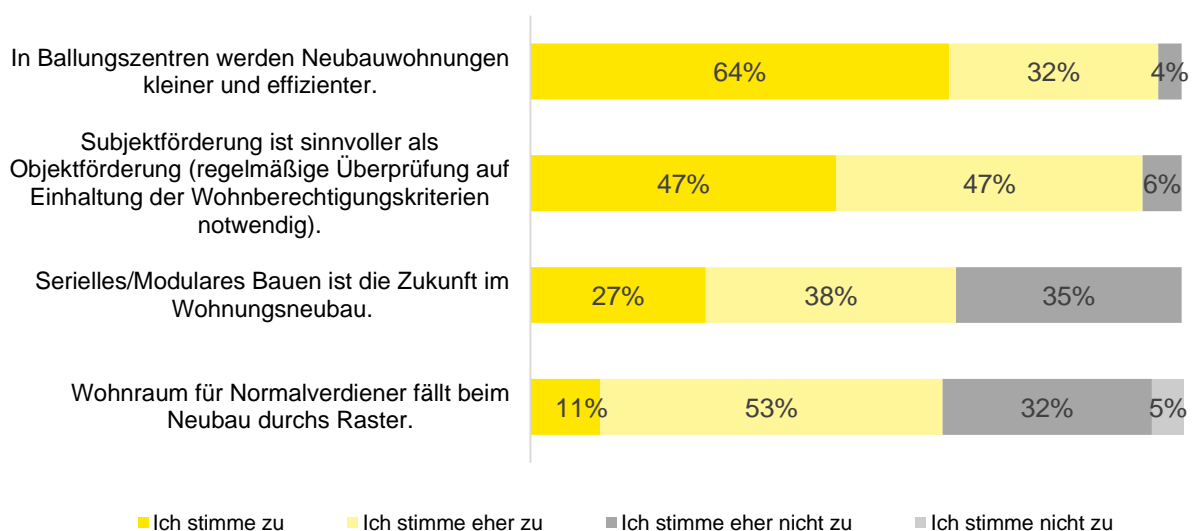
„Was sind 2018 die Trends in den jeweiligen Nutzungsklassen?“

## Effizienter Wohnraum ist gefragt

Insbesondere in Ballungszentren werden Neubauwohnungen kleiner und effizienter – dem stimmen insgesamt 64% der Befragten zu und weitere 32% „eher zu“.

11% der Befragten stimmen zu und weitere 53% stimmen „eher zu“, dass Normalverdiener bei Neubauwohnungen wenig Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang halten insgesamt 94% der Befragten wohnungsbezogene Objektförderungen für weniger sinnvoll als Subjektförderung, die sich durch regelmäßige Überprüfung auf Einhaltung der Förderungskriterien durch die Einzelperson auszeichnet.

Eine Option, die die Schaffung von Wohnraum beschleunigen und unterstützen könnte, ist das serielle bzw. modulare Bauen – davon sind insgesamt 65% der Befragten überzeugt.





# Megatrends Hotel

Fragestellung:

