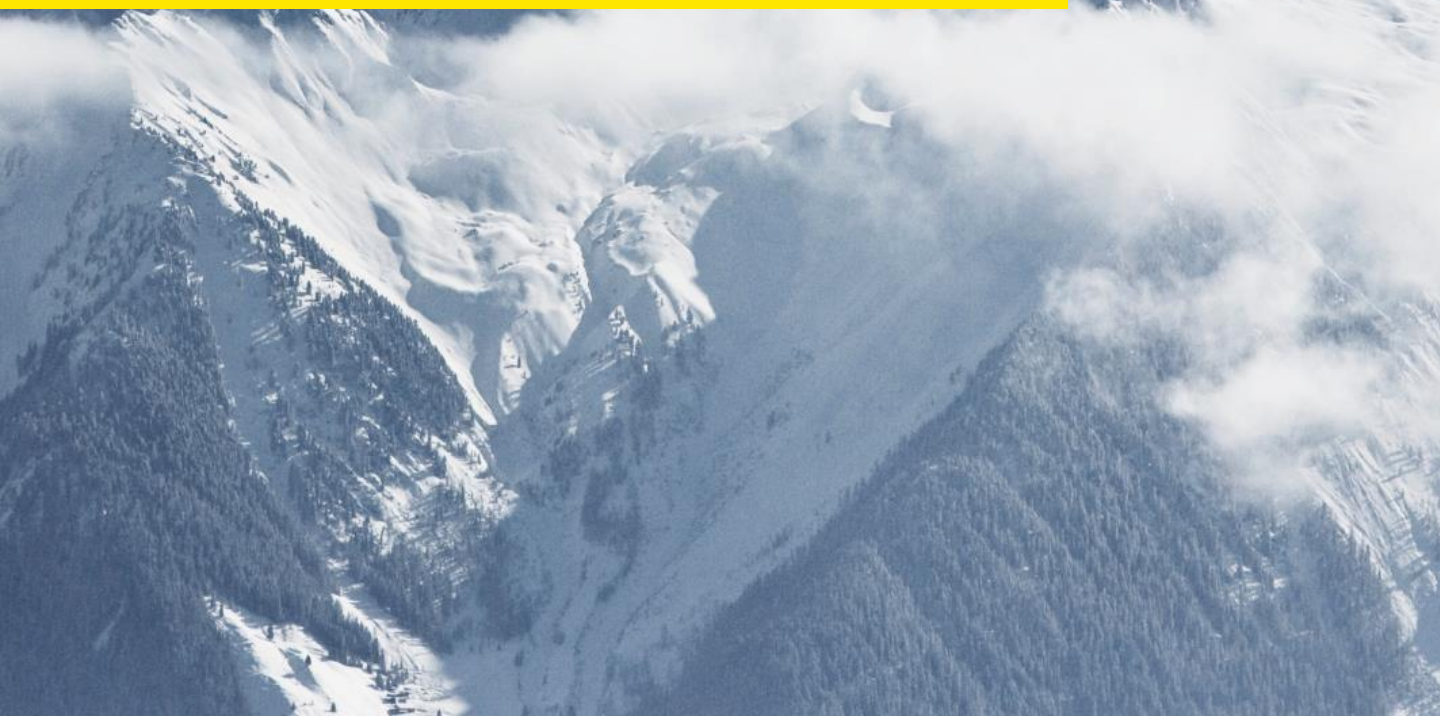


Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt

Österreich 2020

Inhalt

Kernergebnisse	4
Design der Studie	6
Jahresrückblick Immobilientransaktionsmarkt	8
Befragungsergebnisse	10
Ihre Ansprechpersonen bei EY	31



Editorial

Ihr EY Real Estate Team

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

Erich Sorli
Partner, Assurance

Andreas Sauer
Partner, Tax

Dieter Schalko
Associate Partner,
Transaction Advisory
Services

Elisabeth Rauter
Senior Manager,
Transaction Real Estate

Alina Nichiforeanu
Senior Manager,
Transaction Real Estate

Stephan Größ
Partner, Pelzmann Gall
Größ Rechtsanwälte

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das EY Real Estate Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Österreich liegt zum fünften Mal in Folge vor Ihnen und gibt Ausblick auf das Jahr 2020 und jene Entwicklungen, Trends und Herausforderungen, die den Markt in diesem und den kommenden Jahren beeinflussen und bestimmen werden.

Im Zuge der Erhebung wurden österreichische Leading Industry Professionals von uns zu den Themen Standortattraktivität, Investmentfokus, Investmentvolumen, Immobilienmarktumfeld, Transaktionsmarkt und Megatrends befragt. Zudem wurde in der aktuellen Befragung das Thema Digitalisierung beleuchtet.

Die Ergebnisse finden Sie in der vorliegenden Publikation. Wir hoffen Ihnen durch unsere Analyse spannende Einsichten in Themen bieten zu können, die die Immobilienbranche künftig bestimmen werden.

Mit besten Grüßen

Ihr EY Real Estate Team

Kernergebnisse

Standortattraktivität

Österreich ist attraktiv.

Wie bereits im Vorjahr, wird Österreich vom überwiegenden Teil der Befragten – insgesamt 96% - als „attraktiver“ oder „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestments eingeschätzt. Lediglich 4% der Befragten halten Österreich für „wenig attraktiv“.

Investmentvolumen

Aufwind im Investmentbereich.

Eine "Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau" in Österreich im Jahr 2020 wird von den Befragten als unwahrscheinlich eingestuft (86%).

Eine Volumensteigerung erwarten 56% der Befragten.

Immobilienmarktumfeld

Die Themen Baulandknappheit (84%) und Grundstücksspekulation (84%) werden Österreich 2020 bewegen. Dagegen sind stringenteres Handeln oder Baugebote der öffentlichen Hand gefragt.

Insgesamt glauben 54% der Befragten nicht, dass weltwirtschaftliche Instabilitäten auf den heimischen Markt durchschlagen werden. Maßnahmen zur Vermeidung von Geldwäsche werden von ca. der Hälfte der Befragten (47%) als dringend erforderlich beurteilt.

Transaktionsmarkt

Der heimische Immobilientransaktionsmarkt wird von internationalen Unsicherheiten profitieren, meinen 58% der Befragten. Zudem meinen 58% auch, dass Investoren ihre Investmentkriterien 2020 lockern werden, um flexibler am Markt agieren zu können. Weitere Flexibilisierungen zeigen sich bei der Trennung von Assetklassen – die Nachfrage nach gemischt genutzten Immobilien wird 2020 voraussichtlich steigen.

Investmentfokus

Alternative Nutzungen, wie z.B. Mischnutzungen oder infrastrukturelle Einrichtungen, rücken in den Fokus – das schätzen mittlerweile 30% der Befragten im Vergleich zu 17% im Vorjahr. Starkes Interesse wird nach Ansicht von 52% der Befragten weiterhin im Segment Wohnen liegen. In der Einzelanalyse der Landeshauptstädte bleibt die Assetklasse Wohnen wie in den Vorjahren Großteils unangefochtener Vorreiter des Investoreninteresses.

Digitalisierung

Das Thema Digitalisierung ist in der Immobilienwirtschaft angekommen. 88% der Befragten sind der Meinung, dass durch digitale Prozesse Effizienzgewinne in der Immobilienbranche generiert werden können. Die Grundlage für die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft könnten unternehmensübergreifende Datenstandards und -strukturen bilden.

Vor allem im Neubau sind Smart Buildings möglich. Bei der Nachrüstung von Bestandsobjekten scheinen die Herausforderungen noch zu groß.

Megatrends

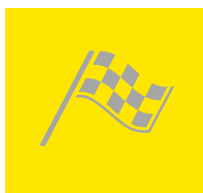
Die Megatrends, die den österreichischen Immobilienmarkt 2018 und 2019 bewegt haben, bleiben 2020 weiterhin aktuell. Wie bereits in den Vorjahren (93% bzw. 92%) wird von den Befragten, auch im Jahr 2020 (96%) der demografische Wandel als der größte Treiber des Immobilienmarkts gesehen.

Weiterhin starke Trends sind neben der Digitalisierung, auch die Globalisierung der Investmentströme und der Klimawandel.

Design der Studie



Design der Studie



Ziel der Studie ist eine Einschätzung des österreichischen Immobilien-Investmentmarkts für 2020 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 2019 durch aktive Investoren und Marktteilnehmer am österreichischen Immobilienmarkt beantwortet.



Themengebiete des Fragebogens:

- Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Österreich im Jahr 2020 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 wurden zusammengefasst wiedergegeben.

Immobilientransaktionsmarkt



Jahresrückblick

Die größten Deals 2019

2018 war der Investmentmarkt in Österreich von einem starken Nachfrageüberhang und einem hohen Preisniveau geprägt. Das stärkste Segment gemessen am Transaktionsvolumen war der Einzelhandel, was wesentlich auf die Übernahme der Möbelhauskette Kika/ Leiner durch die Signa Group zurückzuführen war.

