

# Trendbarometer Immobilien- Investmentmarkt

Österreich 2024

The EY logo consists of the letters 'EY' in a bold, white, sans-serif font. A yellow chevron shape is positioned above the 'Y', pointing to the right. The logo is set against a background of green tree leaves and a blue sky with a sunburst effect.

Building a better  
working world



# Inhalt

---

Editorial	3
Kernergebnisse	4
Design der Studie	6
Immobilientransaktionsmarkt	8
Befragungsergebnisse	10
Ihre Kontakte bei EY	34

# Editorial

---

## **Ihr Team von EY Real Estate**

**Stephan Größ**  
Partner, EY Law  
Sector Leader Real Estate,  
Hospitality and Construction  
Austria

**Elisabeth Sardy-Rauter**  
Director, Strategy &  
Transactions

**Alexander Wlasto**  
Partner, Assurance

**Andreas Sauer**  
Partner, Tax

**Dieter Schalko**  
Partner, Strategy &  
Transactions

**Erich Sorli**  
Partner, Assurance

Liebe Leserinnen und Leser!

Der Immobilienmarkt durchlebt gerade turbulente Zeiten. Hohe Zinsen und Finanzierungskosten, geringes Angebot, wenige Neubauprojekte, aber viel Restrukturierungsbedarf. Umso interessanter ist die Frage, wie die heimischen Immobilienakteure die Aussichten für das Jahr 2024 einschätzen. Deshalb haben wir erneut zum Jahreswechsel die wichtigsten Trends und Einflussfaktoren im österreichischen Immobilienmarkt unter die Lupe genommen. Die Ergebnisse präsentieren wir Ihnen im vorliegenden Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Österreich.

Die Umfrageergebnisse für das Jahr 2024 zeigen weiterhin deutlich die Auswirkungen der Krisen (Pandemie, Kriege, Lieferkettenengpässe) der letzten Jahre. Für das Transaktionsvolumen und die Kaufpreisentwicklungen zeigt der Trend weiter nach unten. Auch die Attraktivität des Standorts Österreich wird deutlich schlechter eingeschätzt als in den vergangenen Jahren. Zu diesem schwierigen Marktumfeld mischen sich Themen wie demographische Entwicklung, Klimawandel (ESG) und Digitalisierung, die über das Jahr 2024 hinaus große Herausforderungen darstellen werden.

Krisenzeiten sind oft auch Katalysatoren für Innovation. Es werden neue Lösungen für Herausforderungen gefunden. Man rückt näher zusammen und stärkt gemeinsam die Widerstandsfähigkeit. In diesem Sinne freuen wir uns über den Austausch und Dialog. Sprechen Sie uns gerne an.

Wir bedanken uns bei allen, die an der Umfrage teilgenommen haben, sehr herzlich und teilen gerne die interessanten Ergebnisse.

Elisabeth Sardy-Rauter, Stephan Größ  
und das gesamte Team von EY Real Estate

# Kernergebnisse 1

---

## Standortattraktivität

Österreichs Standortattraktivität nimmt deutlich ab.

61 Prozent der im Rahmen der Studie Befragten schätzen den Standort Österreich auch im Jahr 2024 als „sehr attraktiv“ oder „attraktiv“ ein. Das sind rund 20 Prozent weniger als letztes Jahr.

## Investmentvolumen

Weiter sinkendes Investmentvolumen.

43 Prozent der Befragten sind sich einig: Die Entwicklung des Investmentvolumens wird 2024 im Vergleich zum Vorjahr nochmals weiter sinken. Für 2023 gingen 56 Prozent davon aus.

Im Vergleich zur Vorjahresbefragung (4 %) rechnen heuer 21 Prozent mit einem Anstieg des Investmentvolumens. 36 Prozent rechnen mit einem unveränderten Investitionsvolumen, im Vorjahr waren es 40 Prozent.

## Immobilienmarktumfeld

81 Prozent der Studienteilnehmer sind überzeugt, dass Immobilienbestände 2023 bilanziell weitgehend nur moderat abgewertet wurden und es daher im Jahr 2024 weitere Abwertungen geben wird.

75 Prozent der Befragten glauben, dass – nach den starken Baukostensteigerungen der letzten Jahre – der 2023 begonnene Trend zur Abflachung der Baukosten 2024 weiterhin bestehen wird.

68 Prozent der Befragten stimmen zu, dass zur Stützung der Baubranche Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand vorgezogen werden sollen (Straßen, Brücken, Schulen).

Geringe Zustimmung findet die Aussage, dass sich die Inflation im Jahresverlauf 2024 wieder unter drei Prozent bewegen wird. Daran glauben nur 28 Prozent der Umfrageteilnehmer.

## Transaktionsmarkt

Das Risikomanagement hat durch die gesamtwirtschaftliche Situation bei Immobilienunternehmen höchste Priorität – davon sind 95 Prozent der Befragten überzeugt. Zudem wird von 94 Prozent erwartet, dass 2024 vermehrt restrukturierungsbedürftige Immobilien auf den Markt kommen.

92 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass die Krise bei Projektentwicklern auch im kommenden Jahr anhalten wird. 89 Prozent der Umfrageteilnehmer befürchten, dass sich die Insolvenzenwelle auch auf Bauunternehmen und Zulieferer ausweiten wird.

# Kernergebnisse 2

---

## Investmentfokus

Das Wohnsegment (74 %) und der Gesundheitsbereich (61 %) sind bei den Befragten die beliebtesten Asset-Klassen. Den dritten und vierten Platz belegen Logistik (44 %) und Büroliegenschaften (41 %). Die Hotellerie und der Einzelhandel stehen weniger im Fokus.

Hinsichtlich Investmentfokus nach Standort bleibt Wien unverändert am attraktivsten – und das in allen Asset-Klassen. Ein verstärktes Interesse kristallisiert sich bezüglich Hotelimmobilien in Salzburg (18 %) und Logistikimmobilien in Graz (20 %) und Linz (18 %) heraus.

## Kaufpreisentwicklung

Sinkende Preise.

Die Umfrageteilnehmer erwarten sinkende Preise über alle Asset-Klassen in durchschnittlichen Lagen und in Peripherielagen. Lediglich in Spitzenlagen werden überwiegend gleichbleibende Preise erwartet.

## Megatrends

Mit 93 Prozent Zustimmung wird der demografische Wandel im Jahr 2024 als das Zukunftsthema angesehen, das den Immobilienmarkt am meisten beeinflussen wird. Als ähnlich relevant werden die Themen Klimawandel und ESG (92 % Zustimmung), Zinsentwicklung (90 % Zustimmung) und Digitalisierung (78 % Zustimmung) gesehen.

Politische Instabilitäten rücken mit 72 Prozent Zustimmung weiter in den Vordergrund.

## Künstliche Intelligenz (KI)

Die Mehrheit wartet noch ab.

49 Prozent der Befragten erwarten wesentliche Veränderungen in ihren Geschäftsmodellen durch KI, warten jedoch zunächst ab, wie sich das Thema in den nächsten Jahren entwickelt. 21 Prozent sind der Meinung, dass KI kein relevantes Thema ist. 15 Prozent geben an, dass sie KI bereits heute täglich in ihrem Unternehmen nutzen.



## Design der Studie



# Design der Studie

---



Ziel der Studie ist eine Einschätzung des österreichischen Immobilien-Investmentmarktes für 2024 durch aktive Marktteilnehmer. Auf dieser Basis entsteht ein Ausblick auf die Strategie, die Investoren im kommenden Jahr verfolgen. Die Ergebnisse der vorliegenden Studie beruhen auf unserer Umfrage an der heuer mehr als 80 Personen teilgenommen haben. Die Umfrage wurde von Oktober bis Mitte Dezember 2023 durchgeführt.



Themengebiete des Fragebogens:

- Allgemeine Einschätzung des Immobilien-Investmentmarktes in Österreich im Jahr 2024
- Immobilien-Investmentstrategie im Hinblick auf die Entwicklung des Immobilienmarktes
- Megatrends, die die Branche am meisten beeinflussen werden



Die befragten Unternehmen bilden einen repräsentativen Querschnitt des österreichischen Immobilien-Investmentmarktes. Dazu zählen:

- Banken / Versicherungen
- geschlossene Immobilienfonds / institutionelle Investoren
- Immobilien-AGs/REITs / Kapitalanlagegesellschaften
- Opportunity-/Private-Equity-Fonds (PE)
- Öffentliche Institutionen
- Projektentwickler
- Privatpersonen

Neben vorgegebenen Auswahlantworten gab es die Möglichkeit, zu jeder Frage individuelle, anonyme Kommentare abzugeben. Ähnliche Angaben wurden zusammengefasst und die Kommentare wurden auszugsweise wiedergegeben.



An der Studienerstellung mitgearbeitet haben:

Dino Celi, Nina Eggenberger, Stephan Größ, Florian Kainz, Kerstin Nunzer, Victor Triebel, Elisabeth Sardy-Rauter, Lea Schmolzmüller, Lukas Sedlacek

# Immobilientransaktionsmarkt





# Jahresrückblick

## Immobilientransaktionsmarkt 2023

Das Jahr 2023 war weiterhin geprägt vom Krieg in der Ukraine, anhaltend hoher Inflation und dem Anstieg des Leitzinssatzes der Europäischen Zentralbank.

Am österreichischen Immobilienmarkt war ein Rückgang des Transaktionsvolumens zu beobachten. Gesamt gab es 2023 ein Transaktionsvolumen von etwa drei Milliarden Euro, woraus sich ein Rückgang gegenüber 2022 von etwa 30 Prozent ergibt.

Einen erheblichen Anteil des Transaktionsvolumens machen die Geschäfte vor Insolvenz der SIGNA aus. Im ersten Halbjahr wurden das Kika/Leiner-Portfolio und die Liegenschaft Kärntner Ring 11 (Apple-Haus) veräußert. Im Herbst wurde darüber hinaus das Meinl-Haus am Graben verkauft.

Die größten Transaktionen fanden im Office-Segment statt. Hier wurden das space 2 move in der Muthgasse, die Vienna Twin Towers und der Saturn Tower jeweils im neunstelligen Bereich verkauft.

Im Bereich der Renditen gibt es über sämtliche Asset-Klassen hinweg Steigerungen von mindestens 50 Basispunkten. Wertverluste halten sich aufgrund des laufenden Mietmarktes in Grenzen. Schwer unter Druck stehen Objekte, die ESG-Standards nicht oder nur unzureichend erfüllen, hier sind größere Wertverluste beobachtbar.

