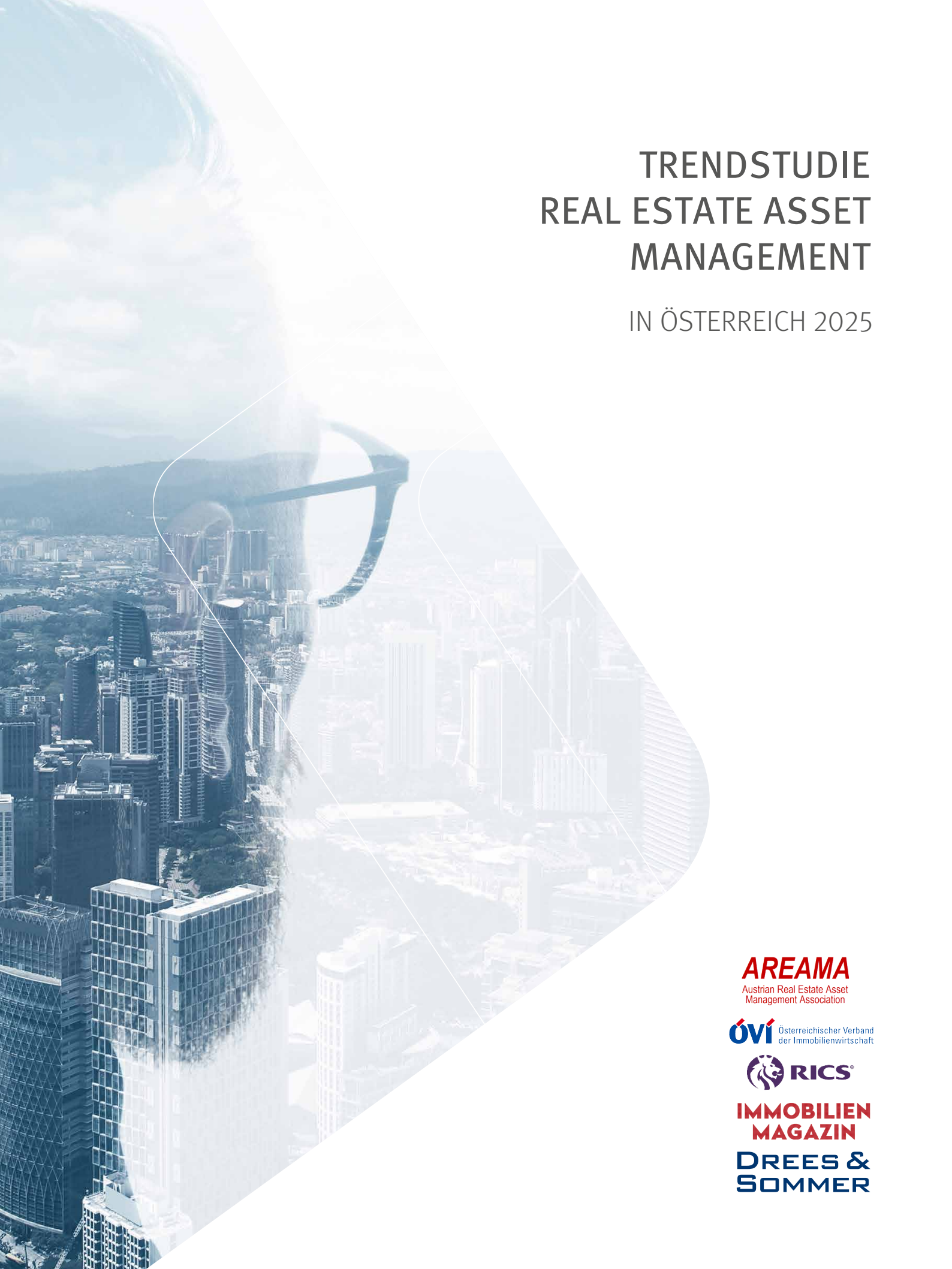




TRENDSTUDIE REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

IN ÖSTERREICH 2025

AREAMA

Austrian Real Estate Asset
Management Association

ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft



**IMMOBILIEN
MAGAZIN**

**DREES &
SOMMER**

Back to Business: Zwischen Hoffen und Bangen

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt befindet sich auf einer seit Sommer 2022 begonnenen Talfahrt. Die Talsohle ist möglicherweise noch nicht erreicht, doch die Abwärtsbewegung nähert sich ihrem Ende.

Es gibt einerseits Indizien, dass der Rebound sich noch etwas verzögern wird. Besonders hervorzuheben ist die Insolvenzwellen unter den Entwicklern, die sich aus heutiger Sicht bis ins vierte Quartal hinziehen und das „Markt-Sentiment“ noch belasten wird. Parallel dazu kämpfen die Banken mit den Konsequenzen der Insolvenzen (nicht nur im Immobilienbereich), der zunehmenden Regulierung und der leider auch 2025 noch anhaltenden Rezession.

Wir sind zuversichtlich, dass die Immobilienmärkte wieder in Schwung kommen, auch wenn die Dynamik nicht den Erwartungen der Branche entspricht.

In vielen Bereichen, vor allem bei Wohnen in der Bundeshauptstadt Wien ist die Entwicklungs- und Bautätigkeit deutlich zurück gegangen. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich halbiert, und viele bestehende Genehmigungen werden wahrscheinlich nicht genutzt. Dies führt zu einem zunehmenden Mangel an verfügbaren Neubauwohnungen. Im Mietsegment ist dieser Engpass bereits spürbar – konkret sichtbar an den steigenden Mieten. Auch bei Eigentumswohnungen steigt die Nachfrage wieder, wenngleich sich die Erholung hier aufgrund schwerer zugänglicher Immobilienkredite langsamer vollzieht.

Transaktionen über ganze Häuser waren auch während der letzten drei Jahre zu verzeichnen. Im Moment kann man aber beobachten, dass die Renditen einer leichten Kompression unterliegen und die Preise anziehen. Die de facto fehlende Pipeline wird diesen Trend noch verstärken.

Auch der Büromarkt zeigt ein ähnliches Bild. Zwar wird uns das Homeoffice in begrenztem Umfang erhalten bleiben, dennoch sind moderne Büroflächen in zentrumsnahen Lagen durchaus knapp.

Exponierte Lagen und schlechte technische Spezifikation stellen sicherlich auch im Bürobereich eine nicht zu vernachlässigende Herausforderung für einen nicht unwesentlichen Teil des Marktes dar. Spekulative Büroentwicklungen gibt es im geringeren Ausmaß als bisher. Nutzer, die große Flächenanforderungen haben, sind gut beraten, sich frühzeitig umzusehen, wenn sie nicht in dezentralen Standorten enden wollen. Auch bei Büro hat dies in guten Lagen zu einem Mietwachstum geführt.