Im Jahr 2019 hingegen lag das Interesse der Investoren insbesondere in der Assetklasse Büro. Zu den größten Deals des Jahres zählen die Übernahme des Quartier Belvedere Central 1&2 durch die Eastern Property Holding, der Verkauf des Austria Campus Bauteil 2 durch die Signa Prime Selection AG an die Universal-Investment sowie der Kauf des T-Center durch die KTB Investment & Securities.

Auch internationale Investoren zeigten verstärkt Interesse am österreichischen Immobilienmarkt. Beispielsweise wurde das Hotel Hilton am Stadtpark durch ein Koreanisches Konsortium um rd. 370 Mio. EUR übernommen.

Nutzung	Objekt	Verkäufer	Käufer	m ²	EUR	Ort
Hotel	Hilton am Stadtpark	Invester United Benefits	Koreanisches Konsortium	50.000	370 Mio.	Wien
Büro	Quartier Belvedere Central (QBC) 1 & 2	UBM / s Immo	Eastern Property Holding	38.000	233 Mio.	Wien
Büro	Austria Campus Bauteil 2	Signa Prime Selection AG	Universal-Investment, BVK	16.500	k.A.	Wien
Hotel	InterCity Graz	GBI AG	Deka Immobilien	230	39 Mio.	Graz
Wohnen	Smart City Süd	Haring – TRIVALUE – WEGRAZ	LLB Immo KAG	24.800	k.A.	Graz
Büro	T-Center	Quadoro	KTB Investment & Securities	134.000	300 Mio.	Wien
Büro	Liechtensteinstraße 111-115	start:gruppe	Hallmann-Holding	4.800	k.A.	Wien
Büro	Silo One	Immorent	Erste Immobilien KAG	13.000	38 Mio.	Wien
Büro	Euro Plaza 6	Kapsch Immobilien	Signa Group, BVK	13.700	k.A.	Wien

Quelle: EY Research, Colliers

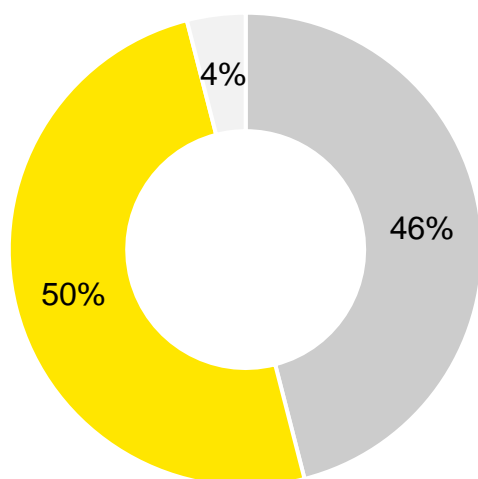
Befragungsergebnisse



Standortattraktivität

Fragestellung:

Wie beurteilen Sie die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2020?



■ sehr attraktiv ■ attraktiv ■ weniger attraktiv

Österreich ist attraktiv

Wie bereits im Vorjahr, wird Österreich vom überwiegenden Teil der Befragten – insgesamt 96% - als „attraktiver“ oder „sehr attraktiver“ Standort für Immobilieninvestments eingeschätzt. Gegenüber der Einschätzung aus dem Vorjahr, stellt dies eine Steigerung dar. 2019 wurde die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments durch 84% der Befragten mit „attraktiv“ oder „sehr attraktiv“ beurteilt.

Statements der Teilnehmer

- „Das Zinsumfeld ist positiv, jedoch sind die Anforderungen an Genehmigungsverfahren hoch.“
- „Aufgrund der verhältnismäßig hohen Preise für Core-Produkte ist Österreich lediglich ‚attraktiv‘.“
- „Der Standort ist nach wie vor einer der stabilsten in Europa, das spiegelt sich jedoch in den hohen Preisen wieder.“
- „Der österreichische Immobilienmarkt ist sehr transparent, die Renditen und Kaufpreise sind marktüblich und nachvollziehbar.“
- „Leider gibt es zu wenige fertige Projekte zu kaufen.“

Investmentvolumen

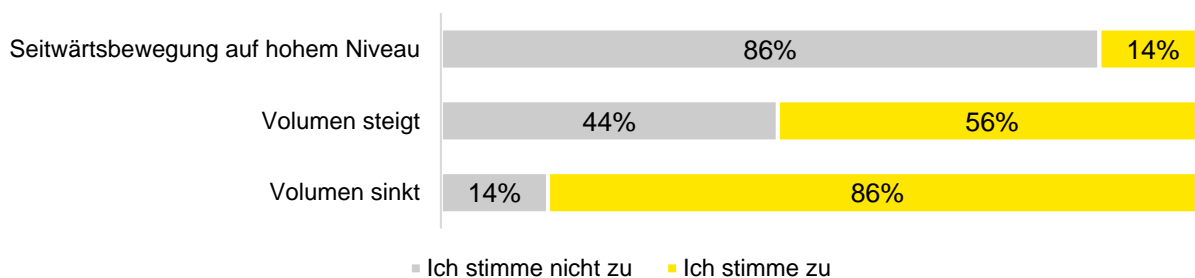
Fragestellung:

Wie wird sich das Investmentvolumen in Österreich im Jahr 2020 entwickeln?

Aufwind im Investmentbereich

In Österreich wird sich im Jahr 2020 nach Ansicht der Befragten eher keine „Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau“ abzeichnen (86%). Im Gegensatz dazu, war der überwiegende Teil der Befragten (65%) 2019 noch der Meinung, dass aufgrund fehlender Deals, eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau stattfinden wird.

Eine Volumensteigerung erwarten 56% der Befragten. Jedoch glauben 86% der Studienteilnehmer, dass eine Volumensenkung eintreten wird.



Statements der Teilnehmer

- „Die globalen Investoren sind auf den Standort Wien aufmerksam geworden. Ein Teil der Investoren, die bisher nur in Deutschland veranlagt haben, sehen Österreich als neuen, stabilen Markt.“
- „Das Volumen wird weiterhin steigen und das Niveau von 2017 erreichen oder sogar übertreffen.“

Immobilienmarktumfeld

Fragestellung:

Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2020 zu?

Baulandknappheit und Spekulation

Die Themen Baulandknappheit (84%) und Grundstücksspekulation (84%) werden Österreich 2020 bewegen. Dagegen sind stringenteres Handeln oder Baugebote der öffentlichen Hand gefragt.

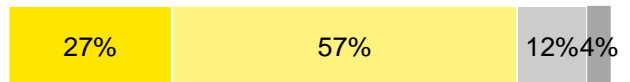
Insgesamt glauben 54% der Befragten nicht, dass politische und weltwirtschaftliche Instabilitäten wie etwa Brexit oder internationale Handelsstreits auf den heimischen Markt durchschlagen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Geldwäsche werden von ca. der Hälfte der Befragten (47%) als dringend erforderlich gesehen.

Baulandknappheit könnte durch stringenteres Handeln der Gemeinden vermindert werden (Ausweisung von Bauflächen, schnelleres Baurecht etc.).



Baugebote (Suburbanisierung, Raumordnung) können ein probates Mittel gegen Grundstücksspekulationen sein.



Der Staat greift weiterhin verstärkt in den Immobilienmarkt ein (Mietpreisobergrenzen, Ausübung von Vorkaufsrechten, Sicherung strategischer Grundstücke durch städtebauliche Maßnahmen, geförderter Wohnbau etc.).



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



Die Schaffung einer höheren Transparenz beim Immobilienkauf zur Vermeidung von Geldwäsche ist dringend erforderlich.



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

Immobilientransaktionsmarkt

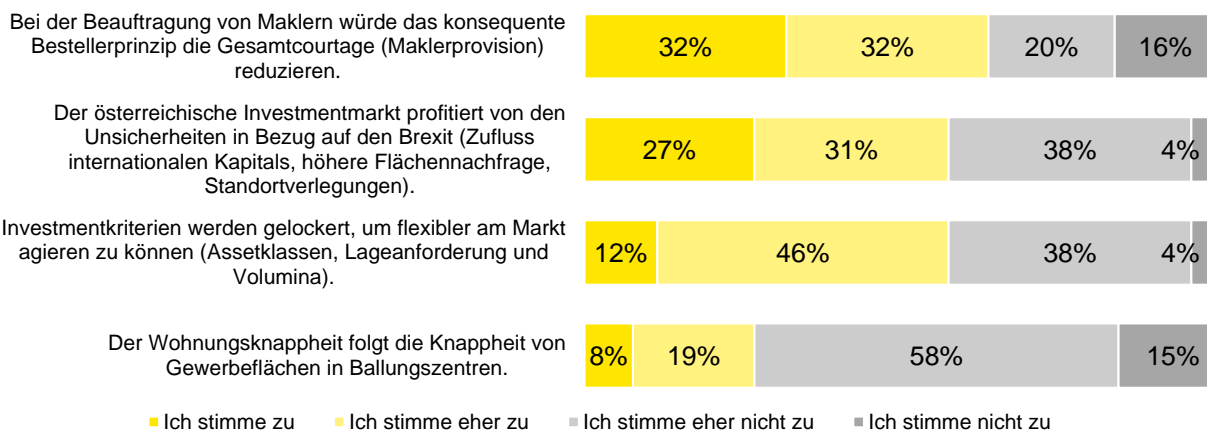
Fragestellung:

Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2020 zu?