	Objekt	Verkäufer	Käufer	m <sup>2</sup>	~ EUR	Ort
Büro	Saturn Tower	Quadoro Doric RE, DZ Bank, Citigroup	Amisola Immobilien	32.183	115.237.750,-	Wien
Büro	Vienna Twin Towers	Immofinanz	S Immo AG	65.998	194.000.000,-	Wien
Büro	space 2 move	Unilmmo: Europa	Raiffeisen	51.583	191.200.000,-	Wien
Zinshaus	Meinl-Haus am Graben	Signa Group	Ärztchammer Wien	k.A.	80.000.000,-	Wien
Zinshaus	Apple Haus	Signa Group	JR Real Invest	3.000	94.908.333,-	Wien
Wohnen	Adlerhof	S Immo AG	Thalhof Immobilien	11.410	48.147.500,-	Wien
Retail	Kika & Leiner Stores	Signa Group	Supernova	k.A.	350.000.000,-	Österreich
Hotel	Hotel Savoyen	CA Immo	Peek & Cloppenburg	30.775	84.431.555,-	Wien
Logistik	Essacher Straße 15	Österreichische Post	Raben Bexity GmbH	k.A.	23.250.000,-	Hall in Tirol

Quelle: EY Research

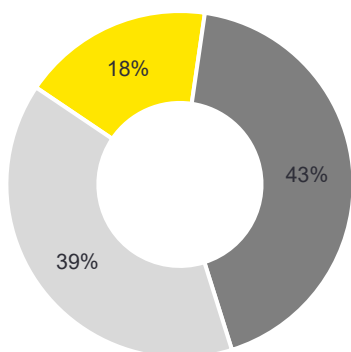
# Befragungsergebnisse



# Standortattraktivität

Fragestellung:

„Wie beurteilen Sie die Attraktivität Österreichs als Standort für Immobilieninvestments im Jahr 2024?“



■ Sehr attraktiv ■ Attraktiv ■ Weniger attraktiv

## Attraktivität Österreichs sinkt 2024 weiter

Im Jahr 2022 schätzten noch mehr als die Hälfte der Befragten Österreich als „sehr attraktiven“ Standort für Immobilieninvestments ein. 2023 waren es nur noch 20 Prozent der Teilnehmer und 2024 gab es einen weiteren kleinen Rückgang auf 18 Prozent.

Der Anteil der Befragten, die Österreich als „attraktiv“ einschätzen, sinkt im Vergleich zum Vorjahr von 70 auf 43 Prozent. 39 Prozent der Befragten empfinden den Standort als „weniger attraktiv“. Für das Jahr 2023 haben nur 10 Prozent der Befragten diese Einschätzung abgegeben.

### Statements aus dem Teilnehmerkreis

- „Österreich wird ein attraktiver Immobilienstandort bleiben, insbesondere nachdem die Zinsentwicklung der Preisdynamik ein Ende bereitet hat.“
- „Das Image Österreichs als Standort nimmt aufgrund der politischen Landschaft Schaden.“
- „Aufgrund globaler wirtschaftlicher Herausforderungen, hohen Baukosten und Baupreisen sowie Diskussionen wie Mietpreisdeckel wächst die Unsicherheit.“
- „Das Bauen wird gesellschaftlich und politisch kritisch gesehen (Bodenversiegelung, Betongold, etc.)“
- „Die Verkaufspreise sind zu hoch angesetzt und spiegeln nicht die tatsächlichen Marktpreise wieder. Die Inflation ist im international Vergleich zu hoch.“



# Investmentvolumen

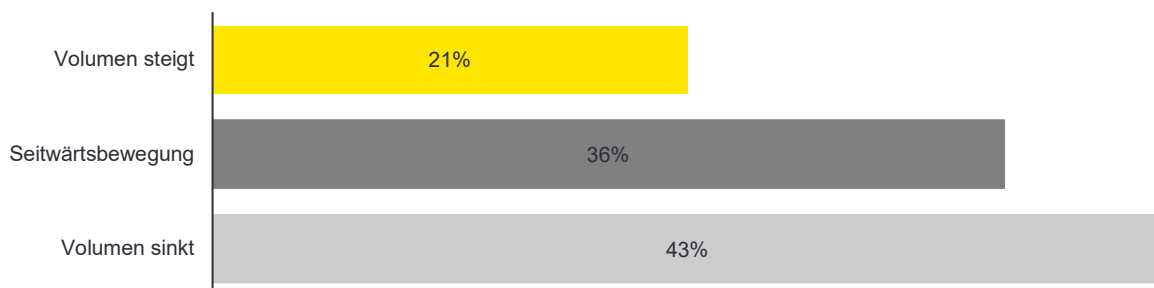
Fragestellung:

„Wie wird sich das Investmentvolumen in Österreich in 2024 entwickeln?“

## Investmentvolumen sinkt weiterhin

Für das Jahr 2024 rechnen 43 Prozent der Umfrageteilnehmer mit einem Rückgang des Investmentvolumens. Ein stabiles Investmentvolumen wird von 36 Prozent erwartet und 21 Prozent erwarten einen Anstieg.

Im Vorjahr haben noch 56 Prozent der Teilnehmer mit einem sinkenden Volumen gerechnet und lediglich 4 Prozent der Teilnehmer sind von einem Anstieg ausgegangen.



### Statements aus dem Teilnehmerkreis

- „Aufgrund der zu hohen Preise ist ein Immobilieninvestment unattraktiv z.B. bei Zinshäusern aber auch bei Neubauten.“
- „In einigen Bereichen werden die Volumina sinken, in anderen Bereichen steigen (je nach Bundesland) somit generell für Österreich 2024 wohl eine seitwärts Bewegung.“
- „Hinsichtlich dem Investmentvolumen dürfte die Talsohle erreicht sein.“
- „Das Investmentvolumen wird 2024 stark von der zukünftigen Zinspolitik, Inflation, KIM-VO, Entwicklung der Baupreise etc. abhängen.“
- „Eigenkapitalstarke Investoren (private und institutionelle) werden nach Erreichen der Zinsobergrenze wieder vermehrt investieren.“

# Immobilienmarktumfeld

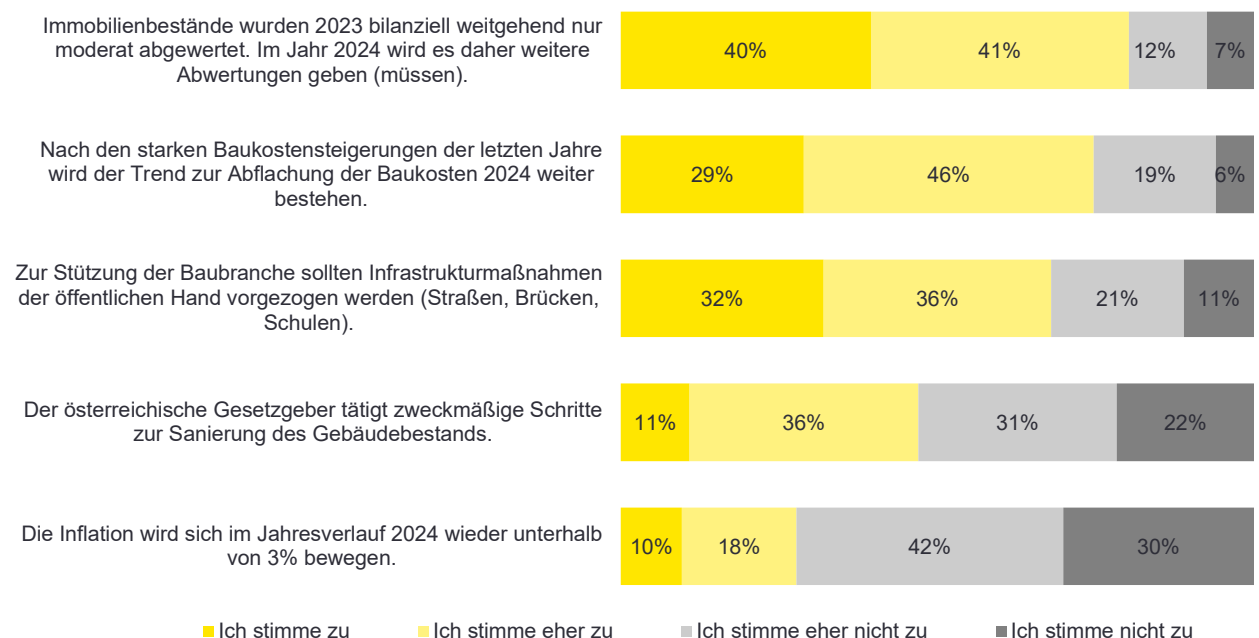
Fragestellung:

„Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilienmarktumfeld stimmen Sie für 2024 zu?“

## Weitere bilanzielle Abwertungen der Immobilienbestände, abflachende Baukosten und hohe Inflation

81 Prozent der Studienteilnehmer stimmen zu, dass es für 2024 weitere bilanzielle Abwertungen der Immobilienbestände geben wird, da im Jahr 2023 weitgehend nur moderat abgewertet wurde. 75 Prozent der Befragten sind der Ansicht, dass – nach den starken Baukostensteigerungen der letzten Jahre – der 2023 begonnenen Trend zur Abflachung der Baukosten auch 2024 weiterhin bestehen wird. Zudem sind 68 Prozent der Teilnehmer der Meinung, dass zur Unterstützung der Baubranche Infrastrukturmaßnahmen der öffentlichen Hand (Straßen, Schulen etc.) vorgezogen werden sollten.

Geringe Zustimmung finden die Aussagen, dass sich die Inflation im Jahresverlauf 2024 wieder unter drei Prozent bewegen wird und dass der österreichische Gesetzgeber zweckmäßige Schritte zur Sanierung des Gebäudebestands tätigt.



