



# Aktueller Überblick zum Immobilienmarkt in Österreich und Deutschland

ReTurn Expertentag - Immobilien

18. Oktober 2023



**Jean-Pierre Rudel**

Partner

EY Real Estate Stuttgart

+49 160 939 11613

Jean-Pierre.Rudel@de.ey.com



**Elisabeth Sardy-Rauter**

Director

EY Strategy and Transaction, Vienna  
Real Estate and Construction

+43 664 60003 1517

elisabeth.sardy-rauter@at.ey.com

# Disruptives Marktumfeld: Die aktuellen Rahmenbedingungen führen zu deutlichen Verwerfungen am Immobilienmarkt

---

Das **disruptive Marktumfeld** wird durch eine Vielzahl von **unterschiedlichen Einflussfaktoren** geprägt und resultiert in **großen Herausforderungen und Risiken** bei vielen Immobilienmarktteilnehmern

## Hohe Inflation

Die aktuell hohe Inflation, die weiterhin sehr hohen Baukosten sowie der Mangel an Arbeitskräften stellen viele Geschäftsmodelle in Frage.

## Anstieg der Finanzierungskosten

Der starke und schnelle Anstieg der Zinsen (Zinsschock) führt zu deutlichen steigenden Finanzierungskosten und Unsicherheiten bei Investoren.

## Verändertes Nachfrageverhalten

„The New Normal“, also die sich veränderten Arbeitswelten und der Online-Boom wirken sich kurz bis mittelfristig auf den Flächenbedarf vieler Unternehmen aus.

## Steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit (ESG)

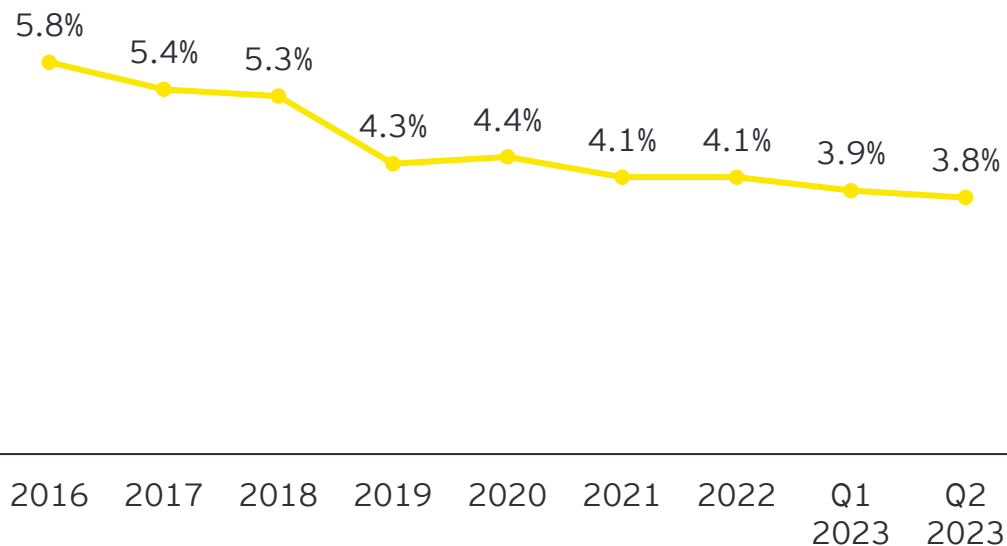
Steigende Anforderungen und Handlungsdruck durch regulatorische Auflagen an Gebäude in Bezug auf Nachhaltigkeit, sowohl auf internationaler/EU- als auch auf nationaler Ebene.

Marktüberblick

# Immobilienmarkt Österreich - Büro (1/3)

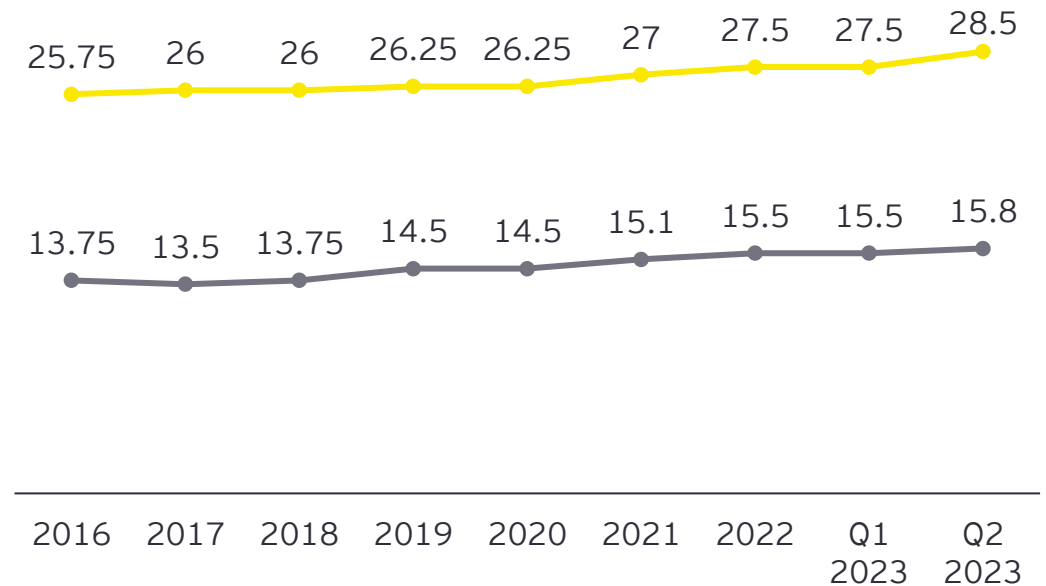


## Leerstandsquote Wien



- ▶ Durch **sinkendes** Fertigstellungsvolumen von Büroflächen geht die Leerstandsquote zurück, dieser Trend dürfte sich in Zukunft weiter führen.
- ▶ Durch **Home-Office-Regelungen** zeichnet sich ab, dass viele Unternehmen zu große Büroflächen haben und bei einem neuen Mietvertrag oder Mietvertragsverlängerungen weniger Fläche anmieten.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten Wien (€/m<sup>2</sup>)



- ▶ Spitzenmieten für **Büroflächen** steigen auch in Q2 2023 an, das hängt mit dem begrenzten Angebot zusammen. Durchschnittsmieten steigen im Vergleich dazu ebenfalls, jedoch nur marginal an.
- ▶ Der **Mietmarkt** hat somit weder durch Corona, noch durch die steigenden Zinsen nachgegeben, wobei die Steigerungen der Spitzenmieten unter der Inflationsrate liegen.

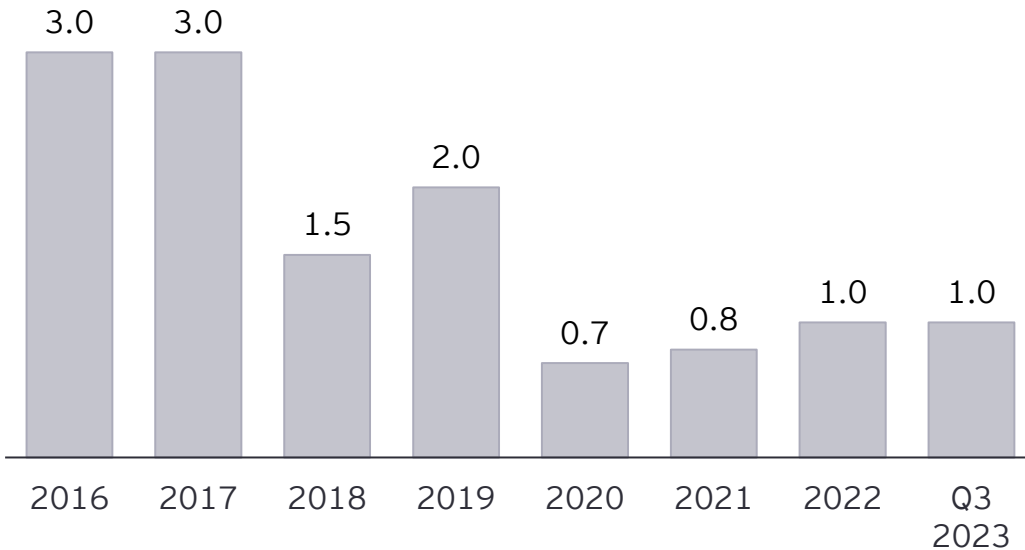
Quelle: EHL (2023), EY Research (2023)

—●— Spitzenmiete —●— Durchschnittsmiete

# Immobilienmarkt Österreich - Büro (2/3)

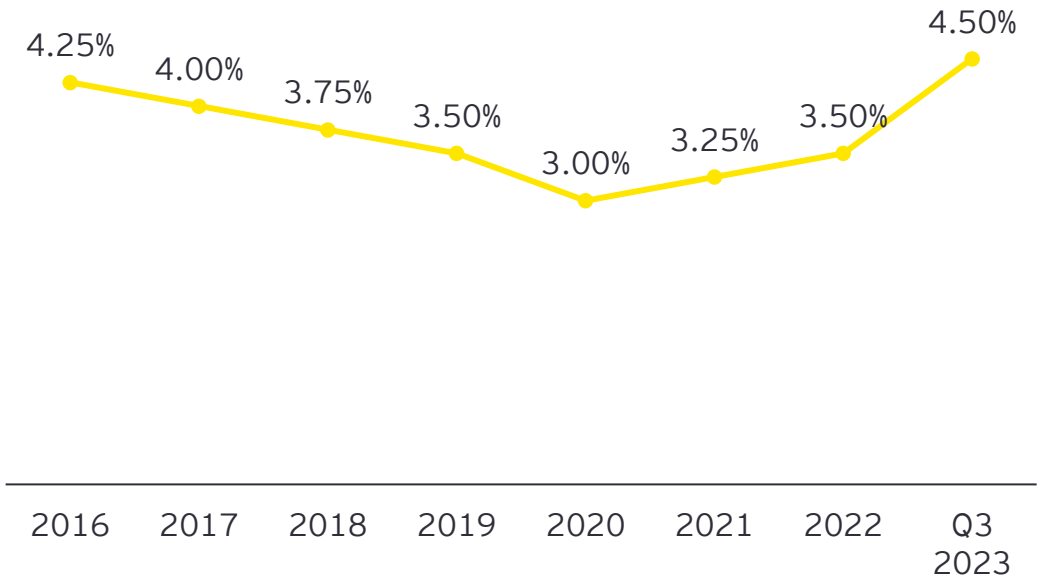


## Transaktionsvolumen Österreich (Mrd. €)<sup>1</sup>



- ▶ Bis 2017 hatten Transaktionen von Büros **maßgeblichen** Anteil (über 60%) am Gesamttransaktionsvolumen. 2018 bis 2022 lag der Anteil zwischen **20 und 40%**, 2023 bisher bei ca. **45%**.
- ▶ Das Transaktionsvolumen **übersteigt** damit dank des starken Q3 2023 schon das Volumen der letzten Jahre. Büros sind wieder eine attraktivere Assetklasse.

