

IFA

IFA Markt-Update Der Immobilienmarkt erholt sich

Q3 2024

IFA

Wo Leader investieren.



495

Realisierte
Immobilienprojekte



€ 4,1 Mrd.

Assets under Management



8.577

Verwaltete Wohnungen



7.900

Zufriedene Investor:innen



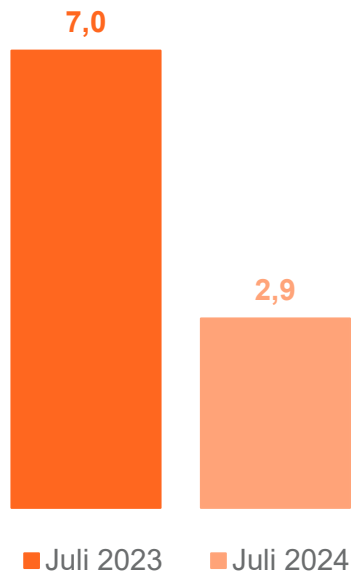
Key Trends

- 01** Der Immobilienpreisindex Greix zeigt im zweiten Quartal 2024 Wertsteigerungen in Deutschland, besonders bei Mehrfamilienhäusern, was auf eine Markterholung hinweist. Ein ähnlicher positiver Trend wird auch für den österreichischen Markt erwartet.
- 02** Die Aktienmärkte haben sich nach Unsicherheiten erholt, bleiben jedoch aufgrund geopolitischer Einflüsse und wirtschaftlicher Entwicklungen volatil und schwer kalkulierbar. Im Gegensatz dazu erweist sich der Immobilienmarkt als langfristig wertstabil und weniger anfällig für kurzfristiger Schwankungen.
- 03** Die EZB hielt den Leitzins im Januar 2024 bei 4,5 % und senkte ihn bis September auf 3,65 %, was eine Lockerung der Geldpolitik signalisiert. Diese sowie weitere Senkungen sollten den Immobilienmarkt entlasten und die Kreditnachfrage erhöhen. Auch in den USA wurden seitens Fed der Leitzins um 0,5 % gesenkt.
- 04** Das im Frühjahr angekündigte Wohnbaupaket der österreichischen Regierung kommt nur schleppend voran, vor allem wegen Umsetzungsproblemen in den Bundesländern. Trotz eines leichten Anstiegs der Baubewilligungen bleibt der Wohnbau weit hinter dem Bedarf zurück, was das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage weiter verschärft.
- 05** Laut einer Umfrage von Savills planen Immobilieninvestor:innen in den nächsten drei Jahren über 60 Milliarden Euro in europäische Wohnimmobilien zu investieren, wobei Mehrfamilienhäuser am gefragtesten sind. Fast die Hälfte der Befragten erwartet, dass der Wohnimmobilienanteil in ihren Portfolios bis 2026 signifikant steigt.

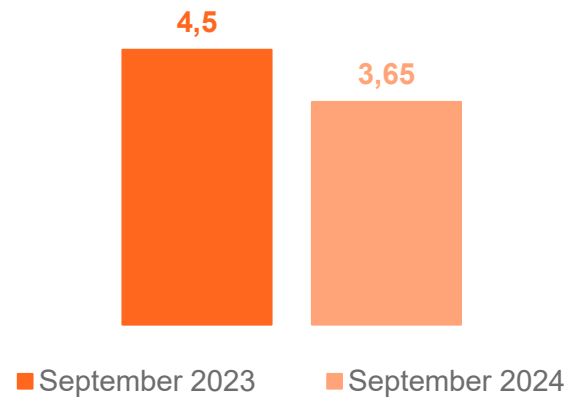


Vorjahresvergleich

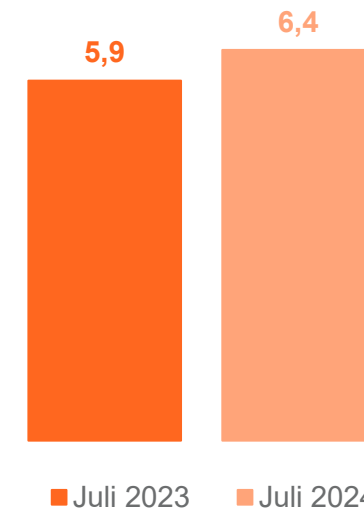
INFLATION (VPI IN %)



