

# IFA



## IFA Markt-Update

# IFA erwartet weiteren Preisanstieg bei Immobilien

OKTOBER 2022



# Warum Immobilienpreise nicht fallen werden...

- 01 Baupreise, die einen erheblichen Teil eines Immobilienentwicklungsprojekts ausmachen, werden aufgrund von steigender Inflation und den daraus resultierenden Materialkosten- und Lohnsteigerungen weiter anziehen.
- 02 Gestiegene und weiter steigende Finanzierungskosten tragen ebenfalls zur Verteuerung von Bauaktivitäten bei. Dies führt in Kombination mit den gestiegenen Baukosten schon jetzt zu einer Reduktion der Neubautätigkeit.
- 03 Die Reduktion der Wohnungsproduktion bei nach wie vor hoher und steigender Nachfrage führt zu einer Angebotsverknappung am Wohnungsmarkt.
- 04 Wohnungspreise in Wien, Linz und Graz sind im europäischen Vergleich immer noch günstig.



# Baukosten bleiben hoch und werden weiter steigen

Baukosten stellen den größten Anteil einer Immobilienprojektentwicklung dar und sind abhängig von aktuellen Preisentwicklungen

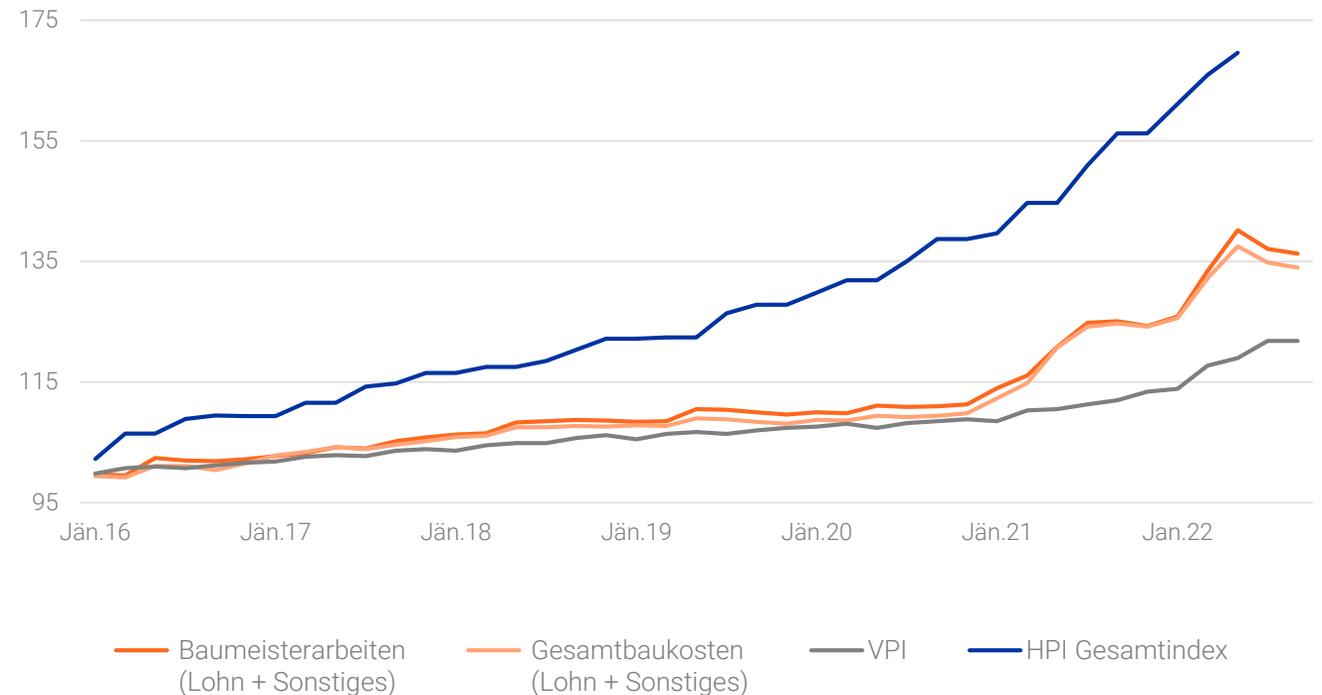
Baukosten setzen sich zu rund 70 Prozent aus Lohn- und 30 Prozent aus Materialkosten zusammen, Planungs- und Entwicklungskosten sind fast ausschließlich Lohnkosten.

Aufgrund des starken Anstiegs der Inflation fordern Gewerkschaften derzeit Lohnerhöhungen von rund 10 Prozent für das kommende Jahr. Es ist realistischerweise davon auszugehen, dass sich Arbeitgeber und Arbeitnehmer auf einen hohen einstelligen Zuwachs einigen werden.

