

An aerial photograph of a city, likely Vienna, showing a wide river (the Danube) and a bridge. In the foreground on the right, a modern building with large glass windows and balconies is visible. The sky is blue with light clouds. The text 'IFA' is in the top left, and the main title and date are in the bottom right.

# IFA

## IFA Markt-Update Positiver Immobilienausblick für 2023

SEPTEMBER 2023

# IFA

Ihr Partner für Immobilieninvestments



492

Realisierte  
Immobilienprojekte



€ 2,64  
Mrd.

Projektvolumen  
umgesetzt

7.800

Zufriedene  
Investor:innen



8.800

Betreute Wohnungen durch  
das IFA Asset Management



# Key Trends

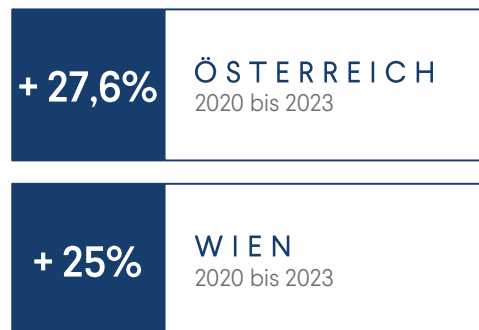
- 01 Trotz des herausfordernden Marktklimas und sinkenden Preisen in B-Lagen zeigen sich attraktive Immobilien, insbesondere Wohnbau in guten städtischen Lagen, weiterhin stabil und ohne Preisrückgang.
- 02 Die allgemein negative Stimmung wird besonders durch die erschwerte Leistbarkeit von Wohnimmobilien beeinflusst, bedingt durch steigende Zinsen und verschärfte Kreditvergaberichtlinien (KIM).
- 03 Während aktuelle Statistiken einen drastischen Rückgang der Bautätigkeit und Fertigstellungen von Wohnimmobilien in den kommenden Jahren vorhersagen und die Bevölkerung weiterwächst, führt dies zu einer anhaltend steigenden Wohnraumnachfrage bei schrumpfendem Angebot, was spürbare Auswirkungen auf die Preisentwicklung haben wird.
- 04 Das knappe Angebot, die geringe Leistbarkeit und die gleichzeitig steigende Nachfrage werden somit zu einer sehr positiven Entwicklung der Mietnachfrage beitragen.



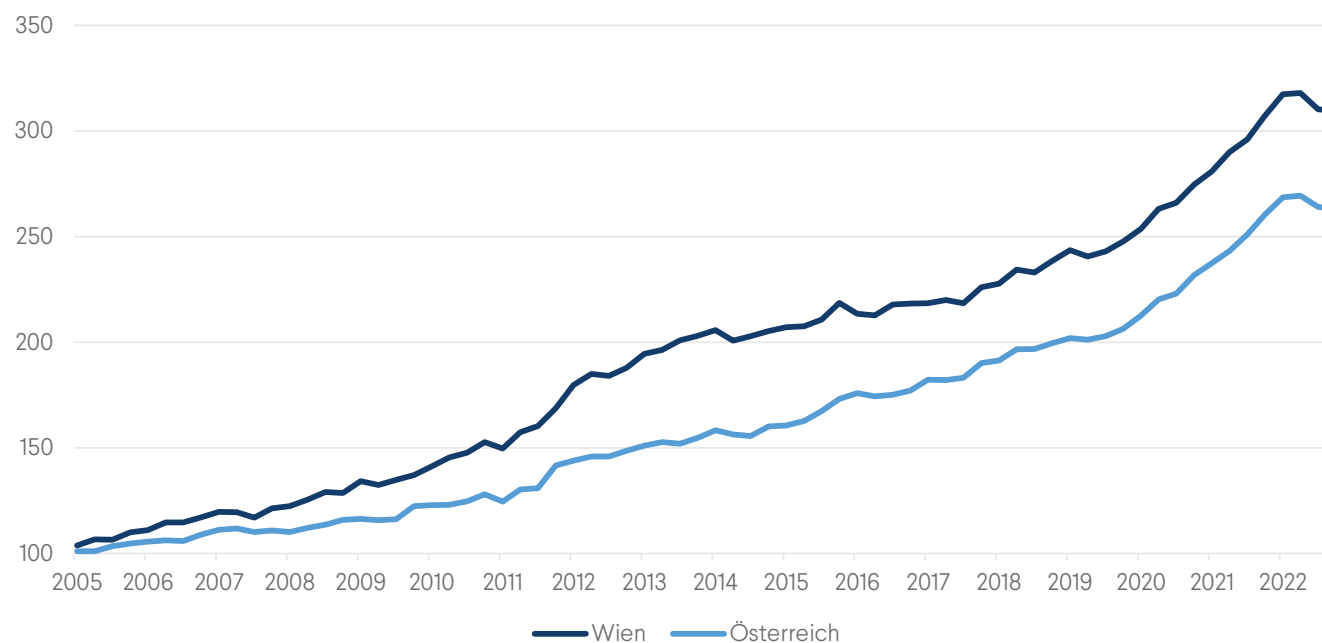
# Stabilisierung der Immobilienpreise in 2023