## Spitzenrendite (brutto) Wien<sup>2</sup>

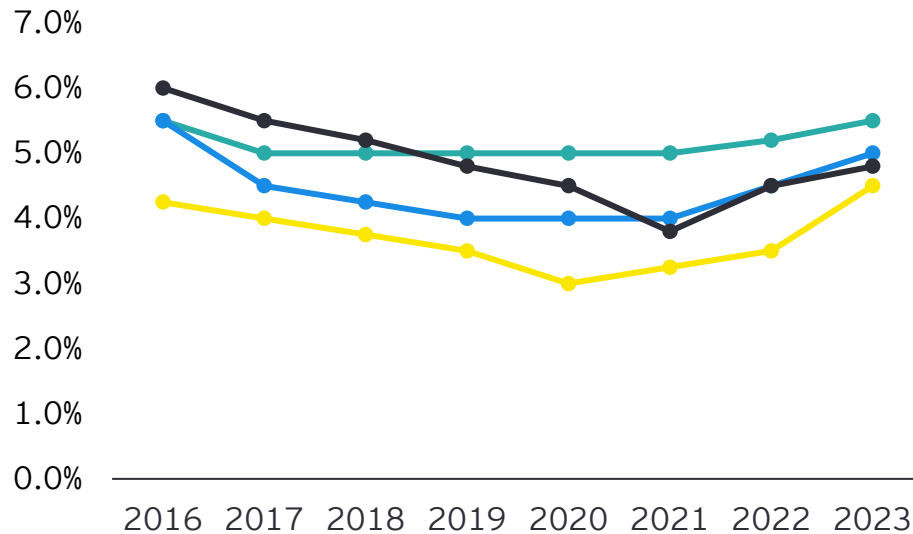


- ▶ Die deutlich **gestiegenen Finanzierungskosten**, das **sinkende Angebot von Flächen** und das gesamtwirtschaftliche Umfeld spiegeln sich in der **steigenden Rendite** für Büroimmobilien wieder
- ▶ Die Spitzenrendite stieg seit dem **Niedrigststand von 3,0% 2020** um 1,5 Ppkt. auf einen Wert im 3. Quartal 2023 von 4,5%.

Quelle: 1. EHL (2023), EY Research (2023); 2. Knight Frank (2023)

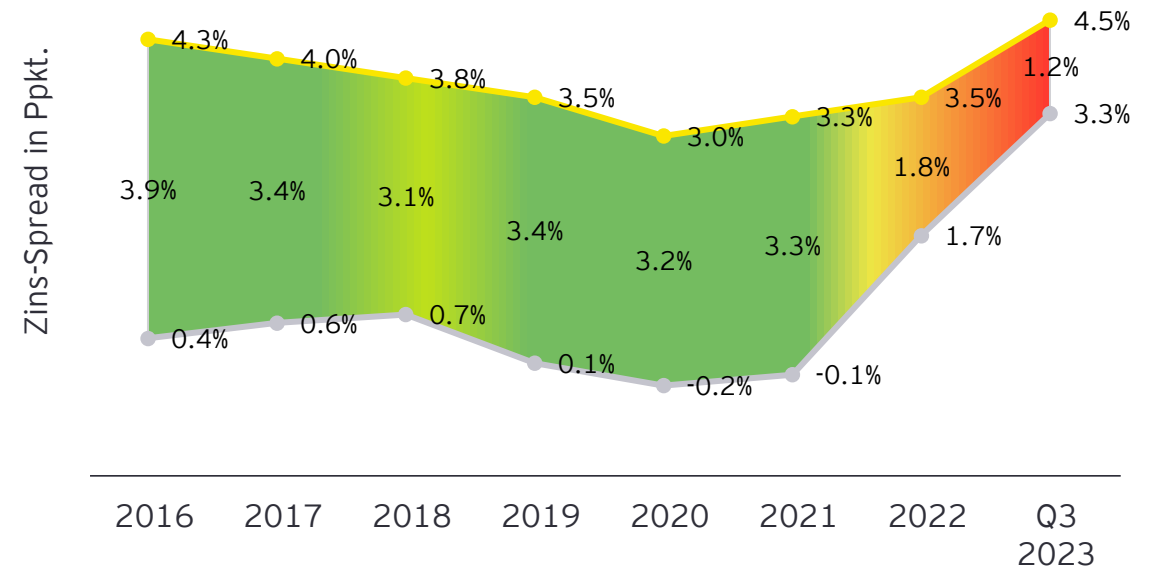


### Renditeverlauf über alle Nutzungsarten Spitzenrendite (brutto)



- ▶ Nach den stetigen Renditesenkungen bis zum Jahr 2020 sind vor allem seit 2022 Steigerungen erkennbar. Am meisten hiervon betroffen sind die Nutzungsklassen Büro, Logistik und Shopping-Center.
- ▶ Die Assetklasse Fachmarktzentrum ist am wenigsten von Renditesteigerungen betroffen.

### Risikoloser Zinssatz vs. Büro Spitzenrendite (brutto)



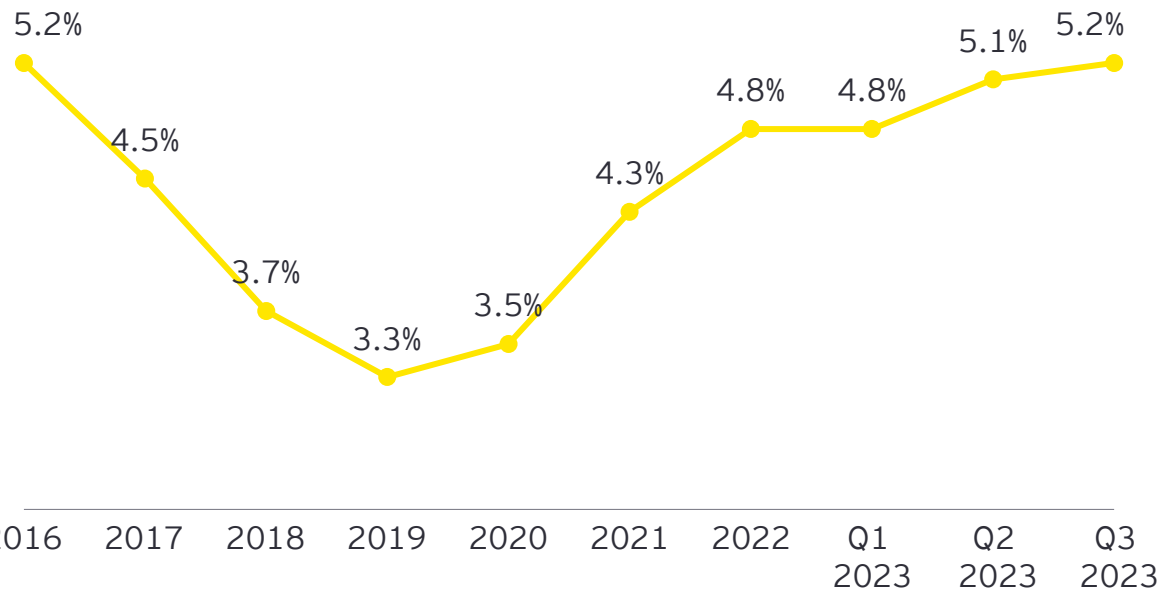
- ▶ Es ist ersichtlich, dass der **Zins-Spread** zwischen **10-jährigen Bundesanleihen** und **Büroimmobilien** (stellvertretend für alle Assetklassen) stark verringert hat. Dies kulminiert in einem weniger aktiven Transaktionsmarkt.
- ▶ Der **Mietmarkt** funktioniert weiterhin, weshalb kaum Notverkäufe stattfinden müssen.

Quelle: 1. EHL (2023), EY Research (2023); 2. EHL (2023), Statistik Austria (2023)

# Immobilienmarkt Deutschland - Büro (1/3)



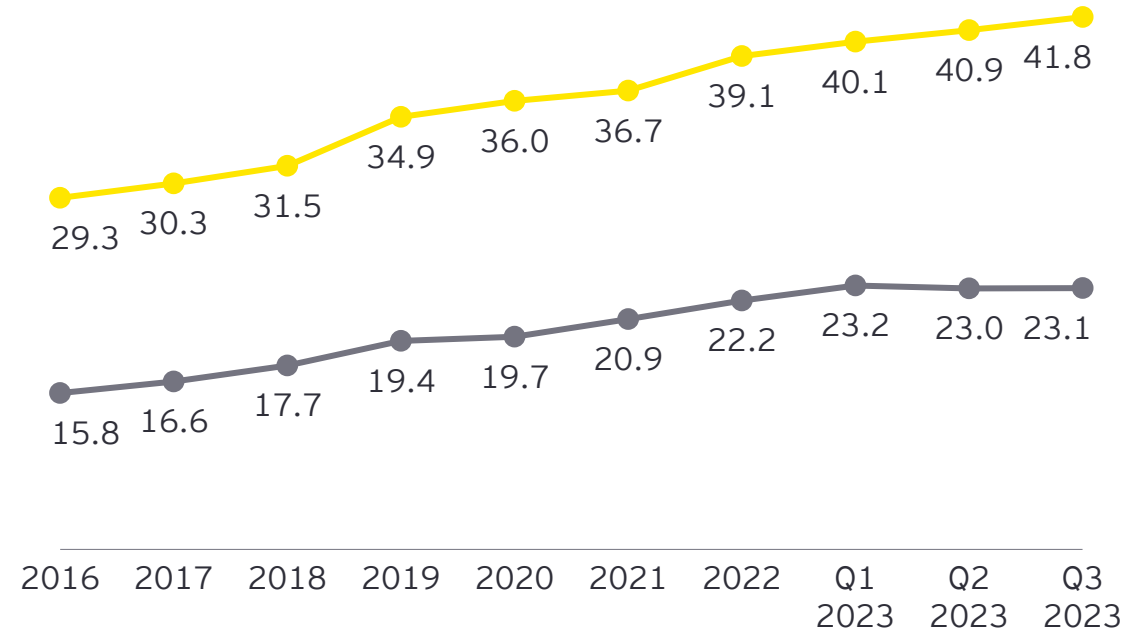
## Leerstandsquote A-Standorte



- ▶ Es zeichnet sich ab, das „The New Normal“, also die sich verändernden Arbeitswelten zu einer deutlichen **Verringerung des Flächenbedarfs** vieler Unternehmen führt. Die rückläufige Flächennachfrage wird vor allem **Objekte in schlechteren Lagen** und nicht mehr zeitgemäße Flächen betreffen
- ▶ Die **Dynamik** steigender **Leerstände nimmt in Q2 und Q3 2023 zu**. Die **Leerstandsquote** stieg um 0,4 Prozentpunkte gegenüber Q1 2023

Quelle: Savills (2023), EY Research (2023)

## Spitzen- und Durchschnittsmieten A-Standorte (€/m²)



- ▶ Spitzenmieten für **Büroflächen an A-Standorten** in Deutschland steigen auch in Q3 2023 weiter an; Durchschnittsmieten hingegen flachen ab
- ▶ Während im **Spitzenmietenbereich** von Q2 auf Q3 2023 ein Anstieg um 2,2 % zu beobachten war, stiegen die **Durchschnittsmieten** in Q3 nur minimal und halten sich nach dem erstmaligen Rückgang in Q2 **weiterhin leicht unter dem Niveau von Q1 2023**