Materialpreise sind neben der Verknappung auch weiterhin von unterbrochenen Lieferketten, steigenden Energie- und Lohnkosten und der CO<sub>2</sub>-Steuer negativ beeinflusst. Es ist mit steigenden Kosten zu rechnen, wie etwa von der Beton-, Glas- und Gipsindustrie bereits angekündigt.

Nur bei Grundstückspreise kann es im spekulativen Bereich zu Preisreduktionen kommen. Bei seriös kalkulierenden Projektentwicklern wie der IFA AG spielt dies keine Rolle, da ohnehin keine überhöhten Liegenschaftspreise bezahlt werden.

## ENTWICKLUNG BAUKOSTENINDEX



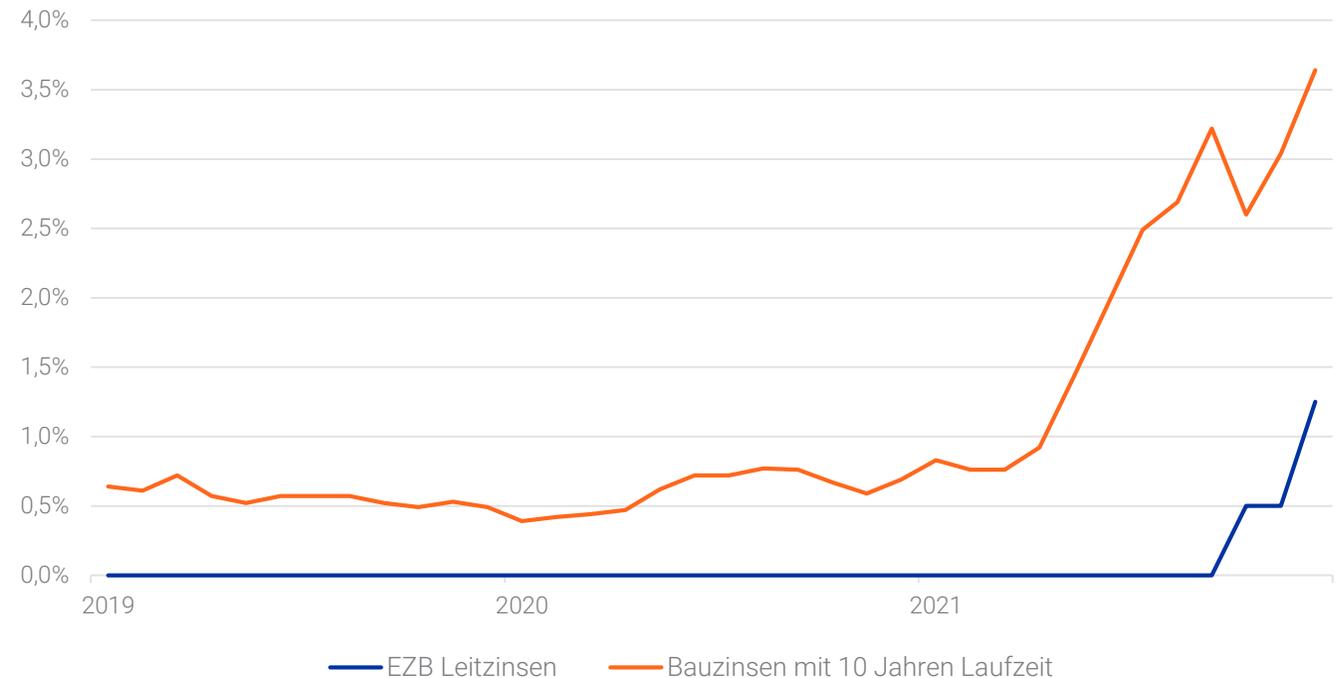
Quelle: Statistik Austria

# Auch steigende Finanzierungskosten verteuern Bauprojekte

Angetrieben von Inflation und der gestrafften Geldpolitik der EZB sind die Zinsen für Immobilienfinanzierungen auf ein Jahreshoch geklettert

Um der hohen Inflation entgegenzuwirken, hat die EZB den Leitzinssatz um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25% angehoben. Die Bauzinsen sind bereits davor deutlich gestiegen: bei einer Laufzeit von zehn Jahren liegen sie in Deutschland bei derzeit fast 4 Prozent, also **fast dreimal so viel wie noch vor einem Jahr**.

