

A man and a woman are wearing VR headsets and looking at a glowing city model. The man is on the right, wearing a dark suit jacket, and the woman is on the left, wearing a striped shirt. The city model is illuminated with warm lights, suggesting a night scene. The background is blurred, showing an indoor setting with warm lighting.

Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt

Österreich 2019



Inhalt

Kernergebnisse	4
Design der Studie	6
Immobilientransaktionsmarkt	8
Befragungsergebnisse	10
Ihre Ansprechpersonen bei EY	32



Editorial



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



Erich Sorli
Partner
Assurance

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das EY Real Estate Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Österreich liegt vor Ihnen und gibt Ausblick auf das Jahr 2019, auf jene Entwicklungen, Herausforderungen und Trends, die den Markt im nächsten Jahr beeinflussen und bestimmen werden.

Im Zuge der Erhebung wurden österreichische Leading Industry Professionals von uns befragt und deren Ansichten und Meinungen zu Themen wie Standortattraktivität, Investmentfokus, Investmentvolumen, Immobilienmarktumfeld, Transaktionsmarkt, Risiken und Hindernisse sowie Digitalisierung und andere Megatrends 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 Themen bieten zu können, die die Immobilienbranche künftig bestimmen werden.

Mit besten Grüßen

Alexander Wlasto
Partner

Erich Sorli
Partner

Kernergebnisse

Standortattraktivität

Österreich wird durch den überwiegenden Teil der Befragten – insgesamt 84% - als „attraktiver“ oder „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestments eingeschätzt. Insgesamt scheint die Attraktivität jedoch zu sinken, 2018 waren es noch 97%.

Im europäischen Vergleich bleibt Österreich aufgrund des Preisniveaus attraktiv.

Investmentvolumen

In Österreich mangelt es an großen Deals – dieser Meinung ist der überwiegende Teil (65%) der Befragten und sieht für 2019 eher eine „Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau“ am Markt.

Immobilienmarktumfeld

Wie auch im Vorjahr, wird das steuerliche Umfeld im Wesentlichen im Jahr 2019 stabil bleiben, meinen 92% der Studienteilnehmer.

Investitionen in den eigenen Bestand werden 2019 aufgrund des hohen Preisniveaus an Bedeutung gewinnen (84%). Projektentwicklungen müssen zukünftig Anforderungen an eine smarte Infrastruktur erfüllen (96%).

Transaktionsmarkt

Der Verkauf und ein selektiver Ankauf ist für eine deutliche Mehrheit der Befragten die präferierte Investmentstrategie im „Late Cycle“ (82% bzw. 91%).

Manage-to-Core ist beliebter als die Super-Core-Strategie (74% bzw. 61%).

Das Warten auf günstigere Preise kommt für 64% der Befragten nicht in Frage.

Risiken und Hindernisse

Zu den größten Hindernissen für Transaktionen wurden im Jahr 2018 abweichende Kaufpreisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer sowie die hohe Risikoübertragung auf die Käuferseite gesehen. 2019 rückt der steigende Margendruck in den Fokus (32%). Steigende Zinsen erwarten 2019 rd. 70% der Befragten.

Eine Veränderung bei den Kreditanforderungen wird für 2019 nicht erwartet.

Investmentfokus

Nach Einschätzung der Befragten hat sich der Fokus der Investoren in Bezug auf die Asset Klassen kaum verändert. Starkes Interesse liegt weiterhin in der Asset Klasse Wohnen. Ein Fünftel der Befragten sieht einen Zugewinn an Investoreninteresse bei Misch- und Sondernutzungsobjekten (z.B. Data Center).

Der Standort Graz kann 2019 mit steigendem Interesse im Bereich Retail rechnen.

Megatrends

Wesentlichen Schwung bringt die Digitalisierung in die Immobilienbranche. Darüber sind sich 100% der Befragten einig. Auch der demografische Wandel wird als einer der größten Treiber des Immobilienmarkts gesehen (92%).

Fast 60% der Befragten sind davon überzeugt, dass sich Unsicherheiten aufgrund politischer Ereignisse auf die Branche auswirken werden.

Digitalisierung

Die Digitalisierung wird in der Immobilienwirtschaft schleppend umgesetzt, meinen 92% der Befragten.

Insgesamt 87% sehen in der Digitalisierung das Potential einer höheren Transparenzschaffung in Transaktions- und Bewertungsprozessen. Zwischen Datenschutz und Digitalisierung sehen 58% der Befragten keinen Widerspruch.

A woman on the left and a man on the right are wearing VR headsets. They are looking down at a miniature city model on a table. The city model is illuminated with warm, golden lights, suggesting a night scene. The background is a blurred indoor setting with large windows.

Design der Studie

Design der Studie



Ziel der Studie ist eine Einschätzung des österreichischen Immobilieninvestmentmarkts für 2019 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 2018 durch aktive Investoren und Marktteilnehmer am österreichischen Immobilienmarkt beantwortet.



Themengebiete des Fragebogens:

- Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Österreich im Jahr 2019 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
- Wohnungsgesellschaften

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

A woman on the left and a man on the right are wearing VR headsets. They are looking down at a miniature city model on a table. The city model is illuminated with warm lights, and the background is a blurred office interior with large windows.

Immobilientransaktionsmarkt

Jahresrückblick

Die größten Deals 2018

2018 war der Investmentmarkt in Österreich von einem starken Nachfrageüberhang und einem hohen Preisniveau geprägt.

Das stärkste Segment gemessen am Transaktionsvolumen war der Einzelhandel. Dies lässt sich Großteils auf die Übernahme der Möbelhauskette Kika/ Leiner durch die Signa Group und deren kolportiertes Transaktionsvolumen von 500 Mio. Euro zurückführen. Abgesehen von dieser Einzeltransaktion wurde der Markt überwiegend von mittelgroßen Deals dominiert.

Nutzung	Objekt	Ort	Verkäufer	Käufer	m ²
Retail	Kika/ Leiner Portfolio	Österreich	Steinhoff-Gruppe	Signa Group	718.000
Büro	Lassallestraße 5	Wien	Unicredit	Imfarr	111.500
Logistik	Logistikportfolio	Österreich	Alpha Industrial	Frasers Property Investments	98.500
Retail	Einzelhandelsportfolio	Österreich	ADIA	BVK	70.000
Mixed	Westbahnhof A3	Wien	Acron	Real I.S.	28.400
Wohnen	Das Ensemble Phase I	Wien	ARE Premium	Art-Invest	25.590
Retail	Shopolis	Wien	Blue Asset / Tristan Capital	BVK	25.600
Retail	50% Weberzeile Ried	Ried	SES	TH Real Estate	25.000
Büro	Adler & Ameise	Wien	Wealthcap	TH Real Estate	23.930
Mixed	Business Boulevard Salzburg	Salzburg	Triuva	Privater Investor	16.700
Wohnen	Das Ensemble Phase II & III	Wien	ARE Premium	Standard Life Aberdeen	16.000
Retail	Gewerbeobjekt Mariahilferstraße	Wien	M&A Real Consult	Imfarr	16.000
Mixed	Styria Center Graz	Graz	Projektentwickler	Union Investment	15.050
Wohnen	Linke Wienzeile 280	Wien	STRABAG Real Estate	BUWOG	10.300

Quelle: EY Research, Colliers, EHL

A woman on the left and a man on the right are wearing VR headsets. They are looking at a glowing, illuminated model of a city at night, which is placed on a table. The woman's hand is pointing towards the model. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

Befragungsergebnisse

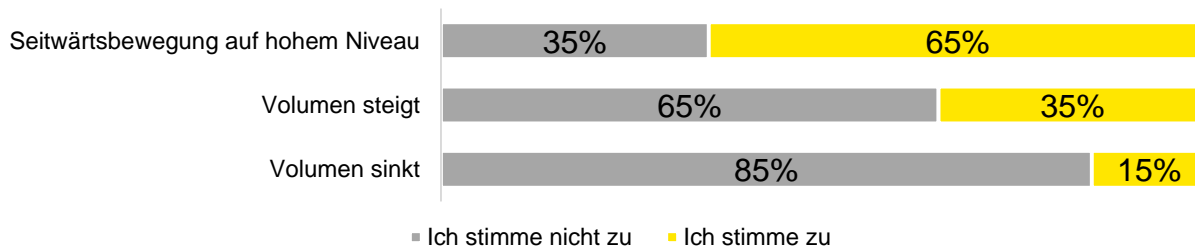
Investmentvolumen

Fragestellung:

Wie wird sich das Investmentvolumen in Österreich im Jahr 2019 entwickeln?

Der Mangel an großen Deals

In Österreich mangelt es an großen Deals – dieser Meinung ist der überwiegende Teil der Befragten und sieht für 2019 eher eine „Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau“ am Markt. Eine Volumensteigerung erwarten 65% der Befragten nicht. Ebenso glauben 85% nicht, dass eine Volumensenkung eintreten wird.