# **Immobilientransaktionsmarkt und Investmentfokus**





# Immobilientransaktionsmarkt Restrukturierung

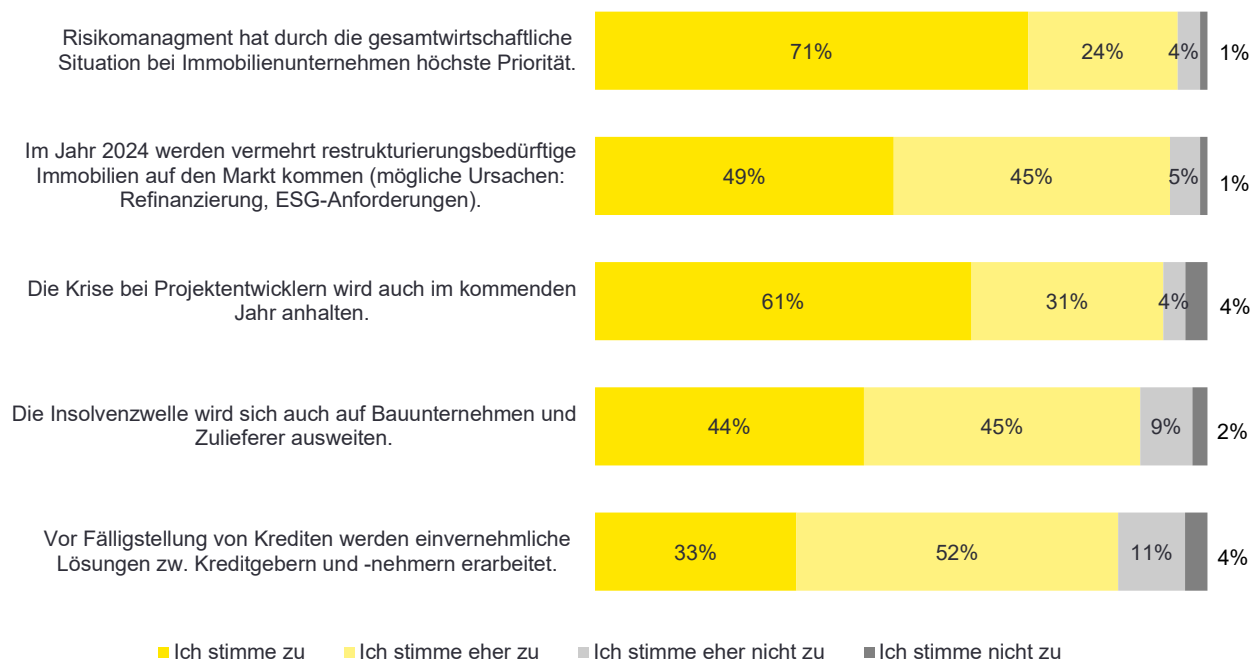
Fragestellung:

„Welche Restrukturierungsthemen werden die Branche im Jahr 2024 beschäftigen?“

## Die Krise hält an und Risikomanagement, Refinanzierung und ESG stehen im Fokus

Aufgrund anhaltender Unsicherheiten am Markt steht in diesem Jahr das Risikomanagement im Fokus. Die Teilnehmer der Umfrage erwarten, dass aufgrund von Refinanzierungen und ESG-Anforderungen vermehrt restrukturierungsbedürftige Immobilien auf den Markt kommen.

92 Prozent der Befragten sind sich einig, dass die Krise bei Projektentwicklern auch im kommenden Jahr anhalten wird. Einen ähnlich negativen Trend prognostizieren die Teilnehmer auch für Bauunternehmer und Zulieferer. 89 Prozent sind der Meinung, dass sich die Insolvenzwelle auch auf Bauunternehmer und Zulieferer ausweitert. Eine positivere Perspektive sehen die Umfrageteilnehmer bezüglich der Fälligestellung von Krediten.



# Immobilientransaktionsmarkt Risiken

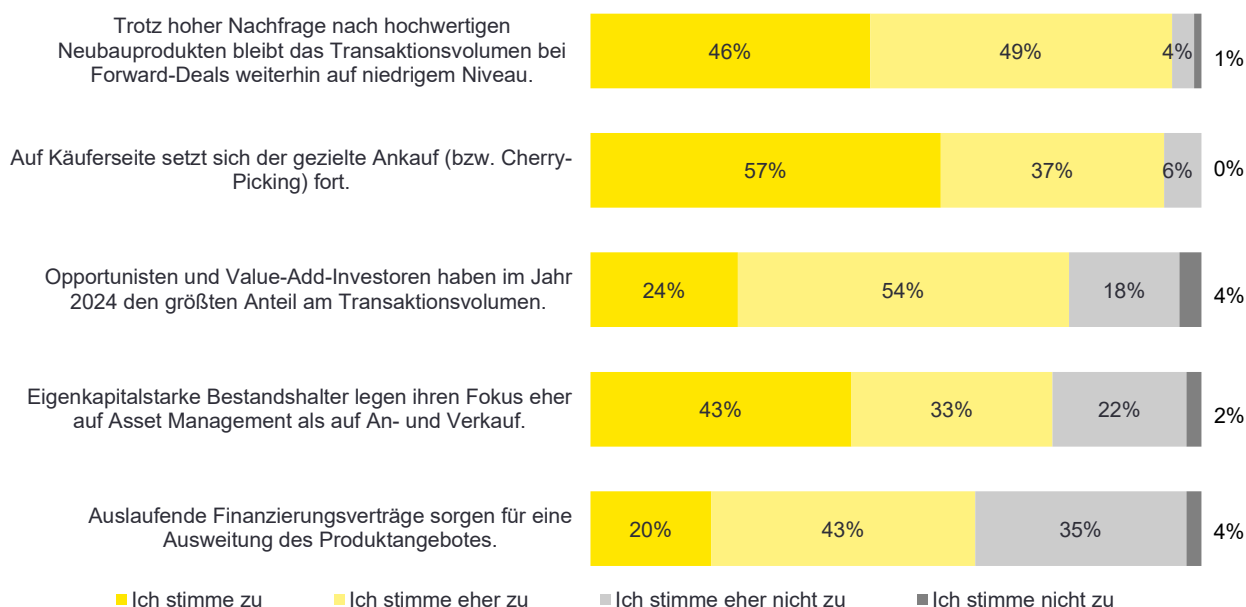
Fragestellung:

„Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilientransaktionsmarkt stimmen Sie für 2024 zu?“

## 2024: Ein Jahr für risikofreudige Investoren

95 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass trotz der Nachfrage nach hochwertigen Neubauprodukten das Transaktionsvolumen bei Forward-Deals weiterhin auf niedrigem Niveau bleibt. Der Großteil der Teilnehmer prognostiziert, dass im Jahr 2024 Investoren weiterhin gezielt nach den optimalen Ankaufsobjekten Ausschau halten (Cherry-Picking).

Zudem gehen 78 Prozent der Teilnehmer davon aus, dass der Transaktionsmarkt 2024 größtenteils von Opportunisten und Value-Add-Investoren geprägt sein wird. Ähnlich große Zustimmung findet die Aussage, dass eigenkapitalstarke Bestandhalter ihren Fokus eher auf das Asset Management legen werden als auf Transaktionen. Lediglich 63 Prozent der Teilnehmer stimmen zu, dass auslaufende Finanzierungsverträge das Produktangebot vergrößern.



# Immobilientransaktionsmarkt

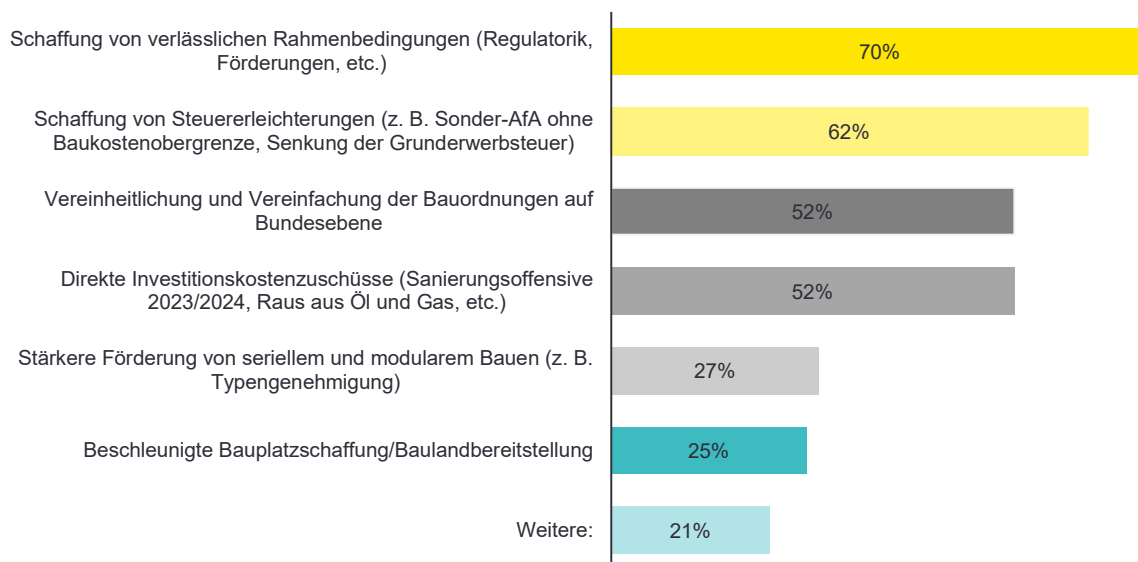
## Neubauaktivität

Fragestellung:

„Mit Hilfe welcher Maßnahmen kann der Gesetzgeber die Neubauaktivitäten wieder ankurbeln? Bitte wählen Sie aus der Auflistung die drei effektivsten Maßnahmen“

### Verlässliche Rahmenbedingungen und Subventionen gefordert

Die Schaffung klarer Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche im Zusammenhang mit Regulatorik und Förderungen erachten die Umfrageteilnehmer als wichtigste Maßnahme zur Ankurbelung der Neubauaktivität. Weitere Maßnahmen sind staatliche Subventionen sowie die Vereinheitlichung von Bauordnungen und die Beschleunigung bürokratischer Prozesse.