Flexibilisierung von Investmentkriterien

Als Profiteur von Unsicherheiten aufgrund des Brexit z.B. durch Zufluss von internationalem Kapital, sehen 58% der Befragten den österreichischen Immobilientransaktionsmarkt. Zudem meinen 58% der Befragten auch, dass Investoren ihre Investmentkriterien 2020 lockern werden, um flexibler am Markt agieren zu können.

Weitere Flexibilisierung sehen die Teilnehmer der Studie bei der strikten Trennung von Assetklassen und gehen von einer höheren Nachfrage nach gemischt genutzten Immobilien im Jahr 2020 aus.



Statements der Teilnehmer

- „Die bestehenden Kapitalmarktrahmenbedingungen werden auch 2020 die Immobilie weiter in den Fokus der Investoren rücken.“
- „Der Investmentmarkt wird offener für verschiedene Assetklassen. Die strikte Trennung der Assetklassen wird aufgeweicht und gemischt genutzte Immobilien werden attraktiver.“

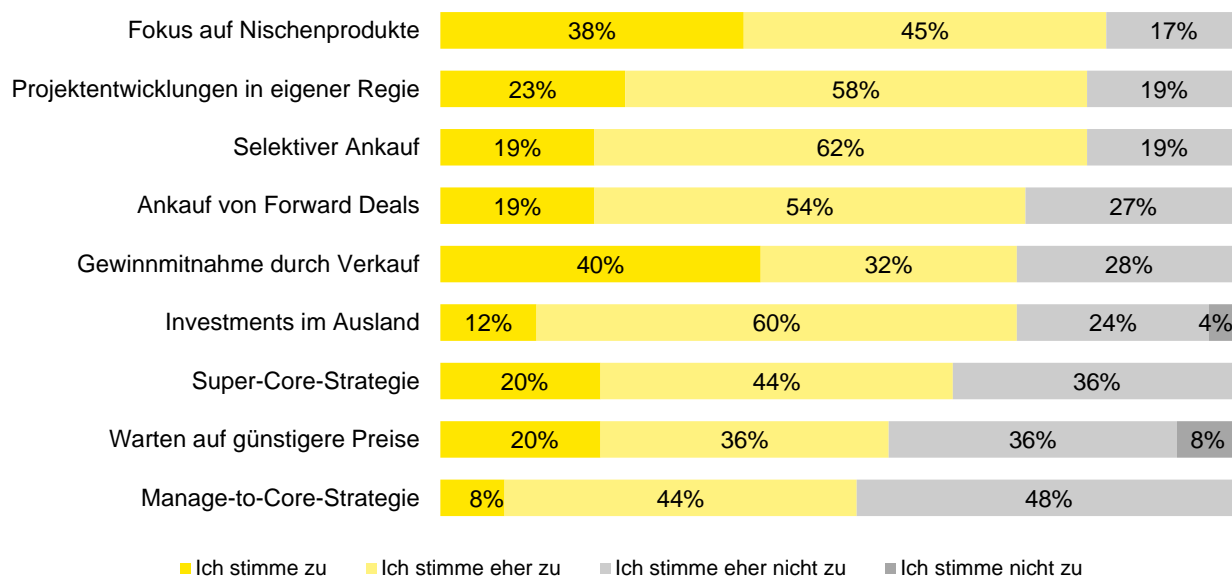
Immobilientransaktionsmarkt

Fragestellung:

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

Der Markt wird selektiver

Im Late Cycle geben 83% der Befragten für 2020 den Fokus auf Nischenprodukte sowie jeweils 81% der Befragten, selektiven Einkauf sowie eigene Projektentwicklungen als präferierte Investmentstrategie an. Manage-to-Core wird hingegen durch 48% der Teilnehmer eher nicht bevorzugt.



Statements der Teilnehmer

- „Die Gewinnmitnahme durch den Verkauf mag eine Strategie sein. Durch die stetig steigenden Preise wird der vergleichbare Neueinstieg in der vergleichbaren Assetklasse nicht mehr möglich sein.“
- „Die gestiegenen Preise werden den einen oder anderen Bestandshalter dazu veranlassen, die zwischenzeitig eingetretenen Wertsteigerungen zu realisieren.“

Immobilientransaktionsmarkt

Wohnen

Fragestellung:

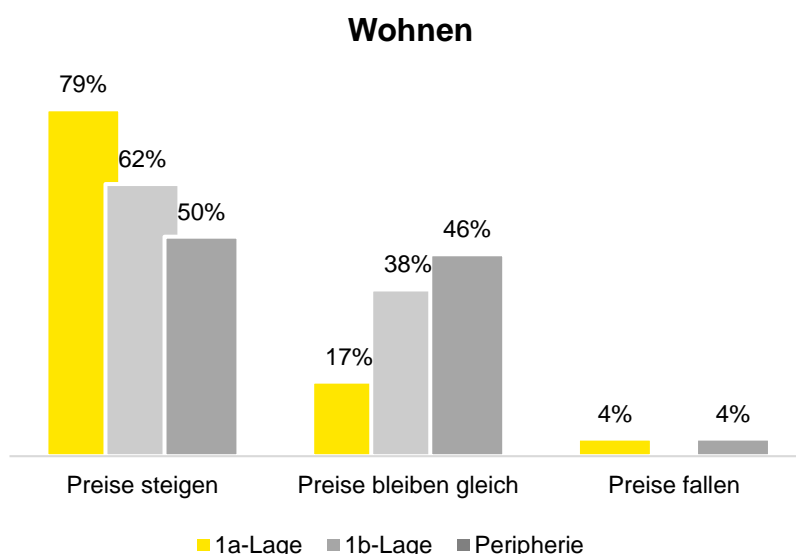
„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2020 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Fortsetzung steigender Preise

Der Trend steigender Preise im Segment Wohnen wird sich im Jahr 2020 fortsetzen. Insbesondere in 1a- und 1b-Lagen, aber auch in der Peripherie, gehen zumindest 50% (Peripherie) der Befragten von steigenden Preisen im Segment Wohnen aus.

Im Vergleich zum Jahr 2018, als noch 83% der Teilnehmer Preissteigerungen in 1a-Lagen erwarteten, und 2019, als 64% der Befragten von steigenden Preisen in 1a-Lagen ausgingen, ist die Aussicht für das 2020 daher insgesamt als stabil einzuschätzen.

Aussichten auf sinkende Preise gibt es wie im Vorjahr auch für 2020 eher nicht. Lediglich 4% der Befragten sieht in 1a-Lagen sowie in Peripherie-Lagen die Möglichkeit sinkender Preise.



Immobilientransaktionsmarkt Büro & Einzelhandel

Fragestellung:

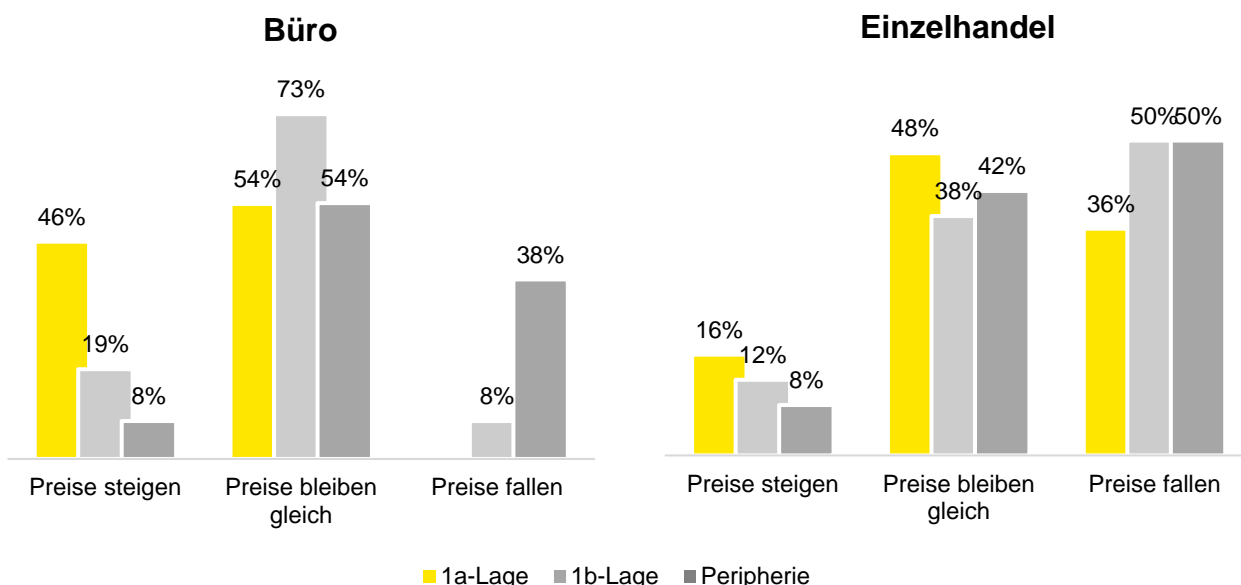
„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2020 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Ein wenig Bewegung im Retail

In den 1a- und 1b-Lagen wurden 2019 sowohl im Segment Büro als auch für Einzelhandelsimmobilien durch den Großteil der Befragten eher stagnierende Preise erwartet. Dadurch setzte sich der Vorjahrestrend fort. Fallende Preise wurden in Peripherie-Lagen für beide Segmente erwartet (38% bzw. 50%).