Statements der Teilnehmer

- „In Österreich mangelt es an Großdeals. Wir befinden uns bereits auf einem sehr hohen Niveau, dieses zu halten ist bereits ein Erfolg. Es herrscht weiterhin starkes Interesse auch von ausländischen Investoren, die Preise sind auch auf einem hohem Niveau, es gibt jedoch wenige Produkte am Markt da viele Prime Objekte bereits in den letzten 2 Jahren gehandelt wurden.“
- „Die Renditen sind bereits auf einem kritischen Niveau, das Angebot steigt. Dennoch ist aufgrund des limitierenden Faktors bei guten Lagen eine Seitwärtsbewegung zu erwarten.“
- „Ich gehe von einem steigenden Markt aus. Bezogen auf die ländlichen Regionen, werden wir allerdings ein weiteres Absinken der Investitionstätigkeit sehen. Auch in Österreich ist weiterhin mit Stadtflucht zu rechnen. Im Gewerbebereich können jedoch insbesondere in Niederösterreich und Kärnten Ansiedelungen und Investitionen möglich sein. Im südlichen Teil Österreichs werden sich diese eher im Logistik-Bereich ergeben.“

Standortattraktivität

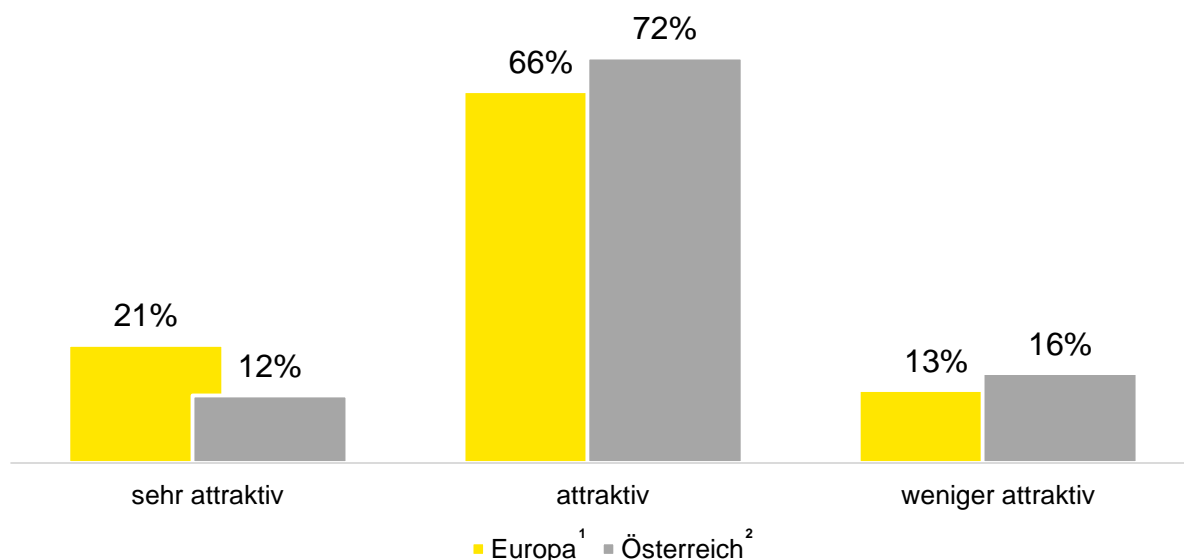
Fragestellung:

Wie beurteilen Sie die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2019?

Österreichs Attraktivität sinkt

Österreich wird vom überwiegenden Teil der Befragten – insgesamt 84% - als „attraktiver“ oder „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestments eingeschätzt. Insgesamt scheint die Attraktivität jedoch zu sinken – 2018 waren es noch 97%. Die positive Stimmung aus den Vorjahren scheint langsam abzuklingen. 2016 schätzten 94% der Befragten Österreich als „attraktiven“ oder „sehr attraktiven“ Standort ein.

Zudem wird Österreich im Jahr 2019 von 16% der Befragten als „weniger attraktiven“ Standort eingeschätzt. Im Jahr 2018 hielten lediglich 3% der Befragten Österreich für „wenig attraktiv“.



Fragewortlaut:

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

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

Im europäischen Vergleich scheint die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2019 ebenfalls zu sinken. Im Vorjahr waren noch 33% der Befragten der Meinung, Österreich sei im Vergleich zu anderen europäischen Standorten „sehr attraktiv“. 2019 bewerteten nur 21% der Befragten Österreich als „sehr attraktiv“. Trotzdem herrscht eine positive Stimmung, denn bewerteten im Vorjahr 49% der Befragten Österreich als „attraktiv“ im europäischen Vergleich, so ist die Zahl 2019 auf 66% gestiegen. Dies ergibt eine positive Beurteilung von insgesamt 87% der Befragten.

Die Einschätzung des Standorts als „wenig attraktiv“ sank von 18% im Jahr 2018 auf 13% im Jahr 2019.

Statements der Teilnehmer

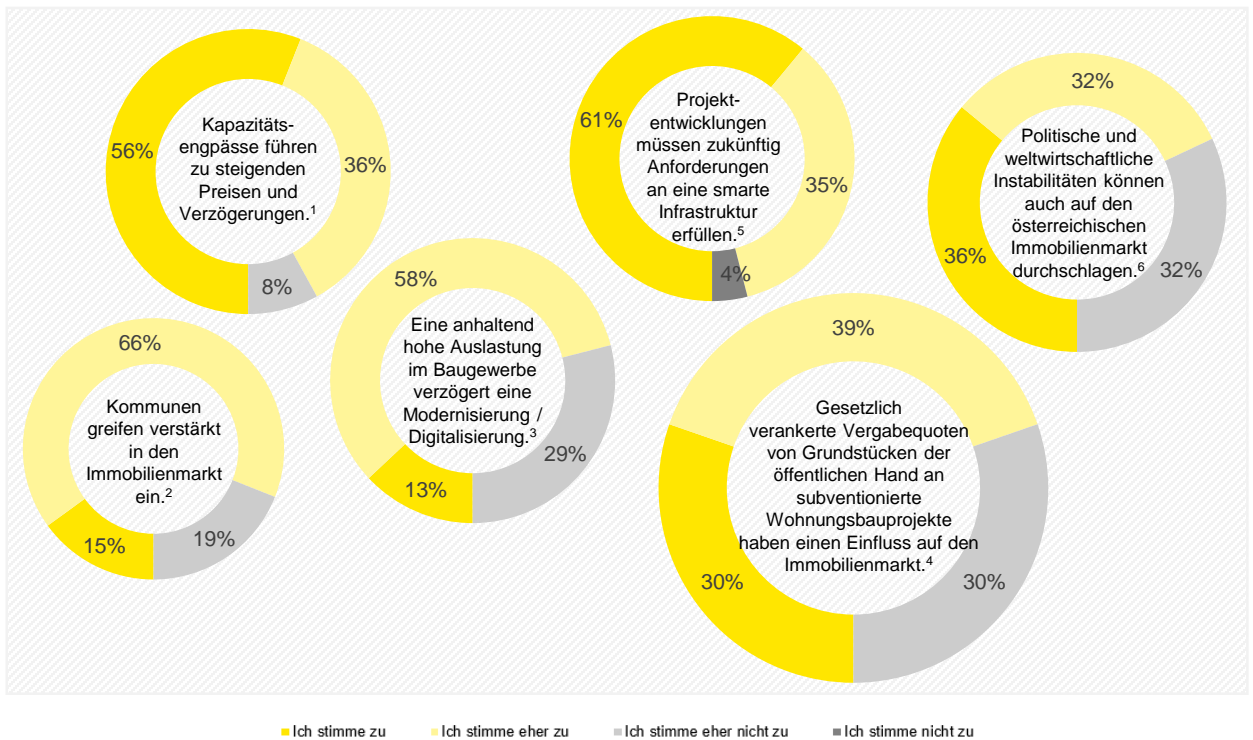
- *„Im Vergleich ist das Preisniveau in Österreich attraktiver als das in anderen Ländern. Insbesondere im westeuropäischen Vergleich sind die Immobilien in Österreich, speziell in Wien, noch immer sehr attraktiv.“*
- *„Der Zyklus scheint schon am oberen Ende angelangt zu sein - es drohen diverse Gefahren wie etwa Zinserhöhungen. Die Baukosten sind bereits hoch.“*
- *„In der aktuellen wirtschaftlichen Situation sollte das Immobilieninvestment weiterhin attraktiv bleiben. Im europäischen Vergleich gesehen hat Österreich wahrscheinlich weniger Präsenz bei internationalen Großinvestoren. In Europa ist Deutschland attraktiver als Österreich.“*
- *„Die Attraktivität Österreichs ist von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich. Betrachtet man beispielsweise die Behördenwege ist das Burgenland äußerst attraktiv.“*
- *„Die Attraktivität Österreichs bezieht sich vor allem auf den Standort Wien. Die Bautätigkeiten in der Stadt machen dies deutlich. Als sehr lebenswerte Stadt wird sich Wien auch in den kommenden Jahren über regen Zuzug freuen dürfen, welches einen positiven Einfluss auf die Investitionschancen im Wohn- und Gewerbebereich haben wird. Ebenso verfügt die Stadt zzgl. ihres Umlands über attraktive Bauflächen. Auch im Bestand gibt es noch hohes Potential an Sanierungen und Aufwertungen. Hinsichtlich der mietrechtlichen Situation kann es hier jedoch insbesondere im Wohnbereich zu dämpfen kommen, wenn Investitionen im Bestand zu keinen wesentlich höheren Einnahmen führen.“*
- *„2019 kommen wieder einige sehr interessante Objekte auf den Markt. Die Mieten sind nach wie vor geringer als in vergleichbaren Standorten Mitteleuropas, auch ist der Mietmarkt in Österreich stabil.“*

Immobilienmarktumfeld

Fragestellung:

Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2019 zu?

Smarte Infrastruktur ist gefragt, Kapazitätsengpässe führen zu steigenden Preisen



Wortlaut der Fragen:

¹ Die Kapazitätsengpässe des Baugewerbes führen zu steigenden Preisen und Verzögerungen von Bauvorhaben.