#### Statements aus dem Teilnehmerkreis

- „Vereinfachung steuerlicher Regelungen, verkürzte Abschreibungsdauern, Überarbeitung der KIM-VO.“
- „Der Gesetzgeber sollte die Verdichtung vorantreiben und nicht den Neubau.“



# Immobilientransaktionsmarkt Wohnen

Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

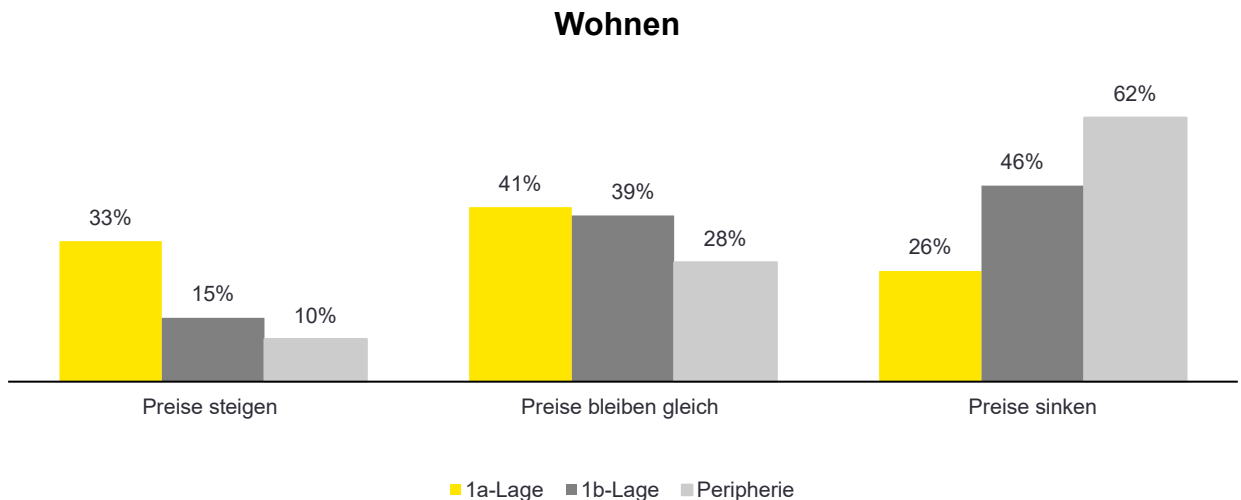
## Sinkende Kaufpreis für Wohnimmobilien prognostiziert

Die Kaufpreise im Wohnsegment werden im Jahr 2024 laut Umfrageteilnehmern weiter sinken. Eine Ausnahme von diesem Trend stellen Wohnimmobilien in besten Lagen dar, hier prognostiziert der größte Teil der Befragten, dass die Preise konstant bleiben.

Für Preise in Spitzenlagen erwartet ein großer Teil der Befragten (41 %) keine Veränderung. 33 Prozent prognostizieren weiterhin einen Anstieg der Preise im Jahr 2024, während 26 Prozent davon ausgehen, dass das Preisniveau sinkt.

Bei durchschnittlichen Lagen prognostizieren 46 Prozent der Befragten einen Rückgang der Preise. Im Vorjahr sagten diesen Trend 37 Prozent voraus.

Im Vorjahr erwarteten 55 Prozent der Befragten einen Rückgang der Preise in der Peripherie. Dieser Trend wird sich gemäß Umfrageergebnissen in diesem Jahr weiter verstärken. 62 Prozent der Teilnehmer erwarten sinkende Preise in der Peripherie.



# Immobilientransaktionsmarkt Büro

Fragestellung:

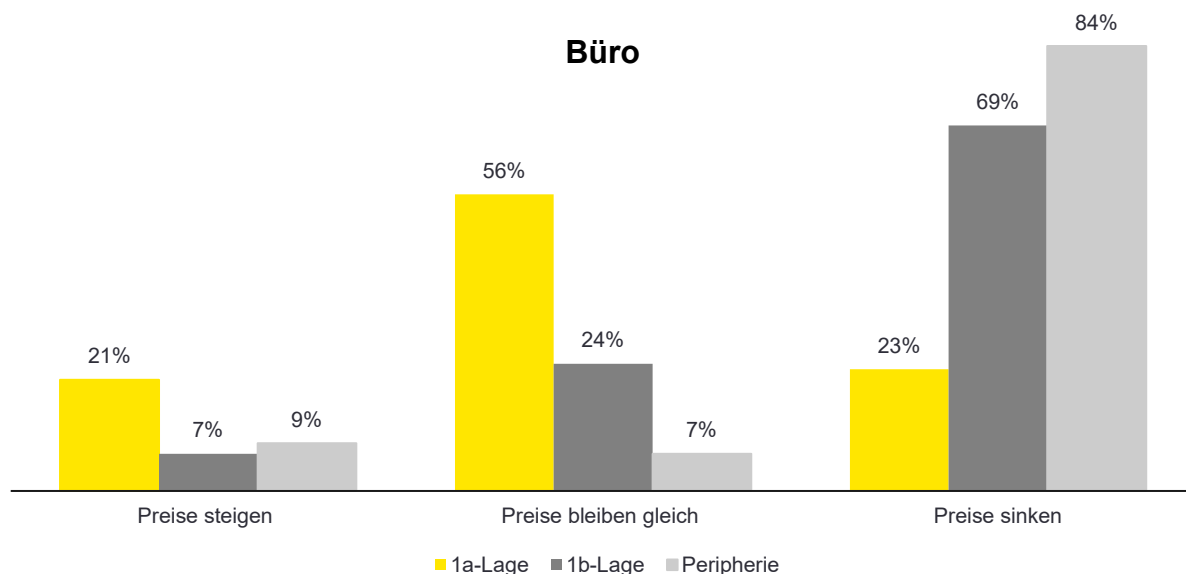
„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Fallende Preise mit Ausnahme von Spitzenlagen

In Spitzenlagen erwarten 56 Prozent der Befragten im Jahr 2024 eine Seitwärtsbewegung der Preise im Bürosegment. 21 Prozent prognostizieren in erstklassiger Lage steigende Preise. Mit einer Preissenkung rechnen 23 Prozent. Das Umfrageergebnis zeigt damit für Büroimmobilien in Spitzenlagen ein ähnliches Bild wie zu Beginn des Jahres 2023.

In durchschnittlichen Lagen erwarten 69 Prozent, dass die Preise im Jahr 2024 sinken werden (im Vergleich zu 55 Prozent im Vorjahr). 24 Prozent gehen in dieser Lage von stabilen Preisentwicklungen aus, im vergangenen Jahr waren es noch 43 Prozent. Lediglich sieben Prozent erwarten einen Preisanstieg.

Auch in der Peripherie wird im Jahr 2024 kein Preisanstieg erwartet. Hier gehen 84 Prozent der Befragten von einer Reduzierung der Kaufpreise aus (Vorjahr 80%).



# Immobilientransaktionsmarkt Einzelhandel

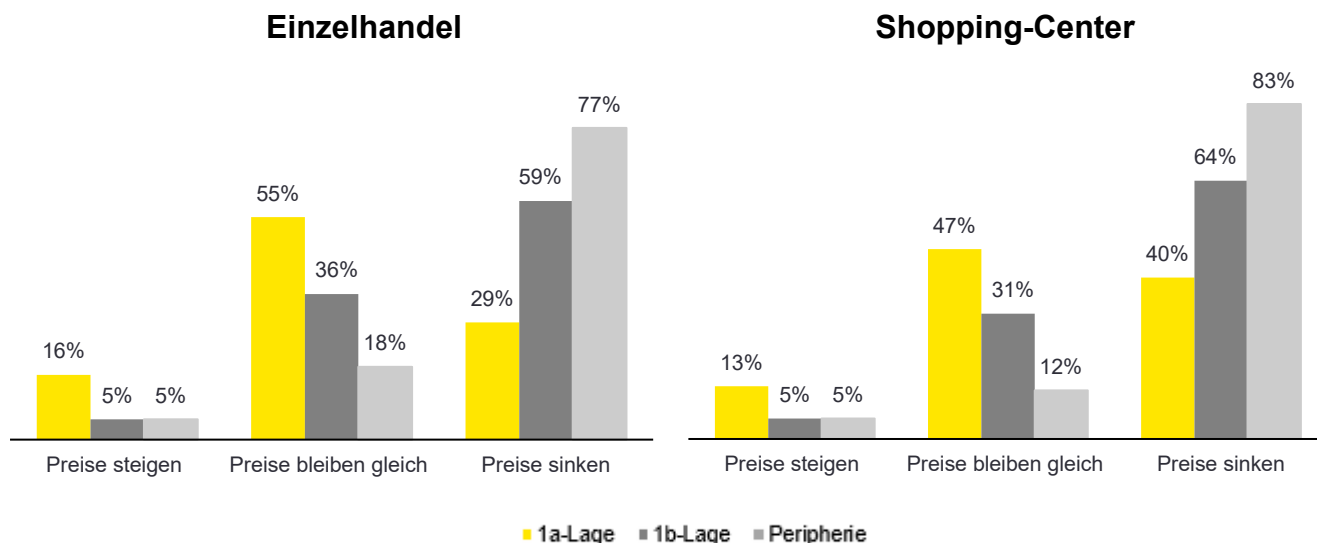
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Sinkende Preise prognostiziert, außer in Bestlagen

Vergangenes Jahr wurden für den Einzelhandel in Spitzen- und durchschnittlichen Lagen noch vorrangig gleichbleibende Preise erwartet. Für das Jahr 2024 überwiegen die Annahmen von sinkenden Preisen. Lediglich für Einzelhandelsimmobilien in Spitzenlagen wird von einem konstanten Preisniveau ausgegangen.

Bei Shopping-Center in besten Lagen wird eine gleichbleibende bis sinkende Preisentwicklung erwartet. Hier erscheint der Ausblick auf das Jahr 2024 etwas optimistischer als vergangenes Jahr, wo die Mehrheit auch von sinkenden Preisen ausgegangen ist. In durchschnittlichen Lagen und der Peripherie wird von sinkenden Preisen im Jahr 2024 ausgegangen.