Am Investmentmarkt wurden in den letzten Jahren ebenfalls kontinuierlich Transaktionen verzeichnet, wenn auch zu merkbar niedrigeren Preisen. Da Gewerbeimmobilien grundsätzlich höhere Renditen bieten, besteht eine stabile Nachfrage nach Objekten im Bereich von 20 bis 50 Millionen Euro – sowohl von privaten als auch institutionellen Investoren.

Mag. Franz Pörtl FRICS | EHL Investment Consulting GmbH

Gutes Asset Management gewinnt an Bedeutung

„Das Real Estate Asset Management ist ergebnis- und organisationsverantwortlich für das strategische und operative Management von Immobilien über den gesamten Investmentzyklus - mit der nachhaltigen Wertsteigerung im Fokus.“
Definition AREAMA

Die Immobilienwirtschaft wurde in den letzten Jahren dramatisch gebeutelt und auf den Kopf gestellt. Der Transaktionsmarkt kam über weite Strecken zum Erliegen, Finanzierungsquellen blieben trocken. Projekte wurden gestoppt und viele davon werden so auch nicht wieder gestartet. Zahlreiche Marktteilnehmer, Geschäftsmodelle und -praktiken sind verschwunden und werden wohl so bald nicht zurückkehren.

Aber auch wenn sich bei Projektentwicklungen und Transaktionen sich derzeit erst langsam eine Bodenbildung abzeichnet – der Gebäudebestand war natürlich nie weg! Auch in den turbulenten letzten Jahren musste dieser weiterhin professionell, renditeorientiert und nachhaltig – gemäß der Definition der AREAMA – bewirtschaftet werden. Und damit rückt gutes und professionelles Asset Management verstärkt in den Fokus und gewinnt an Bedeutung.

Die 6. Ausgabe der Real Estate Asset Management Studie 2024/2025 beleuchtet die aktuellen Herausforderungen von Bestandshaltern und Asset Manager:innen und bietet spannende Einblicke in die aktuellen Entwicklungen und Themen im Markt.

Studienergebnisse

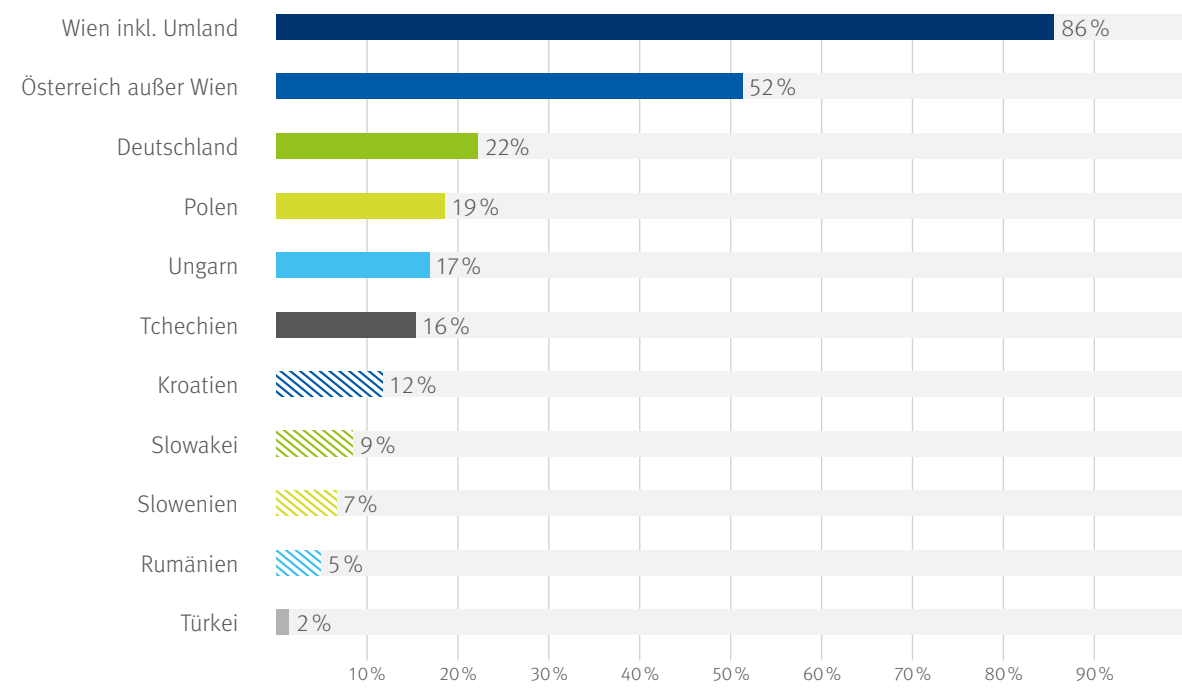
Asset Management im Überblick

Über 86 Prozent der Real Estate Asset Manager halten Immobilien in Wien und Umgebung

Wien ist der größte Immobilienmarkt in Österreich und bleibt der zentrale Ort für Immobilieninvestments. An zweiter Stelle steht das übrige Österreich, insbesondere die Teilmärkte in Graz und Linz.

Deutschland ist weiterhin der wichtigste internationale Markt, mit einem konstanten Anteil von etwas mehr als einem Drittel der Asset Manager. Polen, Ungarn und Tschechien folgen auf den Plätzen vier, fünf und sechs. Weitere, aber nur vereinzelt genannte Märkte sind Kroatien, Slowakei, Slowenien, Rumänien sowie die Türkei.