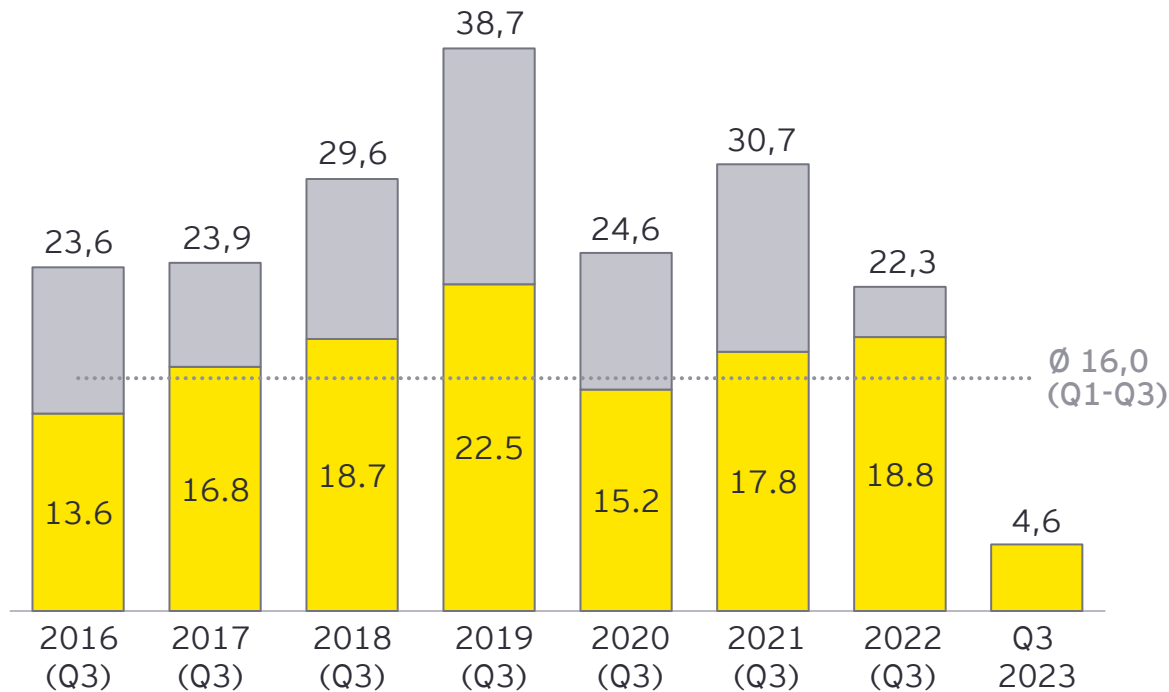
— Spitzenmiete — Durchschnittsmiete



# Immobilienmarkt Deutschland - Büro (2/3)

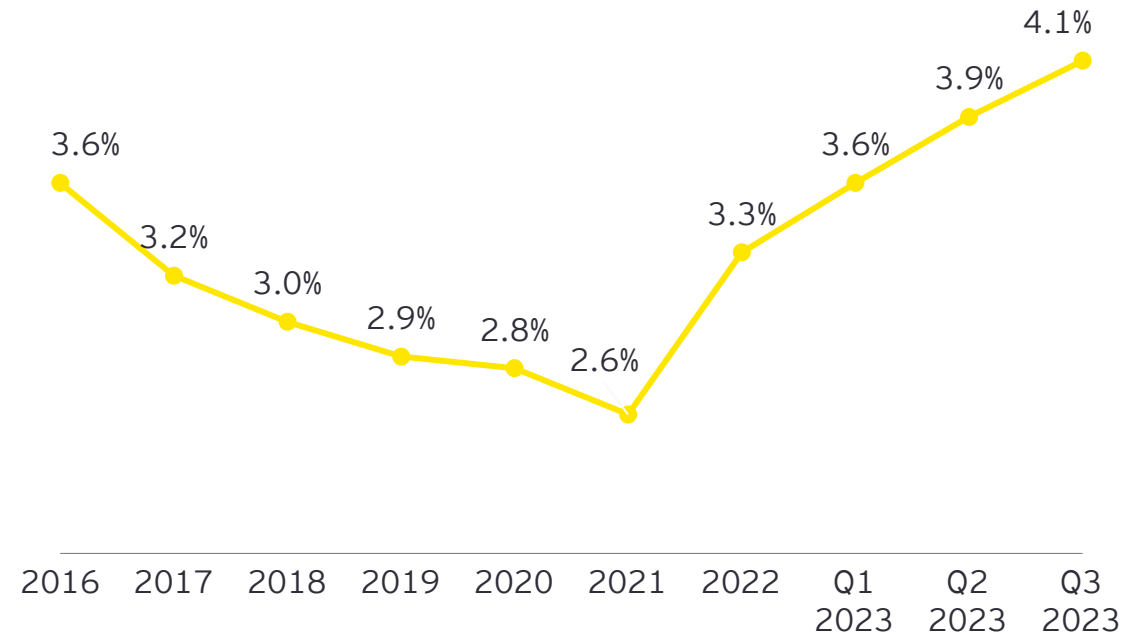


### Transaktionsvolumen Deutschland (Mrd. €)<sup>1</sup>



- ▶ Der **Transaktionsmarkt** für Büroimmobilien hat sich bis heute deutlich **eingetrübt**. Dies ist neben weiteren Faktoren insbesondere auf das aktuelle Zinsumfeld zurückzuführen
- ▶ Das Transaktionsvolumen ist in **Q3 2023** gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert um rund **76 % deutlich zurückgegangen** und liegt weit unter dem Durchschnitt des vergleichbaren Zeitraums von 16,0 Mrd. €

### Spitzenrendite A-Standorte<sup>2</sup>



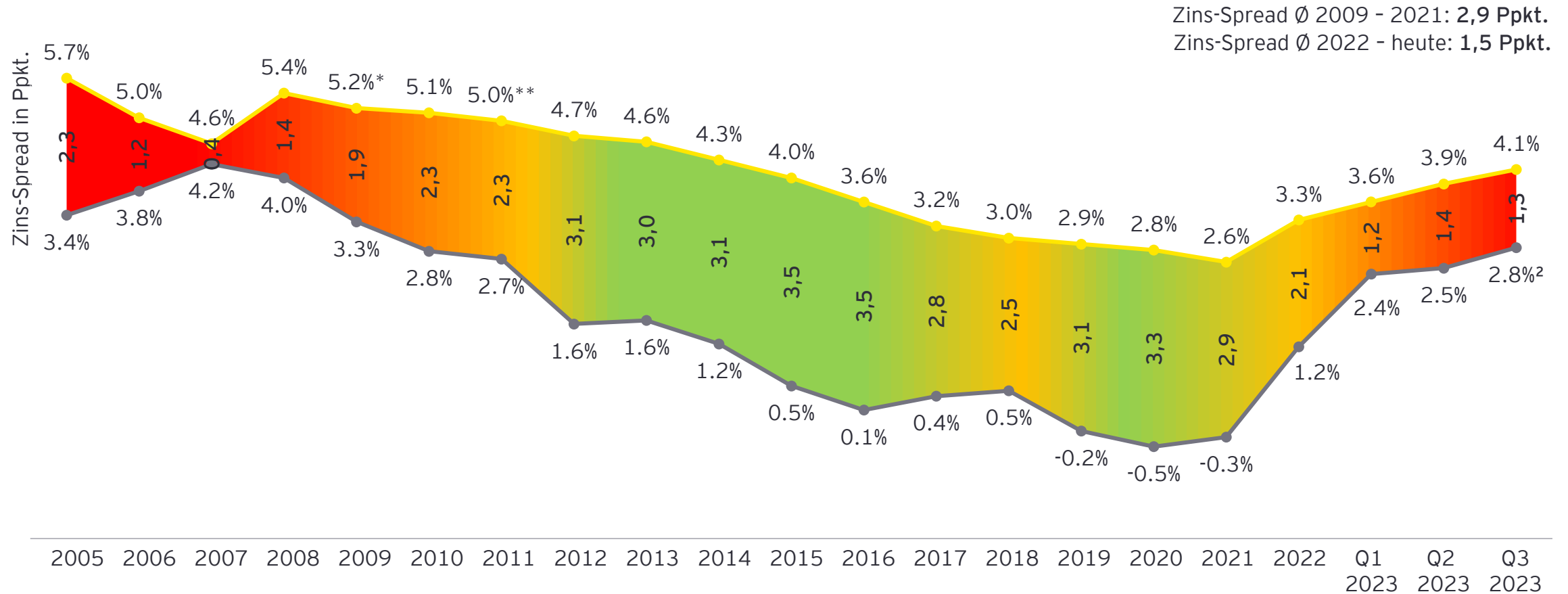
- ▶ Die deutlich **gestiegenen Finanzierungskosten**, eine **sinkende Nachfrage nach Flächen** und das gesamtwirtschaftliche Umfeld spiegeln sich in der **steigenden Rendite** für Büroimmobilien wider
- ▶ Während die Netto-Spitzenrendite von 2021 auf 2022 zunächst um 0,7 Ppkt. gestiegen ist, setzt sich der Trend in **Q1 und Q2 2023** mit weiteren **Anstiegen um jeweils 0,3 Ppkt.** und in **Q3 2023 mit 0,2 Ppkt.** fort

Quelle: 1. BNP Paribas (2023), EY Research (2023); 2. BNP Paribas (2023), EY Research (2023)

# Immobilienmarkt Deutschland - Büro (3/3)



## Historische Betrachtung: Risikoloser Zinssatz vs. Büro Spitzen-Nettoanfangsrendite (Top 6)<sup>1</sup>



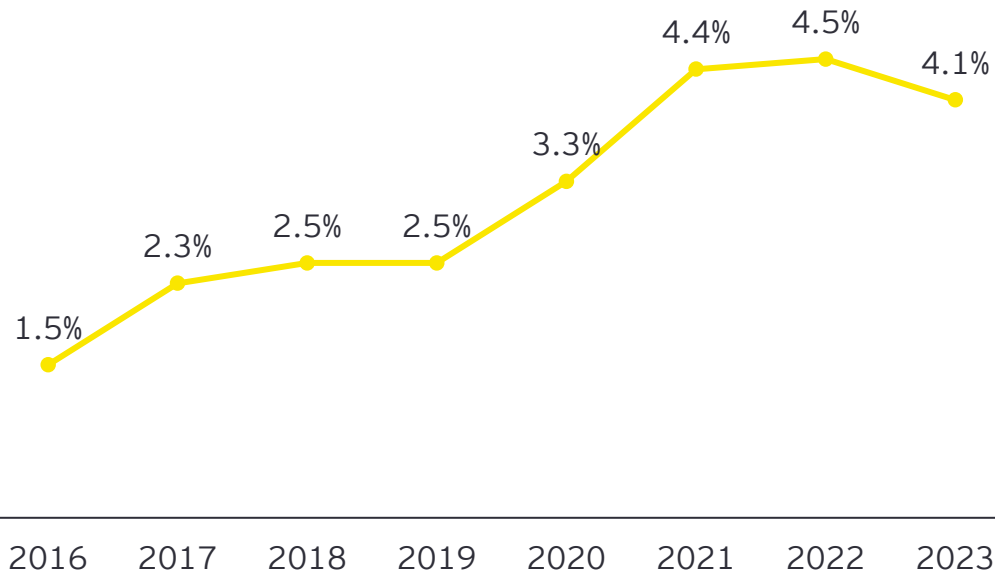
Quelle: 1. EY Research (2023), Savills (2023), Statistisches Bundesamt (2023), Deutsche Bundesbank (2023), Jones Lang LaSalle (2007, 2009, 2011), Colliers (2011); 2. Stand 09.10.23; \* Büro Top 5; \*\* Büro Top 7  
Seite 10