Nach einem starken Anstieg der Immobilienpreise in den vergangenen Jahren, bei dem die Immobilienpreise seit 2020 in Österreich um 27,6% und in Wien um 25% zugenommen haben, stabilisieren sich die Preise 2023 auf hohem Niveau. Laut ÖNB stiegen die Wohnimmobilienpreise in Österreich um moderate 1,1% im 1. Quartal 2023 und in Wien um 0,8%.

## ANSTIEG DER IMMOBILIENPREISE IN ÖSTERREICH UND WIEN SEIT 2020



## ENTWICKLUNG IMMOBILIENPREISE IN ÖSTERREICH



Quelle: ÖNB

# Eigentum durch KIM-Verordnung erschwert leistbar

In Österreich wird der Erwerb von Wohneigentum durch die KIM-Verordnung immer herausfordernder. Diese Verordnung legt die Kriterien und Richtlinien für die Kreditvergabe von Wohnimmobilien fest, um Kreditnehmer vor Überschuldung zu schützen. Allerdings haben die regulatorischen Bestimmungen dieser Verordnung dazu geführt, dass die Leistbarkeit von Eigentumswohnungen und -häusern für viele Bürgerinnen und Bürger erschwert wird.

Folgendes Beispiel veranschaulicht diese Situation:

„Ein Paar unter 30 Jahren verdient gemeinsam € 4.000,-- netto pro Monat und kauft eine 60 m<sup>2</sup> Wohnung in Golling/Salzburg. Die Beiden bezahlen 20 Prozent des Kaufpreises aus Eigenmitteln, finanzieren die verbleibenden 80 Prozent mittels Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren (Zinssatz 5 Prozent).

Die gemäß KIM-Verordnung zulässige monatliche Rate darf somit maximal € 1.600,- betragen, die tatsächliche Finanzierung beläuft sich jedoch auf € 1.750,-.“

Quelle: APA-OTS

## ERSCHWERTE MINDESTSTANDARDS BEI DER KREDITVERGABE

**20%**

### EIGENKAPITALQUOTE

Es müssen 20% des Kaufpreises – inkl. Nebenkosten – in Form von Eigenkapital aufgebracht werden.

**40%**

### KREDITRATE

Die Kreditrate darf max. 40% des monatlichen Haushaltsnettoeinkommen betragen.

