

# IFA

## IFA Markt-Update

### Eine gute Zeit um in Immobilien zu investieren?

---

Q1 2025

# IFA

Wo Leader investieren.



498

Realisierte  
Immobilienprojekte



€ 4,1 Mrd.

Assets under Management



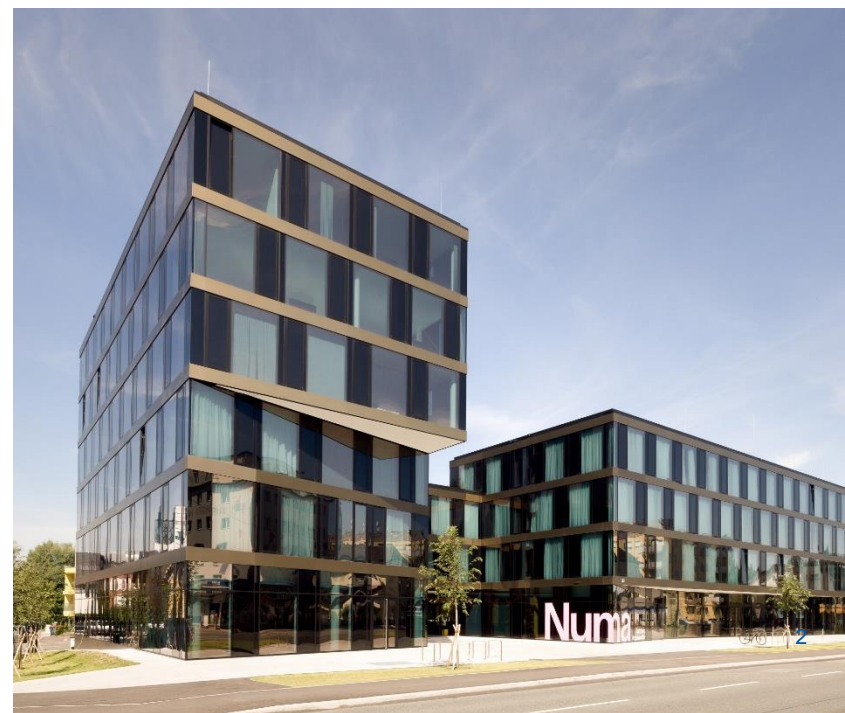
9.035

Verwaltete Wohnungen/Einheiten



8.000

Zufriedene Investor:innen



# Key Trends

01

Die wesentlichen volkswirtschaftlichen Parameter Inflation, Leitzins sowie Arbeitslosenquote haben im Vorjahresvergleich einen deutlichen Rückgang verzeichnet. Dies signalisiert einen wirtschaftlichen Aufschwung bzw. eine Erholung der Konjunktur.

02

Im Februar 2025 wurde der EZB-Leitzins zum 4. Mal in Folge gesenkt und liegt nun bei 2,9%. Durch die Anpassung der Geldpolitik soll das Investitionsvolumen angekurbelt und die Inflation auf das EZB-Ziel von 2% gesenkt werden.

03

Die Fertigstellungen von Wohnimmobilien in Österreich sind nach wie vor rückläufig. Nachdem die Zahl der Fertigstellungen von rd. 42.000 im Jahr 2023 auf rd. 37.600 im Jahr 2024 gesunken ist, wird für das Jahr 2025 ein weiterer Rückgang auf rd. 29.400 Fertigstellungen erwartet.

04

Nachdem die Vergabe von Wohnbaukrediten von 2022 auf 2023 um ca. 45% eingebrochen ist, zeigte das Jahr 2024 eine positive Entwicklung. So stieg das Volumen im Vorjahresvergleich um rd. 0,9 Mio. €. Aufgrund des Wegfalls der KIM-Verordnung und Besserung der Zinslandschaft wird für das Jahr 2025 von einer weiteren Steigung ausgegangen.

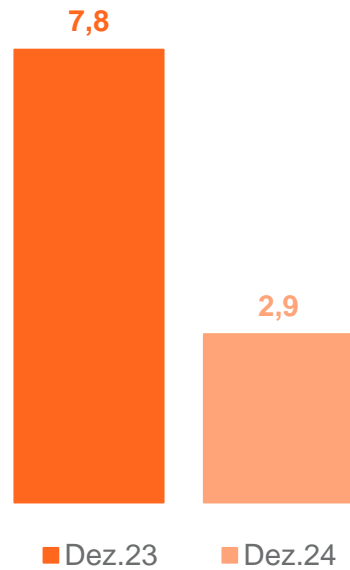
05

In einer Zeit von knappem Angebot am Wohnungsmarkt aufgrund rückläufiger Fertigstellungszahlen, einer degressiven Zinsentwicklung und dem Wegfall der KIM-Verordnung könnte jetzt der optimale Zeitpunkt sein, um in Immobilien zu investieren und vom Marktaufschwung zu profitieren.