„Was sind 2018 die Trends in den jeweiligen Nutzungsklassen?“

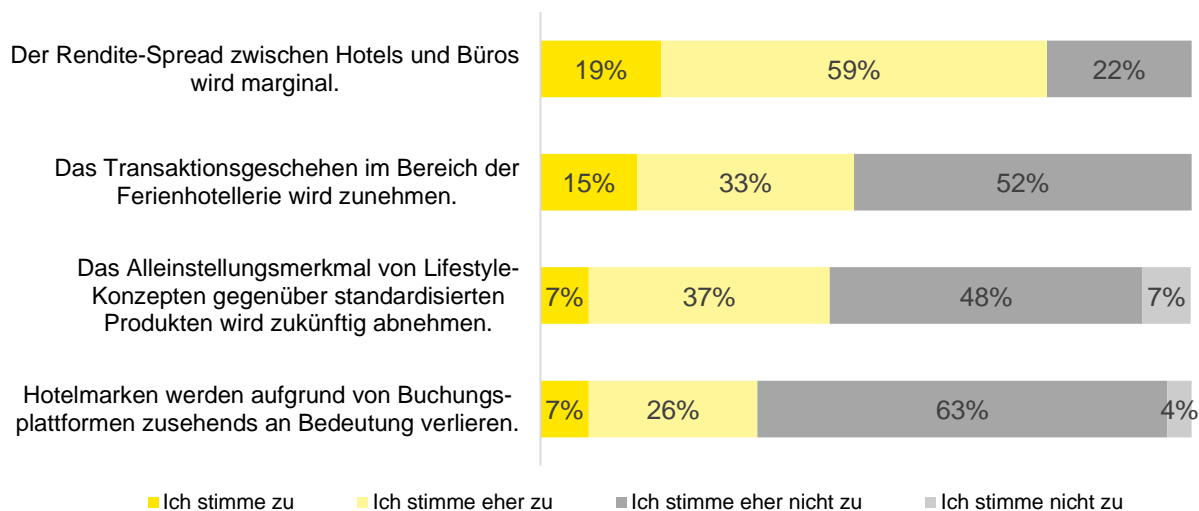
## Hotelmarken halten ihre Marktposition

Disruptive Technologien verändern das Marktverhalten im Hotelsegment. 2016 sahen insgesamt 63% der Befragten eine Trendentwicklung dahin, dass die Hotellerie Marktanteile an private Anbieter und Vermittlungsportale verlieren würde. Derzeit zeigt sich jedoch, dass sich die Disruption, die auf Buchungsplattformen zurückzuführen ist, nur eingeschränkt Einfluss auf die Marktposition von Hotelmarken hat.

Als stabil zeigt sich das Transaktionsverhalten im Bereich der Ferienhotellerie. Einen aktiveren Markt in diesem Segment erwarten 48% der Befragten, während 52% dies eher nicht erwarten.

Im Serviceangebot von Hotels wird keine wesentliche Trendänderung erwartet. 55% der Befragten sehen Lifestyle-Konzepte weiterhin als Alleinstellungsmerkmal.

Eine Angleichung der Renditen zwischen Hotels und Büros wird von insgesamt 78% der Befragten erwartet.



# Ausblick

Fragestellung:

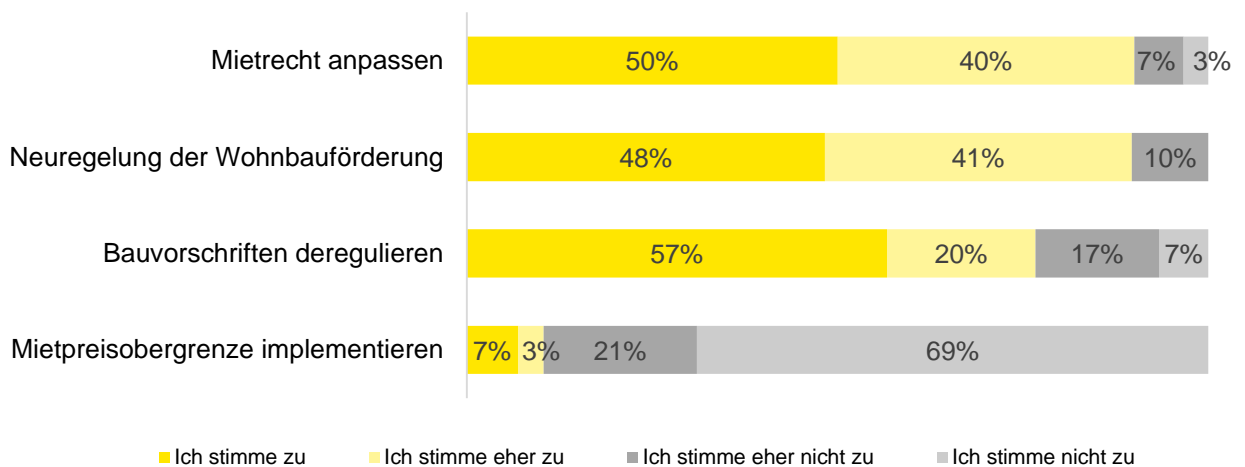
„Bei welchen Themen sollte die neue Bundesregierung aktiv werden?“

## Mietpreisbremse ist nicht gewünscht

Von der neuen österreichischen Bundesregierung wird mehr Aktivität hinsichtlich einer Lockerung der Bauvorschriften gewünscht.