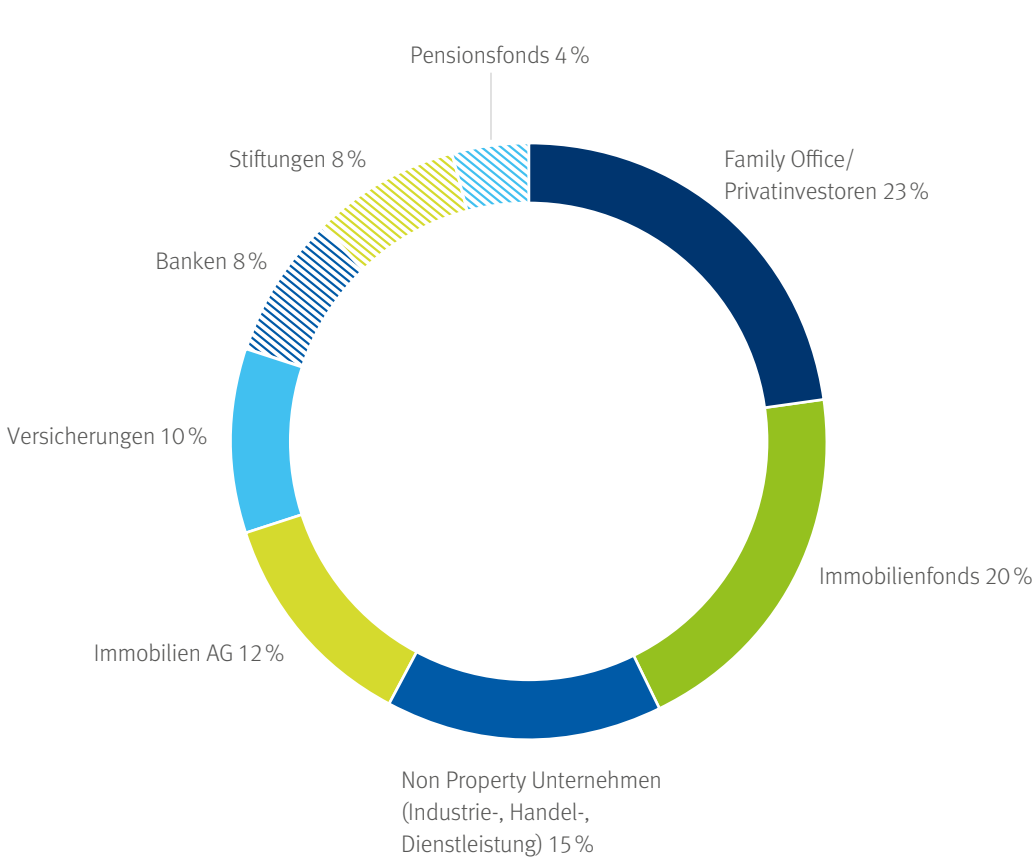
GEHALTENES IMMOBILIENVERMÖGEN NACH REGION



Die Struktur der Auftraggeber verschiebt sich

Der Strukturwandel in der österreichischen Immobilienlandschaft zeigt sich auch in der Auftraggeberschaft für Asset Management-Leistungen. Private Auftraggeber und Family Offices ersetzen zunehmend die lange dominierenden Immobilien-AGs. Immobilienfonds und Versicherungen bleiben wichtige Auftraggeber für Asset Manager:innen. Erstmals haben Unternehmen, die Immobilien zur Erfüllung ihres Kerngeschäfts halten, einen großen Anteil an der Auftraggeberschaft. Dazu zählen Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

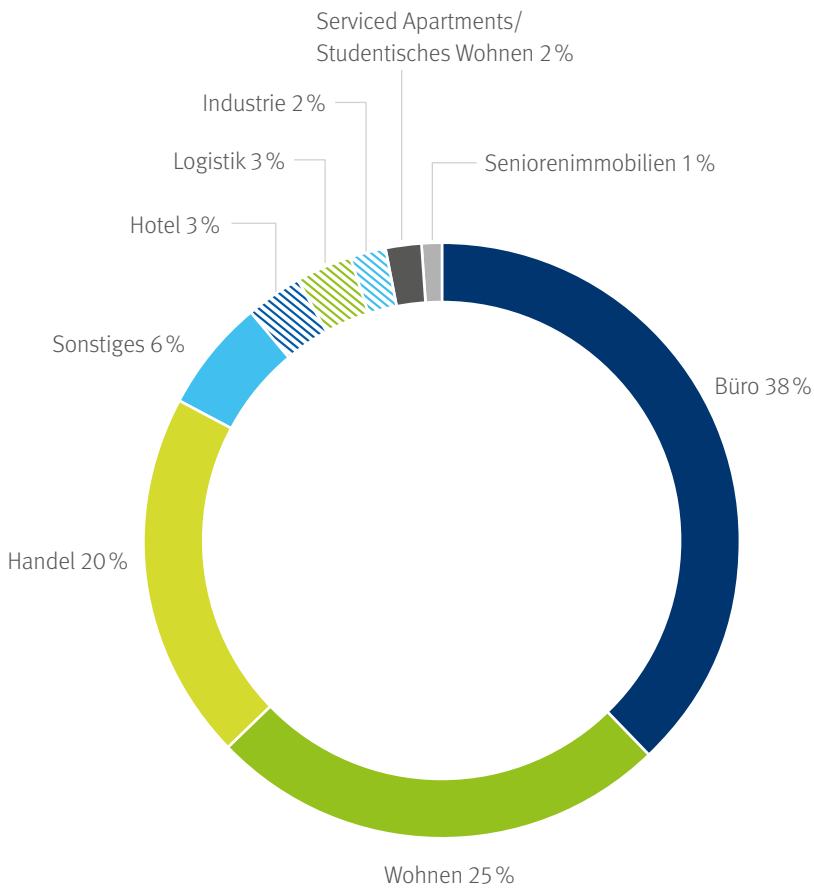
BETREUTE ASSETKLASSEN (ANGABEN IN % DES MARKTWERTES)



Wichtigste Assetklassen weiterhin Büro, Wohnen und Retail

Die von den Teilnehmer:innen am meisten geführten Asset-Klassen sind wie in den Jahren zuvor Büro, Wohnen und Retail. Die Assetklasse Wohnen führt in der diesjährigen Studie mit 32 Prozent, gefolgt von Büro mit 25 Prozent und Handel mit 15 Prozent. Logistik und Industrie sind in diesem Jahr unterrepräsentiert, mit einem Anteil von etwas mehr als der Hälfte der bisherigen acht Prozent.

AUF WELCHE ASSETKLASSEN VERTEILEN SICH DIE VON IHNEN BETREUTEN IMMOBILIEN (ANGABEN IN % DES MARKTWERTES; GENUTZTE OBJEKTE BITTE IN ETWA DEN EINZELNEN NUTZUNGEN ZUTEILEN)?