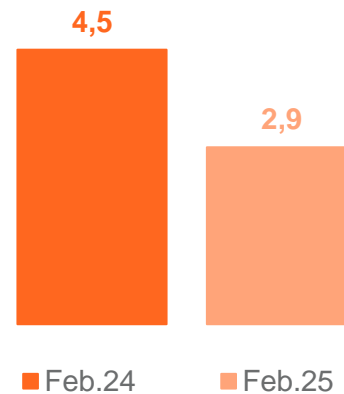


# Konjunktureller Aufschwung erkennbar

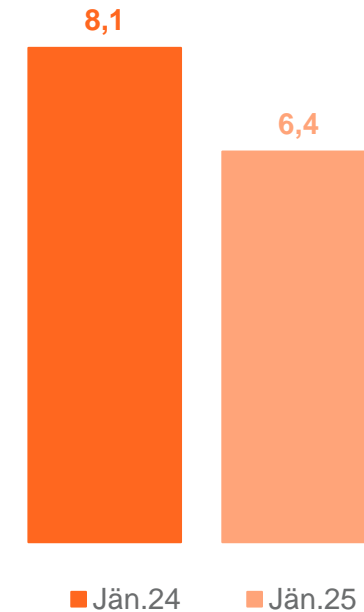
INFLATION (VPI) IN %



LEITZINS DER EZB IN %



ARBEITSLOSENQUOTE IN %

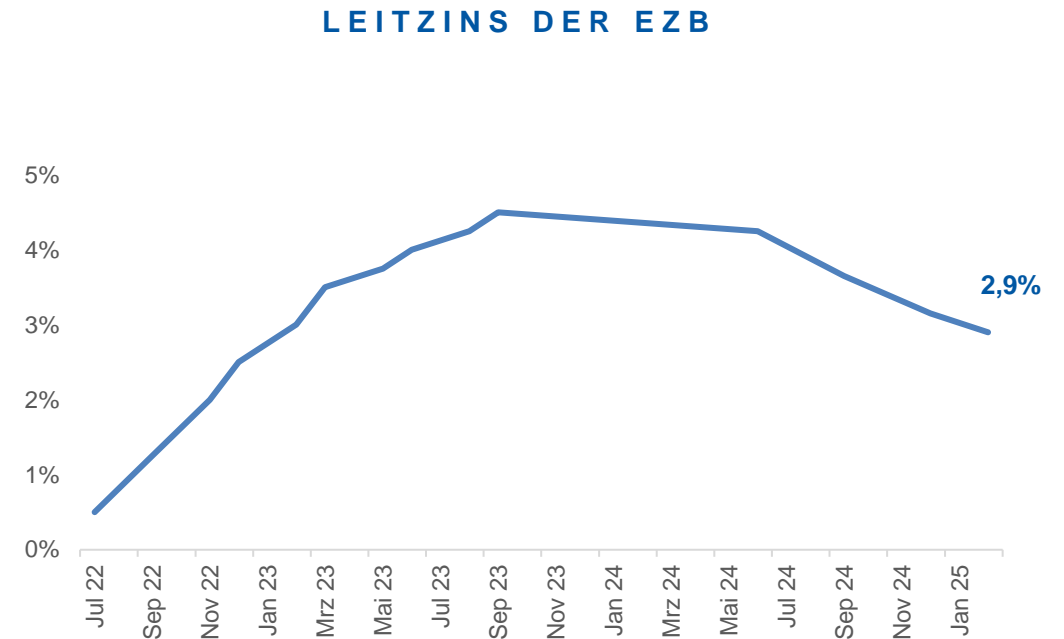


Quellen: Statista, AMS

# Erneute Zinssenkung lässt Konjunkturaufschwung erwarten

Im **August 2023** lag der EZB-Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft bei **4,50%**. Um der damit einhergehend stark gestiegenen Inflation entgegenzuwirken, hat die EZB im Juni 2024 eine Zinswende eingeleitet und die Leitzinsen im ersten Schritt um 25 Basispunkte auf 4,25% gesenkt. Dabei handelte es sich um die **erste Zinssenkung seit dem 10. März 2016**. Um das Inflationsniveau auf das angestrebte 2%-Niveau zu senken, wurden im Laufe des Jahres sowie **Anfang 2025** weitere Zinssenkungen eingeleitet. Im Februar 2025 wurde eine erneute Anpassung vorgenommen, womit der **Leitzins auf 2,90% gesenkt** wurde.

