

# IFA

## IFA Markt-Update Neue Perspektiven für den Immobilienmarkt

---

Q2 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

Nach dem Rezessionsjahr 2023 wird im Jahr 2024 moderates Wirtschaftswachstum erwartet. In Q1 2024 kam es bereits zu einem Inflationsrückgang, was auf eine Zinssenkung der EZB und einen damit einhergehenden Anstieg hinsichtlich Konsum und Investitionen deuten kann.

02

Der Sentiment-Index der Immobilienfinanzierer, welcher die Branchenstimmung repräsentiert, steigt zum zweiten Mal in Folge und signalisiert zunehmende Kreditvergaben - insbesondere im Wohnsegment. Dies kann auf einen Anstieg des Investitionsvolumens sowie der Anzahl an Transaktionen im Immobilienbereich hindeuten.

03

Einerseits lässt sich am Wohnungsmarkt weiterhin eine Tendenz vom Eigentumserwerb hin zur Miete beobachten. Andererseits bilden steigende Vermietungsquoten zu renditestarken Mietpreisen eine ideale Chance für Kaufwillige.

04

Die kürzlich verfüigten Änderungen der Liebhabereiverordnung erleichtern die Erreichung des Totalgewinns im Rahmen von Vermietungs- oder Verpachtungstätigkeiten.

05

Die ESG-Performance von Gebäuden ist bei der Immobilienwahl sowie -bewertung zentral geworden. Dies belegen steigende Immobilienpreise bei hoher Energieeffizienz, während die Preise von Gebäuden mit niedriger Energieeffizienz sinken.



# Wohnungsmarktmonitor

INDIKATOREN WOHNUNGSMARKT	Q 1 2023	Q 1 2024
Entwicklung der Fertigstellungen	↓	↓
Prognose der Fertigstellungen	↓	→
Entwicklung der Baukosten	→	→
Bevölkerungsentwicklung	↑	↑
Entwicklung der Realeinkommen	↓	↑
Entwicklung Mietzins	↑	↑

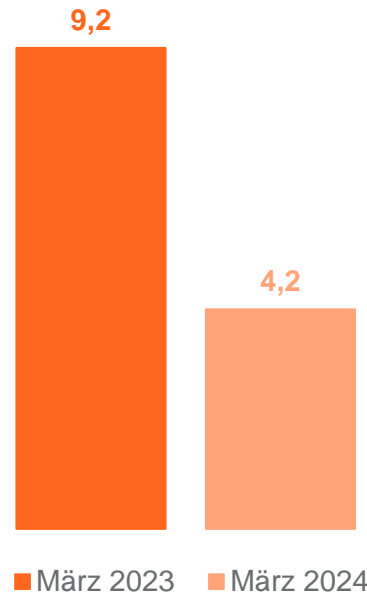
↑ STEIGEND  
→ KONSTANT  
↓ FALLEND

Quelle: JLL

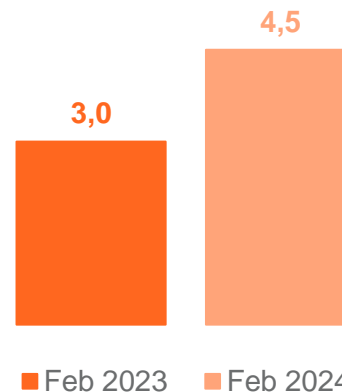
# IEFA

# Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

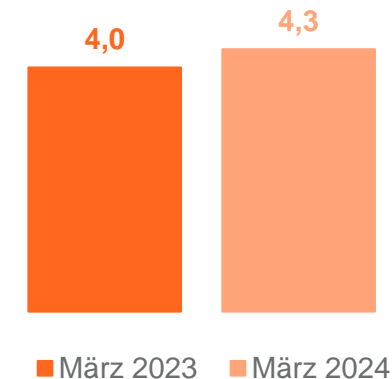
INFLATION (VPI IN %)



LEITZINS IN %



BIP-WACHSTUM (REAL IN %)



Quelle: Statista, Bank Austria, EZB

Die Lage der heimischen Wirtschaft ist weiterhin angespannt, dennoch zeigen sich konjunkturelle Lichtblicke. Nach dem Rezessionsjahr 2023 wird im Jahr 2024 eine leichte konjunkturelle Erholung erwartet. Die Inflation ist im März 2024 auf 4,2% gesunken und nähert sich dem gesetzten EZB-Ziel von 2,0%. Im Jahresverlauf ist mit einem weiteren Rückgang der Teuerung zu rechnen, wodurch Expert:innen noch im aktuellen Jahr auf den Start eines Zinssenkungszyklus durch die EZB schließen. Durch Zinssenkungen der EZB werden Kreditfinanzierungen attraktiver, was dem Immobilienmarkt aufgrund steigender Transaktionen einen Aufschwung verleihen könnte.