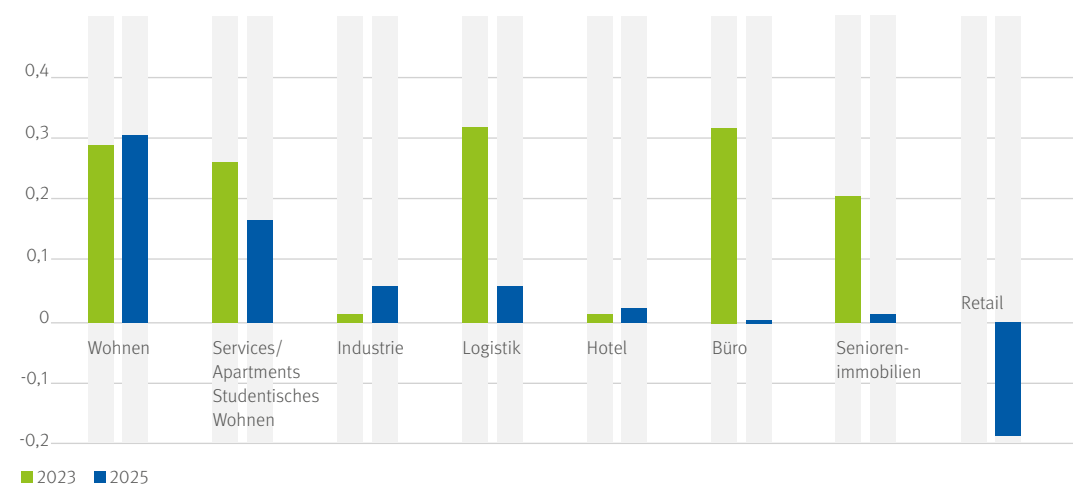


Trends Assetklassen

Retail weiter absteigend, Büro geht seitwärts, Wohnen, Serviced Apartments und Industrie/Logistik im Aufwind

Erwartet wird, dass die Assetklasse Wohnen in den nächsten 12 bis 24 Monaten an Bedeutung gewinnt, während der Handel verliert. Service Apartments sowie Industrie- und Logistikimmobilien gewinnen ebenfalls an Gewicht in den Portfolios. Büroimmobilien zeigen nach stabilen Zuwächsen in den Jahren 2022 und 2023 eine Seitwärtsbewegung.

WELCHE ÄNDERUNGEN IN IHRER PORTFOLIOZUSAMMENSETZUNG ERWARTEN SIE IN DEN NÄCHSTEN 12-24 MONATEN?



Die größten positiven Veränderungen in der Portfoliozusammensetzung erwarten die befragten Asset Manager:innen in den Assetklassen Wohnen und Serviced Apartments. Bereits 2023 waren in beiden Bereichen Zuwächse prognostiziert worden. Deutliche Veränderungen in den Erwartungen zeigen sich hingegen bei den Assetklassen Logistik und Büro: Hier rechnen die Befragten kaum noch oder gar nicht mehr mit positiven Entwicklungen in den Portfolios. Im Bereich Handel werden weitere Rückgänge in der Portfoliozusammensetzung erwartet.

Einschätzung zur Renditeentwicklung in den nächsten 12 Monaten

Erstmals wurde im Fragebogen die Einschätzung zur Renditeentwicklung je Assetklasse für die kommenden 12 Monate abgefragt.

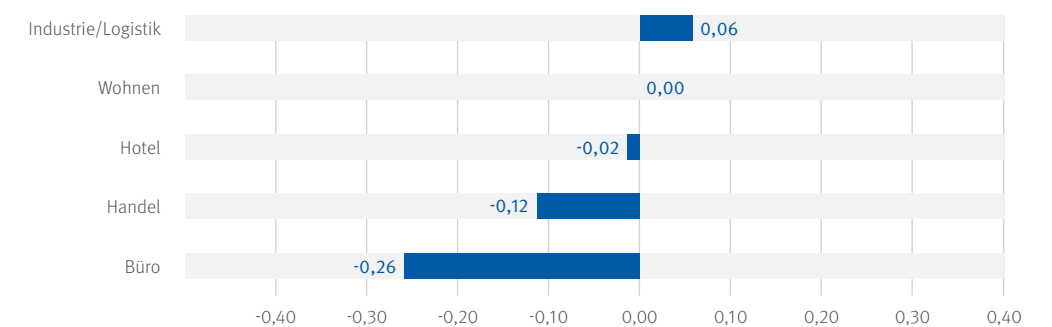
In der Assetklasse Industrie und Logistik wird mit einem leichten Anstieg der Renditen gerechnet. In den Segmenten Wohnen und Hotel erwarten die Befragten hingegen keine bzw. nur geringe Veränderungen. Am deutlichsten werden sinkende Renditen in der Assetklasse Büro prognostiziert, gefolgt vom Handel.

Wichtig für die Interpretation: Die dargestellten Werte spiegeln keine absoluten Renditeerwartungen wider, sondern einen errechneten Faktor aus den Antwortkategorien darstellen:

+2 = stark steigend, +1 = steigend, 0 = gleichbleibend, -1 = leicht sinkend, -2 = stark sinkend.

Ein Ergebnis von beispielsweise -0,26 in der Kategorie Büro ist daher als nur leicht unter dem Neutralwert (0) zu interpretieren – also näher an „gleichbleibend“ als an „deutlich sinkend“.

IMMOBILIENZYKLUS: WIE SCHÄTZEN SIE DIE RENDITEENTWICKLUNGEN DER FOLGENDEN ASSETKLASSEN IN DEN KOMMENDEN 12 MONATEN EIN?