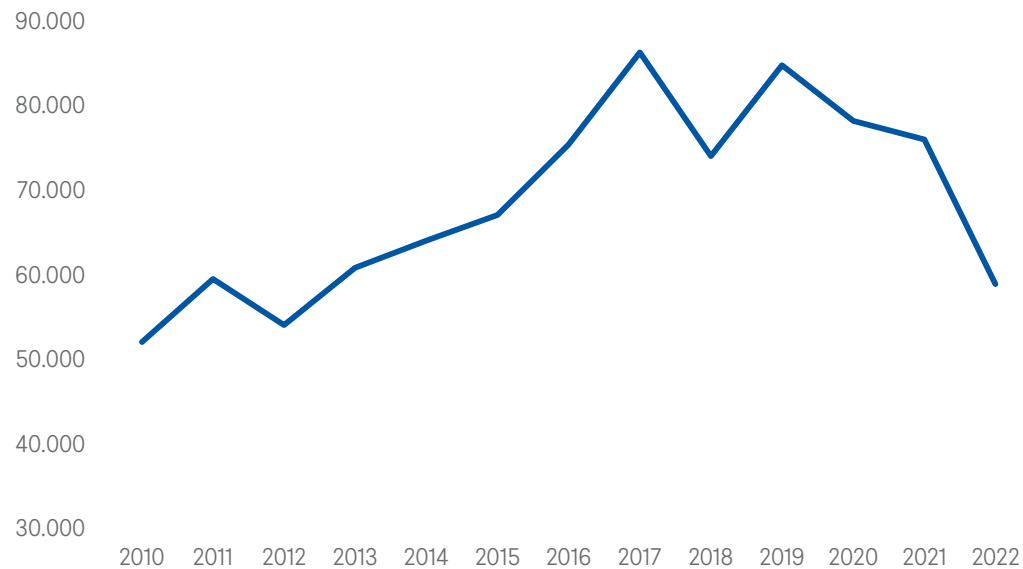
**35**

### JAHRE KREDITLAUFZEIT

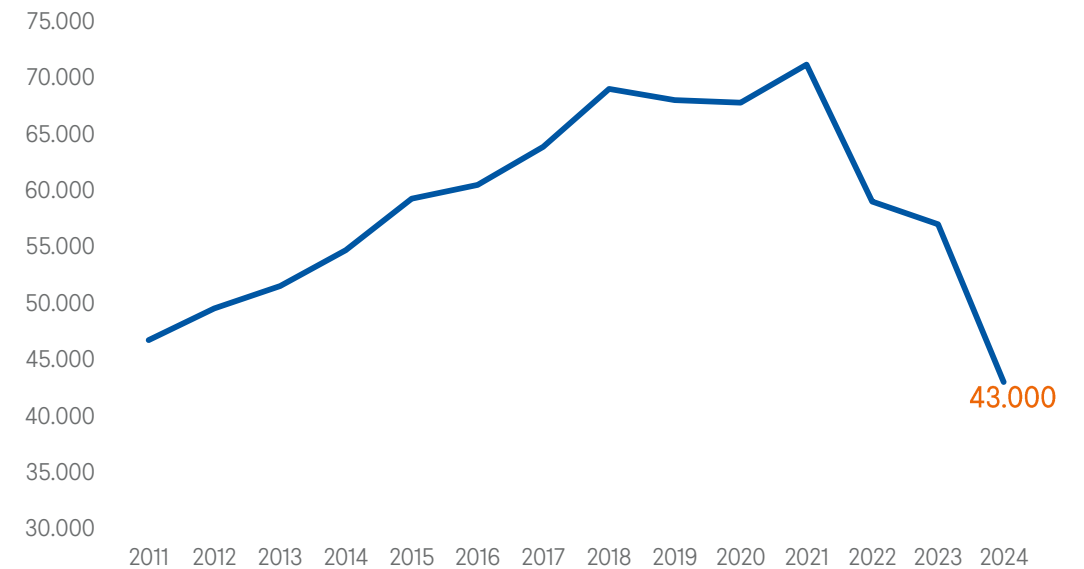
Die Laufzeit des Kredits darf 35 Jahre nicht mehr übersteigen.

# Rückläufiger Wohnbauzyklus in Österreich

## BAUBEWILLIGUNGEN WOHNUNGEN ÖSTERREICH



## FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN ÖSTERREICH



Quelle: Statistik Austria

In Österreich ist das Auslaufen eines ausgeprägten Wohnbauzyklus zu beobachten. Der Höhepunkt an fertiggestellten Wohnungen wurde 2021 mit 71.163 Wohnungen in Österreich erreicht. Eine Prognose der Statistik Austria auf Basis der Baubewilligungen lässt für die Jahre 2022–2024 einen Rückgang der Fertigstellungen auf 59.000, 57.000 und 43.000 Wohnungen erwarten.