LEITZINS DER EZB IN %



ARBEITSLOSENQUOTE IN %



Quelle: Statista, Bank Austria, AMS

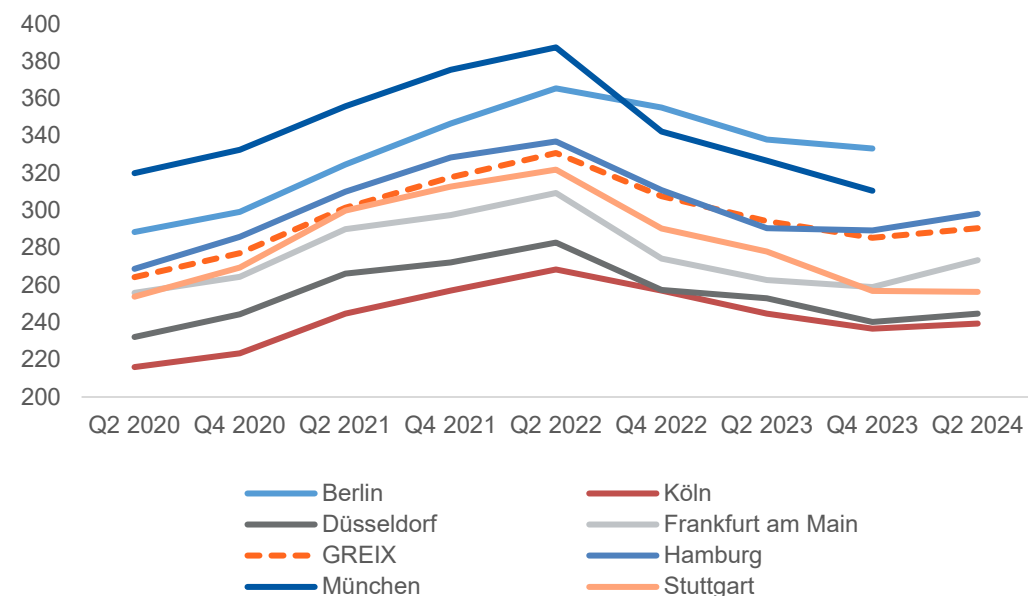
Immobilienpreisentwicklung vs. Inflation

Der Immobilienmarkt in Deutschland zeigt eine klare Aufwärtsbewegung, wie der neue Immobilienpreisindex Greix des Kiel Instituts für Weltwirtschaft für das zweite Quartal 2024 belegt. Alle Wohnsegmente, einschließlich Eigentumswohnungen und Ein- sowie Mehrfamilienhäuser, haben im Vergleich zum Vorquartal an Wert gewonnen und übertreffen sogar die aktuellen Inflationsraten. Besonders hervorzuheben ist der Anstieg bei Mehrfamilienhäusern, die sich nach einem vorherigen Rückgang um 4,4 % verteuerten.

In den Top-7-Städten Deutschlands wie Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf sind die Immobilienpreise ebenfalls gestiegen. Städte wie Münster außerhalb dieser Gruppe konnten ebenso deutliche Preissteigerungen verzeichnen. Trotz den jüngsten Preiszuwächsen liegen die Immobilienwerte im Vergleich zum Vorjahresquartal weiterhin im Minus, allerdings nimmt dieser Rückgang ab, was als weiteres Zeichen der Markterholung gilt. Die Entwicklung des Greix deutet darauf hin, dass die großflächige Korrekturphase, welche durch hohe Inflationsraten und einen Preisrückgang von etwa 14 Prozent geprägt war, nun langsam zu einem Ende kommt.

Erfahrungsgemäß orientiert sich der österreichische Markt an den Entwicklungen des deutschen Immobilienmarktes, wenn auch oft etwas verzögert. Daher ist auch für den österreichischen Markt ein positiver Ausblick zu erwarten.

PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN
NACH DEM GREIX



Quelle: GREIX

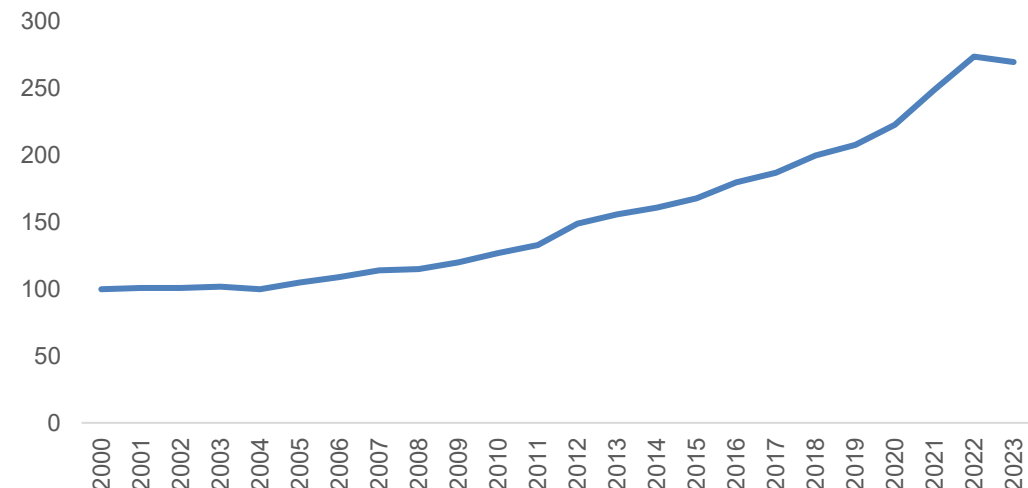
Aktien- vs. Immobilienmarkt

ENTWICKLUNG DES DAX



Quelle: Statista

ENTWICKLUNG WOHNIMMOBILIENPREISINDEX ÖSTERREICH



Quelle: OeNB

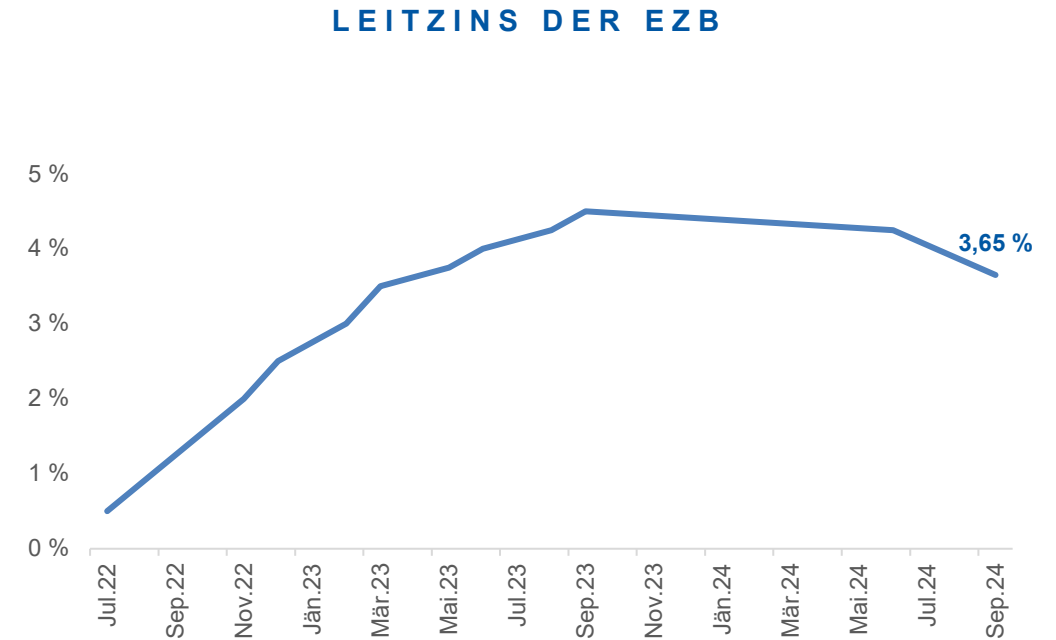
Die Aktienmärkte haben sich nach einer Phase erheblicher Unsicherheit wieder erholt. In Japan, Deutschland und den USA konnten die Kurse nach vorherigen Verlusten Stabilität zurückgewinnen, was bei vielen Anleger:innen das Vertrauen in die Märkte gestärkt hat. Der Nikkei, der S&P 500 und der DAX haben in den letzten Monaten positive Entwicklungen gezeigt und sich von ihren Tiefständen erholt. Dennoch unterliegt der Aktienmarkt aktuell Schwankungen, was ihn schwer kalkulierbar macht. Die Schwankungen sind unter anderem auf geopolitische Einflüsse, wie z.B. den Ukraine-Konflikt, und wirtschaftliche Entwicklungen zurückzuführen.