Durch diese Maßnahmen soll das **Investitionsvolumen**, welches stark durch die Kreditkonditionen bzw. den Leitzins beeinflusst wird, **angekurbelt werden**. Durch ein erhöhtes Investitionsvolumen erhofft sich die EZB einen **konjunkturellen Aufschwung**. Um die Wirtschaft langfristig zu stabilisieren, ist davon **auszugehen**, dass die **Zinsen auch in Zukunft weiter gesenkt werden**. Wie hoch die Zinssenkungen ausfallen werden, ist abzuwarten.



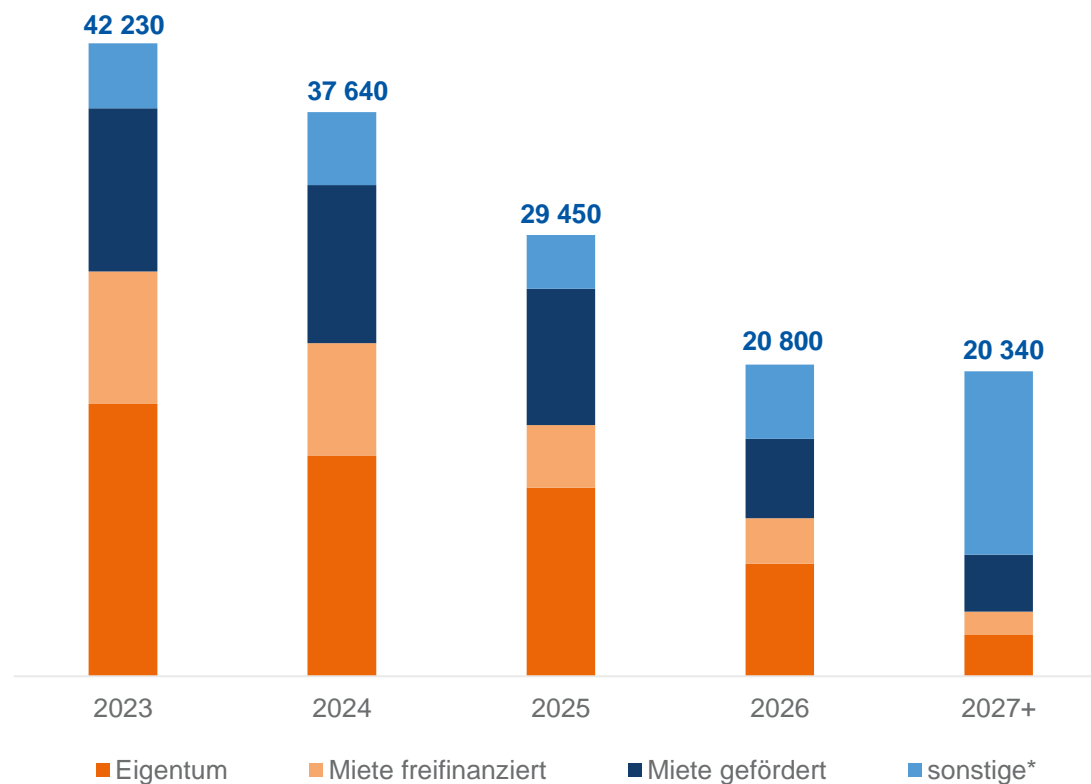
Quelle: Statista

# Knappes Angebot am Wohnungsmarkt

Seit dem Jahr 2023 ist in Österreich ein **Rückgang bei den Fertigstellungen** von Wohnimmobilien spürbar. Dieser ist vor allem auf stark **gestiegene Baukosten** sowie eine **veränderte Zinslandschaft** zurückzuführen. So sanken die Fertigstellungen im Jahr **2023** von **rd. 42.200** auf **rd. 37.600** im Jahr **2024**. Für das Jahr **2025 und 2026** wird ein **starker Rückgang** erwartet, wodurch das **Angebot** an Wohnraum nahezu **halbiert wird**. Der **Wohnungsmarkt** sieht sich dadurch mit einer **steigenden Nachfrage** bei **sinkendem Angebot** konfrontiert, was mittelfristig zu **steigenden Preise** führen soll.