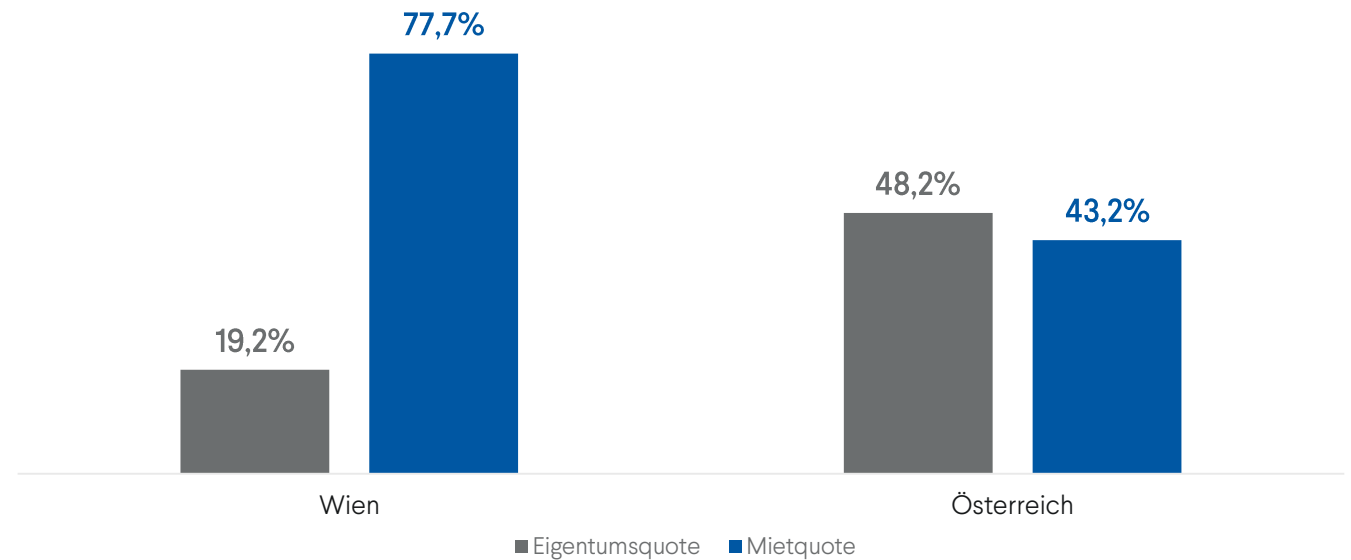
Gepaart mit einem prognostiziertem Bevölkerungswachstum in Österreich wird dies mittelfristig zu einem Wohnungsengpass und damit zu steigenden Immobilienpreisen führen.

# Österreich ist ein Land von Mieter:innen

In Österreich dominiert weiterhin das Mietverhältnis, wenn es um Hauptwohnsitzwohnungen geht. Aktuelle Zahlen zeigen, dass fast 43 Prozent der in Österreich lebenden Menschen in gemieteten Wohnungen leben. Besonders hervorzuheben ist dabei die Hauptstadt Wien, in der die Mietquote beeindruckende 77,7 Prozent beträgt, während nur 19,2 Prozent der Wienerinnen und Wiener im Eigenheim wohnen. Landesweit besitzen hingegen knapp 48 Prozent ein Eigenheim. Weitere 9,2 Prozent genießen mietfreie oder unentgeltliche Wohnverhältnisse, einschließlich Dienst- und Naturalwohnungen.

Während in vielen europäischen Ländern rund 70 Prozent der Bevölkerung im Eigenheim leben, liegt Österreich mit seiner Wohneigentumsquote deutlich darunter. Dies spiegelt eine markante Besonderheit im österreichischen Wohnmarkt wider, die sowohl für Immobilieninvestoren als auch für Wohnungssuchende von Bedeutung ist.