Im Vergleich dazu zeigt sich der Immobilienmarkt weitestgehend wertstabil. Kurzfristig musste der Wohnimmobilienpreisindex zwar einen geringen Rückgang verzeichnen, langfristig zeigt sich der Immobilienmarkt jedoch vergleichsweise beständig. Dies ist unter anderem auf die stabile Nachfrage nach Wohnraum sowie den Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge zurückzuführen.

Senkung des Leitzinses

Seit Sommer 2022 hatte die EZB die Zinsen in zehn aufeinanderfolgenden Schritten erhöht, um der stark gestiegenen Inflation entgegenzuwirken, die weltweit unter anderem im Zuge des Ukrainekriegs zugenommen hatte. Die Zinswende vollzog sich nun allmählich schrittweise, so wurde am 12. Juni der Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 % gesenkt. Gefolgt von einer weiteren Absenkung um 0,6 Prozentpunkte auf 3,65 % am 12. September 2024. Nach einer Periode intensiver Zinserhöhungen zur Bekämpfung der Inflation signalisiert dieser Schritt eine Lockerung, welcher auf einen konjunkturellen Aufschwung deuten lässt.

Es wird erwartet, dass die EZB in den nächsten Monaten die Zinsen weiter senkt, falls die wirtschaftlichen Bedingungen dies erfordern. Sollte sich die Inflation weiter abschwächen, könnte dies zusätzlichen Spielraum für weitere Zinssenkungen schaffen. Eine solche Entwicklung würde den Immobilienmarkt weiter entlasten und zu einer nachhaltigen Erholung beitragen. Insgesamt dürfte die jüngste Zinssenkung die Nachfrage nach Immobilienkrediten ankurbeln und gleichzeitig den Preisdruck auf Immobilien mindern. Der Immobilienmarkt stabilisiert sich, nachdem die vorherigen Zinserhöhungen zu Unsicherheiten und Rückgängen geführt hatten. Auch in den USA wurde bereits mit der Zinswende durch die Federal Reserve begonnen, was zeigt, dass diese geldpolitischen Maßnahmen global auf ähnliche Herausforderungen reagieren.