Eine Statistik der Exploreal zeigt ebenso einen starken **Rückgang** im Bereich der **geförderten Mietwohnungen**, wodurch **leistbarer Wohnraum** noch **knapper** wird. Eine **Lösungsoption** könnten sog. **Bauherrenmodelle** sein, welche in der Kategorie „sonstige“ geführt werden und für einen fixierten Zeitraum von 25 Jahren zu geförderten Mietpreisen und anschließend zu freien Marktmieten vermietet werden können.

FERTIGSTELLUNGEN & PIPELINE IN ÖSTERREICH (IN TSD)



Quelle: Exploreal

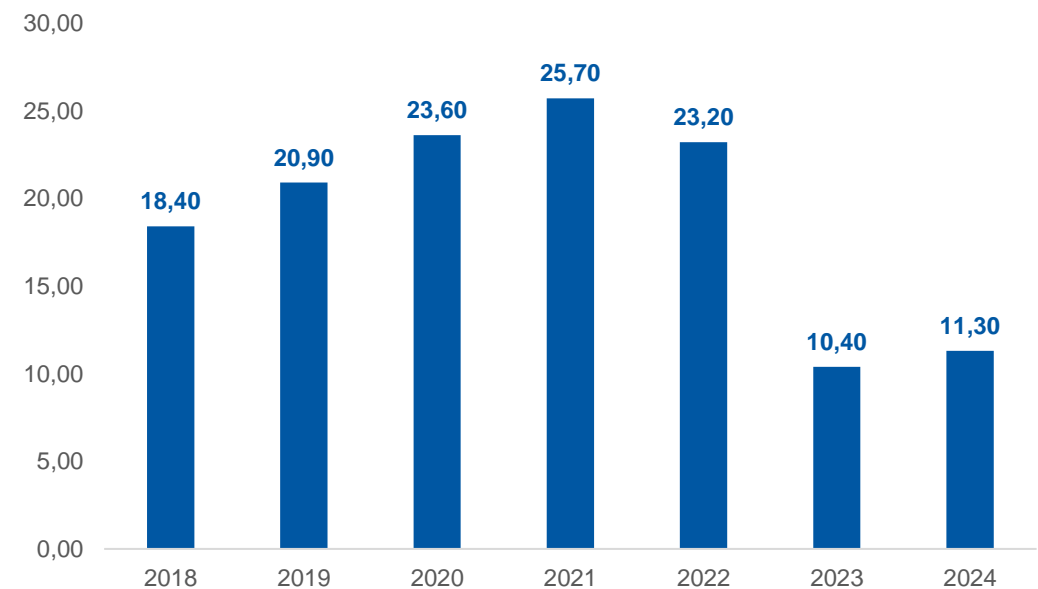
\*Betreutes Wohnen, Einfamilienhausgrundstücke, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, WG-Plätze; Wohneinheiten mit Miet- oder Kaufoption, Bauherrenmodelle sowie aktuell noch unbekannte Rechtsformen

# Steigende Nachfrage nach Wohnbaukrediten

Das Volumen der vergebenen Wohnbaukredite ist ein maßgeblicher Indikator zur Einschätzung der Marktnachfrage nach Wohnimmobilien und gibt ebenso Aufschluss über den aktuellen Konjunkturzyklus. Die Jahre **2018** bis **2021** zeigen eine **stabile, konstante Steigung** bei den **vergebenen Wohnbaukrediten** mit **durchschnittlich rd. 12% p.a.**. Das hohe und stetig steigende Kreditvolumen in diesem Zeitraum ist vor allem auf das Nullzins-Niveau zurückzuführen. Im August 2022 trat die KIM-Verordnung, welche unter anderem die Eigenkapitalquote für Kredite erhöhte, in Kraft und läutete einen Rückgang bei der Kreditvergabe ein. So **sank** das **Gesamtvolumen 2022** um **10%** und **2023** um **55%** im Vergleich mit dem jeweiligen Vorjahr. Im Jahr **2024** ist eine **Erholung** des **Immobilienmarkts** und dahingehend ein leichter **Anstieg** des vergebenen **Kreditvolumens** um **8,6%** erkennbar.

Zum **30.06.2025** soll die **KIM-Verordnung** **auslaufen**, was die **Eigenmittelanforderung** für Immobilienkredite **absenkt** und womit **Kredite** wieder **einfacher zugänglich** werden. Dadurch, sowie durch das stetig sinkende Zinsniveau, ist mit einer **steigenden Nachfrage nach Wohnraum** sowie damit einhergehend einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbaukrediten auszugehen.