## ENTWICKLUNG FINANZIERUNGSKOSTEN



Quelle: Interhyp

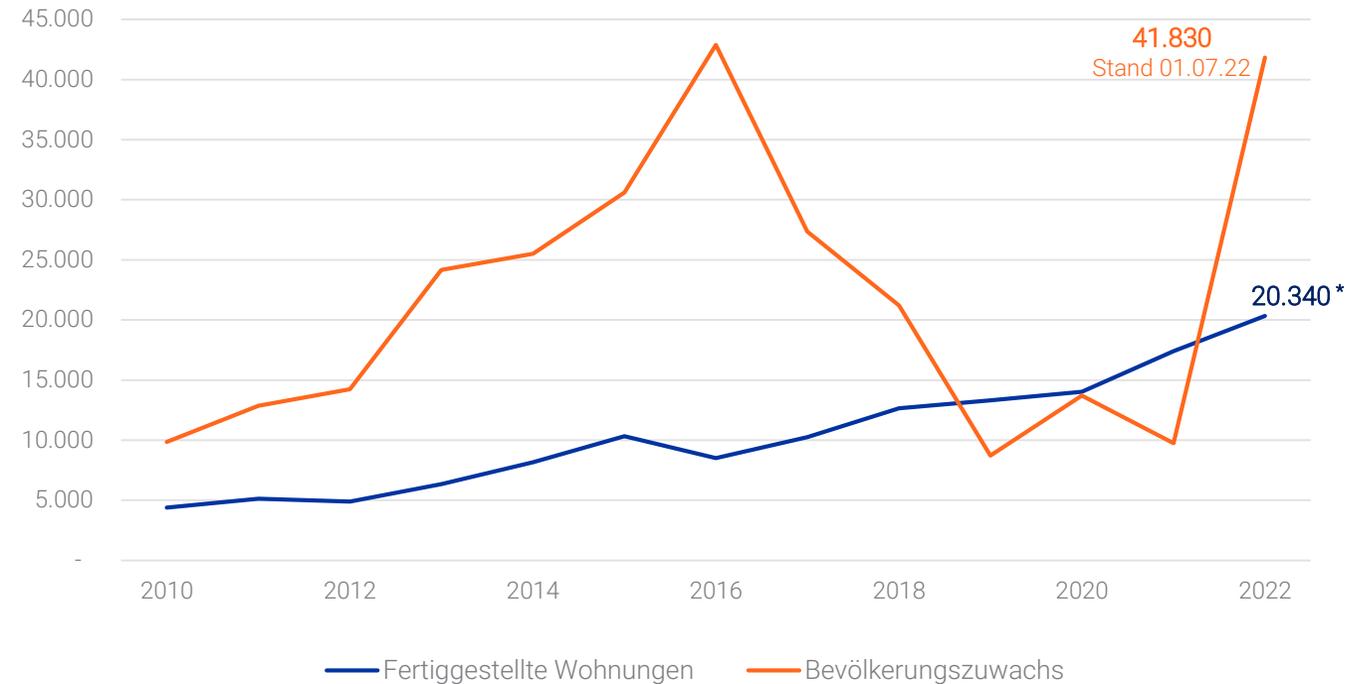
# Steigende Nachfrage trifft auf weniger Produktion

Trotz anhaltend hoher Nachfrage werden aufgrund der hohen Baupreise und zuletzt stark angestiegenen Finanzierungskosten Bauprojekte verschoben oder gänzlich abgesagt

Neubauprojekte, die mit minimaler Zinsbelastung kalkuliert wurden, lassen sich mit den steigenden Finanzierungs- und Baukosten nicht mehr wirtschaftlich darstellen und werden daher abgesagt oder verschoben.

Diese Entwicklung wird zu einer weiteren Verknappung am Wohnungsmarkt - vor allem in Ballungsräumen - führen.

## ZUZUG IN WIEN IN RELATION ZU NEUBAUWOHNUNGEN



Quelle: Statistik Austria, Schätzung Exploreal\*

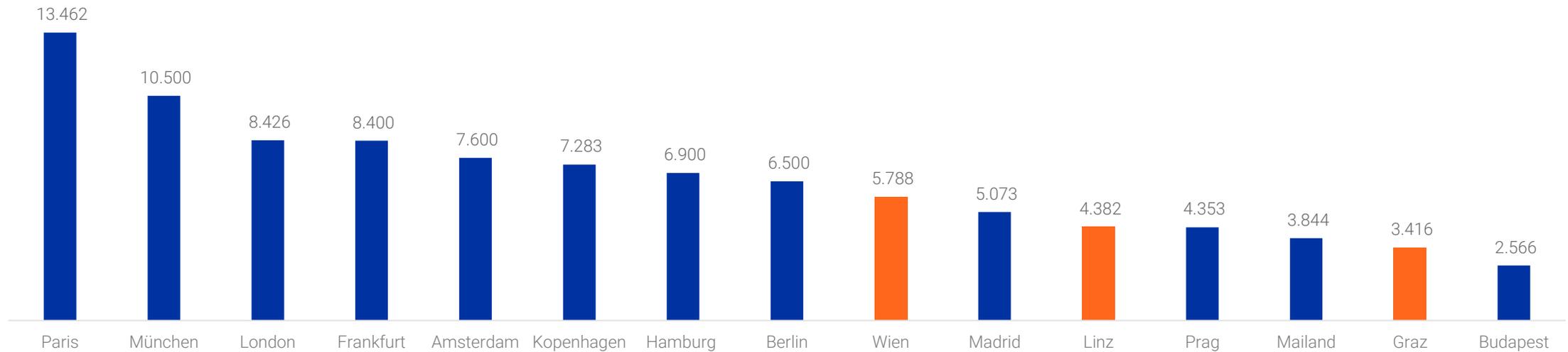


*„Fallende Bautätigkeit von heute ist die Preissteigerung von morgen. Wir gehen davon aus, dass sich die Immobilienpreise kurzfristig seitwärts bewegen und dann weiter steigen.“*