Das Jahr 2020 scheint etwas Veränderung im Hinblick auf den Vorjahrestrend zu bringen. So erwarten die Befragten im Segment Einzelhandel fallende Preise in allen Lagen.

In der Assetklasse Büro hingegen wird durch die Mehrheit der Teilnehmer der Studie geschätzt, dass die Preise in allen Lagen eher gleich bleiben werden.



Immobilientransaktionsmarkt Hotel & Logistik

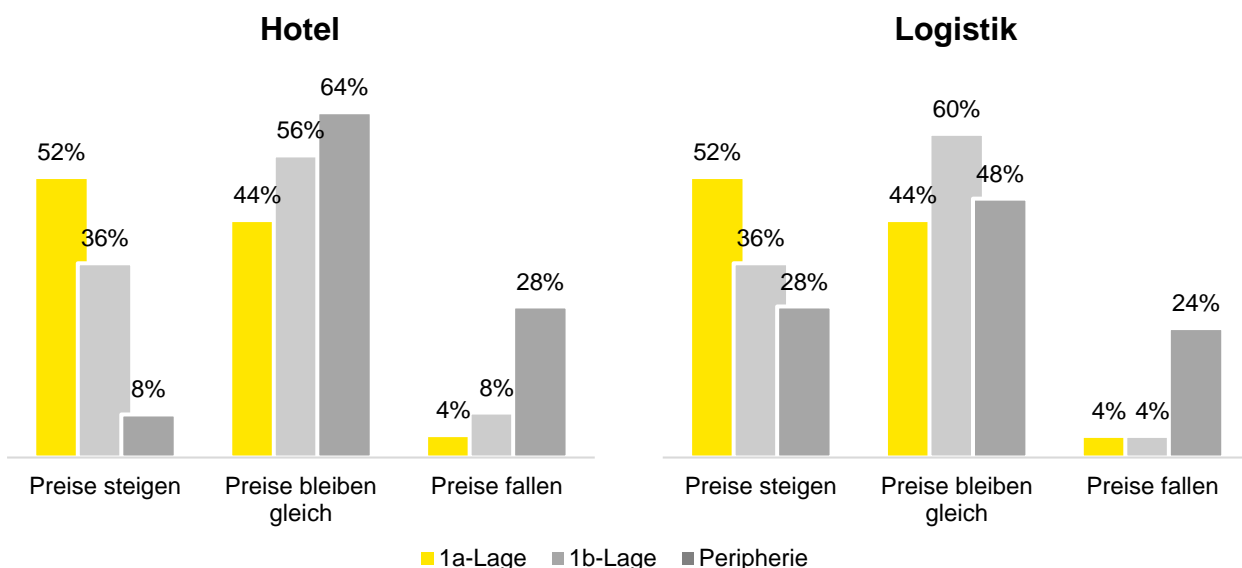
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2020 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

Weiterhin stabile Entwicklungen

Die Segmente Hotel und Logistik entwickelten sich 2019 insgesamt stabil. Wie in den Jahren davor, wurden durch die Studienteilnehmer für Bestlage-Hotels Preissteigerungen erwartet. Hinsichtlich der Preisentwicklung von Hotelimmobilien in der Peripherie wurde 2019 von 75% der Befragten eine Stagnation erwartet. Mit 64% der Befragten, die von gleich bleibenden Preisen in peripheren Lagen im Jahr 2020 ausgehen, scheint sich der Trend fortzusetzen. In 1a-Lagen gehen nur mehr 52% der Befragten im Vergleich zu 54% 2019 von steigenden Preisen aus.

Auch im Bereich Logistik rechnen die Befragten eher mit Stagnation im Jahr 2020. In 1a-Lagen erwarteten 60% der Befragten Preissteigerungen im Vorjahr. Für 2020 erwarten dies 52%.



Immobilientransaktionsmarkt Finanzierung

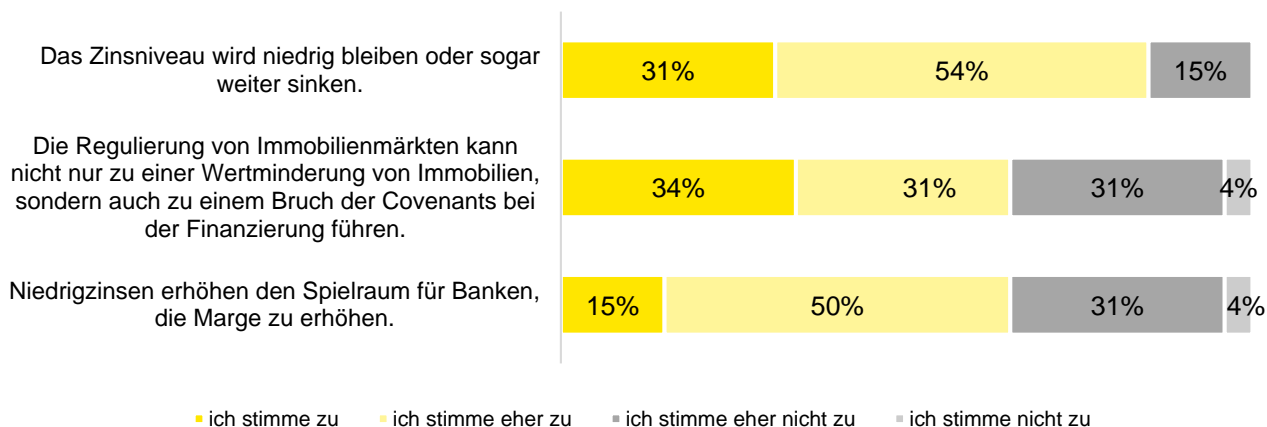
Fragestellung:

„Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilienfinanzierungsmarkt 2020 stimmen Sie zu?“

Weiterhin sinkendes Zinsniveau

2019 rückte der steigende Margendruck in den Fokus. Auch steigende Zinsen erwarteten 2019 rd. 70% der Befragten. Dieser Meinung sind die Befragten hinsichtlich des Trends 2020 nicht mehr – 85% der Befragten meinen, dass Zinsniveau wird weiterhin niedrig bleiben oder sogar sinken.

Jeweils 65% der Teilnehmer sehen in den Niedrigzinsen den Spielraum für Banken die Marge zu erhöhen, sowie auch potentielle Wertminderungsgefahren durch die Regulierung der Immobilienmärkte.



Statements der Teilnehmer

- „Auch wenn die Zinsen weiterhin niedrig bleiben - die Immobilienfinanzierungsaufgaben durch Basel III und IV sind derart restriktiv, dass die Immobilienfinanzierungen immer schwieriger und unattraktiver werden, besonders bei der Schaffung von Wohnungseigentum. Dies führt zu einer vermehrten Produktion von frei finanzierten Mietwohnungen.“
- „Das niedrige Zinsniveau wird im EURO-Raum auf absehbare Zeit erhalten bleiben.“

Investmentfokus nach Asset Klasse

Fragestellung:

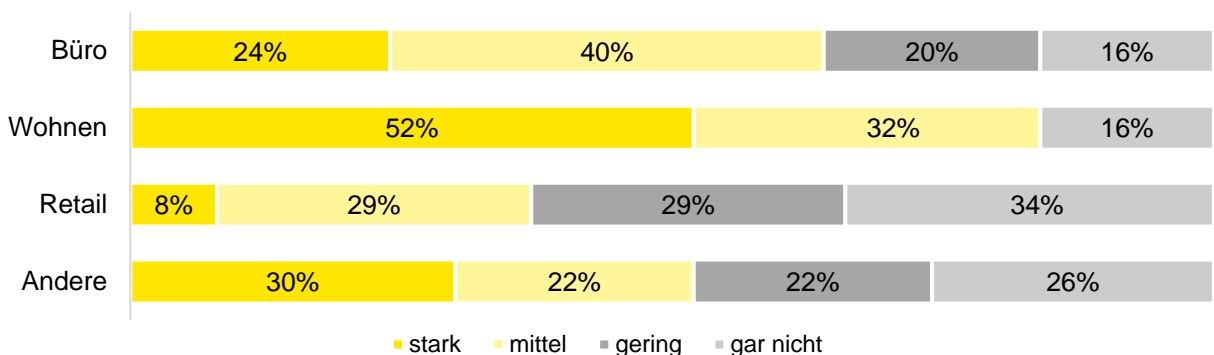
„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2020 in Ihrem Investmentfokus?“

Alternative Nutzungen rücken in den Fokus

Nach Einschätzung der Befragten wird sich der Fokus der Investoren im Vergleich zu 2018 und 2019 in Bezug auf die Nutzungsarten auch 2020 nicht wesentlich verändern. Starkes Interesse liegt nach Ansicht von 52% der Befragten weiterhin im Segment Wohnen.