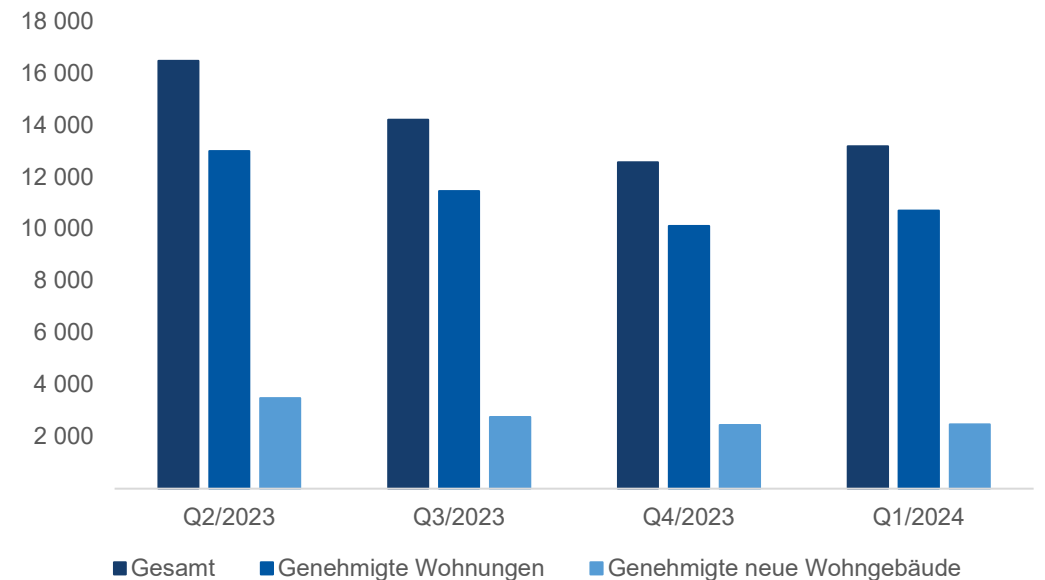
Quelle: Statista

Chancen mit dem Wohnbaupaket

Das im Frühjahr von der österreichischen Bundesregierung angekündigte Wohnbaupaket, das auf zahlreichen Maßnahmen zur Förderung des Wohnbaus aufbaut, zeigt bisher nur geringe Fortschritte. Dies ist vor allem auf Herausforderungen bei der Umsetzung in den Bundesländern zurückzuführen. Während das Paket grundsätzlich positiv aufgenommen wurde, besteht weiterhin Bedarf an konkreten Plänen, um den Wohnbau in allen Regionen voranzutreiben. Branchenvertreter weisen auf das Risiko hin, dass ein weiteres Zögern den dringend benötigten Wohnraum und die Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft gefährden könnte.

Statistiken zeigen, dass die Zahl der Baubewilligungen auf den niedrigsten Stand seit 18 Jahren gesunken ist, während der Bedarf an Wohnraum aufgrund der wachsenden Bevölkerung weiter steigt. Dennoch konnte eine langsame Aufwärtskurve im ersten Quartal 2024 mit 2.468 genehmigten neuen Wohngebäuden im Vergleich zu 2.451 im Vorquartal betrachtet werden, was auf eine positive Marktentwicklung schließen lässt. Zwar gibt es in einigen Bundesländern wie der Steiermark und Kärnten Fortschritte, doch insgesamt kommt die Umsetzung des Wohnbaupakets durch bürokratische Hürden nur schleppend voran. Um die Bauwirtschaft und den Wohnungsmarkt zu stärken, fordern Branchenvertreter eine zügigere Umsetzung.

ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN
(Q2/2023 BIS Q1/2024)