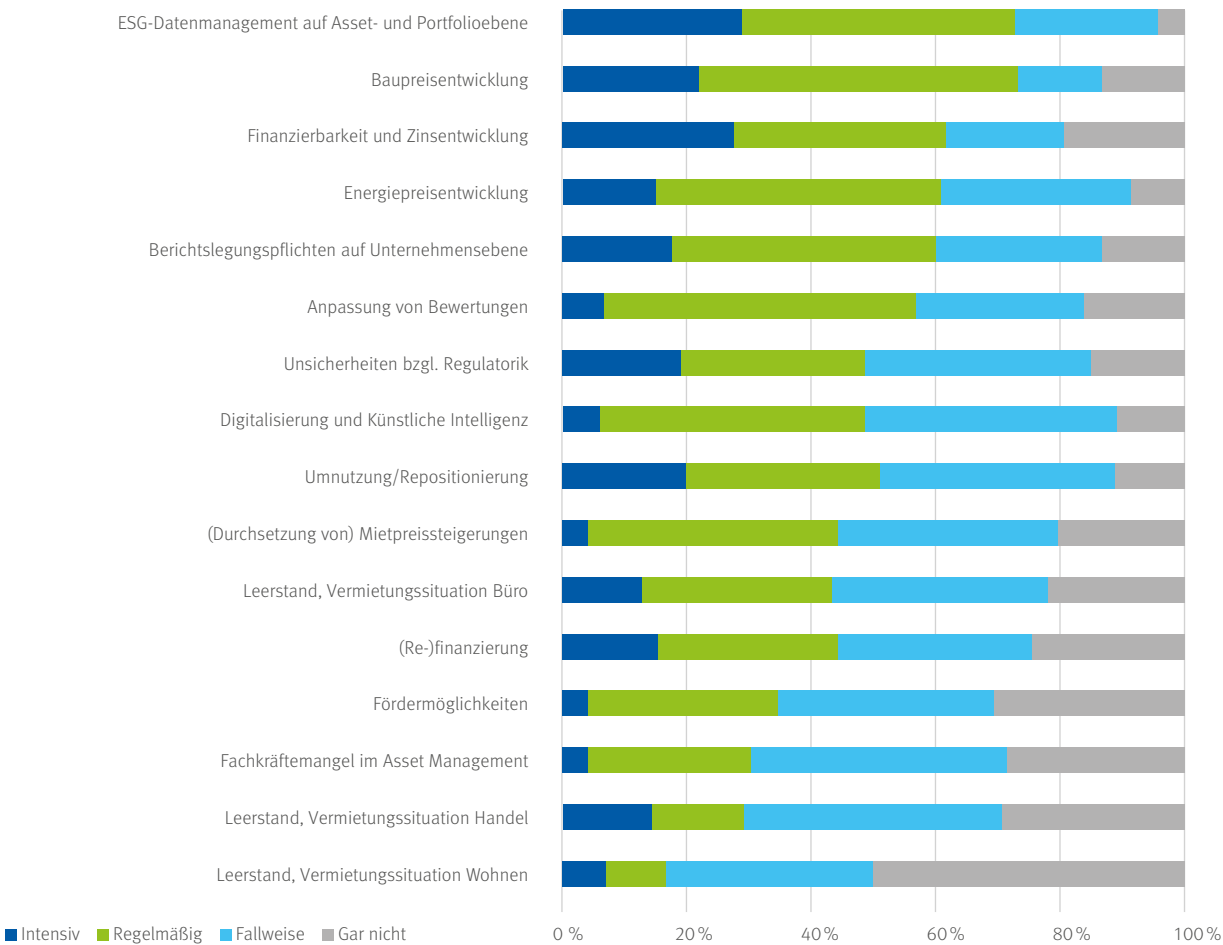
Aktuelle Entwicklungen im Überblick

Trotz Omnibus: ESG bleibt große Herausforderung

Auf die Frage, welche Entwicklungen die Asset Manager:innen derzeit am meisten beschäftigen, wurden ESG-Datenmanagement, Baupreisentwicklung sowie Finanzierbarkeit und Zinsentwicklung als die drei größten Herausforderungen genannt.

Für die Auswertung wurden die beiden Antwortkategorien „intensiv“ und „regelmäßig“ zusammengefasst und die Themen entsprechend ihrer Häufigkeit geordnet. Unter den acht wichtigsten Themenfeldern entfallen drei auf Berichtslegung, Regulatorik und ESG, und drei weitere auf die Preisentwicklung bei Bau-, Energie- und Zinskosten. Weniger im Fokus stehen aktuell die Themen Leerstand im Wohn- und Handelsbereich sowie der Fachkräftemangel – sie rangieren in dieser Betrachtung auf den letzten Plätzen.

WELCHE DER FOLGENDEN ENTWICKLUNGEN BESCHÄFTIGT SIE DERZEIT BESONDERS?

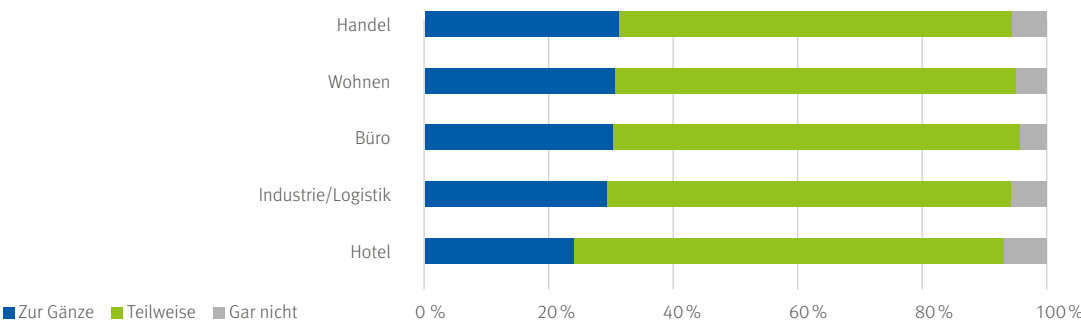


Durchsetzung von Mietpreissteigerungen

Die Preisentwicklung und die damit verbundene Notwendigkeit, Mietpreissteigerungen durchzusetzen, war uns in dieser Ausgabe eine gesonderte Fragestellung wert – auch wenn das Thema in der vorherigen Auswertung keinen besonders hohen Stellenwert eingenommen hatte.

Tatsächlich zeigt sich, dass in nahezu allen Assetklassen die gestiegenen Kosten ganz oder zumindest teilweise über Mietpreissteigerungen kompensiert werden konnten. Nur ein sehr geringer Anteil der Befragten gab an, die gestiegenen Kosten nicht über Mietanpassungen abdecken zu können.

IN WELCHEM MASSE KONNTEN INFLATION UND TEUERUNGEN ÜBER DIE MIETEN WEITERGEGEBEN WERDEN?

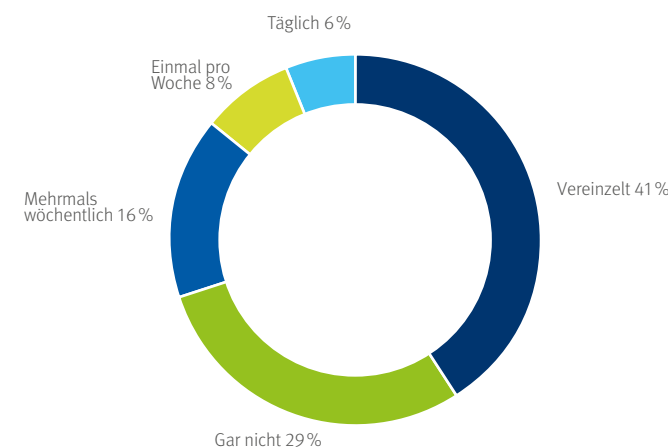


Künstliche Intelligenz

Die Anwendung von Künstlicher Intelligenz (KI) im Asset Management zählt derzeit nicht zu den Top-Themen der Branche.

Auf die Frage, wie häufig KI in der beruflichen Tätigkeit eingesetzt wird, gaben etwas mehr als ein Viertel der Befragten an, mindestens einmal pro Woche auf KI zurückzugreifen. Drei Viertel nutzen KI hingegen nur vereinzelt oder gar nicht.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ: WIE OFT NUTZEN SIE KI-ANWENDUNGEN FÜR IHRE BERUFLICHE TÄTIGKEIT?