Die Nutzungsart Büro wird laut 24% der Teilnehmer im Jahr 2020 stark im Investoreninteresse liegen. Im Vorjahr waren 40% der Befragten dieser Ansicht.

Weiter in den Fokus rücken „Andere“ Nutzungsarten, wie beispielsweise Mischnutzungen oder infrastrukturelle Einrichtungen. Diese werden von mittlerweile 30% der Befragten im Vergleich zu 17% im Jahr 2019 im Investmentfokus des Jahres 2020 gesehen.



Statements der Teilnehmer

- „Als alternative Nutzungsart beschäftigen wir uns mit der Produktiven Stadt. Einem hybriden Gebäude Typ mit 50 % der Kubatur Gewerbe oder Last Mile und darauf 50 % der Kubatur Wohnen - dient auch der doppelten Nutzung der Ressource Boden.“
- „Interessant sind auch Betreutes Wohnen, Serviced Apartements, Studentisches Wohnen, Seniorenresidenzen, aber auch Bildungsbauten und Infrastruktur.“

Investmentfokus nach Standort

Fragestellung:

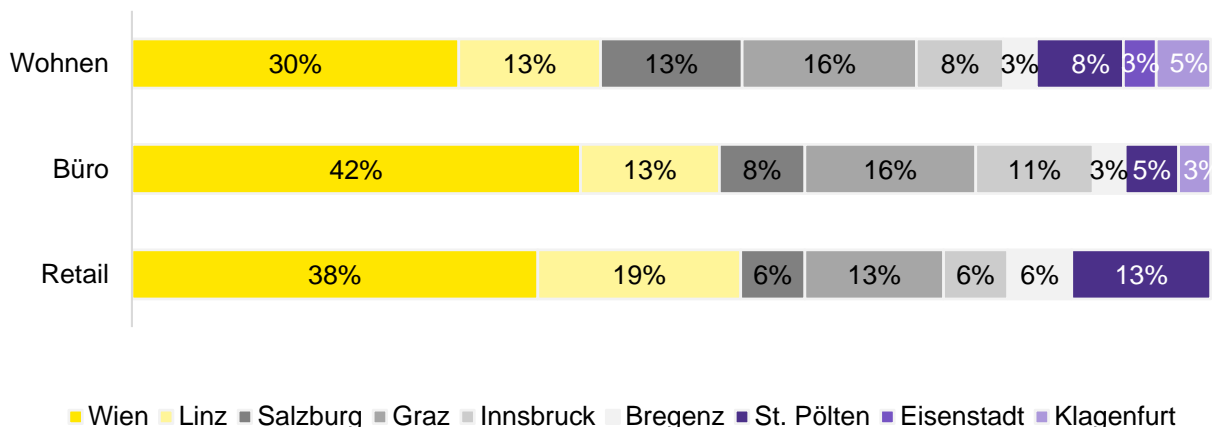
„Welche österreichischen Standorte stehen im Jahr 2020 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

Kaum Änderungen im Standortfokus

Bei der Frage, welcher Standort für Investments in die Asset Klasse Büro in Österreich besonders interessant ist, ist zu erkennen, dass der Fokus mit 42% der Befragten weiterhin auf Wien liegt. Dies unterscheidet sich nur um einen Prozent-Punkt vom Vorjahr, stellt jedoch einen Rückgang um rd. 20%-Punkte im Vergleich zum Jahr 2018 dar. Stattdessen können Graz und Linz von steigendem Interesse profitieren.

In Wien scheint das Interesse der Investoren am Retail-Segment nach Einschätzung der Befragten 2020 wieder zu steigen – 38% der Teilnehmer sehen hier einen Fokus. Dies stellt eine Steigerung im Vergleich zu 22% im Jahr 2018 und 10% in 2019 dar. Auch Linz, Graz und St. Pölten sind in diesem Segment interessant für Investoren.

In der Assetklasse Wohnen gehen 30% der Befragten davon aus, dass Wien im Mittelpunkt des Interesses stehen wird. Im Vorjahr waren 26% dieser Meinung und 19% sahen einen Investmentfokus in Salzburg in diesem Segment. Für 2020 wird Graz als interessanter Investmentstandort für Wohnen beurteilt (16%).



Investmentfokus nach Standort

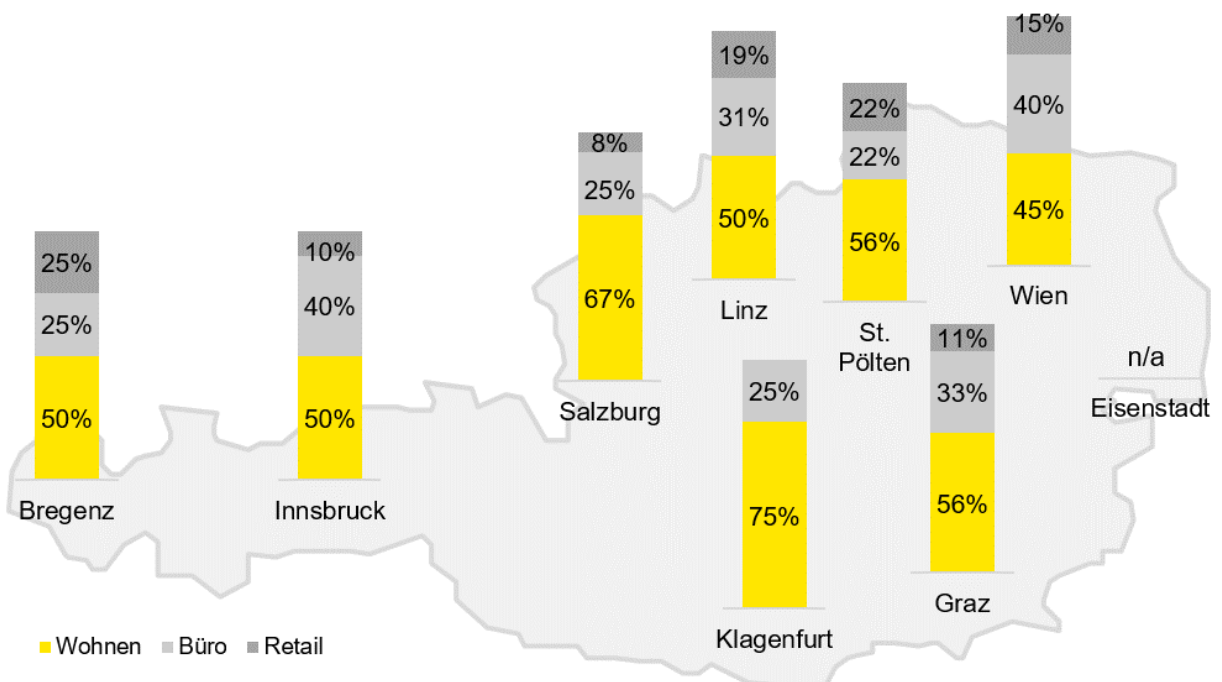
Fragestellung:

„Welche österreichischen Standorte stehen im Jahr 2020 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

Wohnen bleibt im Investmentfokus

In der Einzelanalyse der Landeshauptstädte bleibt die Assetklasse Wohnen wie in den Vorjahren Großteils unangefochtener Vorreiter des Investoreninteresses. Insbesondere in Klagenfurt und Salzburg ergab die Befragung, dass für die Assetklasse Retail kaum relevante Investments im Jahr 2020 erwartet werden.

In Graz sah rd. ein Drittel der Befragten im Vorjahr steigendes Interesse daran, in die Asset Klasse Büro zu investieren. 2020 hält sich das Interesse in Graz in diesem Segment.



Digitalisierung Trend & Umsetzung

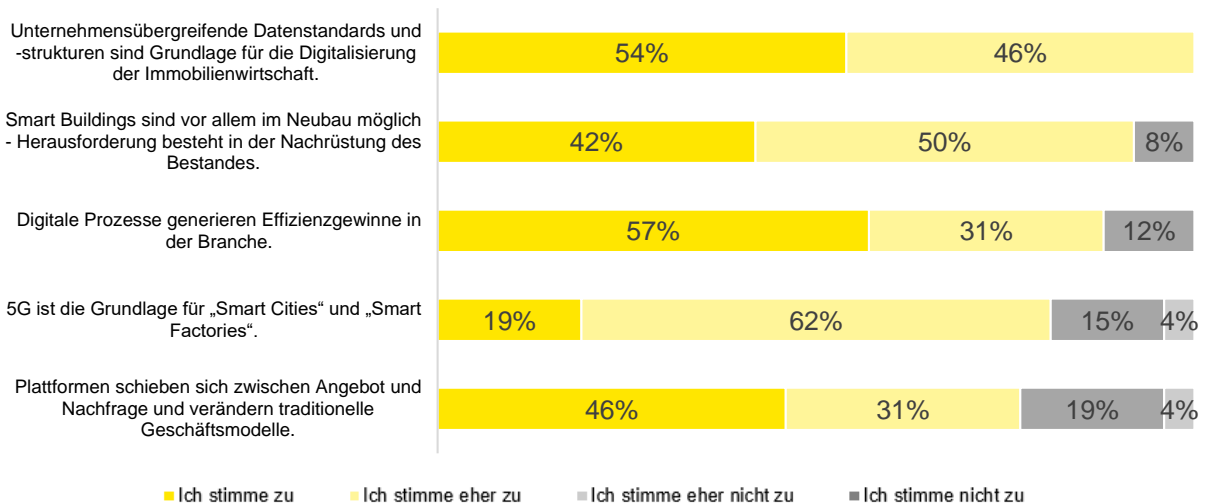
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die folgenden Digitalisierungstrends ein?“

Datenstandards als Grundlage der Digitalisierung

Das Thema Digitalisierung ist in der Immobilienwirtschaft angekommen. 88% der Befragten sind der Meinung, dass digitale Prozesse Effizienzgewinne in der Immobilienbranche generieren. Die Grundlage für die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft bilden unternehmensübergreifende Datenstandards und -strukturen (100%).