# Immobilientransaktionsmarkt Hotel

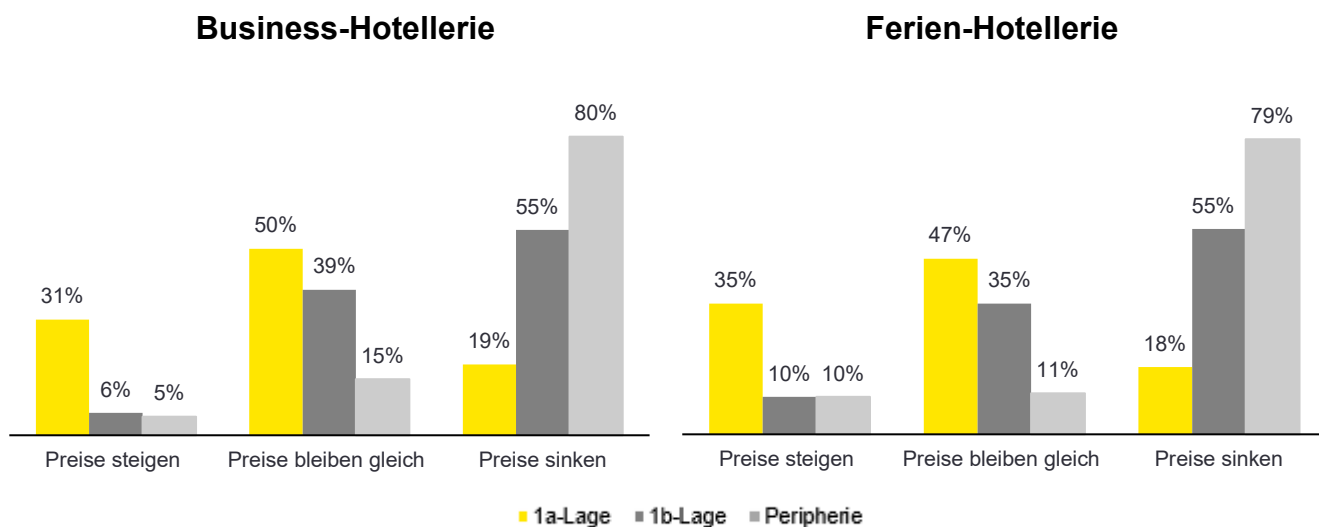
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Unsicherheiten im Hotelsegment halten an

Ähnlich wie im Jahr 2023 werden die Kaufpreise für Hotelimmobilien in besten Lagen auch dieses Jahr von den Umfrageteilnehmern weitgehend als konstant eingeschätzt.

Rund 80 Prozent der Teilnehmer sind sich einig, dass das Preisniveau in der Peripherie sowohl für die Business-Hotellerie als auch für die Ferien-Hotellerie sinkt. Dieser Trend lässt sich auch für beide Kategorien in durchschnittlichen Lagen beobachten, wo jeweils 55 Prozent der Befragten angeben, dass sie ein sinkendes Preisniveau erwarten.





# Immobilientransaktionsmarkt Logistik

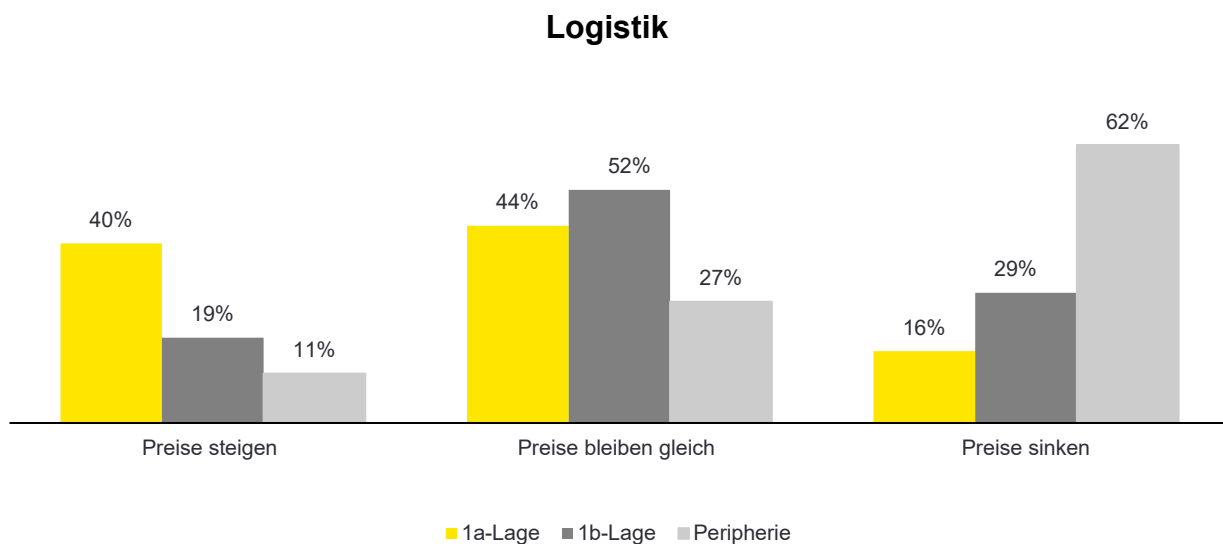
Fragestellung:

„Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2024 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?“

## Stabiles Preisniveau auf dem Logistikmarkt

Für das Jahr 2024 erwartet der Großteil der Befragten ein stabiles Preisniveau für den Transaktionspreis von Logistikimmobilien.

In besten Lagen gehen 44 Prozent der Teilnehmer von gleichbleibenden Preisen aus, wobei 40 Prozent auch zu steigenden Preisen tendieren. In durchschnittlichen Lagen wird überwiegend ein stabiles Preisniveau erwartet. In peripheren Lagen sagen 62 Prozent ein sinkendes Preisniveau für Logistikimmobilien voraus.



# Immobilientransaktionsmarkt Finanzierung

Fragestellung:

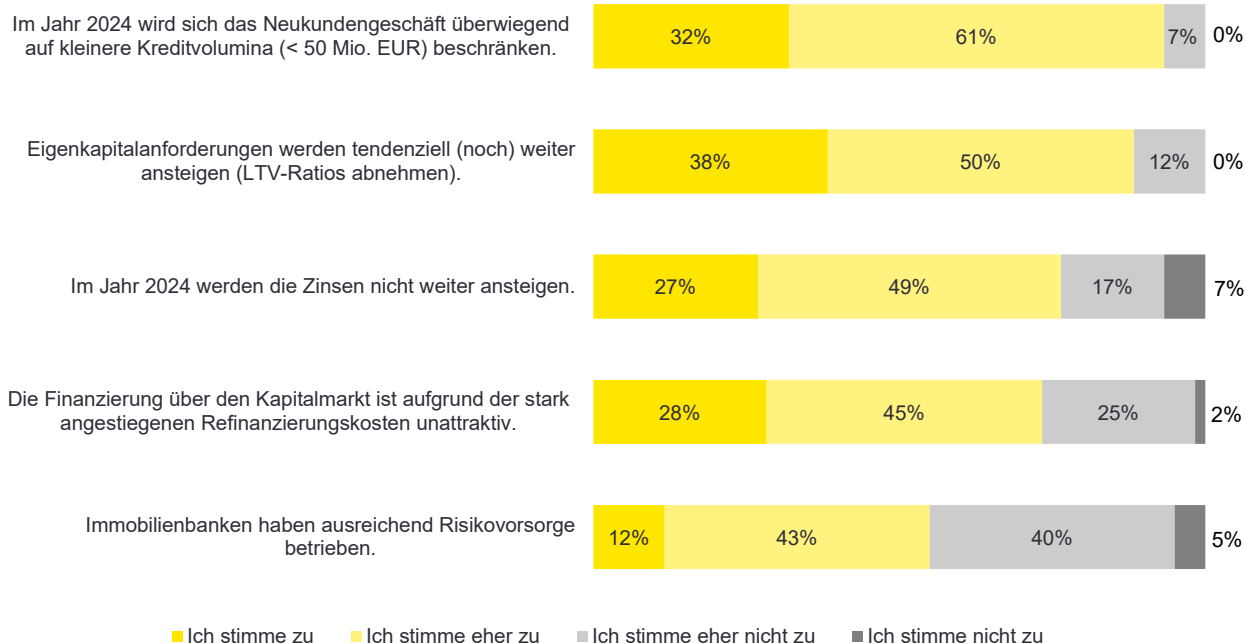
„Welchen der folgenden Aussagen zum österreichischen Immobilienfinanzierungsmarkt für das Jahr 2024 stimmen Sie zu?“

## Höhere Eigenkapitalanforderungen, geringere Kreditvolumina und nicht weiter steigende Zinsen

93 Prozent der Befragten sind sich einig, dass sich das Neukundengeschäft im Jahr 2024 überwiegend auf kleinere Kreditvolumina beschränken wird. Noch weiter ansteigende Eigenkapitalanforderungen, sehen 88 Prozent der Befragten auf Immobilieninvestoren zukommen.

76 Prozent der Befragten glauben, dass das Zinsniveau im Jahr 2024 nicht weiter ansteigen wird.

Nur 55 Prozent der Teilnehmer stimmen der Aussage zu, dass Immobilienbanken ausreichende Risikovorsorge betrieben haben.



# Investmentfokus nach Asset-Klasse

Fragestellung:

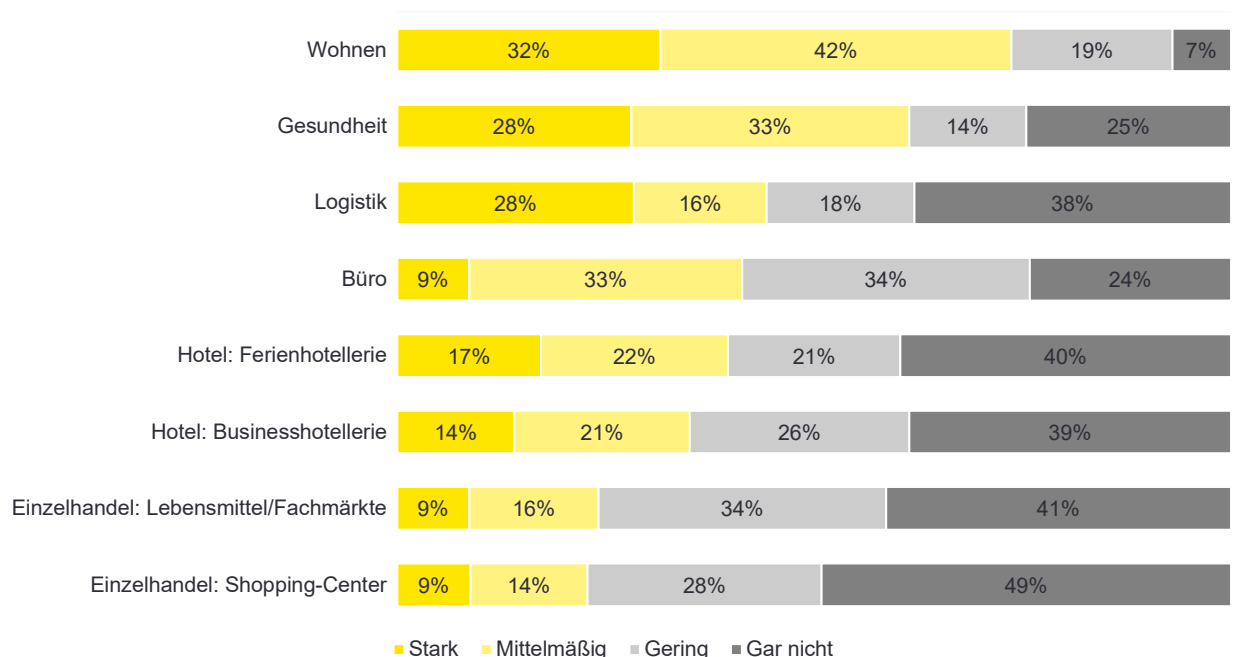
„Wie stark stehen die folgenden Nutzungsarten im Jahr 2024 in Ihrem Investmentfokus?“

## Wohn-Investments bleiben an der Spitze

Im Jahr 2024 gibt es keine großen Überraschungen in Bezug auf den Investmentfokus. Wie bereits in den Jahren zuvor (2021, 2022 und 2023) bleibt das Wohnsegment die beliebteste Asset-Klasse.