VOLUMEN VERGEBENER WOHNBAUKREDITE  
(IN MRD.)



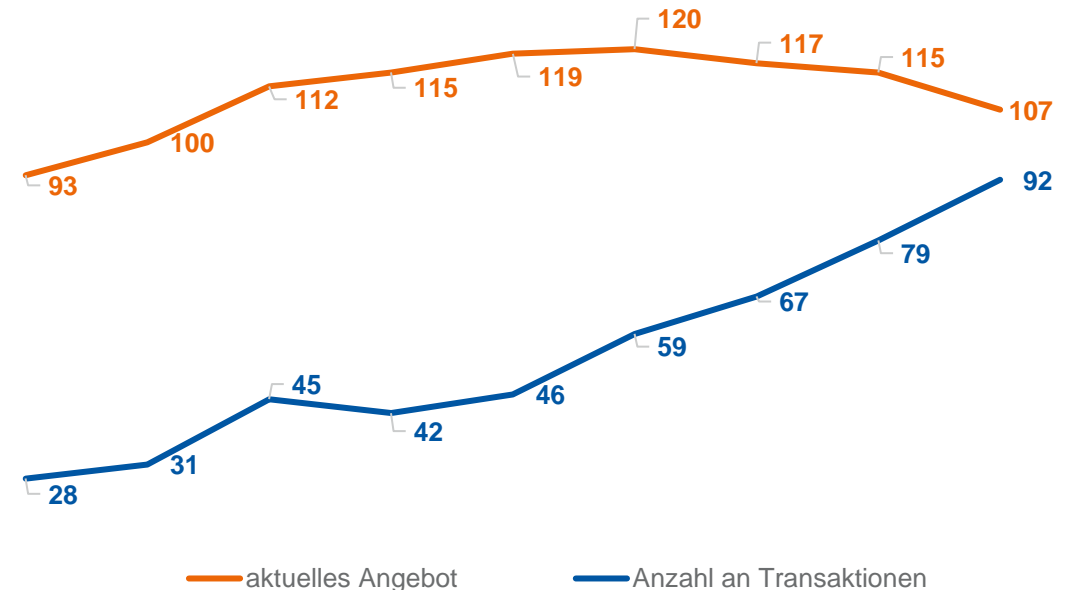
Quelle: Infina

# Aufschwung des Immobilientransaktionsmarktes

Der österreichische Immobilienmarkt war seit 2022 von steigenden Zinsen, restriktiveren Kreditvergaben und geopolitischen Unsicherheiten geprägt. Mitte 2023 kam es zu einer Abschwächung der **Transaktionszahlen aufgrund der Marktlage**, ab **Q3 2023** setzte eine deutliche **Erholung** ein. Seither steigt die Anzahl der Transaktionen kontinuierlich und verzeichnet insgesamt eine **Zunahme von 230 %** zwischen **Q4 2022 und Q4 2024**. Gleichzeitig ist seit **Anfang 2024** ein **Rückgang des Neubauangebots** um rund **10 %** zu beobachten. Während das verfügbare **Angebot weiter sinkt, steigt** die Zahl der **Transaktionen** kontinuierlich an – ein Zeichen für eine Erholung am Markt und das die Nachfrage steigt.

Die konjunkturelle Entwicklung sowie der **Rückgang des Angebots** und die **Steigerung der Nachfrage** deuten darauf hin, dass sich dieser **positive Trend** mittelfristig fortsetzt und eine Trendwende am Immobilienmarkt einkehrt, wobei die jüngste **Zinswende der EZB**, die im **Juni 2024** mit einer ersten Zinssenkung begann, diesen Effekt weiter verstärken könnte. Dies hat sich in der Vergangenheit meist **positiv** auf die **Immobilienpreise** ausgewirkt. Es könnte also jetzt der **optimale Zeitpunkt** sein, um in Immobilien **zu investieren** und von der positiven Marktentwicklung zu profitieren.

ANGEBOT UND VERWERTUNG VON NEUBAU-WOHNEINHEITEN\*



Quartal	aktuelles Angebot	Anzahl an Transaktionen
Q4 2022	93	28
Q1 2023	100	31
Q2 2023	112	45
Q3 2023	115	42
Q4 2023	119	46
Q1 2024	120	59
Q2 2024	117	67
Q3 2024	115	79
Q4 2024	107	92

Quelle: Exploreal

\*Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis monatsaktueller Verwertungsdaten; jeweils mit Basis (100) in 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren



# 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)

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.

© 2025 Copyright IFA AG