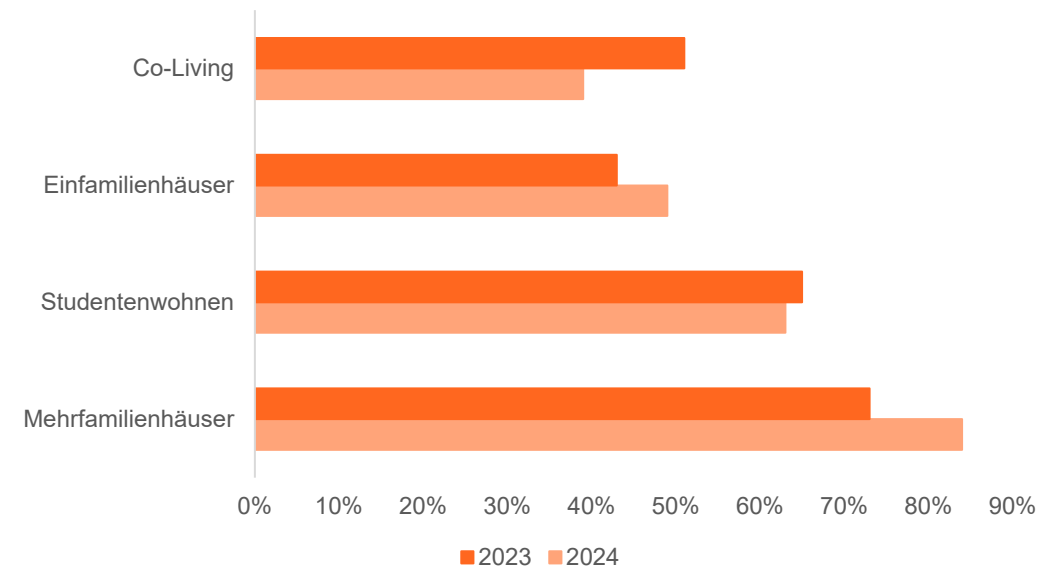
Quelle: Infina

Wohnimmobilien als Lieblingsinvestment

Laut einer Umfrage von Savills und Savills Investment Management planen Immobilieninvestor:innen, in den nächsten drei Jahren über 60 Milliarden Euro in den europäischen Wohnimmobiliensektor zu investieren. Fast die Hälfte der Befragten erwartet, dass der Anteil von Wohnimmobilien in ihren Portfolios bis 2026 signifikant steigen wird, und viele gehen davon aus, dass Wohnimmobilien dann mehr als die Hälfte oder sogar bis zu 75 % ihres Portfolios ausmachen werden.

Innerhalb des Wohnimmobiliensektors haben Mehrfamilienhäuser die höchste Priorität, gefolgt von Studentenwohnungen und Einfamilienhäusern. Investor:innen konzentrieren sich auf diese Segmente, da sie erhebliche Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage sowie starke Fundamentaldaten erkennen. Zudem wird erwartet, dass der Wohnungsmarkt in Europa weiterhin wächst und ein wichtiger Schwerpunkt für Investitionen bleibt. Infolgedessen dürfte dies mittelfristig zu Preissteigerungen führen, da die hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot trifft.

PRÄFERENZEN IM IMMOBILIEN-ANLAGEVERHALTEN VON PRIVATINVESTOR:INNEN



Quelle: Savills

Tiergartenweg, 8055 Graz

BETEILIGUNG & INVESTMENT

Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau: IFA Bauherrenmodell N°499 (KG-Modell) Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch

GESAMTINVESTITION

€ 7,19 Mio.

PLANRENDITE

- Kreditzeichnung: rund 4,9% nach Ablauf der Förderphase
- Barzeichnung: rund 6,0% nach Ablauf der Förderphase

PROJEKT

- 58 Neubauwohnungen, verteilt auf fünf Gebäude
- 62 Tiefgaragenplätze, 107 Fahrradabstellplätze
- Alle Wohnungen mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon
- Das Bauherrenmodell N°499 umfasst 15 Wohnungen

GEPLANTER BAUBEGINN

- Winter 2024
- Baugenehmigung erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

Sommer 2026

SICHERHEITEN

IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung / Tilgungsbeginn



V³³, 5020 Salzburg

PROJEKT & INVESTMENT

Hotel mit zukunftsweisendem Konzept, hochattraktive Büro-, Gewerbe- & Gastronomieflächen und mietsicherem, geförderten Wohnbau

GESAMTINVESTITION

€ 65,6 Mio.

PLANRENDITE

Barvariante: 5,0%*
Barvariante GmbH: 5,4% p.a.*

BAUBEGINN

April 2022

FERTIGSTELLUNG

Juni 2024 in Plan und Kosten

SICHERHEITEN & HIGHLIGHTS

- Numa Hotel ist seit Juli geöffnet
- Büro- und Wohnungsmieter:innen sind im Juli und August eingezogen
- Vermietungsstand bei Fertigstellung >95%
- Grundbucheigentum der KG, mit persönlicher Eintragung im Firmenbuch der Projekt KG
- Inflationsabsicherung über geplante Indexierung der Miet- & Pachtverträge
- IFA Patronatserklärung für eine weitere Hoteljahrespacht bis einschließlich 2028
- Eines der letzten bewilligten Hotels mit über 60 Zimmern (120 Zimmer) mit Numa als innovativen Betreiber

* Planwert bei angenommener Wertsteigerung von 1,5% p.a.



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
Web: www.ifa.at

DISCLAIMER // Diese Broschüre ist eine unverbindliche Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG. Sie stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko der Käufer:innen.

© 2024 Copyright IFA AG