● Büro Spitzen-Nettoanfangsrendite (Top 6) ● Ø 10-jährige Bundesanleihe Deutschland

# Immobilienmarkt Österreich- Einzelhandel (1/2)

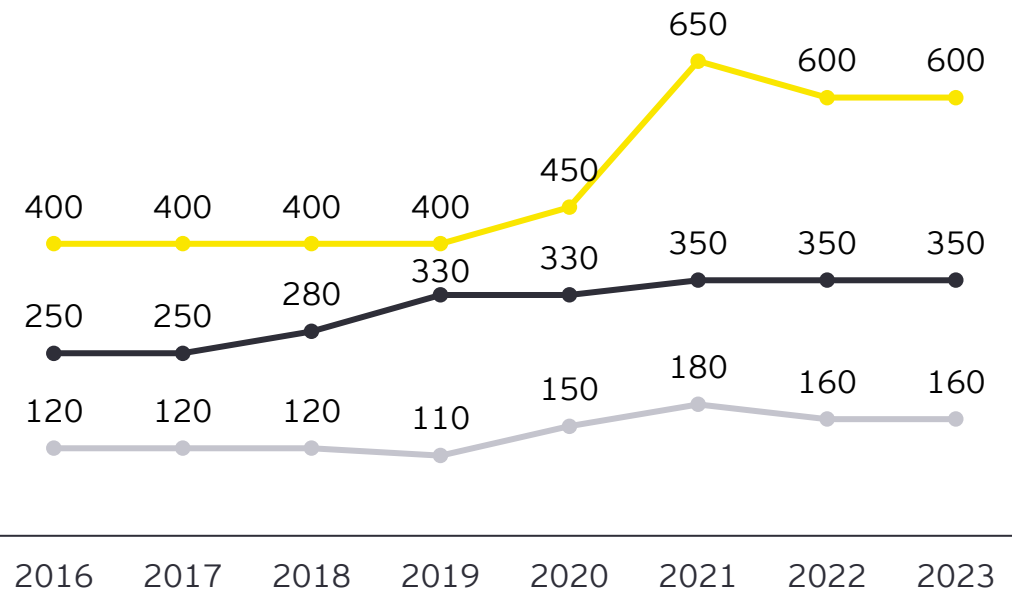


Leerstandsrate (Citylage) (%)<sup>1</sup>



- ▶ In den Einkaufsstraßen in den Citylagen Wiens ging die Leerstandsquote seit 2019 kontinuierlich hoch, im Q3 2023 scheint sich dieser Trend umgekehrt zu haben und die Leerstandsquote sinkt.
- ▶ Im Einzelhandel ist ein Trend zu beobachten, dass hybride Konzepte zwischen Onlinehandel und tatsächlicher Präsenz umgesetzt werden, was den Mietmarkt wieder ankurbelt.

Durchschnittliche Spitzenmieten (Wien) (€/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>



- ▶ In den wichtigsten Einkaufsstraßen Wien ist ein Mietpreisanstieg zu beobachten, der auch durch Corona nicht gebrochen werden konnte, vor allem am luxuriösen Kohlmarkt.
- ▶ In anderen Einkaufsstraßen ist eine Stagnation der Spitzenmieten zu beobachten.

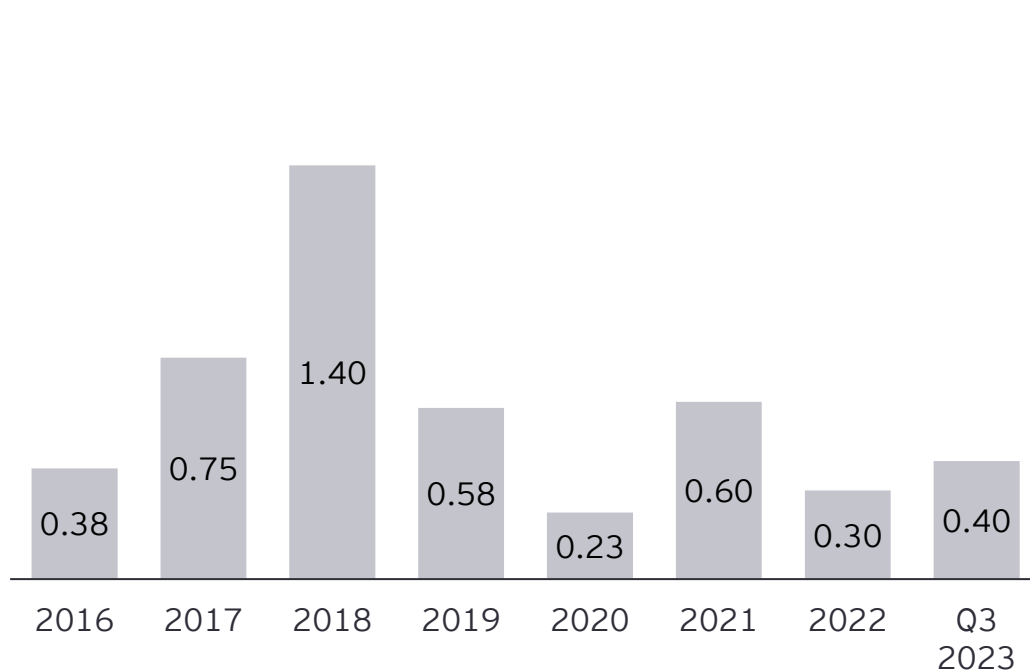
● Kohlmarkt ● Kärtner Straße ● Mariahilfer Straße

Quelle: 1. EHL (2023), 2 Knight Frank (2023)

# Immobilienmarkt Österreich - Einzelhandel (2/2)

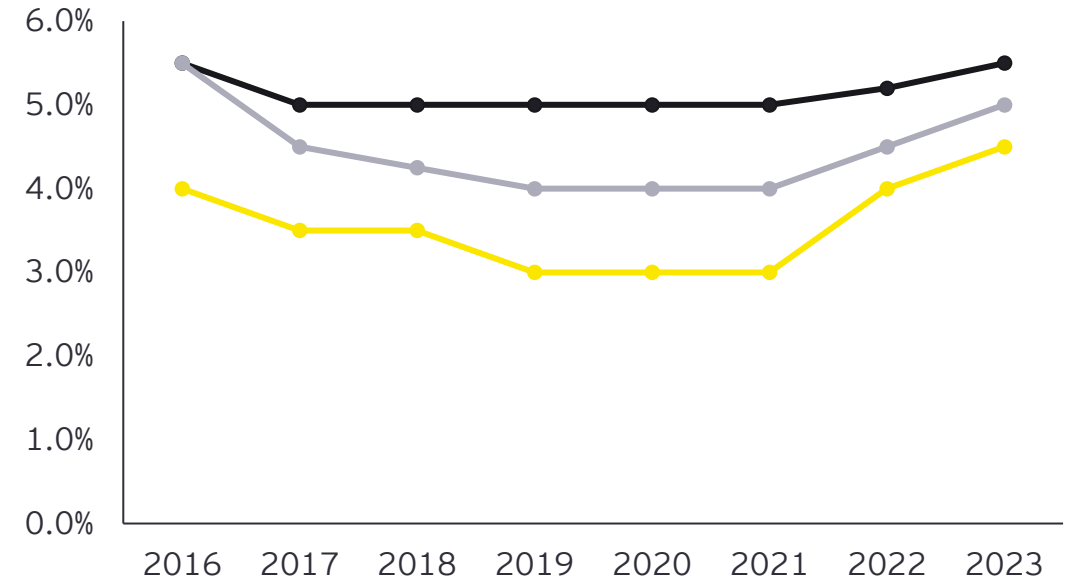


Transaktionsvolumen (Mrd. €)



- ▶ Einzelhandelsimmobilien stehen unter Preisdruck aufgrund von Inflation, steigenden Zinsen und unsicheren Konjunkturaussichten, was zu einem Rückgang der Transaktionen führt. Dennoch konnte das Gesamtergebnis von 2022 schon im Q3 2023 überboten werden.
- ▶ Signifikant waren im Jahr 2023 die Transaktionen der ehemaligen Kika/Leiner-Filialen nach der Insolvenz der Unternehmensgruppe.

Spitzenrendite Einzelhandel (%)

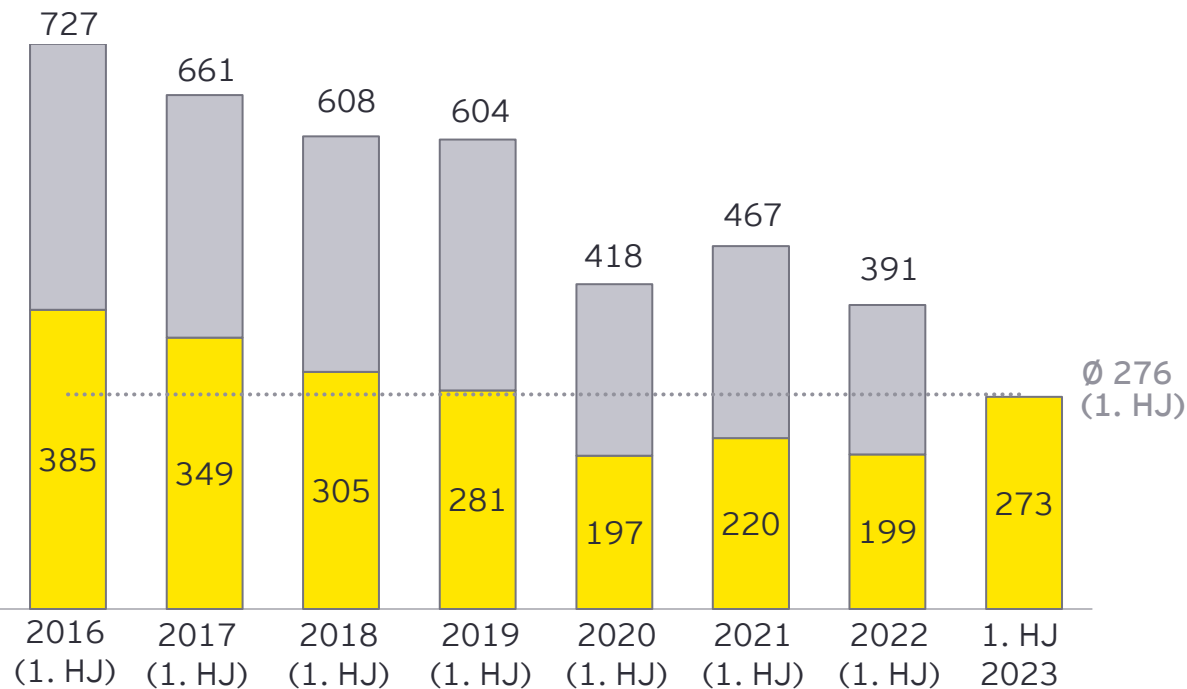


- ▶ Aufgrund der **strengen Widmungssituation** gibt es kaum Neuentwicklungen, was Einzelhandelsimmobilien angeht, deshalb besteht auch bei Bestandsobjekten von Mieterseite her gute Nachfrage, die Renditen steigen daher sehr moderat.
- ▶ Besonders Fachmarktzentren konnten durch gute Mietabschlüsse mit Diskontern kaum Renditesteigerungen verzeichnen.