92% der Befragten sehen die Möglichkeit der Umsetzung von Smart Buildings vor allem im Neubau, da die Nachrüstung von Bestandsobjekten noch Herausforderungen birgt.



Statements der Teilnehmer

- „Die Digitalisierung wird das Leben der Bewohner verändern. IOT wird in den Zukünftigen Gebäuden nicht mehr wegzudenken sein.“
- „Die Digitalisierung wird auch bei der Immobilie nicht halt machen.“

Megatrends

Fragestellung:

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

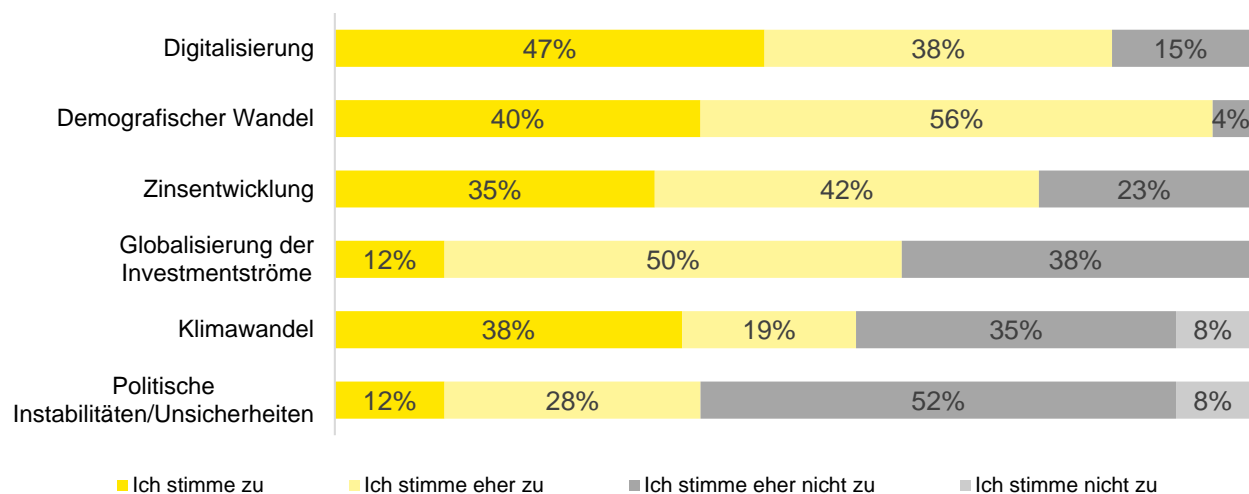
Der Demografische Wandel beeinflusst den Immobilienmarkt

Die Megatrends, die den österreichischen Immobilienmarkt 2018 und 2019 bewegt haben, bleiben 2020 weiterhin aktuell. Wie bereits in den Vorjahren (93% bzw. 92%) wird von den Befragten, auch im Jahr 2020 (96%) der demografische Wandel als der größten Treiber des Immobilienmarkts gesehen.

In den Schwung der Digitalisierung, den 100% der Teilnehmer im Vorjahr kommen sahen, mischen sich 2020 15% der Befragten, die die Digitalisierung eher nicht als wesentlichen Megatrend in den kommenden 5-10 Jahren einschätzen.

Einen weiterhin starken Trend sehen 62% der Befragten in der Globalisierung der Investmentströme.

An Bedeutung scheint auch der Klimawandel wieder zu gewinnen – so meinen 57%, dass der Klimawandel den österreichischen Immobilienmarkt zukünftig beeinflussen wird. Im Jahr 2018 waren 41% der Befragten dieser Meinung.



Megatrends

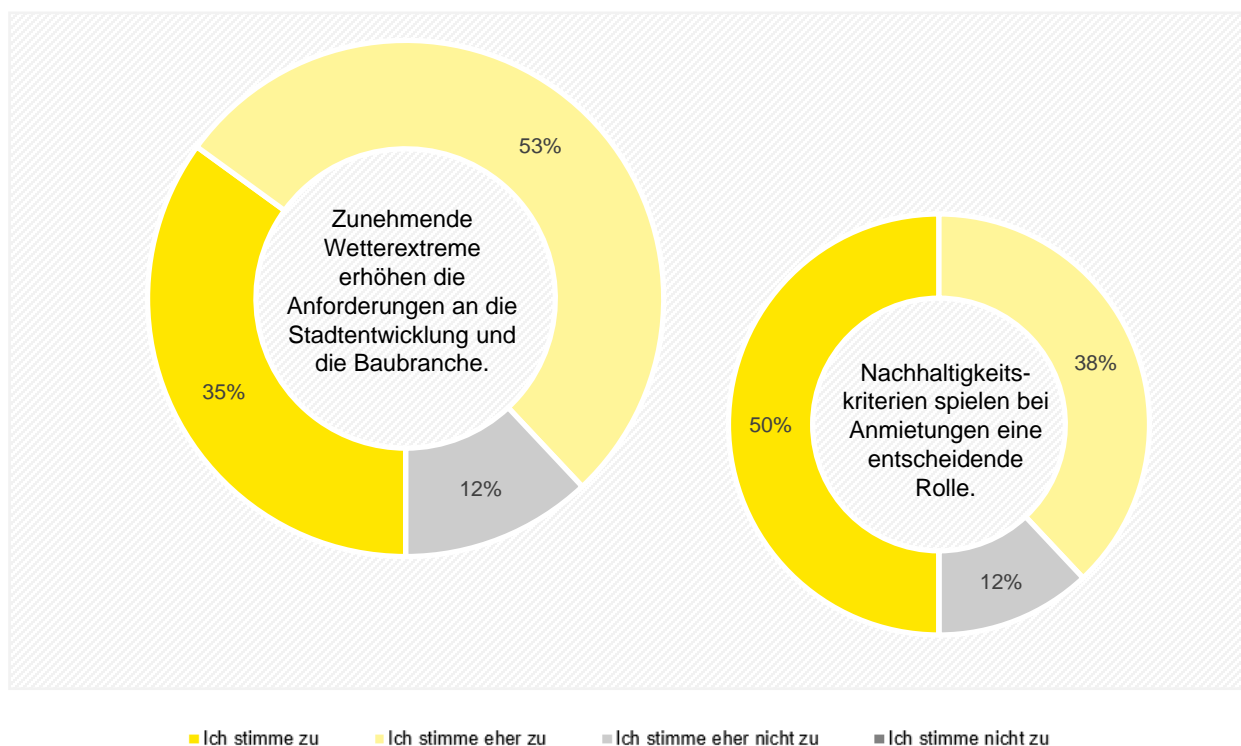
Umweltbewusstsein

Fragestellung:

„Welche Auswirkungen hat ein zunehmendes Umweltbewusstsein auf die Immobilienbranche?“

Nachhaltigkeit als Entscheidungsfaktor

Als Megatrend gewinnt der Klimawandel auch in der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung und so steigt auch das Umweltbewusstsein in der Branche. 88% der Befragten sind der Meinung, dass Wetterextreme die Anforderungen sowohl an die Baubranche als auch an die Stadtentwicklung erhöhen werden. Auch bei der Anmietung von Objekten sehen lediglich 12% der Befragten Nachhaltigkeitskriterien als eher nicht relevant.