² Kommunen greifen verstärkt in den Immobilienmarkt ein (Abrissstop, Ausübung von Vorkaufsrechten, Sicherung strategischer Grundstücke durch städtebauliche Maßnahmen etc.).

³ Eine anhaltend hohe Auslastung im Baugewerbe verzögert auch eine Modernisierung / Digitalisierung der Baubranche (z. B. Einführung von BIM).

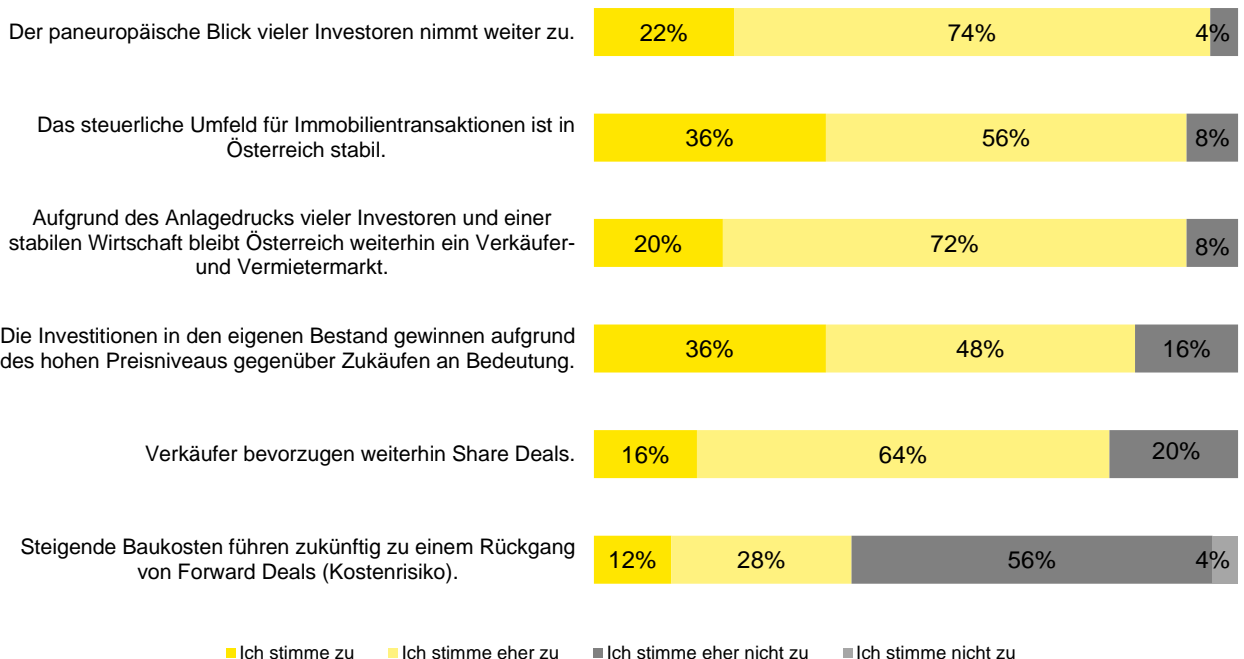
⁴ Gesetzlich verankerte Vergabequoten von Grundstücken der öffentlichen Hand an subventionierte Wohnungsbauprojekte haben einen Einfluss auf den Immobilienmarkt.

⁵ Projektentwicklungen müssen zukünftig die Anforderungen an eine smarte Infrastruktur erfüllen (Konnektivität, Ladestationen für Autos, smarte Energiekonzepte).

⁶ Politische und weltwirtschaftliche Instabilitäten (Brexit, Strafzölle) können auch auf den österreichischen Immobilienmarkt durchschlagen.

Stabiles Umfeld

Wie auch im Vorjahr, wird das Umfeld für die Immobilienwirtschaft im Wesentlichen im Jahr 2019 stabil bleiben – dies meinen 92% der Studienteilnehmer, die die steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilientransaktionen 2019 für stabil halten. Aufgrund des Anlagedrucks vieler Investoren und einer stabilen Wirtschaft sehen 92% der Befragten Österreich weiterhin als Vermieter- und Verkäufermarkt; der eigene Bestand gewinnt aufgrund des hohen Preisniveaus an Bedeutung (84%).



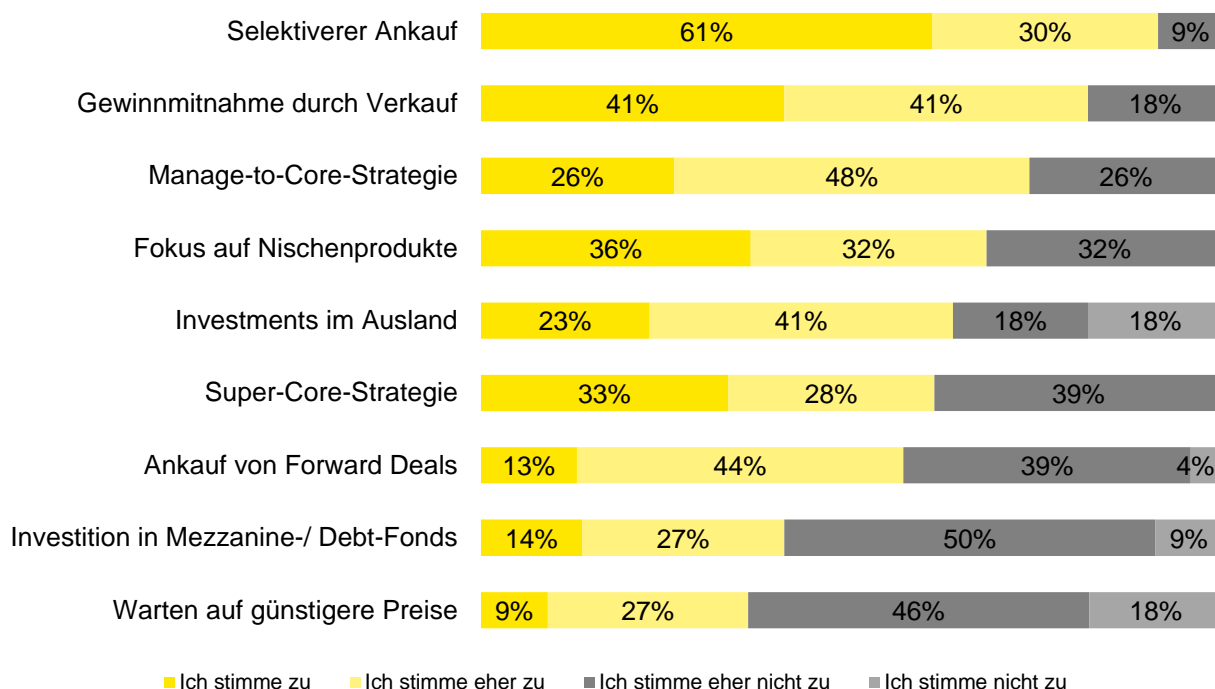
Statements der Teilnehmer

- „Der österreichische Immobilientransaktionsmarkt bleibt nächstes Jahr stabil obwohl er im Gesamtvolumen immer abhängig von Großtransaktionen ist. Die Visibilität internationaler Investoren aufgrund der Größe des Marktes ist bspw. im Vergleich zu Deutschland weniger gegeben.“

Immobilientransaktionsmarkt

Fragestellung:

Welche Investmentstrategie wird zum Ende eines Marktzyklus („Late Cycle“) präferiert?



Statements der Teilnehmer

- „Diese Frage hängt stark vom Investmenthorizont ab - unter der Annahme, dass Immobilieninvestoren eher langfristig orientiert sind, sollte eher eine Fokussierung des Portfolios, Optimierung der Funds und eine gute Position für mögliche Bewertungsrückgänge angestrebt werden. "Do your homework, und "kein Kaufen um jeden Preis"„
- „Die Investmentstrategien ändern sich in den letzten Jahren mit großer Geschwindigkeit (zB Hotels, Logistik), letztlich ist gerade am Höhepunkt einer Investmentphase doch zu sehen, dass sich die Investoren eher auf das „langweiligere“ aber weniger risikofällige Produkt zurückziehen, wobei Nischenprodukte immer als gute Möglichkeit zum Aufpeppen des Portfolios gesehen werden, nicht jedoch überwiegende Anteile des Gesamtportfolios ausmachen (Ausnahme Spezialfonds). Seitwärtsbewegungen in Mezzanine Debt Fonds sind im Wesentlichen genauso (wenn nicht noch mehr) projektgetrieben wie der Ankauf selbst.“

Immobilientransaktionsmarkt Wohnen

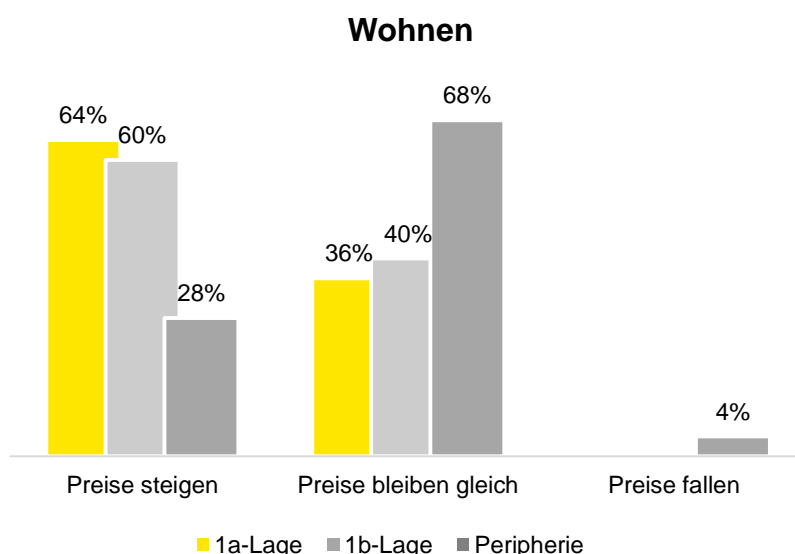
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2019 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Preisstabilisierung erwartet

Der Trend steigender Preise im Segment Wohnen wird sich im Jahr 2019 insbesondere in 1a- und 1b-Lagen fortsetzen, schätzen 64% bzw. 60% der Befragten. Im Vergleich zum Vorjahr, wo noch 83% der Teilnehmer Preissteigerungen in 1a-Lagen erwarteten, stellt dies eine Stabilisierung der Preise dar.