Michael Baert, CTO IFA AG

# Wien, Linz und Graz im internationalen Vergleich

## NEUBAUPREISE IN € PRO M<sup>2</sup> IN EUROPÄISCHEN STÄDTEN



Österreichische Städte, allen voran Wien, sind im europäischen Vergleich noch deutlich günstiger.

Quelle: Deloitte Property Index 2022



# Wann in Immobilien investieren? Jetzt!



## SCHUTZ VOR INFLATION DURCH WERTGESICHERTE MIETEN

Ein Immobilieninvestment schützt das Vermögen vor hoher Inflation, da Mieten üblicherweise an die Inflation gekoppelt sind.



## LANGFRISTIGER REALWERTZUWACHS

Neben der jährlichen Rendite, die durch Mieteinnahmen erzielt werden, profitieren Investor:innen von der langfristigen Wertsteigerung der Immobilie selbst.



## GEDECKELTE MIETEN GARANTIEREN HOHEN VERMIETUNGSGRAD

Bei einem Investment in geförderten Wohnbau sind die Mieten preisgedeckt. Gerade in Zeiten steigender Lebenserhaltungs- und Energiekosten ist damit ein überdurchschnittlich hoher Auslastungsgrad sichergestellt. Bei Projekten der IFA AG liegt der Vermietungsgrad bei durchschnittlich 97 Prozent.

## Investment Überblick/Key Facts

# V33 – Quartierentwicklung in Salzburg

<b>Ort:</b>	Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg
<b>Typ:</b>	IFA Prime Investment
<b>Anlagehorizont:</b>	Mittelfristig
<b>Nutzung:</b>	Mixed-Use Quartier (Hotel, Büro, Gewerbe, Gastronomie & Geförderter Wohnbau)
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 6.900 m <sup>2</sup>
<b>Status:</b>	In Bau
<b>Projektvolumen:</b>	65,6 Mio. €
<b>Fertigstellung:</b>	Juni 2024

## GESICHERTE BAUKOSTEN UND SCHUTZ VOR INFLATION

Investor:innen haben derzeit die einzigartige Möglichkeit, an den aktuellen Markttrends mit einer Beteiligung am IFA Prime Investment V33 zu profitieren:

- Das **Grundstück wurde bereits 2020** vor dem starken Anstieg der Grundstücks- und Immobilienpreise **gekauft**
- Mit dem beauftragten Bauunternehmen STRABAG wurden die Baukosten bereits 2021 fixiert. Das Projekt ist somit nicht mit von den seitdem um ca. 15 Prozent gestiegenen Preissteigerungen betroffen; darüber gibt es eine Preisgarantie der IFA AG, die vor weiteren Preissteigerungen schützt.
- Als Hotelpächter konnte der stark wachsende Hotelbetreiber NUMA gewonnen werden, der mit seinem innovativen, digitalen Konzept überzeugt. Der Pachtvertrag ist inflationsindexiert, was bedeutet, dass Investor:innen **an der steigenden Inflation partizipieren**
- Das Projekt hat sämtliche Genehmigungen und Förderzusagen und befindet sich bereits in der Bauphase, wobei der Baufortschritt perfekt eingehalten wird



# Aktuelle IFA Investitionsmöglichkeiten

## BAUHERRENMODELL

**Breitenleer Straße 248, 1220 Wien**

Gesamtinvestition: €20 Mio.

Nutzung: Geförderter Wohnbau

Fertigstellung: 2025



## BAUHERRENMODELL

**Josef-Pock-Straße 1-3, 8051 Graz**

Gesamtinvestition: €12 Mio.

Nutzung: Geförderter Wohnbau

Fertigstellung: 2024



## IFA PRIME INVESTMENT

**V33 Salzburg**

Gesamtinvestition: €66 Mio.

Nutzung: Hotel, Büro, Gewerbe, Wohnbau

Fertigstellung: 2024



## ANLEIHE

**IFA Nachhaltigkeitsanleihe**

Volumen: €10 Mio.

Laufzeit: bis 28.02.2027

Zinssatz: 3,75% 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](mailto:office@ifa.at)

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