Die häufigsten Anwendungsfelder von Künstlicher Intelligenz im Asset Management sind:

1. Recherche und Informationsbeschaffung
2. Schriftverkehr, Texterstellung und Übersetzungen
3. Datenanalyse und -auswertung

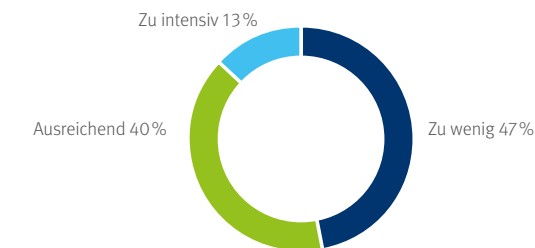
Weitere genannte Einsatzgebiete umfassen die Prüfung und Bewertung von Unterlagen, Marketing und Vermarktung sowie die Unterstützung bei Entscheidungsprozessen.

Green Deal und EU-Regulatorik

Im Lichte der nun aktiv geltenden Berichtungspflichten muss auch die Beantwortung der anschließenden Frage neu bewertet werden.

Erstmals seit Erhebung dieser Fragestellung ist mehr als die Hälfte der Befragten der Meinung, dass sich die Immobilienwirtschaft und die Wirtschaft insgesamt entweder ausreichend oder sogar zu intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigt.

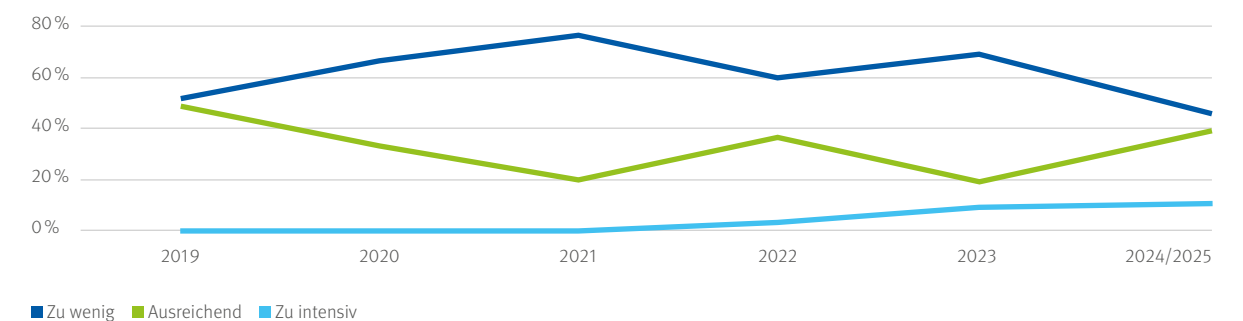
GLAUBEN SIE, DASS SICH DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT ALS GANZES MIT DEM THEMA NACHHALTIGKEIT ZU WENIG, AUSREICHEND ODER ZU INTENSIV AUSEINANDERSSETZT?



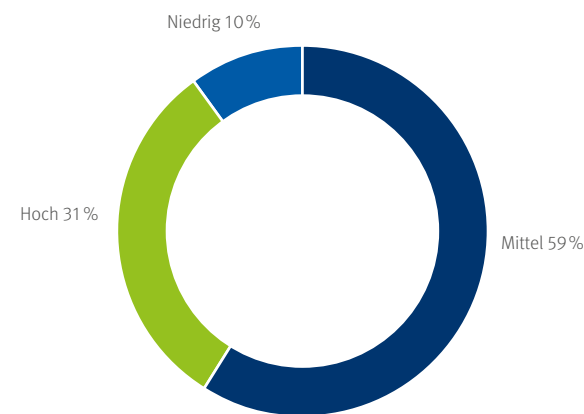
Die anhaltenden Diskussionen über bestehende und bevorstehende regulatorische Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Europäischen Green Deal sorgen weiterhin für große Verunsicherung.

Knapp 90 % der Befragten schätzen die damit verbundene Unsicherheit als mittel bis hoch ein.

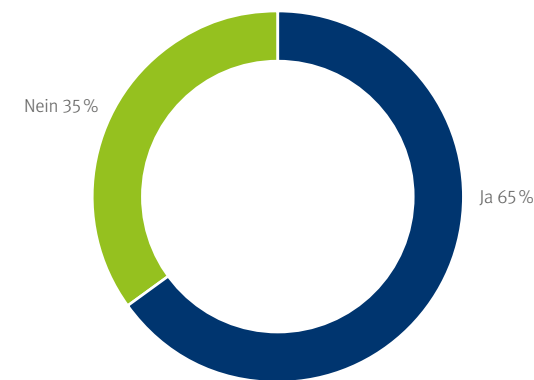
Bei rund zwei Dritteln der Befragten führt dies dazu, dass Investitionsentscheidungen entweder verschoben oder gar nicht erst getroffen werden.



WIE HOCH IST IHRE UNSICHERHEIT HINSICHTLICH AKTUELLER UND KOMMENDER
REGULATORISCHER RAHMENBEDINGUNGEN?



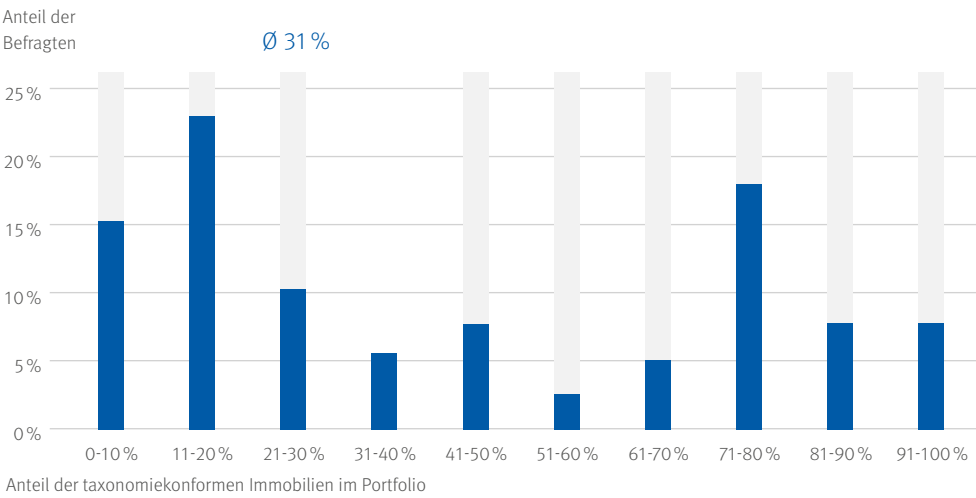
WERDEN DADURCH INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN IN DEN GEBÄUDEBESTAND
BEHINDERT ODER VERZÖGERT?