# Immobilienmarkt Deutschland - Einzelhandel (1/2)

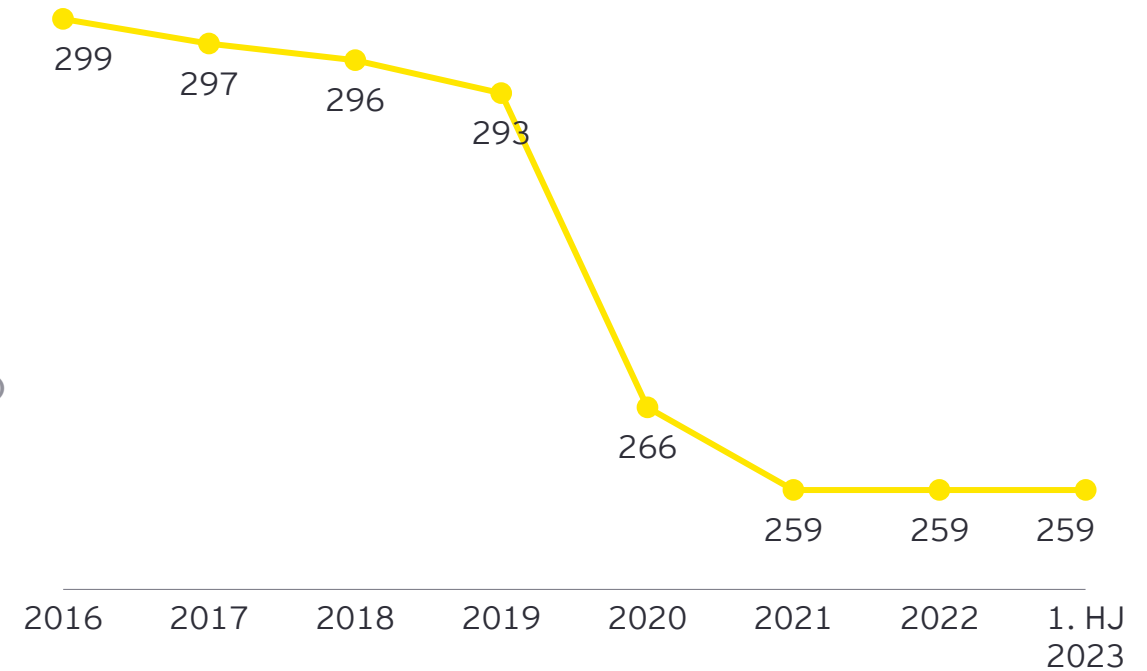


Flächenumsatz Deutschland (Citylage) (Tsd. m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



- ▶ Während der Flächenumsatz zwischen dem 1. HJ 2020 und 2022 nahezu stagnierte, konnte sich der Flächenumsatz im 1. HJ 2023 erholen und hat sich nahezu auf dem Niveau vom 1. HJ 2019 eingespielt
- ▶ Im 1. HJ 2023 ist im Vergleich zum Vorjahreswert ein **deutlicher Anstieg um 37 %** zu verzeichnen, wodurch sich der Flächenumsatz erstmals wieder in Richtung vor der COVID-Pandemie bewegt

Durchschnittliche Spitzenmieten (Top 7) (€/m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>



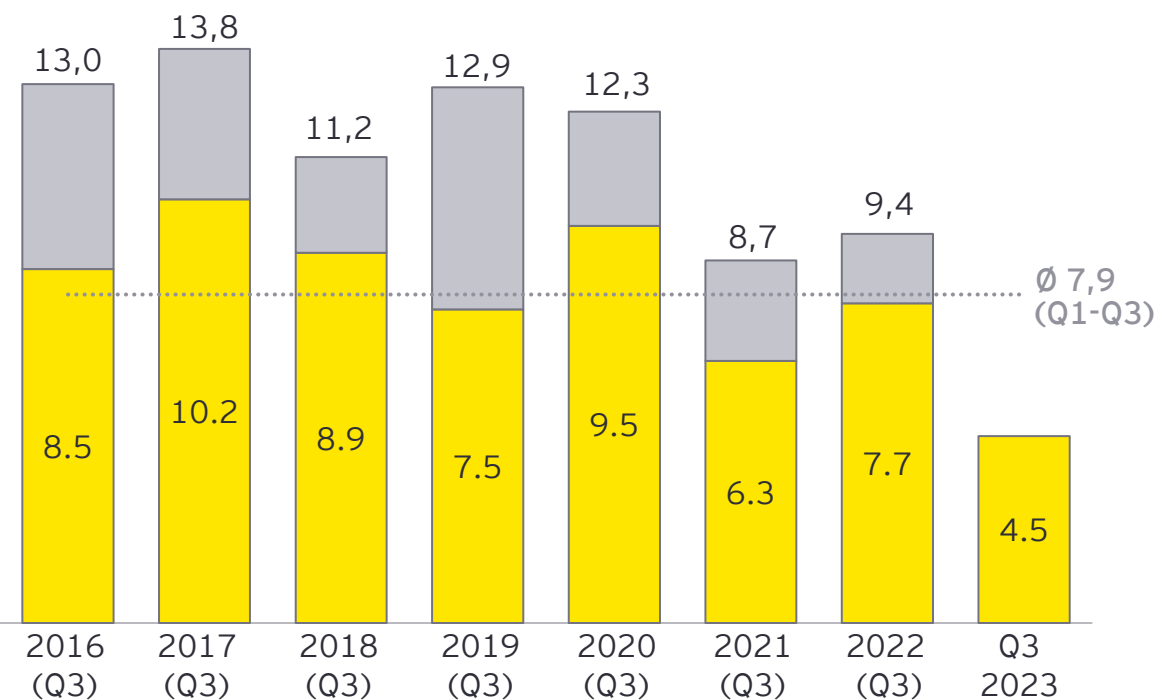
- ▶ Nach einem starken Rückgang (Einbruch) der Spitzenmieten von 2019 auf 2020 haben sich die Spitzenmieten auf einem deutlich niedrigeren Niveau stabilisiert
- ▶ Auch im 1. HJ 2023 haben sich die **Spitzenmieten konstant gehalten**, die stark gestiegenen Betriebskosten sorgen allerdings für eine zusätzliche Belastung der Einzelhändler

Quelle: 1. BNP Paribas (2023), EY Research (2023); 2. EY Research (2023), BNP Paribas (2023), JLL (2023), \* Prognose  
Seite 13

# Immobilienmarkt Deutschland - Einzelhandel (2/2)



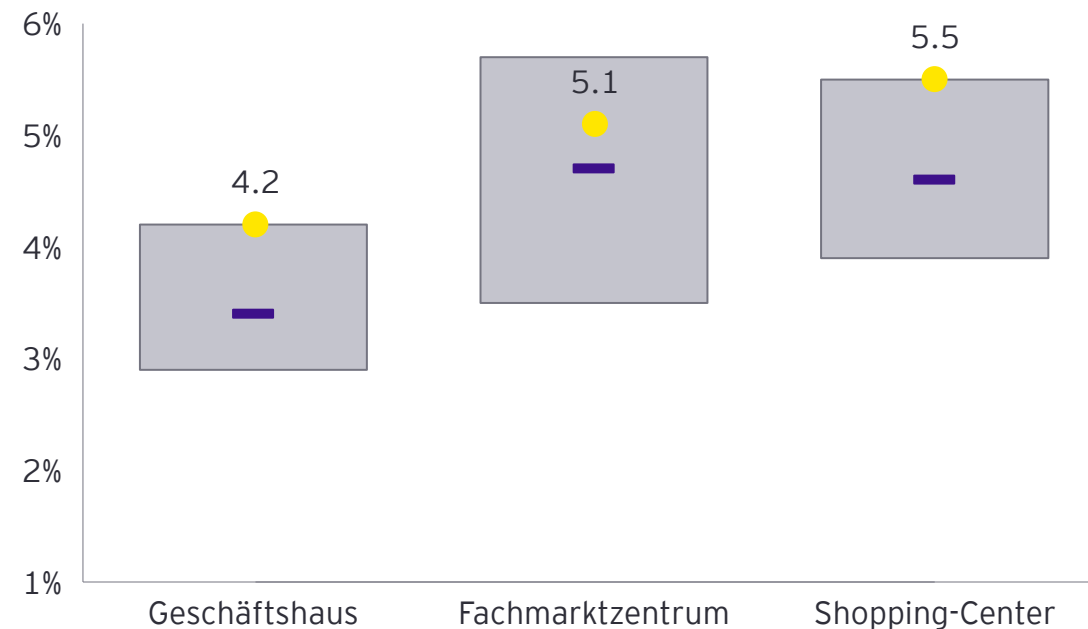
Transaktionsvolumen (Mrd. €)<sup>1</sup>



- ▶ Trotz des **niedrigeren Transaktionsvolumen in Q3 2023** ggü. dem Vorjahreszeitraum sowie dem langjährigen Durchschnitt, positioniert sich die Assetklasse Einzelhandel im Assetklassen-Vergleich mit einem **Marktanteil von ca. 28 % nur knapp hinter der Assetklasse Büro**
- ▶ Der größte Anteil der Transaktionen entfiel mit 53 % auf Discounter, Fach- und Supermärkte, gefolgt von Kaufhäuser mit 25 %, Shoppingcenter und Geschäftshäuser mit ca. 11 %

Quelle: 1. BNP Paribas (2023), EY Research (2023); 2. Savills (2023), EY Research (2023)