Aussichten auf sinkende Preise gibt es wie im Vorjahr auch 2019 nicht. Lediglich in Peripherie-Lagen geht die Mehrheit der Befragten von gleich bleibenden Preisen aus.



Immobilientransaktionsmarkt Büro & Einzelhandel

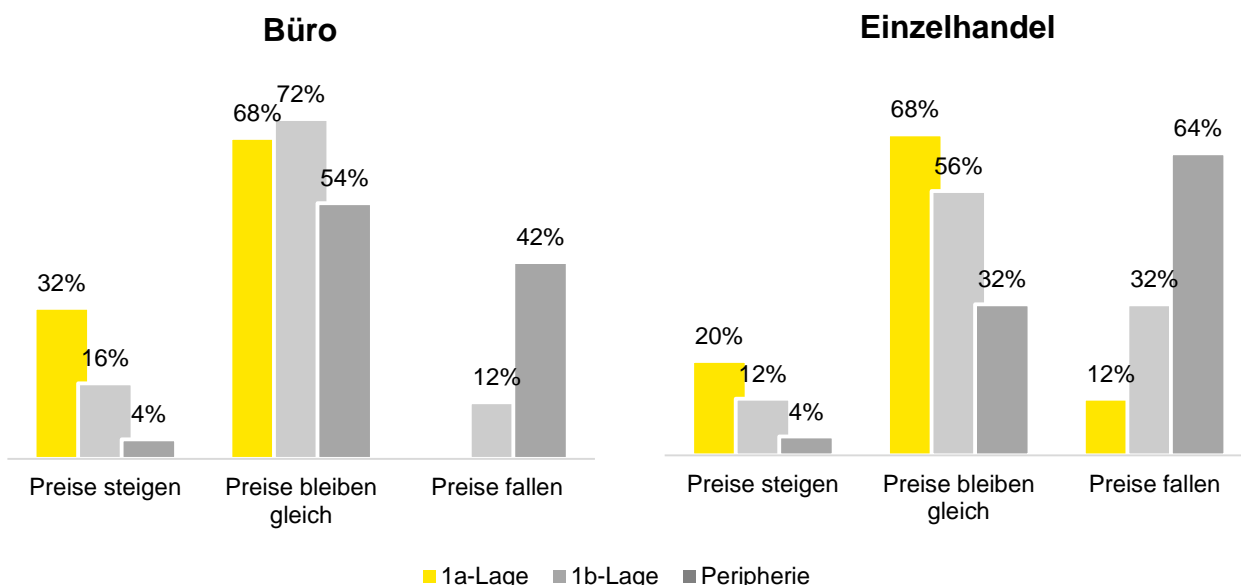
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2019 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Der Vorjahrestrend setzt sich fort

In den 1a-Lage und 1b-Lagen werden für das Jahr 2019 sowohl im Segment Büro als auch für Einzelhandelsimmobilien durch den Großteil der Befragten eher stagnierende Preise erwartet. Dadurch setzt sich der Vorjahrestrend fort.

Fallende Preise werden in Peripherie-Lagen für beide Segmente erwartet (42% bzw. 64%).



Immobilientransaktionsmarkt Hotel & Logistik

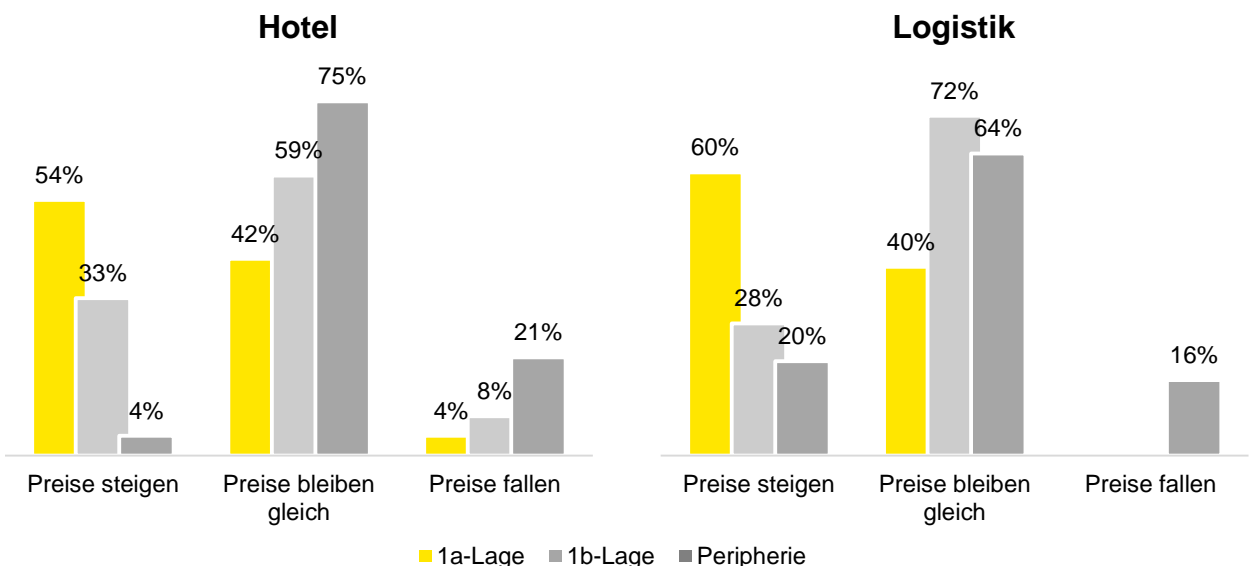
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2019 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Stabile Entwicklungen

Auch in den Segmenten Hotel und Logistik ist 2019 keine Trendwende zu erwarten. Wie in den Vorjahren, werden für die Bestlage-Hotels Preissteigerungen erwartet. Für die Preise der Hotelimmobilien in der Peripherie wird von 75% der Befragten eine Stagnation erwartet.

Im Bereich Logistik in 1a-Lagen rechnen 60% der Befragten mit Preissteigerungen. In 1b-Lagen und in der Peripherie werden von der überwiegenden Mehrheit der Befragten gleich bleibende Preise erwartet.



Immobilientransaktionsmarkt

Risiken & Hindernisse

Fragestellung:

„Wie werden sich die Konditionen für Immobilienkredite im Jahr 2019 entwickeln?“

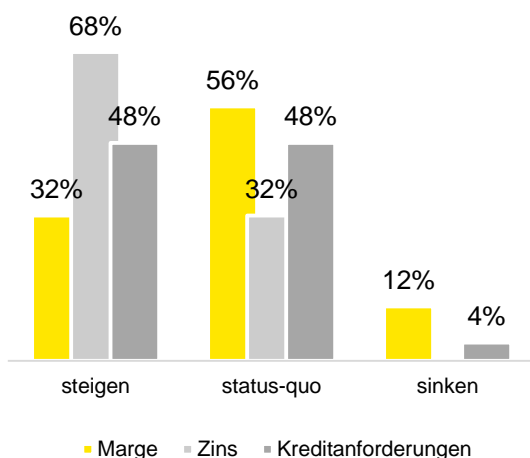
Steigender Margendruck, steigende Zinsen, aber keine Änderung der Kreditanforderungen

2019 rückt der steigende Margendruck in den Fokus – dieser Ansicht sind 32% der Befragten im Gegensatz zu 7% im Vorjahr.

Auch steigende Zinsen erwarten 2019 rd. 70% der Befragten. Im Jahr 2018 gingen 54% der Befragten von Zinssteigerungen aus.

Eine Veränderung bei den Kreditanforderungen erwartet mehr als die Hälfte der Befragten für 2019 nicht.