Megatrends

E-Mobilität

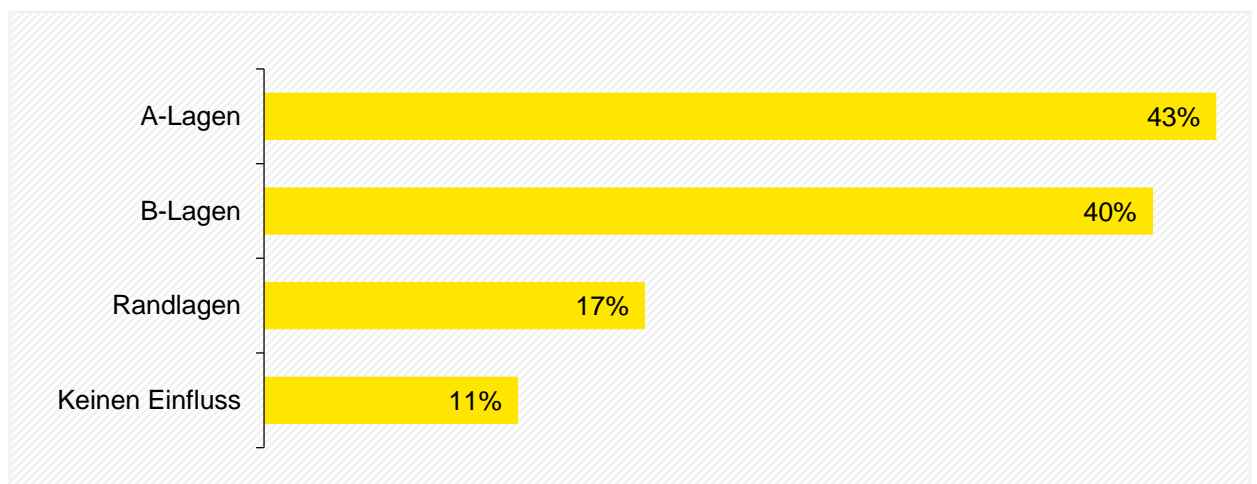
Fragestellung:

„Welche Lagen profitieren von zunehmenden Mobilitätsangeboten (E-Scooter, E-Bikes, Carsharing)?“

Bestlagen sind Profiteure

Vom vermehrten Mobilitätsangebot, insbesondere E-Scooter, E-Bikes und Carsharing profitieren nach Meinung der Studienteilnehmer im Jahr 2020 hauptsächlich die A- und B-Lagen. Randlagen werden eher weniger die Nutznießer des Angebotes sein.

11% der Befragten sehen aktuell keinen Einflussfaktor im steigenden Mobilitätsangebot.

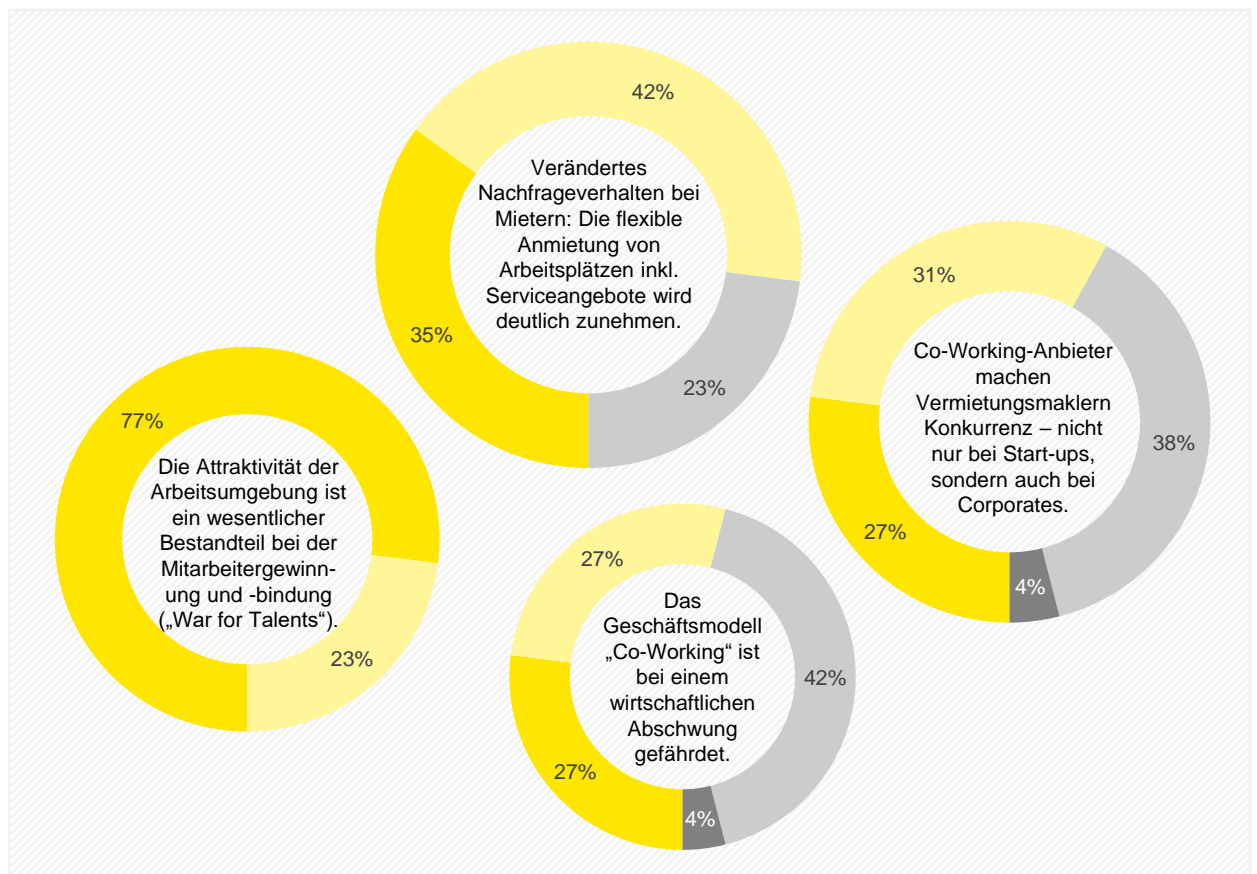


Megatrends Büro

Fragestellung:

„Was sind 2020 die Trends in der Nutzungsklasse Büro?“

Co-Working und flexible Anmietung von Arbeitsplätzen liegen weiterhin im Trend



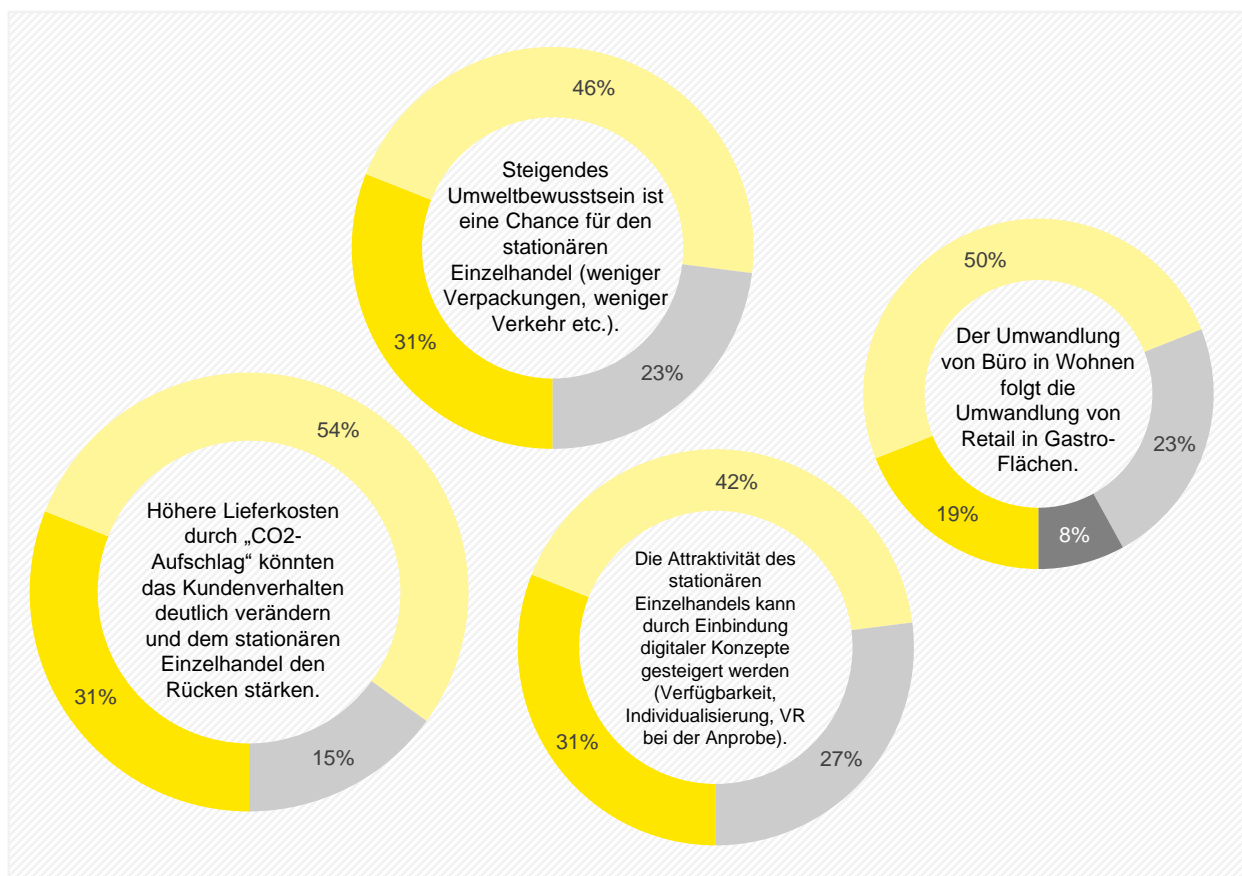
■ Ich stimme zu
 ■ Ich stimme eher zu
 ■ Ich stimme eher nicht zu
 ■ Ich stimme nicht zu