Darüber hinaus befürwortet die Mehrheit der Befragten eine Anpassung des Mietrechts und eine Neuregelung der Wohnbauförderung.

Eine Implementierung der Mietpreisobergrenze ist vom Großteil der Befragten – insgesamt 90% - nicht gewünscht.



### Statements der Teilnehmer

- „Novellierung Wohnungseigentumsgesetz bei den Stellplätzen. Novellierung des Bauträgervertragsgesetz beim Ratenplan etc.“

# Fazit

---

## Positive Erwartungen für den österreichischen Immobilienmarkt

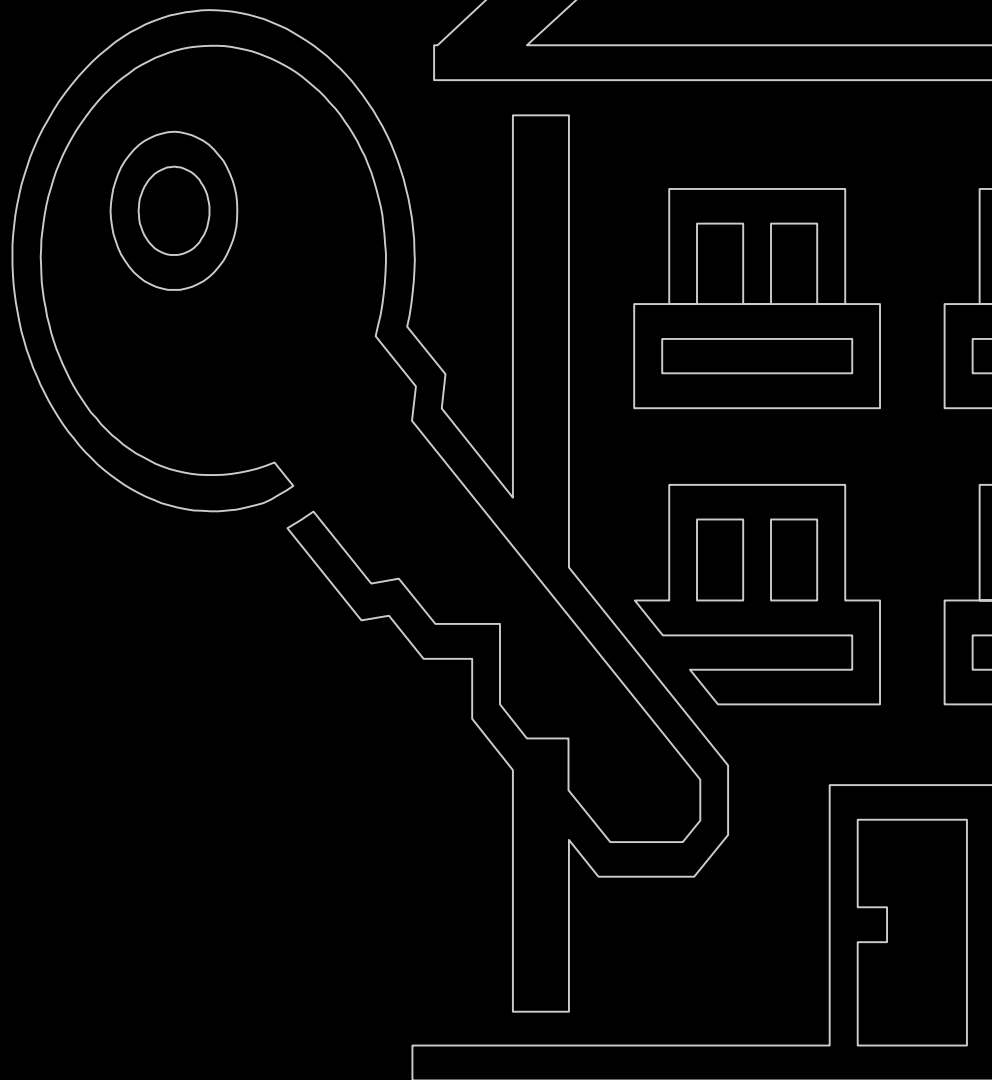
Österreich als Standort für Immobilieninvestitionen ist attraktiv und wird dies auch in Zukunft bleiben, der heimische Markt muss die Konkurrenz aus dem Europäischen Ausland nicht fürchten. Gründe dafür liegen in der stabilen politischen Lage und dem positiven wirtschaftlichen Umfeld. Der Großteil der befragten Entscheidungsträger und Industry Leaders des Landes sieht der Zukunft positiv entgegen.