Kreditkonditionen



Statements der Teilnehmer

- „Es herrscht hoher Margendruck auf Banken in Verbindung mit wenigen Transaktionen. Das Zinsniveau wird generell sehr niedrig bleiben, eine Zinserhöhung wird, wenn überhaupt, nur sehr minimal ausfallen. Die Kreditanforderungen bleiben aufgrund des anhaltend hohen regulatorischen Drucks gleich.“
- „Eine Anpassung an die amerikanische Zinsentwicklung wird erfolgen, ob bereits 2019 ist jedoch fraglich.“
- „Die zu erwartende Bewegung im Basiszinssatz wird zu einer leichten Erhöhung der Gesamtkonditionen führen.“

Investmentfokus nach Asset Klasse

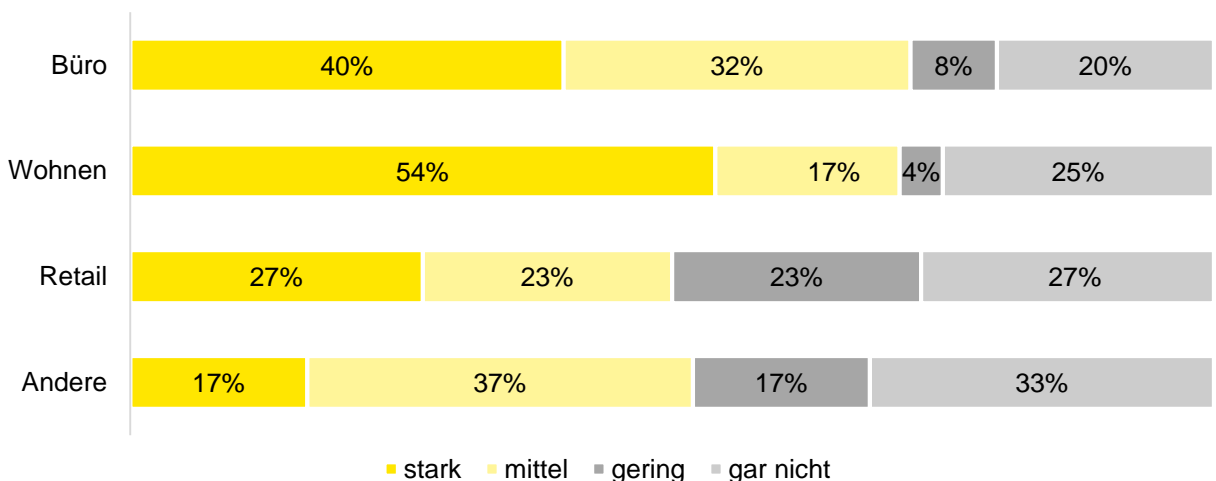
Fragestellung:

„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2019 in Ihrem Investmentfokus?“

2019 – ein Jahr mit wenig Veränderung

Nach Einschätzung der Befragten hat sich der Fokus der Investoren im Vergleich zu 2018 in Bezug auf die Nutzungsarten nicht wesentlich verändert. Starkes Interesse liegt nach Ansicht von 54 % der Befragten weiterhin im Bereich Wohnen – das sind 2% weniger als im Vorjahr. In der Nutzungsart Büro meinen 40% der Teilnehmer, dass das Investoreninteresse an der Asset Klasse stark wird.

In den Fokus werden „Andere“ Nutzungsarten rücken, etwa Mischnutzungen oder Data Center, schätzen 17% der Befragten.



Statements der Teilnehmer

- „Mischnutzungen im Gewerbebereich zur Verdichtung bestehender Flächenangebote (Büro/Labor, Data Center, etc) werden gefragter.“

Investmentfokus nach Standort

Fragestellung:

„Welche österreichischen Standorte stehen im Jahr 2019 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

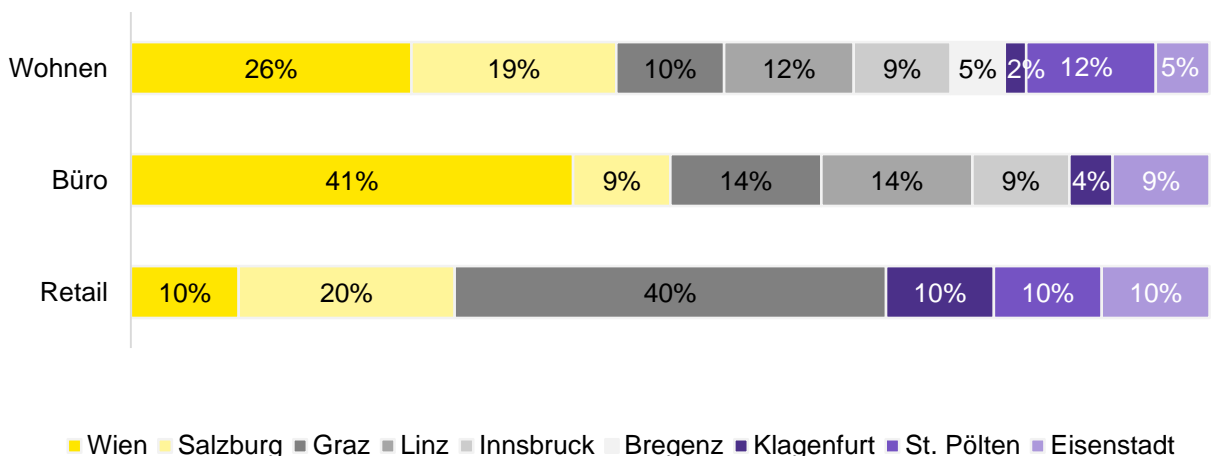
Die Fokussierung auf Wien klingt ab

Bei der Frage, welcher Standort für Investments in die Asset Klasse Büro in Österreich besonders interessant ist, ist zu erkennen, dass der Fokus mit 41% weiterhin auf Wien liegt. Dies stellt jedoch einen Rückgang um rd. 20%-Punkte im Vergleich zum Vorjahr dar. Stattdessen können Graz und Linz von steigendem Interesse profitieren. Beide Städte liegen bei 14% anstatt 9% in 2018.

Graz kann zudem mit einem großen Interesse im Bereich Retail im Jahr 2019 rechnen. Waren 2018 noch 17% der Investoren an Graz interessiert, sehen die Befragten für 2019 bereits 40% der Retail-Investments in Graz.

In Wien scheint der Retail-Investmentmarkt gesättigt und sinkt von 22% (2018) auf 10% (2019).

In etwa unverändert im Vergleich zum Vorjahr bleibt der Investmentfokus über alle Asset Klassen in Salzburg.



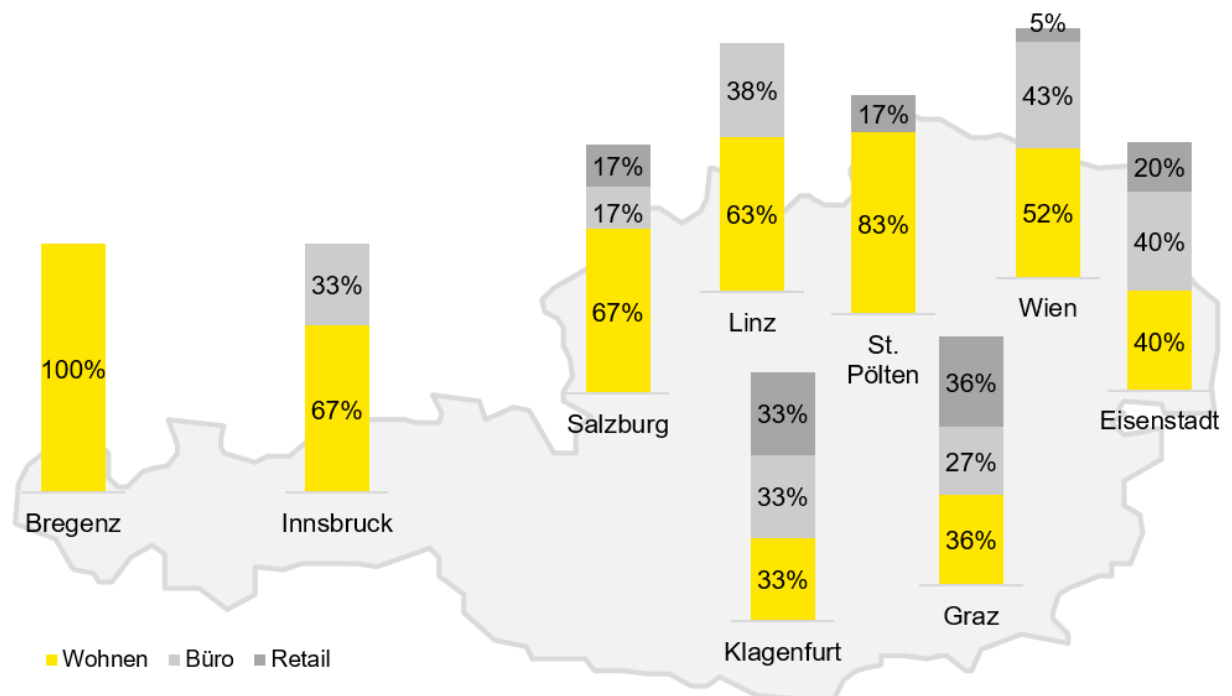
Fragestellung:

„Welche österreichischen Standorte stehen im Jahr 2019 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

Nord-Süd Unterschiede

Bei der Einzelanalyse der Landeshauptstädte bleibt die Asset Klasse Wohnen wie im Vorjahr großteils unveränderter Vorreiter des Investoreninteresses. Insbesondere in Bregenz ergab die Befragung, dass für die Asset Klassen Retail und Büro kaum relevante Investments für 2019 vorgesehen sind. Auch in Wien, Innsbruck, Salzburg und St. Pölten wird Wachstum im Bereich Residential durch die Befragten gesehen.

Anders gestaltet sich die Stimmung im Süden und Südosten Österreichs. In Eisenstadt rückt die Asset Klasse Büro mit 40% in den Fokus. Im Bereich Wohnen wird stattdessen ein Rückgang von 75% auf 40% gesehen. Auch in Graz und Klagenfurt sehen rd. ein Drittel der Befragten steigendes Interesse daran, in die Asset Klasse Büro zu investieren.