Taxonomie-Konformität

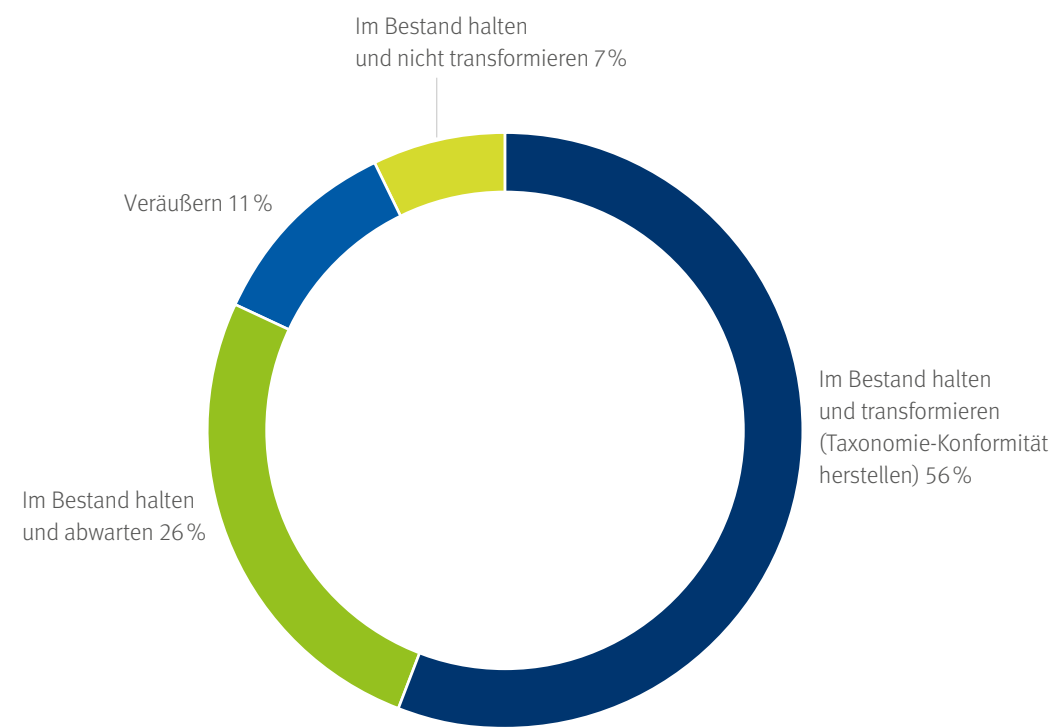
Hinsichtlich der Einschätzung zur Taxonomiekonformität der gemanagten Immobilienportfolios hat sich im Vergleich zur letzten Ausgabe der Studie keine nennenswerte Veränderung ergeben. Nach wie vor wird rund ein Drittel der Immobilien als bereits taxonomiekonform eingestuft.

ANTEIL DES PORTFOLIOS AKTUELL TAXONOMIE-KONFORM? (% DER GEMANAGTEN FLÄCHE)



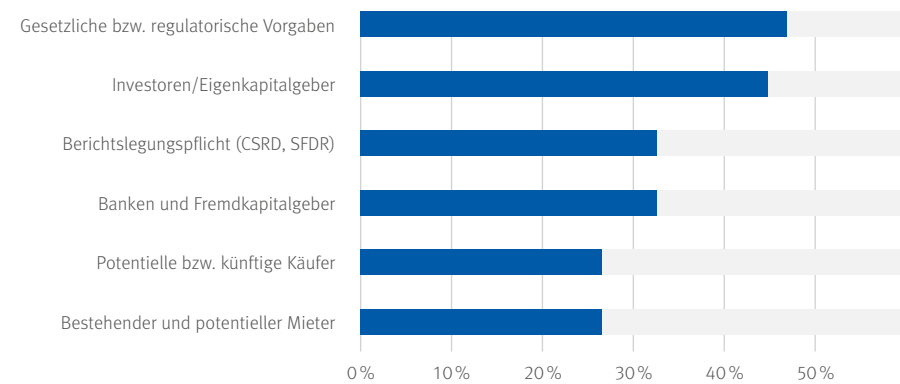
Eine klare Tendenz zeigt sich im Umgang mit noch nicht taxonomiekonformen Gebäuden: Mehr als die Hälfte der Befragten gibt an, diese Objekte im Bestand halten und durch gezielte Maßnahmen eine Taxonomiekonformität nachträglich herstellen zu wollen.

WELCHE STRATEGIE (ÜBERWIEGEND) VERFOLGEN SIE IN BEZUG AUF IHREN DERZEIT NICHT TAXONOMIE-KONFORMEN GEBÄUDEBESTAND?



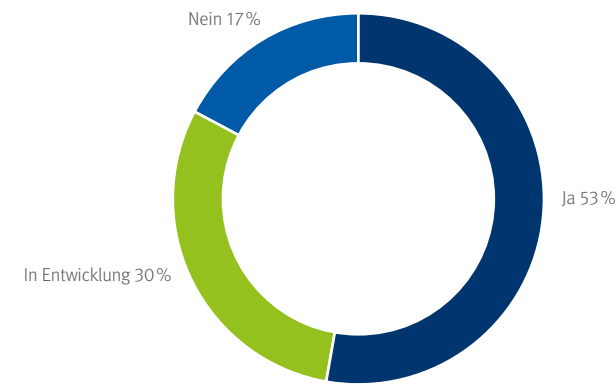
Als Hauptgründe werden gesetzliche und regulatorische Vorgaben genannt, gefolgt von Anforderungen seitens der Investoren bzw. Eigenkapitalgeber.

WENN TAXONOMIE-KONFORMITÄT ANGESTREBT WIRD, WAS SIND DIE BEIDEN WESENTLICHEN TREIBER DAFÜR? (ZWEI-FACH AUSWAHL MÖGLICH)