Spitzenrendite Einzelhandel (Ø Top 6)<sup>2</sup>



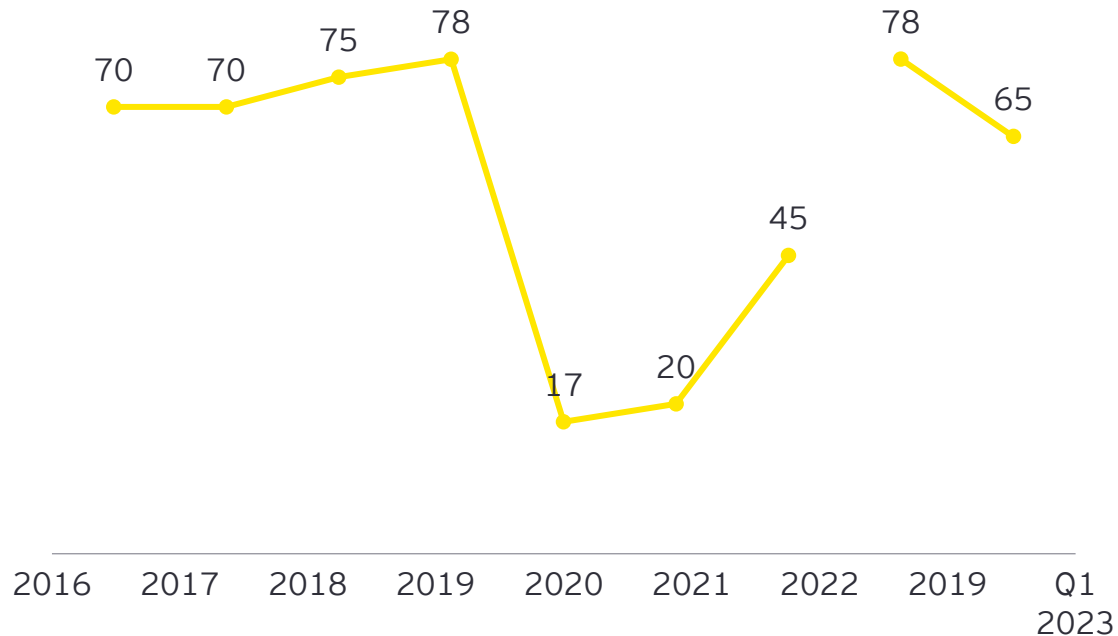
- ▶ Die Phase der **Preisanpassung** setzt sich über alle Handelsimmobilienklassen fort, von 2021 auf 2022 waren Anpassungen mit bis zu 110 Ppkt. zu beobachten, **von 2022 auf Q3 2023 bis zu 60 Ppkt.**
- ▶ Aufgrund der Unsicherheiten im (stationären Non-Food-) Handel könnte sich die **Risikoprämie für Handelsimmobilien** weiter erhöhen, so dass perspektivisch ein weiterer Anstieg der Renditen nicht auszuschließen ist

— Ø, letzte 10 Jahre    □ Spanne Min / Max, letzte 10 Jahre    ● Aktuell (Q2 2023)

# Immobilienmarkt Österreich - Hotel (1/2)

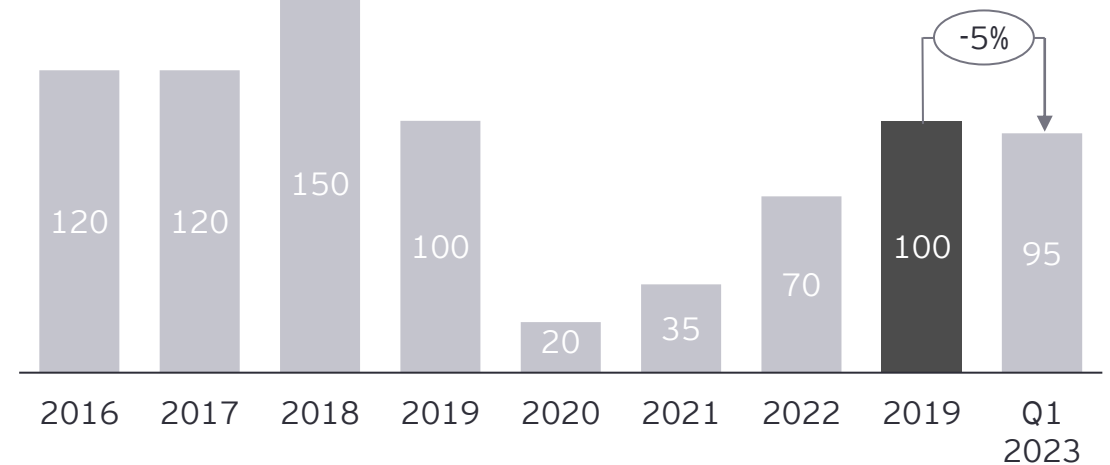


Zimmerauslastung Österreich (%)<sup>1</sup>



- ▶ Während die **Zimmerauslastung** von 2019 gegenüber 2022 um 33 Ppkt. Zurück gegangen ist, waren es in Q1 2023 gegenüber Q1 2019 nur noch 13 Ppkt.
- ▶ Vor allem die Wiener Stadthotellerie zeigt sich wieder stabil und kann im Laufe des Jahres 2023 auf gute Ergebnisse auf Niveau von 2019 blicken.

RevPAR Österreich (€)<sup>2</sup>



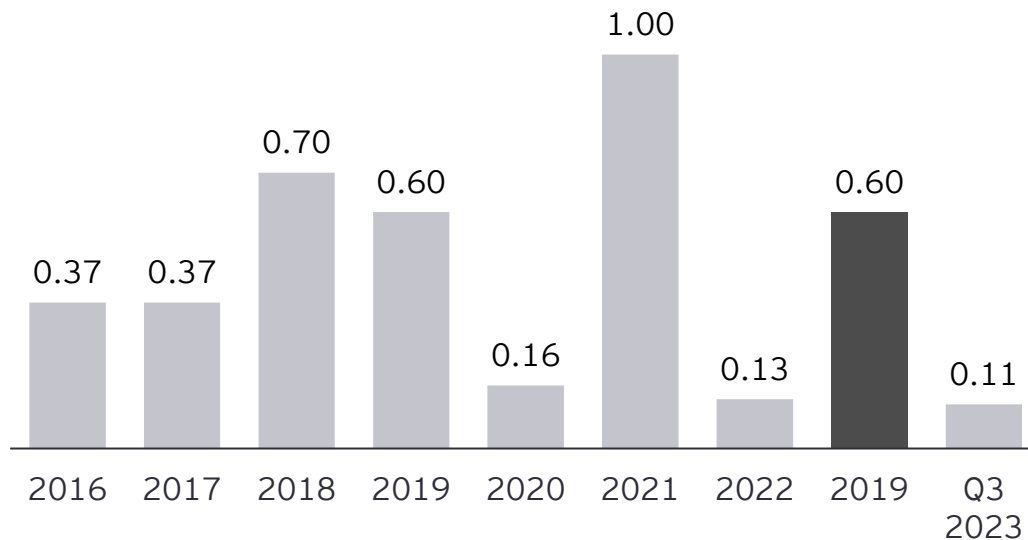
- ▶ Zimmerpreise konnten sowohl in der Ferien- als auch Stadthotellerie an die **Inflation** angepasst werden, daher konnten Umsatzsteigerungen erzielt werden.
- ▶ Trotz **Erholung der Hotelumsätze** schmälern die höheren Kosten für u.a. Personal, Energie und Wareneinsätze die Profitabilität, wobei im Laufe des Jahres 2023 noch damit zu rechnen ist, dass der RevPAR gegenüber Q1 weiter steigen wird.

Quelle: 1. CBRE (2023), EY Research (2023); 2. CBRE (2023), EY Research (2023)

# Immobilienmarkt Österreich - Hotel (2/2)

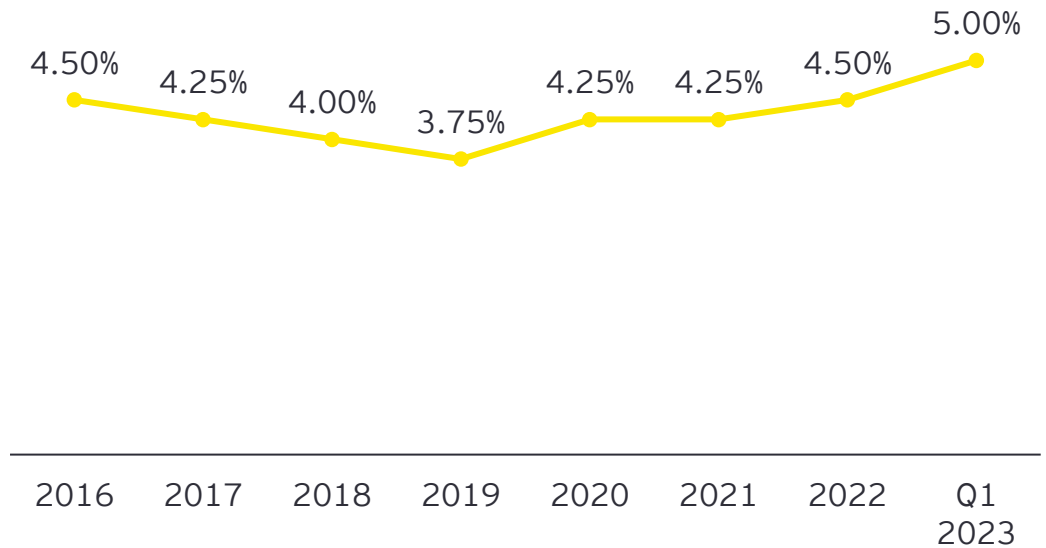


Transaktionsvolumen (Mrd. €)<sup>1</sup>



- ▶ **Trends** sind bei Hotels schwer auszumachen, da einzelne Transaktionen das Bild immer wieder verzerren.
- ▶ Hotels zeigen sich im Jahr 2023 als **stabile** Assetklasse, sowohl Ferien- als auch Stadthotellerie erzielen gute Umsätze. Es ist daher von gesteigertem Investoreninteresse in naher Zukunft auszugehen.

Spitzenrendite – langfristig verpachtete Hotels (%)<sup>2</sup>



- ▶ Die **Preiserwartung** der Kaufinteressenten und Bestandshaltern passen trotz eines deutlichen Rückgangs der Kaufpreise oft nicht zusammen.
- ▶ **Spitzenrenditen** steigen in Q1 2023 auf ein Höchstniveau der vergangenen Jahre.