Megatrends Retail

Fragestellung:

„Was sind 2020 die Trends in der Nutzungsklasse Retail?“

Das steigende Umweltbewusstsein beeinflusst den Einzelhandel



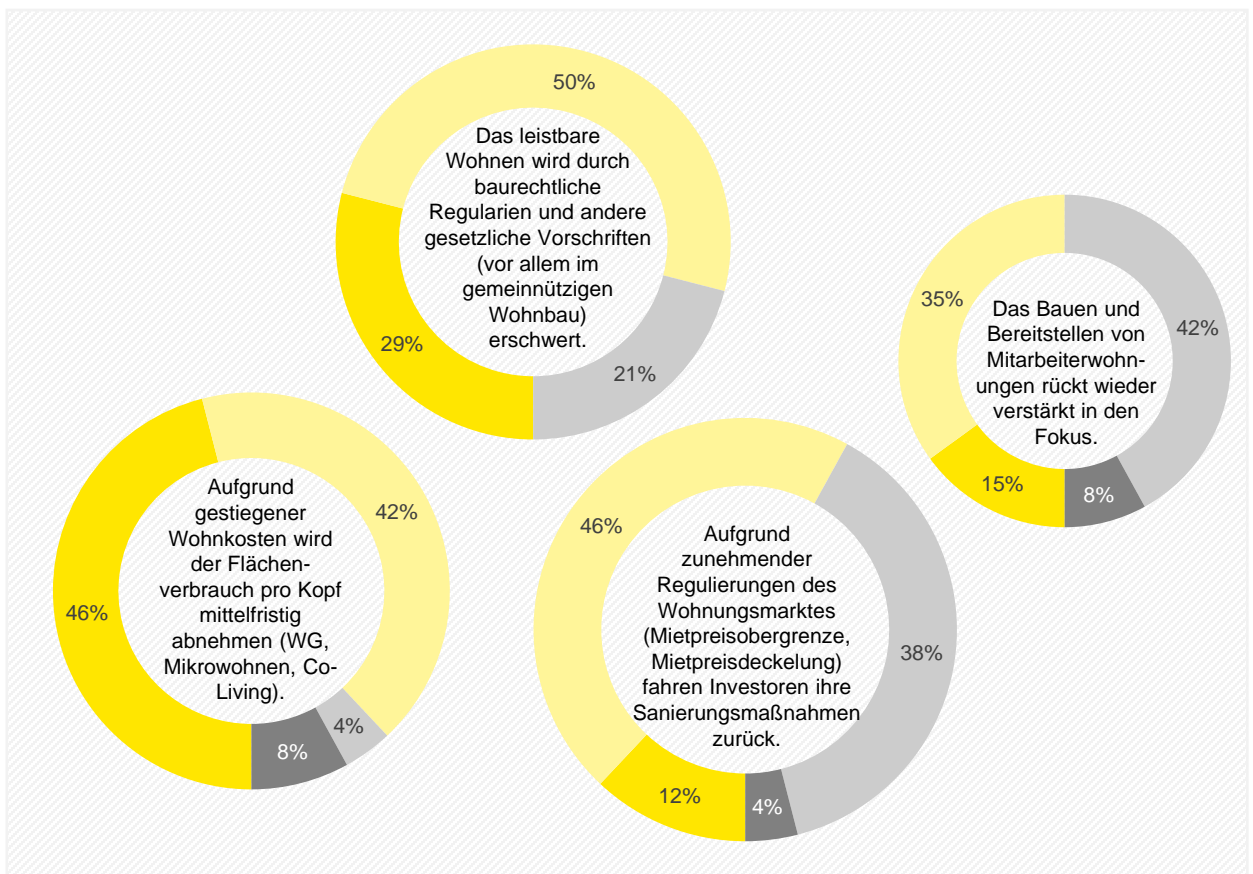
■ Ich stimme zu
 ■ Ich stimme eher zu
 ■ Ich stimme eher nicht zu
 ■ Ich stimme nicht zu

Megatrends Wohnen

Fragestellung:

„Was sind 2020 die Trends in der Nutzungsklasse Wohnen?“

Zunehmende Regulierung des Wohnungsmarktes hat Auswirkungen



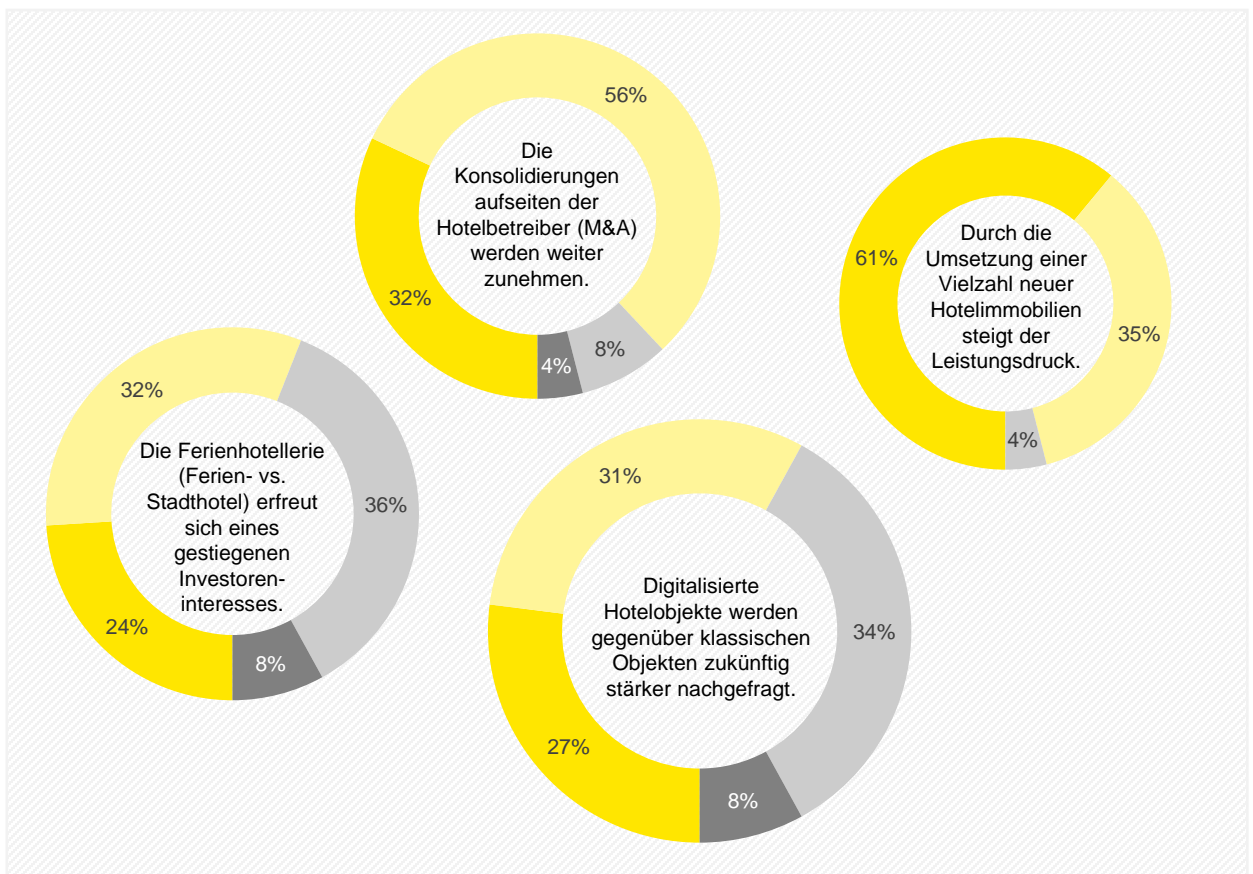
■ Ich stimme zu
 ■ Ich stimme eher zu
 ■ Ich stimme eher nicht zu
 ■ Ich stimme nicht zu

Megatrends Hotel

Fragestellung:

„Was sind 2020 die Trends in der Nutzungsklasse Hotel?“

Konsolidierungstrend bei Hotelbetreibern und hoher Leistungsdruck



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

Ihre Ansprechpersonen bei EY



Ihre Kontakte

**Alexander Wlasto**

Partner, Assurance
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, Tax

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

**Dieter Schalko**

Associate Partner, Transaction
Advisory Services

Tel. +43 1 211 70 1355
Mobile +43 664 6000 31355
E-Mail dieter.schalko@at.ey.com

**Elisabeth Rauter**

Senior Manager, Transaction Real Estate

Tel. +43 1 211 70 1517
Mobile +43 664 6000 31517
E-Mail elisabeth.rauter@at.ey.com

**Stephan Größ**

Partner, EY Law - Pelzmann Gall
Größ Rechtsanwälte

Tel. +43 1 26095 2200
Mobile +43 664 88914466
E-Mail stephan.groess@eylaw.at

**Alina Nichiforeanu**

Senior Manager, Transaction Real Estate

Tel. +43 1 211 70 4212
Mobile +43 664 6000 34212
E-Mail alina.nichiforeanu@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.

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 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