Die zweitbeliebteste Assetklasse ist – wie bereits im Jahr 2022 – der Gesundheitsbereich. Im Vergleich zum Vorjahr hat diese Assetklasse etwas an Attraktivität gewonnen und Büroimmobilien hinter sich gelassen.

Die Attraktivität für Investments in Büroimmobilien ist im Vergleich zum letzten Jahr deutlich zurückgegangen. Letztes Jahr zogen es noch 60 Prozent der Befragten in Betracht, in diese Assetklasse zu investieren. Dieses Jahr sind es nur noch 42 Prozent.



# Investmentfokus nach Standort

Fragestellung:

„Welche österreichischen Standorte stehen im Jahr 2024 besonders in Ihrem Investmentfokus?“

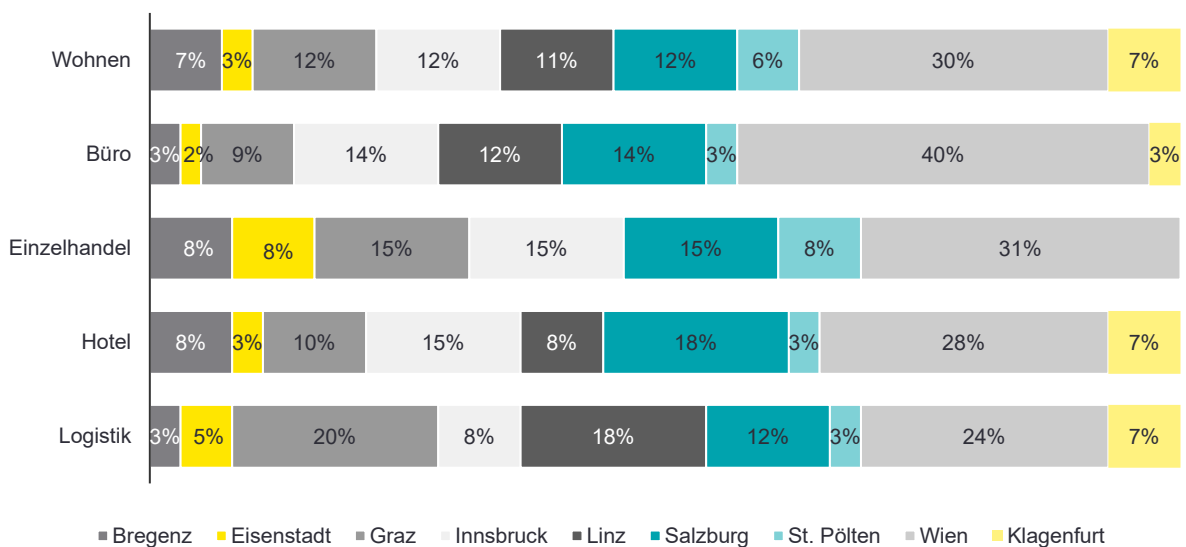
## Die großen Hauptstädte im Fokus – allen voran Wien

Auch im Jahr 2024 steht die Bundeshauptstadt weiterhin im Hauptfokus der Investoren. Es lässt sich ein zunehmendes Interesse an Einzelhandelsimmobilien (2024 31 %, im Vorjahr 21 %) und Büroimmobilien (2024 40 %, im Vorjahr 38 %) erkennen.

Die beliebtesten Standorte nach Wien – unabhängig von der Asset-Klasse – sind die Landeshauptstädte Salzburg, Graz, Linz und Innsbruck.

Starke Logistik-Standorte sind Wien (24 %), gefolgt von Graz (20 %) und Linz (18 %). Die Stadt Salzburg ist mit 18 Prozent ein beliebter Hotel-Standort.

Das Investment-Interesse in den übrigen Landeshauptstädten entwickelt sich wie in den Vorjahren homogen.





A hand holding a glowing lightbulb with a network overlay. The background is a blurred brick wall. A yellow rectangular box is positioned on the left side of the image, containing the text 'Megatrends'.

# Megatrends

# Megatrends Überblick

Fragestellung:

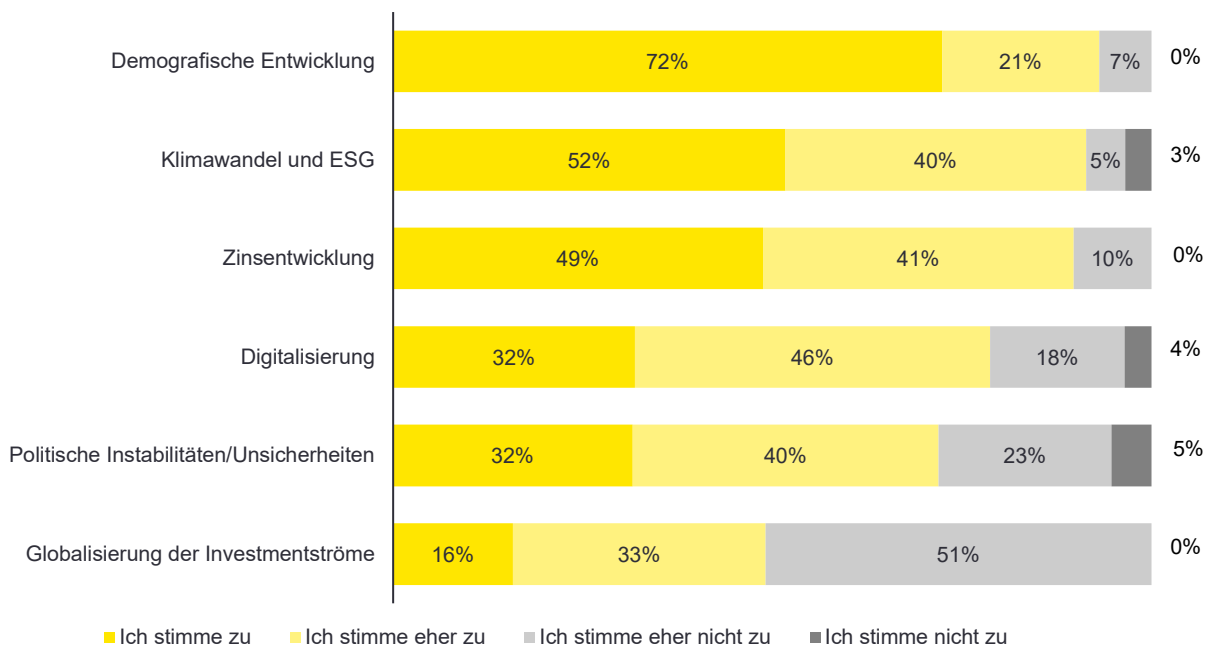
„Welche Megatrends werden den österreichischen Immobilienmarkt in den nächsten 5 – 10 Jahren am meisten beeinflussen?“

## Demografische Entwicklung, Klimawandel und Zinsen

Mit rund 93 Prozent Zustimmung sehen die Teilnehmenden der Studie den demographischen Wandel als das Thema, das den Immobilienmarkt langfristig am stärksten beeinflussen wird.

Darauf folgen der Klimawandel und ESG sowie die Zinsentwicklung.

Die Digitalisierung verliert zwar gegenüber dem Vorjahr (84 %) an Bedeutung, bleibt jedoch mit 78 Prozent Zustimmung weiterhin ein wichtiger Themenpunkt. Der Themenblock „Politische Instabilitäten/ Unsicherheiten“ erhält für das Jahr 2024 mit 72 Prozent eine höhere Zustimmung als im Vorjahr (66 %).



# Megatrends

# Künstliche Intelligenz

Fragestellung:

„Wie weit ist die Immobilienbranche bei dem Einsatz von Künstlicher Intelligenz (ChatGPT, Dall-E 2, Beautiful.ai, DeepL, Google Bard etc.)?“

## Künstliche Intelligenz: die Mehrheit wartet noch ab

Rund 20 Prozent der Teilnehmer sehen Künstliche Intelligenz (KI) nicht als ihr Thema. Man geht davon aus, dass KI das Geschäftsmodell nur in geringem Ausmaß beeinflussen wird und demnach steht KI nicht im Fokus von strategischen Überlegungen.

49 Prozent der Umfrageteilnehmer geben an, dass das Unternehmen, in dem sie tätig sind, zwar von signifikanten Veränderungen für ihr Geschäftsmodell im Zusammenhang mit KI ausgeht. Derzeit wird aber im Wesentlichen noch abgewartet und beobachtet, wie sich das Thema in den nächsten Jahren entwickelt.

Bereits 16 Prozent der Befragten setzen KI aktiv in ihren täglichen Geschäftsprozessen ein. Darüber hinaus geben 14 Prozent an, dass sie derzeit intensiv prüfen, wie sie KI bereits heute in ihre Geschäftsmodelle integrieren können.

Wir prüfen bereits heute intensiv, wie sich KI in unsere Geschäftsmodelle einbinden lässt.

14%

Schon heute wird KI in unserem Unternehmen im täglichen Geschäft aktiv genutzt.

16%

KI wird unser Geschäftsmodell in Zukunft nur wenig beeinflussen und ist daher kein Thema für uns.

21%

Wir gehen von wesentlichen Veränderungen für unser Geschäftsmodell aus, warten aber zunächst ab, wie sich das Thema in den nächsten Jahren entwickelt.