MIET- UND EIGENTUMSQUOTE VON HAUPTWOHNSITZWOHNUNGEN IN ÖSTERREICH UND WIEN IM JAHR 2022



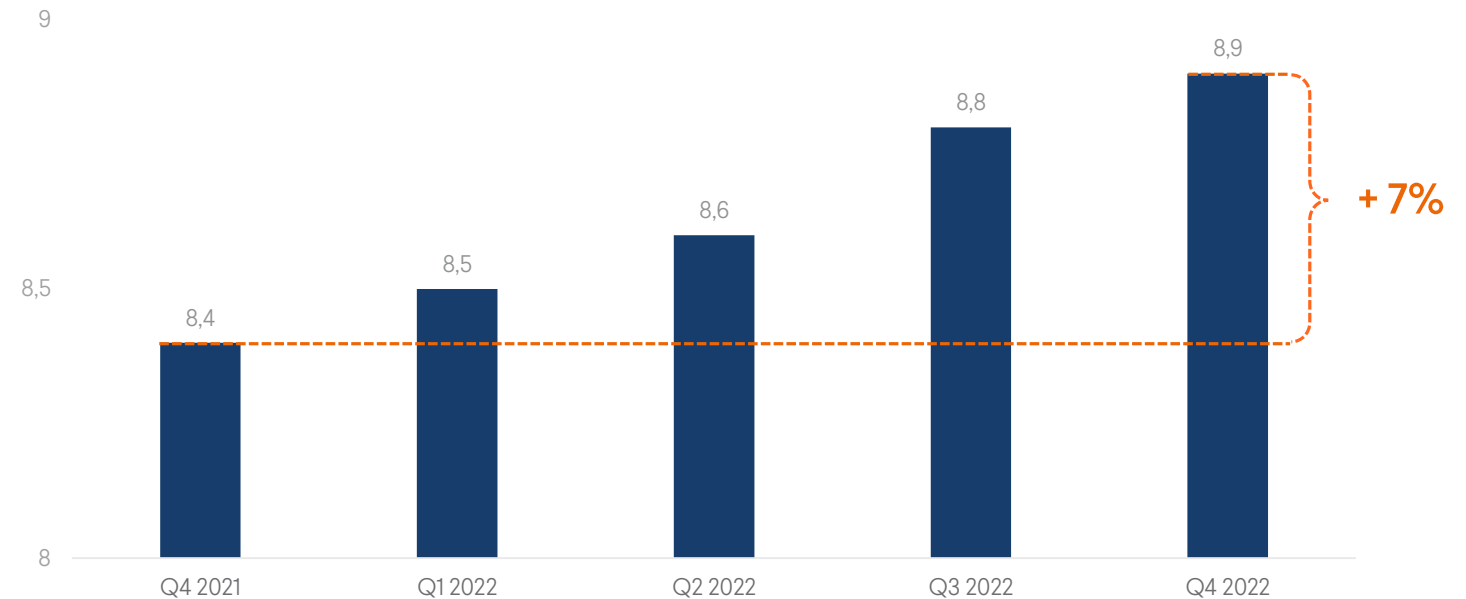
Quelle: Statista

# Investoren profitieren von hoher Nachfrage nach leistbarem Wohnraum

Die Immobilienlandschaft in Österreich verzeichnet momentan bemerkenswerte Entwicklungen. Angesichts der ansteigenden Zinsen bleibt Wohneigentum in der Alpenrepublik eine kostspielige Angelegenheit. Diese Entwicklung führt zu einem spürbaren Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen. Allein im Jahr 2022 stieg die Durchschnittsmiete im 4. Quartal um 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Hier tritt besonders das IFA Bauherrenmodell hervor, das neben Förderungen und steuerlichen Begünstigungen im Förderzeitraum gedeckelte Fördermieten bietet. Dieses attraktive Mietniveau lässt auf eine kontinuierlich hohe Auslastung schließen. Das Modell ist nicht nur für Mieter, die bezahlbaren Wohnraum suchen, besonders ansprechend, sondern bietet auch Investoren durch den stetigen Zustrom an Mietinteressenten und die stabilen Rahmenbedingungen des IFA Bauherrenmodells nachhaltige und verlässliche Renditen.