Digitalisierung Trend & Umsetzung

Fragestellung:

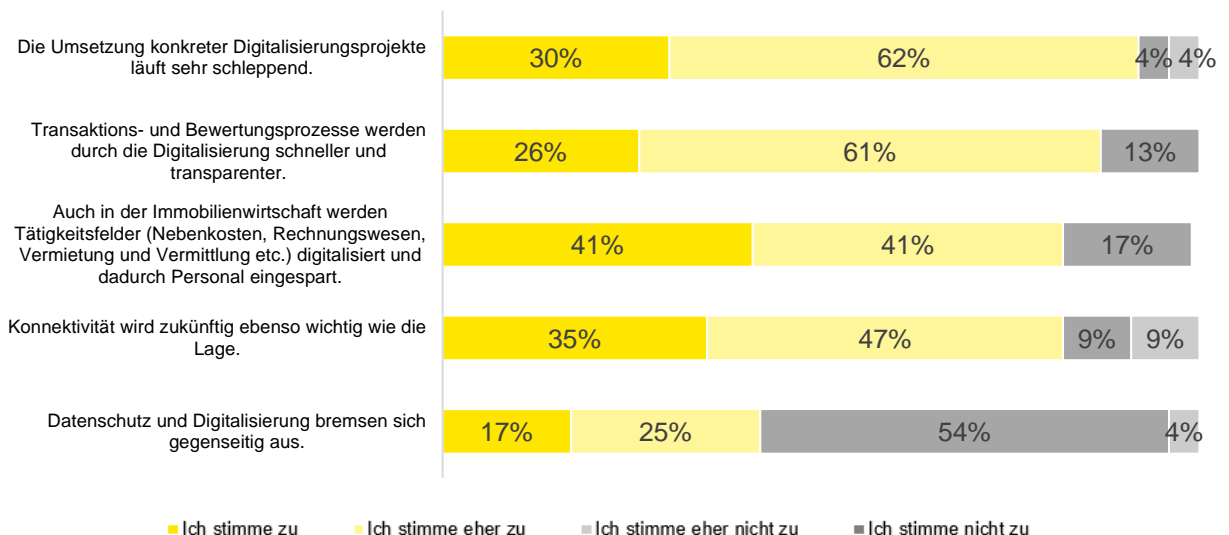
„Wie schätzen Sie die folgenden Digitalisierungstrends ein?“

Die Digitalisierung wird schleppend umgesetzt

Das Thema Digitalisierung ist in der Immobilienwirtschaft angekommen. Die Umsetzung konkreter Projekte läuft jedoch auch 2019 nur schleppend – das meinen 92% der Befragten.

Insgesamt 87% sehen in der Digitalisierung das Potential einer höheren Transparenzschaffung in Transaktions- und Bewertungsprozessen. Weiters sind 82% der Teilnehmer der Meinung, dass auch in der Immobilienwirtschaft Tätigkeitsfelder wie Rechnungswesen oder Vermittlung digitalisiert werden können.

Einen Widerspruch zwischen Datenschutz und Digitalisierung sehen 42% der Befragten.



Statements der Teilnehmer

- „Die ‚systemtechnische‘ Digitalisierung ist nicht aufzuhalten und wird auch in der Immobilienbranche Einzug halten. Die Herausforderung dabei ist der organisatorische und gesellschaftliche Umgang.“

Digitalisierung & Investmentchancen

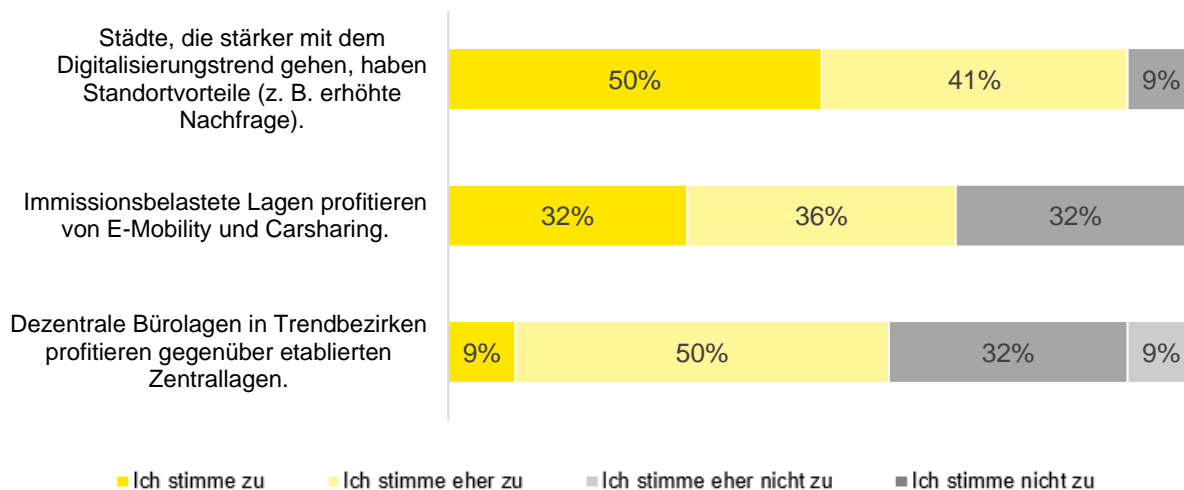
Fragestellung:

„Welche Investmentchancen ergeben sich durch die Digitalisierung?“

Digitalisierung wird zum Lagekriterium

Die Digitalisierung spielt mittlerweile eine Rolle bei der Auswahl der Lage. Städte, die dem Digitalisierungstrend schneller folgen, werden daraus Vorteile ziehen können, meinen 91% der Befragten. Zudem werden dezentrale Bürolagen gegenüber etablierten Zentrallagen von der Digitalisierung profitieren können (59%).

Zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass immissionsbelastete Lagen von E-Mobility und Carsharing profitieren werden.



Statements der Teilnehmer

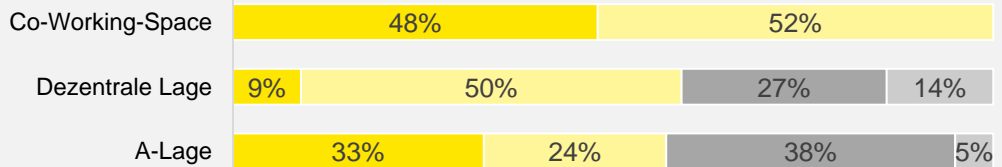
- „Digitalisierung ist eine Möglichkeit den Standort zu attraktivieren; die klassischen Faktoren wie gute Erreichbarkeit, attraktives Umfeld, Dienstleistungsangebote, Flexibilität der Objekte etc. werden weiterhin die wesentlichen Entscheidungskriterien darstellen.“

Digitalisierung nach Asset Klassen

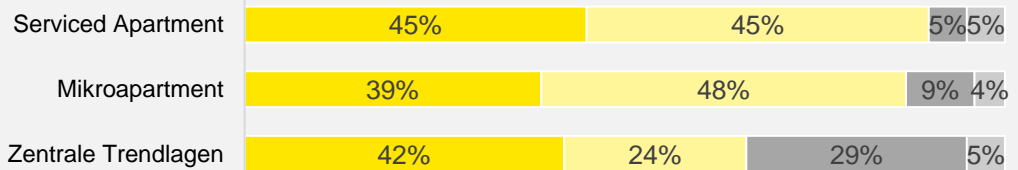
Fragestellung:

„Welche Assetklassen werden in Zukunft durch die Digitalisierung stärker in den Investmentfokus rücken?“

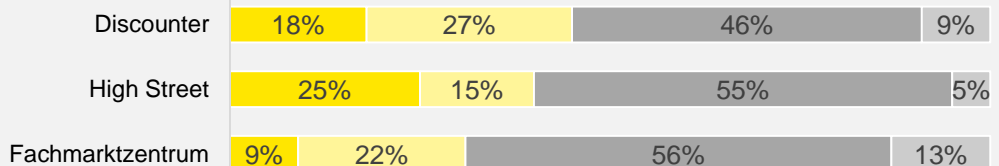
Büro



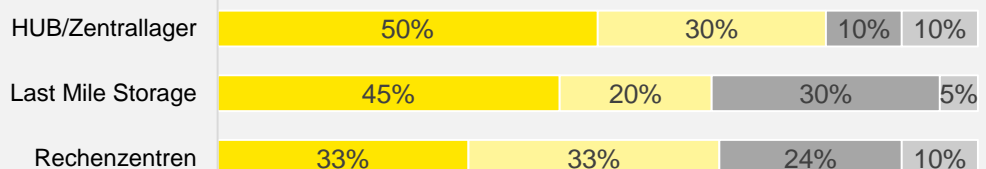
Wohnen



Retail



Logistik/ Industrie



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

Megatrends

Fragestellung:

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

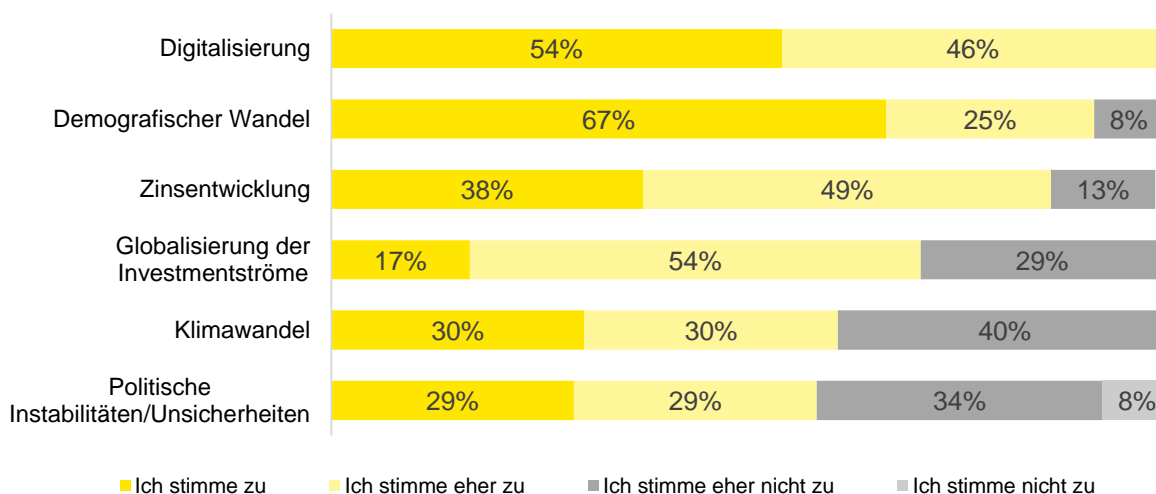
Digitalisierung als größter Treiber von Veränderung

Die Megatrends, die den österreichischen Immobilienmarkt 2018 bewegt haben, bleiben 2019 weiterhin aktuell. Wie bereits im Vorjahr (93%) wird auch im Jahr 2019 (92%) der demografische Wandel als einer der größten Treiber des Immobilienmarkts von den Befragten gesehen.

Wesentlichen Schwung bringt auch die Digitalisierung in die Branche. Darüber sind sich alle Befragten einig (100%) - im Gegensatz zum Vorjahr, wo ein Drittel der Befragten noch nicht von einer Veränderung überzeugt war.

Einen weiterhin starken Trend sehen 87% der Befragten in der Zinsentwicklung und 61% in der Globalisierung der Investmentströme.

Größere Relevanz wird sowohl dem Klimawandel als auch politischen Instabilitäten zugesprochen. Im vergangenen Jahr meinten 41%, dass der Klimawandel relevante Auswirkungen auf den Immobilienbereich haben wird, während es 2019 bereits 60% sind. Zudem sind fast 60% der Befragten davon überzeugt, dass Unsicherheiten aufgrund politischer Geschehnisse Auswirkungen auf die Immobilienbranche haben werden. Das entspricht einer Steigerung von 20%-Punkten.

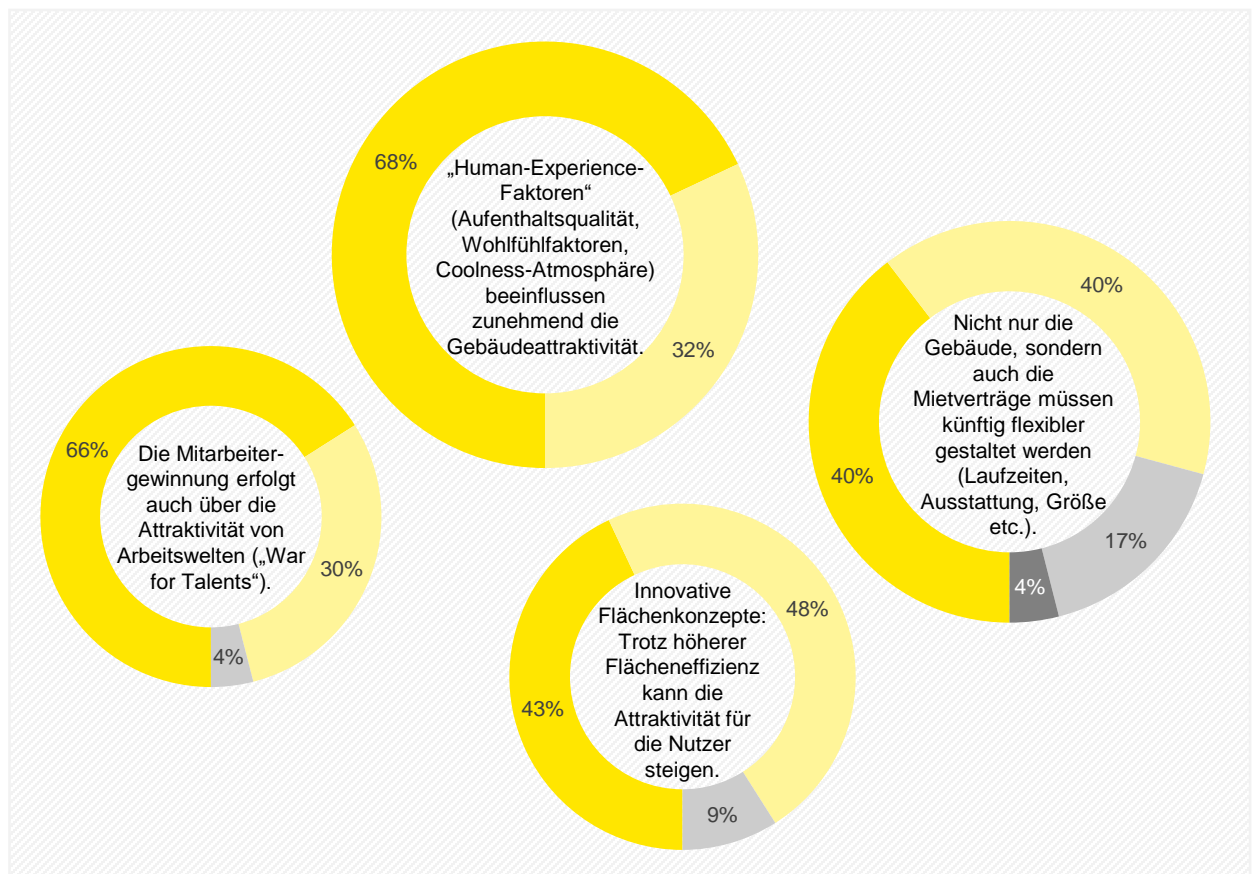


Megatrends Büro

Fragestellung:

„Was sind 2019 die Trends in der Nutzungsklasse Büro?“

Gebäudeattraktivität durch Human-Experience-Faktoren und ihr Einfluss auf den „War for Talents“



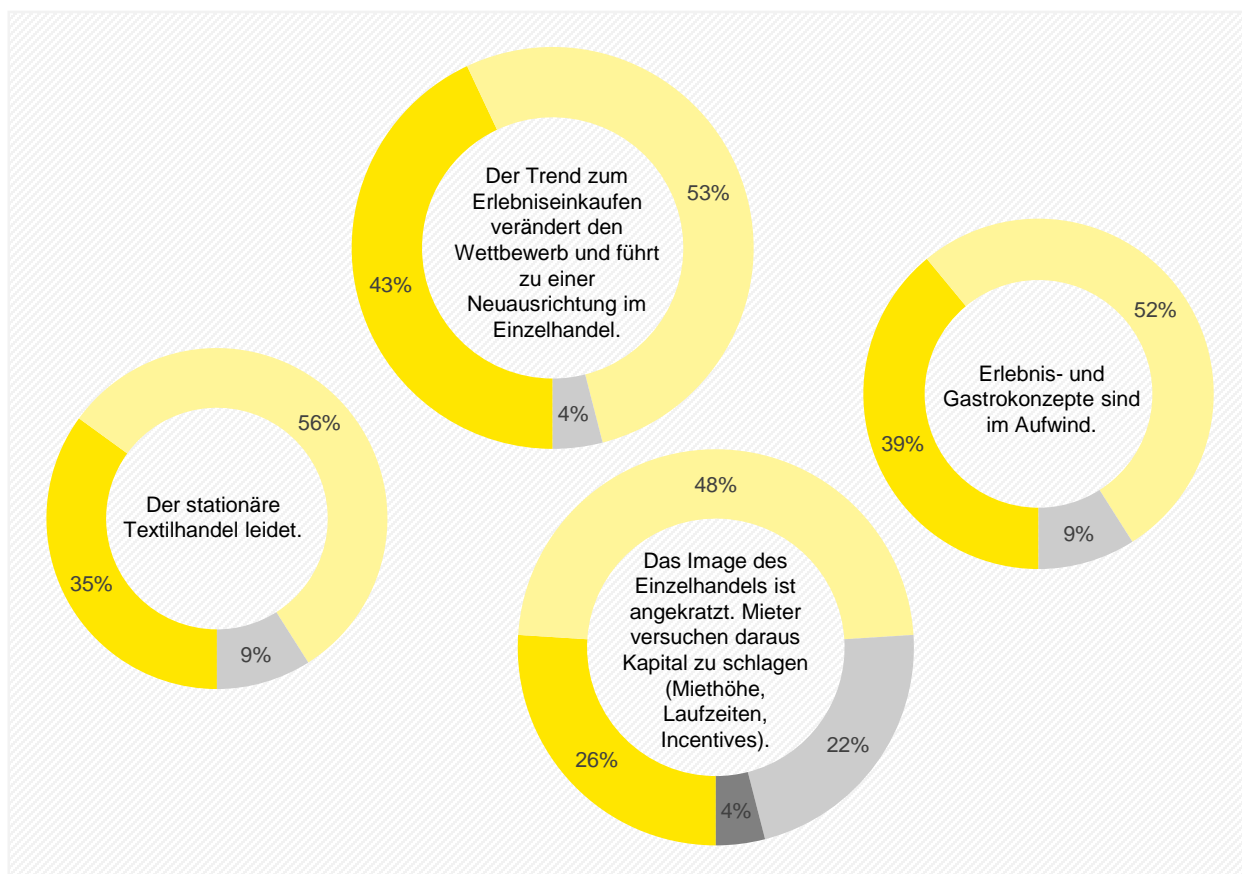
■ Ich stimme zu
 ■ Ich stimme eher zu
 ■ Ich stimme eher nicht zu
 ■ Ich stimme nicht zu