49%

### Statements aus dem Teilnehmerkreis

- „KI kann nützliche Inputs geben, jedoch nur nach entsprechenden Vorgaben.“
- „KI ist für uns kein Thema.“

# Megatrends ESG

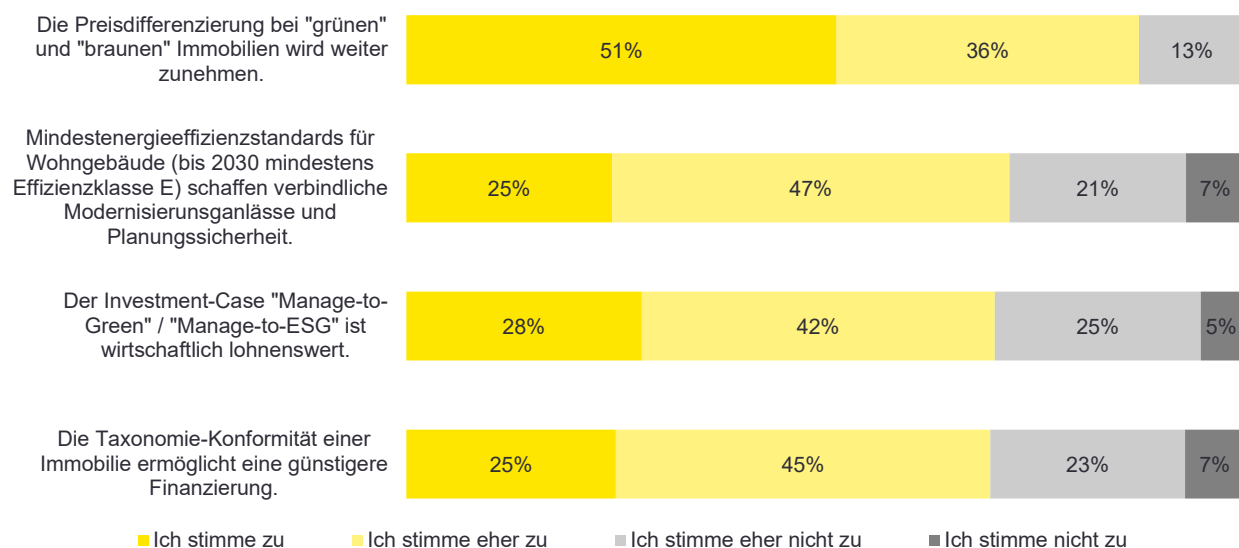
Fragestellung:

„Wie bewerten Sie die nachfolgenden Aussagen zum Thema ESG (Environmental, Social, Governance)?“

## Steigender Wert von „grünen“ Immobilien

Der Großteil der Befragten ist der Meinung, dass die Preisdifferenzierung zwischen „braunen“ und „grünen“ Immobilien immer mehr an Bedeutung gewinnen wird.

Auch den sonstigen Aussagen wird von den Teilnehmern der Umfrage überwiegend zugestimmt: Zum einen sind sie der Ansicht, dass Mindestenergieeffizienzstandards für Wohngebäude (bis 2030 mindestens Effizienzklasse E) verbindliche Modernisierungsanlässe darstellen (72 %). Zum anderen halten sie den Investment-Case "Manage-to-Green" / "Manage-to-ESG" für wirtschaftlich lohnenswert (70 %). Ebenfalls sind 70 Prozent der Befragten der Auffassung, dass die Taxonomie-Konformität einer Immobilie günstigere Finanzierungen ermöglicht.



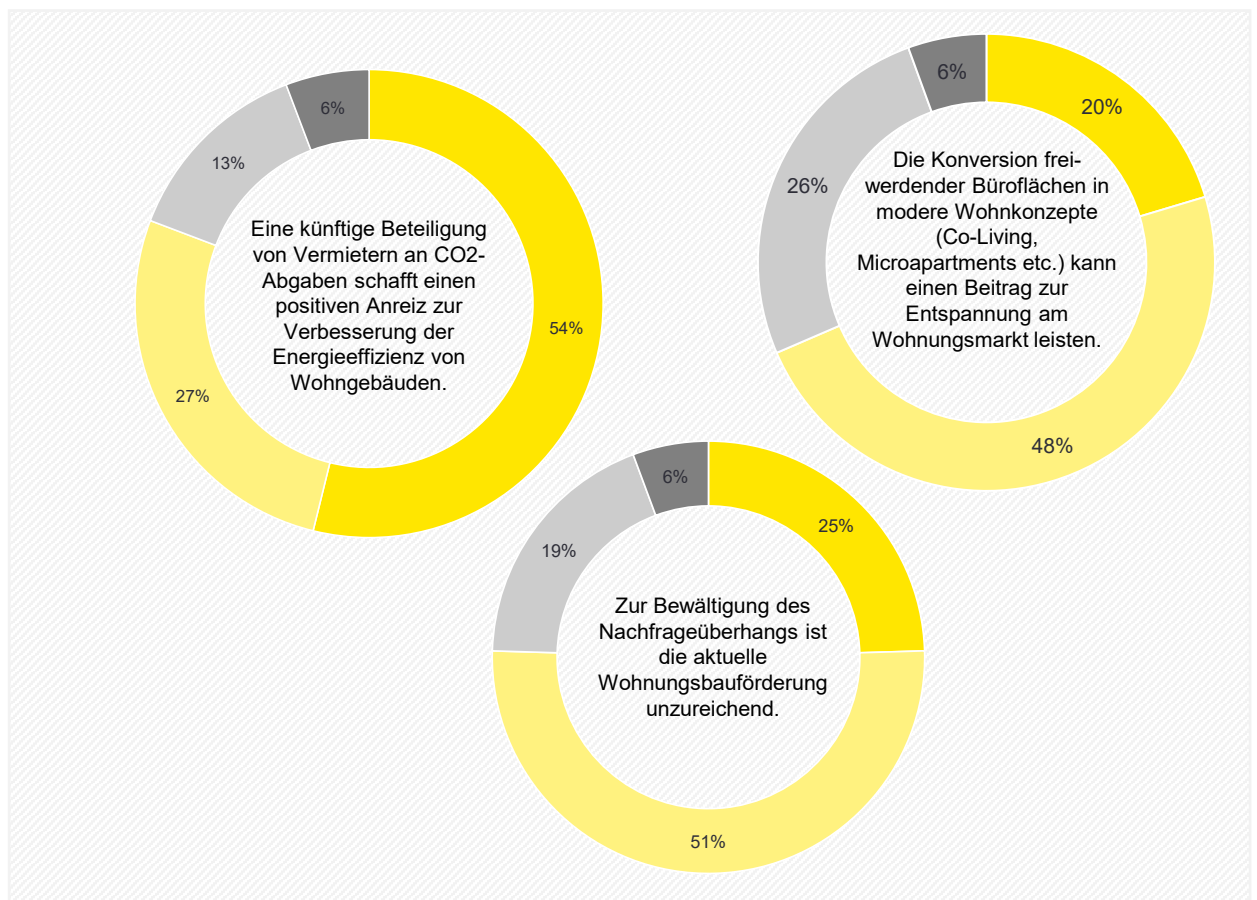


# Megatrends Wohnen

Fragestellung:

„Was sind im Jahr 2024 die Trends in der Nutzungsklasse Wohnen?“

**Eine künftige Beteiligung von Vermietern an CO<sub>2</sub>-Abgaben schafft einen positiven Anreiz zur Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden.**



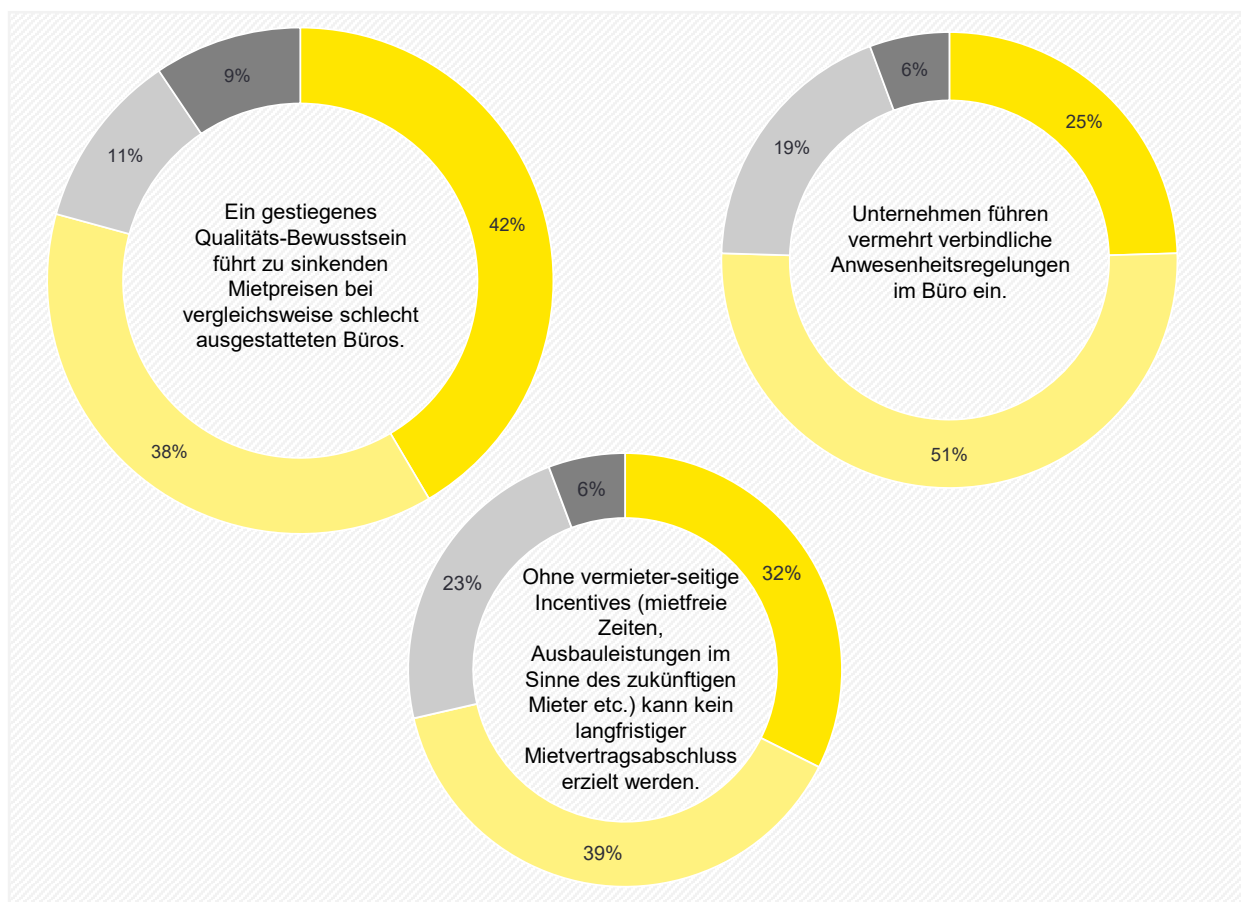
■ Ich stimme zu   ■ Ich stimme eher zu   ■ Ich stimme eher nicht zu   ■ Ich stimme nicht zu