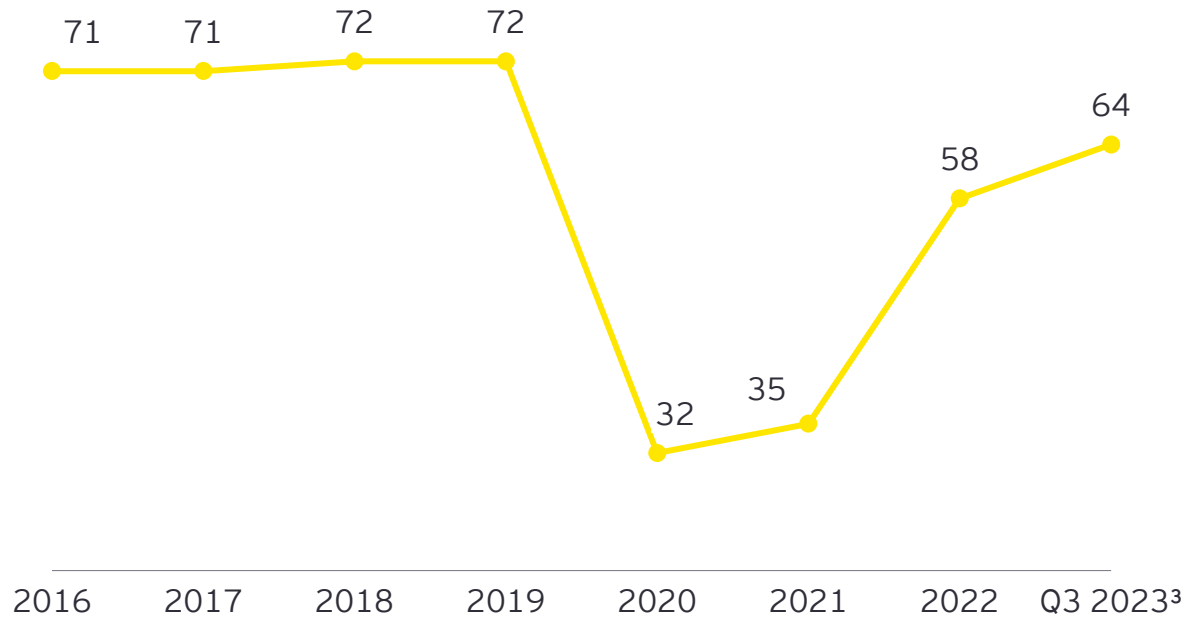
Quelle: 1. EHL (2023), EY Research (2022); 2. CBRE (2023), EY Research (2023)



# Immobilienmarkt Deutschland - Hotel (1/2)

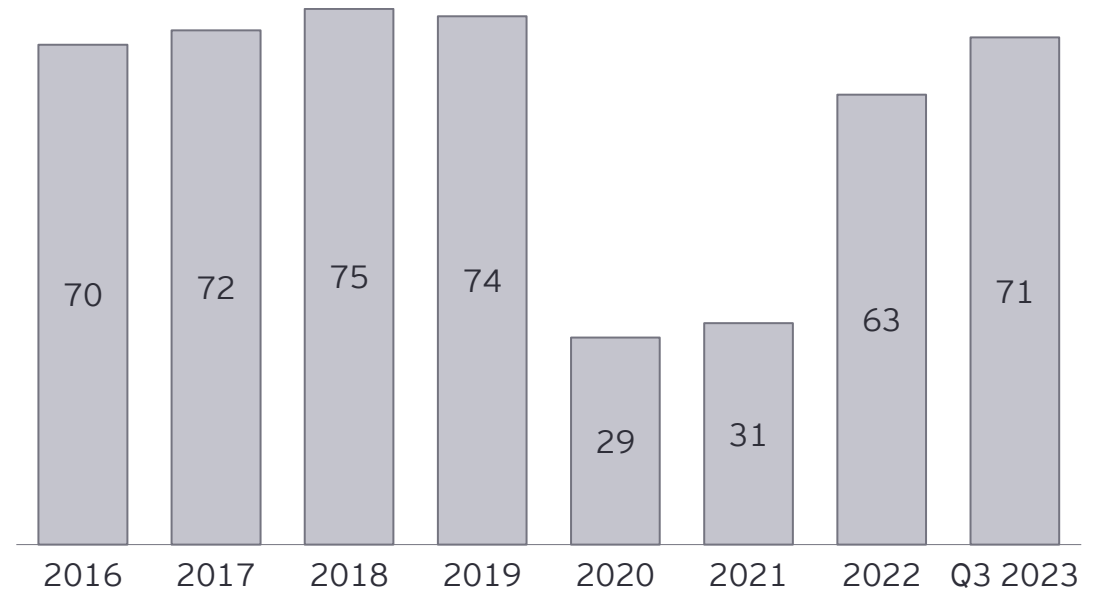


Zimmerauslastung Deutschland (%)<sup>1</sup>



- ▶ Während die auflaufende **Zimmerauslastung** von 2019 gegenüber 2022 um 14 Ppkt. zurückgegangen ist, waren es in **Q3 2023 gegenüber dem vergleichbaren Quartalswert 2019** nur noch **8 Ppkt.**
- ▶ Die Hotellerie zeigt Performance-Unterschiede in den einzelnen Segmenten, insbesondere die **Ferienhotellerie** hat sich robust gezeigt

RevPAR Deutschland (€)<sup>2</sup>



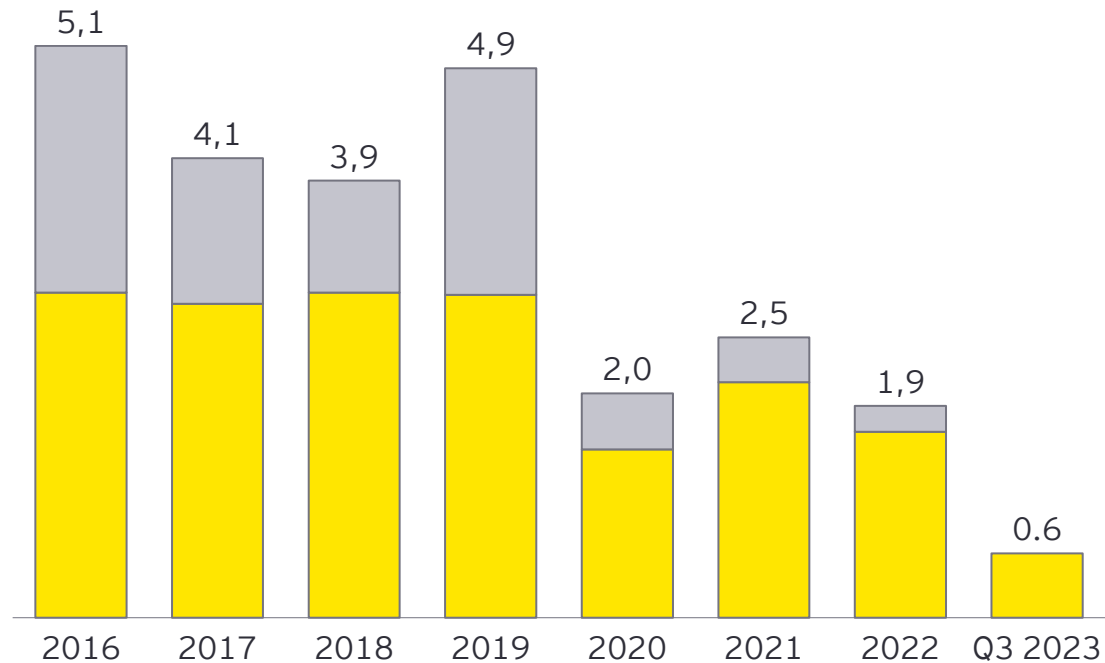
- ▶ Die **Hotelumsätze** haben in **Q3 2023 das Niveau vom vergleichbaren Quartal in 2019** erreicht, doch die höheren Kosten für u.a. Personal, Energie und Wareneinsätze schmälern die aktuelle Profitabilität
- ▶ (Indexierte) Pachten mitsamt **Pachtstundungen** wirken sich auf Pachtabdeckungsfaktor für Eigentümer aus

Quelle: 1. STR (2023), EY Research (2023); 2. STR (2023), EY Research (2023); 3. August 2023

# Immobilienmarkt Deutschland - Hotel (2/2)

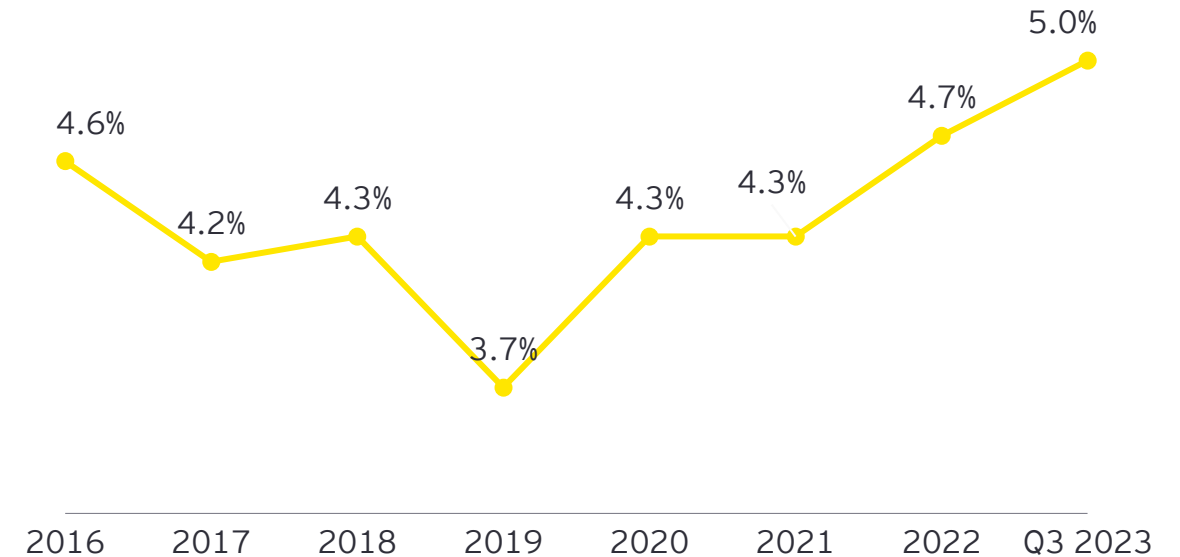


Transaktionsvolumen (Mrd. €)<sup>1</sup>



- ▶ Das **Transaktionsvolumen** ist in **Q3 2023 gegenüber 2022 um 68 % eingebrochen**, gegenüber dem vergleichbaren Quartalswert **Q3 2019** vor der Corona-Pandemie ist ein **Rückgang von 76 %** zu verzeichnen
- ▶ Durch die bis jetzt anhaltende Preisfindungsphase liegt der Fokus der Investoren aktuell nicht auf Core-Produkten, sondern hauptsächlich auf **Value-Add-Produkten**

Spitzenrendite – langfristig verpachtete Hotels (%)<sup>2</sup>



- ▶ Die **Preiserwartung** der Kaufinteressenten und Bestandshaltern passen trotz eines deutlichen Rückgangs der Kaufpreise oft nicht zusammen
- ▶ Die **Spitzenrendite** bleibt **weiterhin unter Druck**, während sie von 2021 auf 2022 zunächst um 0,4 Ppkt. gestiegen ist, setzt sich der Trend fort, von **Q1 auf Q3 2023** konnte ein weiterer Anstieg von **0,3 Ppkt.** beobachtet werden