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSMIETE INKL. BETRIEBSKOSTEN PRO M<sup>2</sup> IN EURO IN ÖSTERREICH



Quelle: Statistik Austria



# Ifo-Institut: Immobilienpreise steigen langfristig weiter

Wie blicken Ökonomen und Ökonomen auf die Zukunft des Immobilienmarktes?

Die aktuelle Umfrage des Ifo Instituts und des Instituts für Schweizer Wirtschaftspolitik (IWP) untersucht Immobilienpreiserwartungen von Ökonomen und Ökonomen auf globaler Ebene.

Das Ergebnis: Ökonomen rechnen weltweit mit stark steigenden Immobilienpreisen. Sie dürften in den kommenden zehn Jahren global im Mittel um jährlich 9 Prozent zulegen. In Österreich werden demnach nominelle Zuwächse von 6,9 Prozent erwartet, in Deutschland von 7,2 Prozent und in der Schweiz von 4,8 Prozent. Laut den Experten ist der Preisanstieg überwiegend nachfrage-getrieben.

REGION	% PREISERWARTUNG P.A.
Nordeuropa	9,9
Osteuropa	14,9
Südeuropa	18,4
Westeuropa	6,4
Österreich	6,9
Deutschland	7,2
Schweiz	4,8
Nordamerika	7,7

Quelle: Ifo Institut

***„Studien gehen davon aus, dass die Immobilienpreise nach einer Konsolidierungsphase weiter steigen werden. Investieren Sie jetzt und profitieren Sie langfristig von einem Investment in Realwerte.“ – Economic Expert Survey***

# Jetzt in geförderten Wohnbau investieren!

INVESTMENT	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°494
BETEILIGUNG	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit Ihrem persönlichen Eintrag im Firmenbuch.
GESAMTINVESTITION	11,9 Mio. Euro
PROJEKT	Jedleseer Straße 104-106, 1210 Wien 25 Neubauwohnungen, 1 Büro, 8 Tiefgaragenplätze Fast jede Wohnung mit zugeordneter Freifläche wie Loggia, Balkon oder Terrasse.
NUTZFLÄCHE	1.815 m <sup>2</sup>
GEPLANTER BAUBEGINN	Herbst 2024
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG	Frühjahr 2026
SICHERHEITEN	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Baukostengarantie</li><li>✓ Erstvermietungsgarantie</li></ul>



# Aktuelle IFA Investitionsmöglichkeiten



**ANLEIHE**  
Palais St. Josef Salzburg Anleihe

Volumen: € 10 Mio.  
Laufzeit: bis 31.08.2026  
Zinssatz: 6,75% p.a.



**ANLEIHE**  
IFA Nachhaltigkeitsanleihe 2023

Volumen: € 10 Mio.  
Laufzeit: bis 28.02.2028  
Zinssatz: 6,75% p.a.



**ANLEIHE**  
ProReal Secur 4

Volumen: € 5 Mio.  
Laufzeit: bis 30.06.2025  
Zinssatz: 5,00% p.a.



**ANLEIHE**  
ProReal Secur 3

Volumen: € 5 Mio.  
Laufzeit: bis 31.12.2026  
Zinssatz: 5,75% p.a.



**IFA PRIME INVESTMENT**  
V33 Salzburg | Tranche 2023

Gesamtinvestition: € 65,6 Mio.  
Nutzung: Hotel, Büro, Gewerbe, Wohnbau  
Fertigstellung: 2024



**BAUHERRENMODELL**  
Puchstraße 34, Graz

Gesamtinvestition: € 10,45 Mio.  
Nutzung: Geförderter Wohnbau  
Fertigstellung: 2025



**BAUHERRENMODELL**  
Jedleseer Straße 104-106, Wien

Gesamtinvestition: € 11,9 Mio.  
Nutzung: Geförderter Wohnbau  
Fertigstellung: 2026

# IFA

IFA AG

Grillparzerstraße 18-20  
A-4020 Linz

Tel: +43 732 66 08 47

Fax: +43 732 66 08 47-66

E-Mail: [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)

Web: [www.ifa.at](http://www.ifa.at)