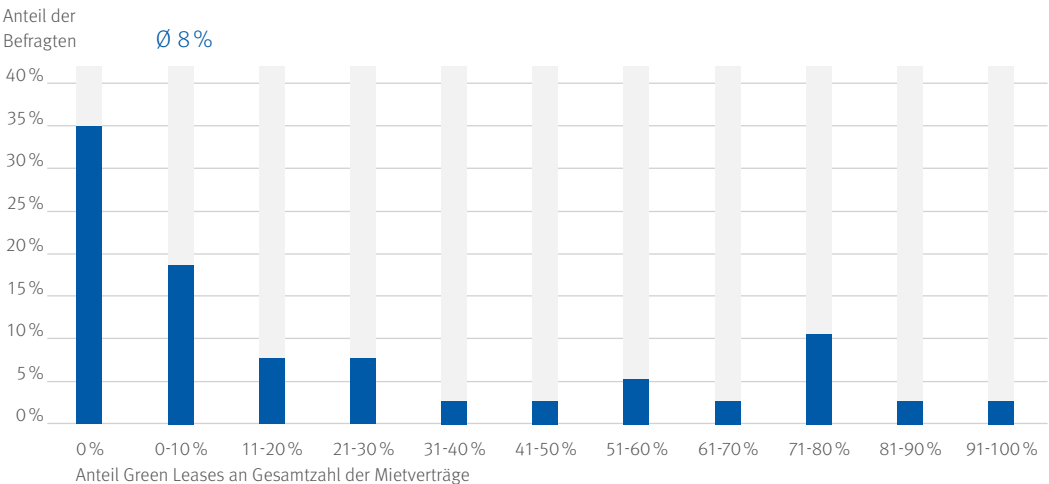
Auf die Frage, ob es für den jeweils gemanagten Immobilienbestand eine definierte ESG-Strategie gibt, antwortet nun bereits mehr als die Hälfte der Befragten, dass dies der Fall ist. In der letzten Befragung waren es lediglich 39 %. Der Anteil der Befragten ohne ESG-Strategie oder ohne Intention, eine solche zu entwickeln, ist mit 17 % nahezu gleich geblieben.

GIBT ES FÜR IHREN IMMOBILIENBESTAND EINE DEFINIERTE ESG-STRATEGIE UND EIN ENTSPRECHENDES ESG-BERICHTSWESEN?



Nach wie vor kommt Green Leases nur eine nachgelagerte Bedeutung zu: Während in der letzten Befragung im Durchschnitt noch 17 % der Mietverträge als Green Leases bezeichnet wurden, liegt dieser Anteil in der aktuellen Ausgabe nur noch bei 8 %.

WIE HOCH IST DER ANTEIL AN GREEN LEASES AN DER GESAMTZAHL IHRER MIETVERTRÄGE?



Zusammenfassung und Ausblick

Das vergangene Jahr stellte Asset Managerinnen und Asset Manager vor erhebliche Herausforderungen – je nach Tätigkeitsbereich in ganz unterschiedlicher Ausprägung. Während etwa in offenen Fonds der Fokus stark auf der Notwendigkeit von Liegenschaftsverkäufen und der damit verbundenen Aufbereitung von Datenräumen lag, konnten andere Bestandshalter von der dynamischen Mietpreisentwicklung profitieren.

Eine Herausforderung, die alle gleichermaßen betrifft, bleibt die Erhebung und Strukturierung von ESG-Daten für die Nachhaltigkeitsberichterstattung – eine Aufgabe, die auch durch die Omnibus-Verordnung nicht erleichtert wird. Der Markt hat sich verändert: Nicht mehr Transaktionen stehen im Mittelpunkt, sondern der Gebäudebestand. Durch die Stabilisierung in den Portfolios der vergangenen Jahre konnten sich Asset Managerinnen und Asset Manager verstärkt auf die Verbesserung von Datenqualität und Dokumentation konzentrieren, Bestände krisenfester und zukunftstauglich machen – und im besten Fall auch die letzte Renditechance aus der Immobilie realisieren.

Die Zukunft bleibt ungewiss. Doch lassen sich aus den Studienergebnissen zumindest folgende fünf Thesen ableiten:

- 1

Nach den teils dramatischen Veränderungen am Immobilienmarkt – auch in Bezug auf die Marktteilnehmer – verschieben sich zunehmend auch die Auftraggeberstrukturen für das Asset Management: Weg von den früher dominierenden Immobilien-AGs, hin zu privaten, oft geschlossenen Strukturen.
- 2

Die Assetklasse Handel bleibt weiter unter Druck. Ihr Anteil an den Portfolios sinkt kontinuierlich. Wohnen hingegen soll künftig wieder stärker berücksichtigt werden.
- 3

Das ESG-Datenmanagement bleibt eine arbeitsintensive Daueraufgabe – allerdings helfen neue Lösungsanbieter und Strategien zunehmend dabei, dieses Feld besser zu beherrschen.
- 4

Die großen Herausforderungen rund um Kostensteigerungen bei Bau, Energie und Finanzierung werden sich mit abnehmender Preisdynamik in den kommenden Monaten etwas entspannen.
- 5

Die nachhaltige Transformation des Gebäudebestands schreitet weiter voran. Auch wenn mittlerweile der Eindruck besteht, dass sich die Immobilienwirtschaft hinreichend mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzt und die Unsicherheit über regulatorische Rahmenbedingungen nach wie vor hoch ist – was Investitionsentscheidungen weiterhin verzögert –, plant ein Großteil der Asset Managerinnen und Asset Manager, nicht taxonomiekonforme Gebäude im Bestand zu halten und durch gezielte Maßnahmen fit für die Zukunft zu machen. Dies geschieht nicht zuletzt, um den steigenden regulatorischen Anforderungen und den Erwartungen von Investoren gerecht zu werden.

Studiendesign

Im Zeitraum von November 2024 bis Februar 2025 waren rund 350 Immobilien- und Asset Manager aufgerufen, den aktuellen Entwicklungsstand des Real Estate Asset Managements in Österreich einzuschätzen. Den Online-Fragebogen dazu hatten RICS und ÖVI gemeinsam entwickelt. Die Rücklaufquote lag bei rund 25 Prozent.

Wollen Sie mehr erfahren?

Die Initiatoren der Studie freuen sich über Ihr Interesse und stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.



Drees & Sommer
Georg Stadlhofer, MRICS



RICS Royal Institute of
Chartered Surveyors Österreich
Jenni Wenkel



Austrian Real Estate Asset
Management Association
Frank Brün, FRICS,
Vorstandsvorsitzender



ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft
Georg Flödl, MRICS, Präsident

IMPRESSUM

Drees & Sommer Projektmanagement
und bautechnische Beratung GmbH
Landstrasser Hauptstrasse 1A
1030 Wien
Österreich
Telefon +43 1 5335660-0
Telefax +43 1 5335660-90
www.dreso.at

info.wien@dreso.com

© Drees & Sommer 2025

BILDNACHWEISE

Titel: © kantver – fotolia.com

Wissenschaftlicher Beirat:

Dipl.-Ing. Rainer Altmann, MSc, MRICS Universität für Weiterbildung Krems

Dr. Klemens Braunsch, MRICS, FH Wien der WKW

Prof. (FH) Dr. David Koch, FH Kufstein Tirol

Prof. Dr. Bob Martens FRICS, TU Wien

AREAMA
Austrian Real Estate Asset
Management Association



ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilienwirtschaft

Medienpartner

IMMOBILIEN MAGAZIN

**DREES &
SOMMER**



Höchste Ökoeffektivität
Cradle to Cradle® zertifizierte
Druckprodukte von Lokay