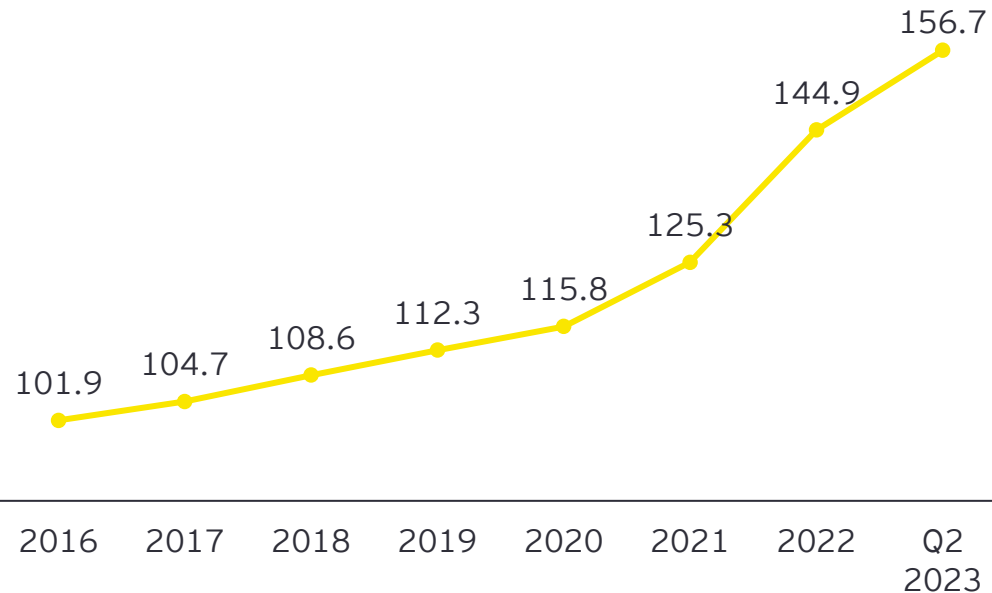
Quelle: 1. BNP Paribas (2023) Auflaufendes Transaktionsvolumen, EY Research (2023); 2. CBRE (2023), EY Research (2023)  
Seite 18

■ Portfolio ■ Single asset

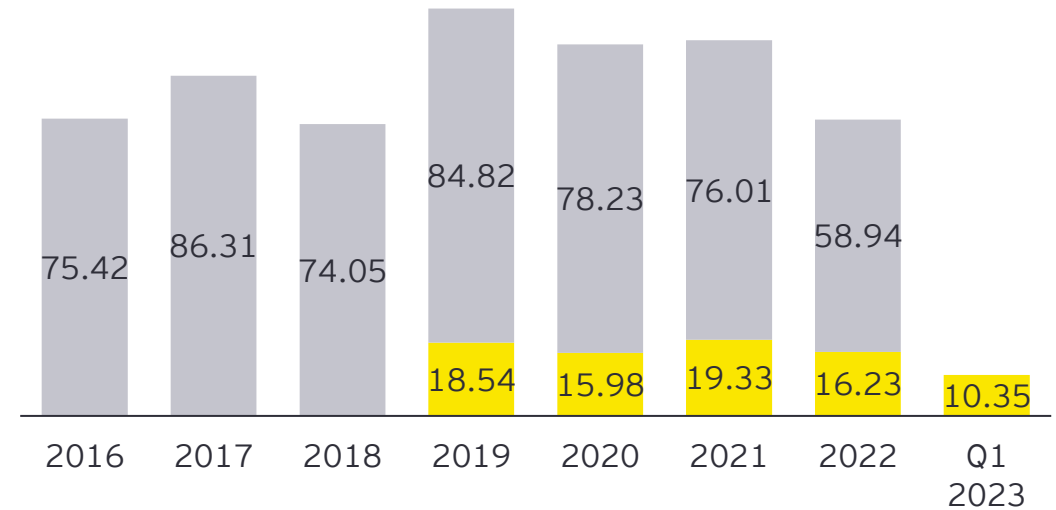
# Immobilienmarkt Österreich - Projektentwicklung



Baupreisindex Hochbau (2015 = 100)<sup>1</sup>



Baubewilligungen nach Jahr (Tsd.)<sup>2</sup>



- ▶ Rohstoffpreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen, ganz besonders seit 2020 sind durch Covid, Energiekrise, Lieferengpässe und den Ukrainekrieg. Im Moment ist eine Abflachung erkennbar.
- ▶ **Leistbarer Wohnbau** ist ein Schlagwort, **regulatorische Auflagen** an Gebäude vor allem in Bezug auf **Nachhaltigkeit** erhöhen jedoch die Komplexität der Bauaufgaben, somit ist und bleibt Bauen weiterhin teuer.

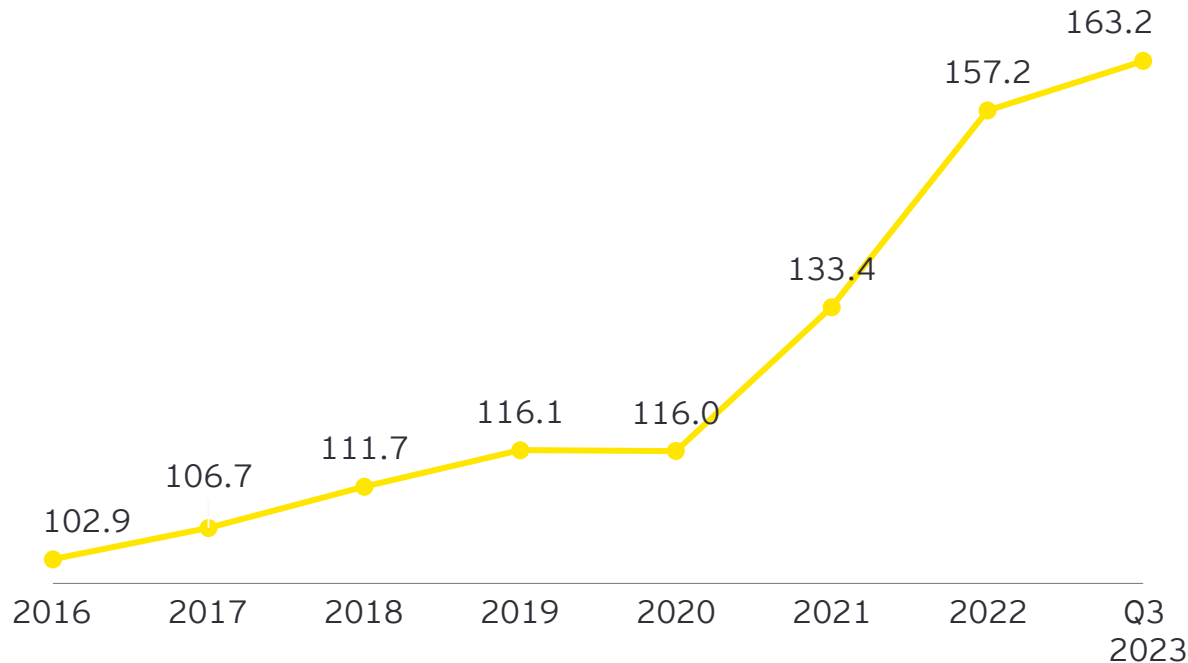
- ▶ Aktuell verzehren erhöhte Finanzierungskosten die erzielbare Marge, da diese Kosten auf Verkaufsseite nicht mehr aufgeschlagen werden können. Projekte werden daher verschoben oder auf Eis gelegt.
- ▶ Im ersten Quartal 2023 wurden ca. 10.000 neue Baubewilligungen ausgesprochen. Das ist ein Rückgang von etwa 37% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

■ Baubewilligungen nur im 1. Quartal    □ Baubewilligungen im restlichen Jahr

Quelle: Statistik Austria (2023), EY Research (2023);

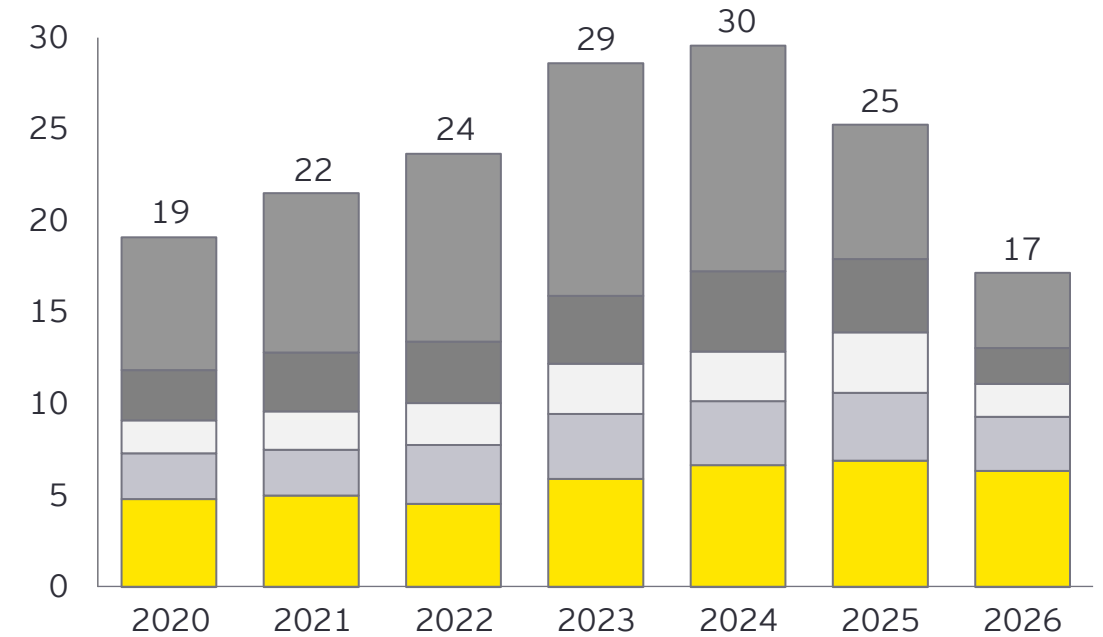


Baupreisindex Neubau Bürogebäude (2015 = 100)<sup>1</sup>



- ▶ Steigende **Rohstoffpreise** und Lieferengpässe durch die COVID-Pandemie führten in 2021 und 2022 bereits zu einem massiven Anstieg der Baukosten, welcher sich **bis Q3 in 2023 abgeschwächter Form fortsetzt**
- ▶ **Regulatorische Auflagen** an Gebäude in Bezug auf **Nachhaltigkeit erhöhen die Komplexität und damit Baupreise** der Immobilien, oftmals fehlt es an Kapazitäten für die Umsetzung

Projektvolumen (alle Nutzungsarten) nach Fertigstellungsjahren und Standortkategorien (Mio. m<sup>2</sup>)<sup>2</sup>



- ▶ Aktuelle **Zahl der stornierten geplanten Projektentwicklungen nach wie vor hoch** und die Erwartungen u.a. aufgrund aktueller Zinssituation am Boden. Die Baubranche rechnet mit einer deutlichen Abkühlung
- ▶ Der **Rückgang der Bauaktivität macht sich wohl erst ab 2026** signifikant bemerkbar. Während das Projektvolumen in A-Städten nur leicht rückläufig ist, wird der Rückgang insb. **außerhalb großer Städte deutlich sein**

■ A-Städte ■ B-Städte ■ C-Städte ■ D-Städte ■ Rest Deutschland

Quelle: 1. Statistisches Bundesamt (2023), EY Research (2023); 2. bulwiengesa (2023), Thomas Daily (2023), EY Research (2023)  
Seite 20