Auch für die geografische Verteilung der Nachfrage wird wenig Veränderung erwartet: Wien bleibt mit deutlichem Abstand Spitzenreiter, gefolgt von St. Pölten, dieser Standort profitiert vom Ausbau der Bahnstrecke und damit der relativen Nähe zur Hauptstadt Wien. Weiter westlich gewinnt die Stadt Salzburg an Interesse und Bedeutung als Ziel von Immobilieninvestments.

Marktverändernde Einflüsse werden jedoch durch die die Wirtschaft im Allgemeinen sowie die Immobilienbranche im Besonderen beeinflussenden Megatrends erwartet: Der Trend zur Digitalisierung, so die Befragten der Studie, ist in der Immobilienbranche angekommen und wird die Geschäftsmodelle der Sparten Asset Management, Bewertung oder brokerage nachhaltig verändern. Der ungebrochene Trend des Online Shoppings wird auf den stationären Einzelhandel weiterhin in grundlegender Weise beeinflussen und formen. Retailer als auch Betreiber sind gefragt sich auf die veränderten Rahmenbedingungen einzustellen und tun dies in weiten Teilen auch bereits. Ebenso wird die Flächennachfrage nicht zuletzt durch die wachsende Konkurrenz des E-Commerce beeinflusst, C- Lagen geraten zunehmend unter Druck während Premium- Standorte größtenteils stabil bleiben.

Von der neuen Bundesregierung erwarten die Entscheidungsträger der Immobilienbranche eine Anpassung des heimischen Mietrechtes und würden einer Lockerung der Bauvorschriften positiv gegenüberstehen. Die Implementierung eines Mietpreisbrems-Systems wie im Nachbarland Deutschland dagegen ist für die große Mehrheit der Befragten nicht wünschenswert.

**Ihre Ansprech-  
personen bei EY**



# Ihre Kontakte

---



**Alexander Wlasto**

Partner

Sector Leader Real Estate, Hospitality and Construction Austria

Tel. +43 1 211 70 1306  
Mobile +43 664 6000 31306  
alexander.wlasto@at.ey.com



**Erich Sorli**

Partner

Assurance

Tel. +43 1 211 70 1329  
Mobile +43 664 6000 31329  
erich.sorli@at.ey.com



**Dr. Claudia Brey**

Senior Manager

Transaction Real Estate

Tel. +43 1 211 70 1798  
Mobile +43 664 6000 31798  
claudia.brey@at.ey.com

### Die globale EY-Organisation im Überblick

EY ist einer der globalen 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 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. Weitere Informationen finden Sie unter [www.ey.com](http://www.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.

© 2018 Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

All Rights Reserved.

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 [vollständiger Firmenwortlaut der herausgebenden EY-Mitgliedsfirma] und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

[www.ey.com/at](http://www.ey.com/at)