Megatrends Retail

Fragestellung:

„Was sind 2019 die Trends in der Nutzungsklasse Retail?“

Tendenz zur Neuausrichtung des Marktes aufgrund von Imageschaden und einem leidenden Textilhandel



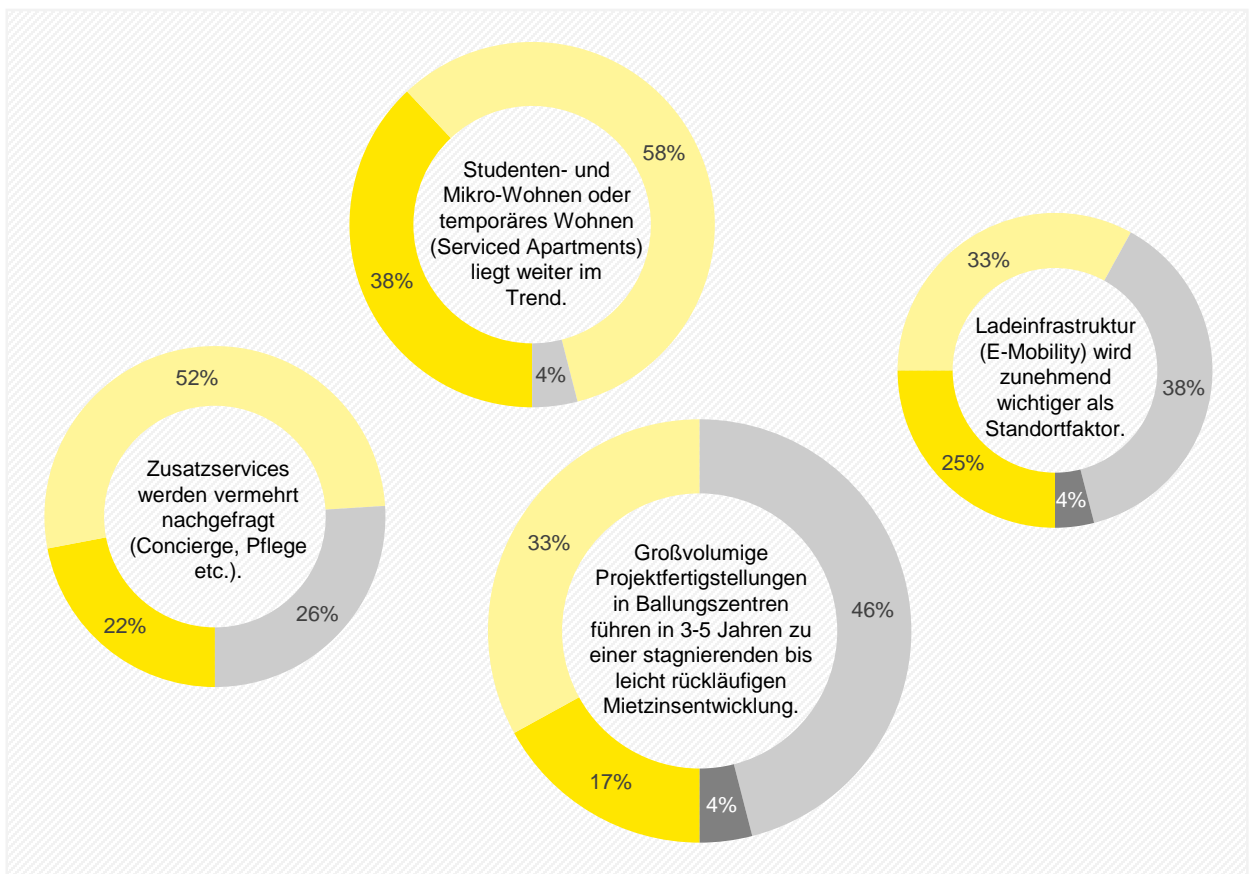
■ Ich stimme zu
 ■ Ich stimme eher zu
 ■ Ich stimme eher nicht zu
 ■ Ich stimme nicht zu

Megatrends Wohnen

Fragestellung:

„Was sind 2019 die Trends in der Nutzungsklasse Wohnen?“

Mikro-Wohnen, Zusatzservices und Ladeinfrastruktur liegen im Trend



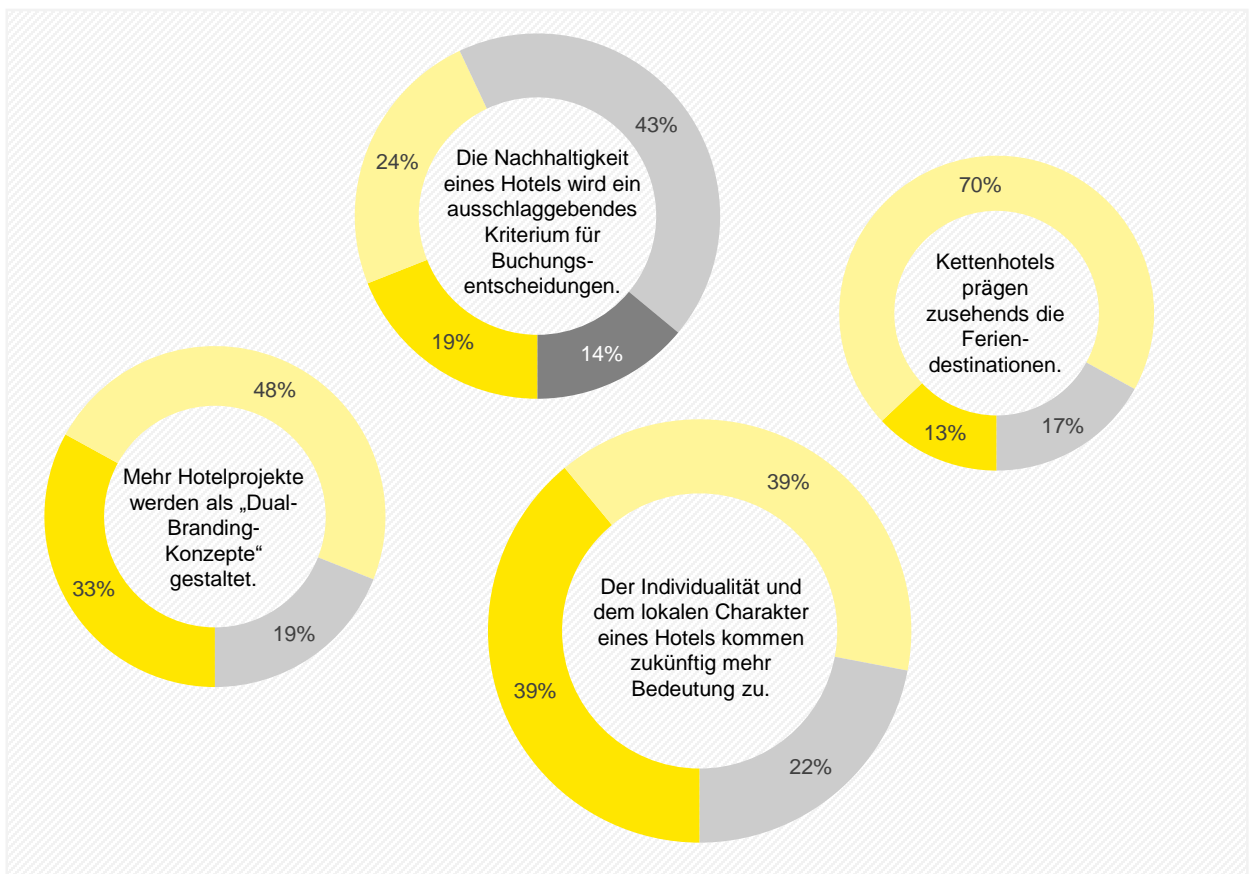
■ Ich stimme zu
 ■ Ich stimme eher zu
 ■ Ich stimme eher nicht zu
 ■ Ich stimme nicht zu

Megatrends Hotel

Fragestellung:

„Was sind 2019 die Trends in der Nutzungsklasse Hotel?“

Nachhaltigkeit und Dual-Branding-Konzepte setzen sich durch



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

A woman on the left and a man on the right are wearing VR headsets. They are looking down at a glowing, illuminated model of a city skyline on a table. The woman is pointing at one of the buildings in the model. The background is a blurred office interior with large windows.

Ihre Ansprechpersonen bei EY

Ihre Kontakte



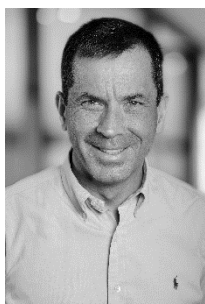
Alexander Wlasto
Partner
Sector Leader Real Estate, Hospitality and Construction Austria

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



Erich Sorli
Partner
Assurance

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



Andreas Sauer
Partner
Transaction Tax

Tel. +43 1 211 70 1625
Mobile +43 664 6000 31625
E-Mail andreas.sauer@at.ey.com

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

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.

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.

© 2019 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