# Megatrends Büro

Fragestellung:

„Was sind im Jahr 2024 die Trends in der Nutzungsklasse Büro?“

**Ein gestiegenes Qualitäts-Bewusstsein führt zu sinkenden Mietpreisen bei vergleichsweise schlecht ausgestatteten Büros.**



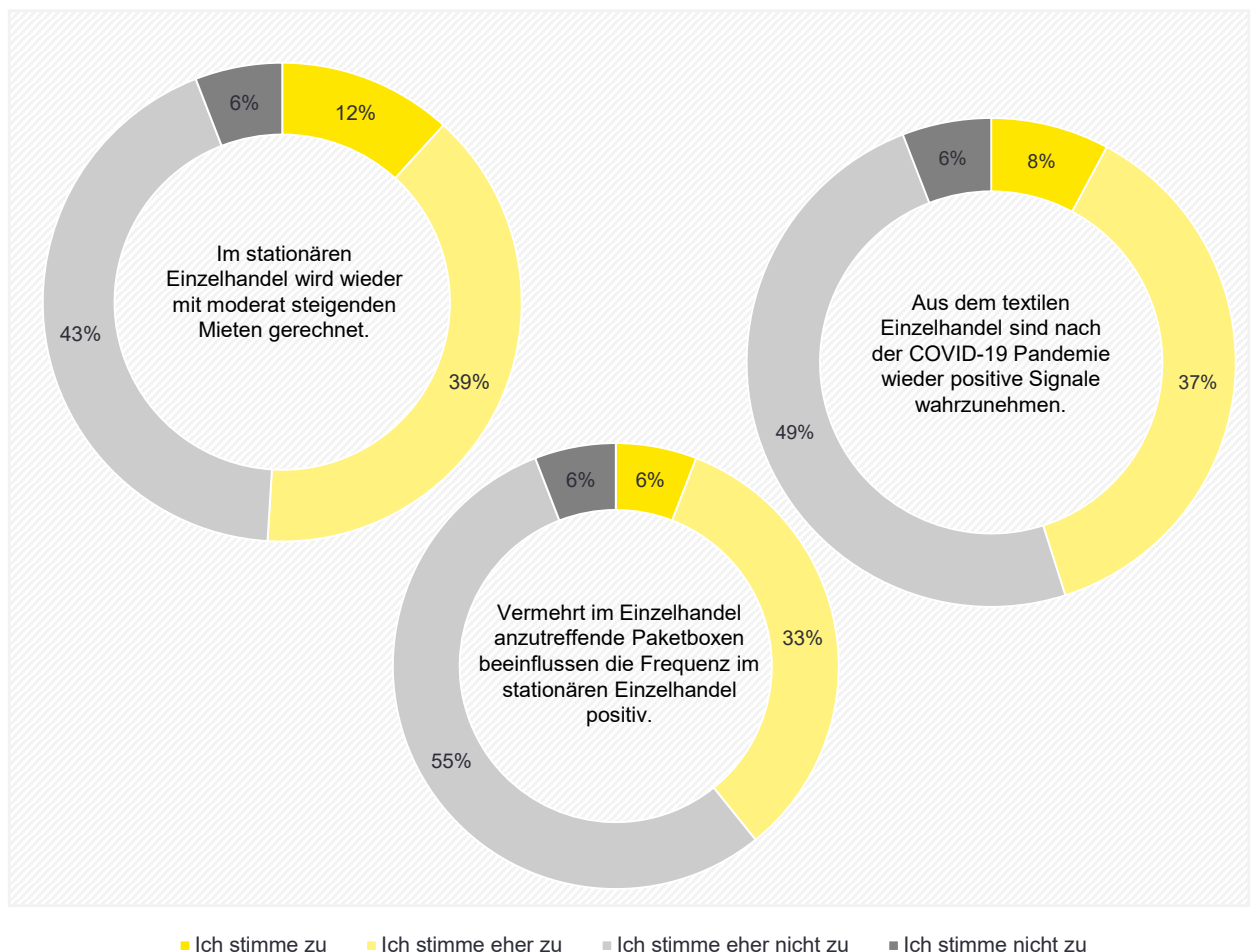
■ Ich stimme zu ■ Ich stimme eher zu ■ Ich stimme eher nicht zu ■ Ich stimme nicht zu

# Megatrends Retail

Fragestellung:

„Was sind im Jahr 2024 die Trends in der Nutzungsklasse Retail?“

**Im stationären Einzelhandel wird wieder mit moderat steigenden Mieten gerechnet.**

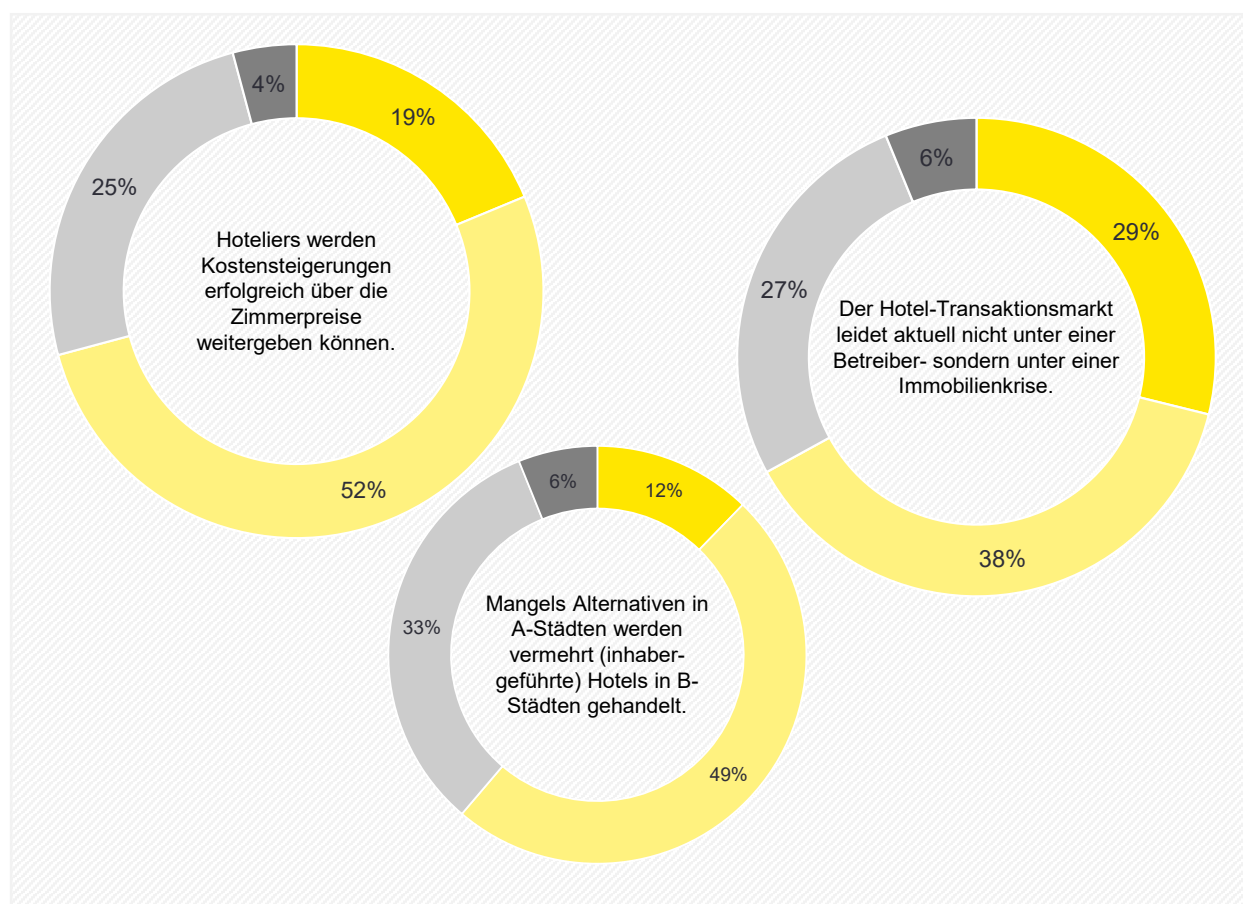


# Megatrends Hotel

Fragestellung:

„Was sind im Jahr 2024 die Trends in der Nutzungsklasse Hotel?“

**Hoteliere werden Kostensteigerungen erfolgreich über die Zimmerpreise weitergeben können.**



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



## Ihre Kontakte bei EY





# Ihre Kontakte

---



## Stephan Größ

Partner, EY Law - Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte

Real Estate, Hospitality and Construction

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



## Elisabeth Sardy-Rauter

Director

Real Estate Strategy & Transactions

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



## Dieter Schalko

Partner

Strategy & Transactions

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



## Alexander Wlasto

Partner

Assurance

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



## Gernot Ressler

Partner

Tax

Tel. +43 1 211 70 1409  
Mobile +43 664 60003 1409  
E-Mail gernot.ressler@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



## Wolfgang Siller

Partner

Tax

Tel. +43 1 211 70 1323  
Mobile +43 664 60003 1323  
E-Mail wolfgang.siller@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.

**EY | Law**

Die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH („EY Law“) ist eine international ausgerichtete Wirtschaftskanzlei mit Sitz in Wien. Der Schwerpunkt der Beratung liegt in der Betreuung nationaler und internationaler Unternehmenstransaktionen und Restrukturierungen sowie der laufenden Betreuung unserer Klienten in allen Fragen des Wirtschaftsrechts. EY Law verfügt über ein Netzwerk von mehr als 2.400 Juristen in über 80 Ländern weltweit.

Die Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH kooperiert mit der Ernst & Young Law GmbH Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, Deutschland.

© 2024 Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.  
Pelzmann Gall Größ Rechtsanwälte GmbH  
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)

[www.eylaw.at](http://www.eylaw.at)