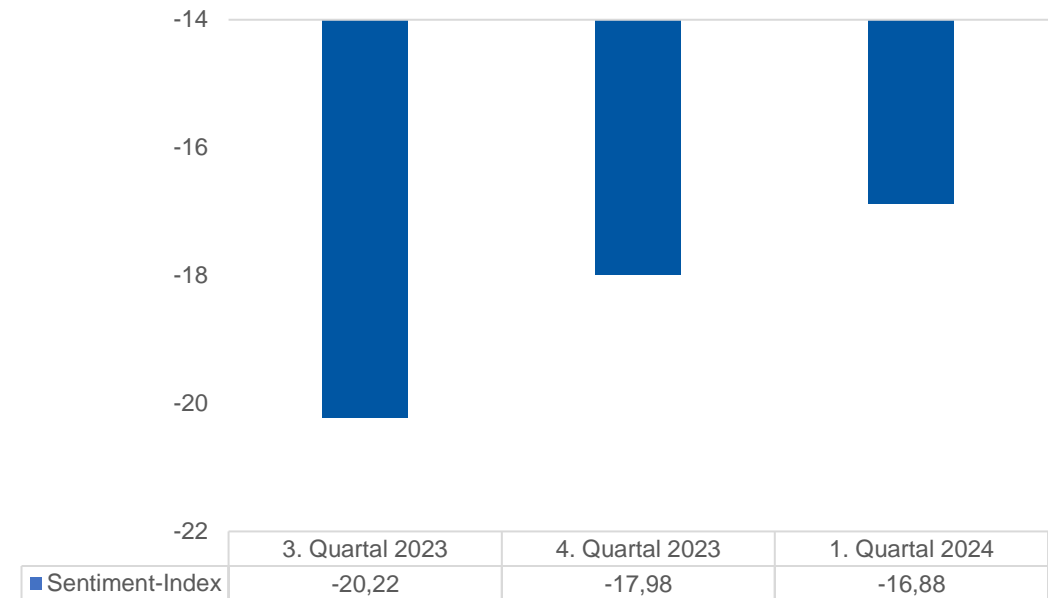
# Einblicke in die Immobilientransaktionen

Ein Rückblick auf das Jahr 2023 offenbart eine Abnahme des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr 2022. Für das Jahr 2024 wird hingegen wieder ein Investitionsanstieg erwartet.

Ein Indiz dafür ist der Sentiment-Index der Immobilienfinanzierer, welcher die Stimmung innerhalb der Immobilienfinanzierungsbranche widerspiegelt und bereits zum Jahreswechsel zum zweiten Mal in Folge angestiegen ist. Insgesamt hat sich der Index seit dem 3. Quartal 2023 um etwa 17% erhöht und steht derzeit bei -16,88. Expert:innen prognostizieren demnach eine Zunahme an Kreditvergaben und einem daraus resultierenden Anstieg des Transaktionsvolumens.

Zu Beginn des Jahres konnte bereits eine Zunahme an Kreditvergaben, insbesondere im Wohnbereich mit einem Volumen zwischen 10 bis 50 Millionen Euro beobachtet werden. Die Dynamik in der Immobilienfinanzierung erholt sich wieder, da sich Kreditnehmer:innen und Immobilienfinanzierer mittlerweile an die Marktbedingungen angepasst haben.

**SENTIMENT-INDEX DER IMMOBILIENFINANZIERER  
(Q3/2023 BIS Q1/2024)**



Quelle: BF.Quartalsbarometer

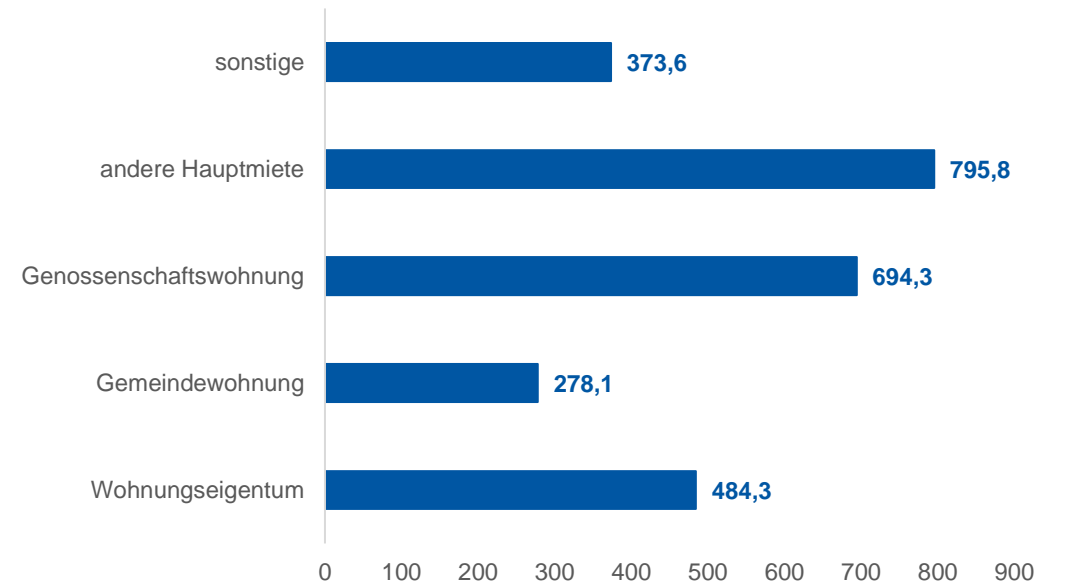
# Der Immobiliensektor in Österreich im Wandel

Neben dem Kaufpreis gilt die Höhe der Zinsen bei Kreditfinanzierungen als wesentlichster Entscheidungsfaktor beim Immobilienerwerb. Auch im ersten Quartal 2024 haben sich die Zinsen weiterhin auf einem hohen Niveau bewegt, während die Immobilienpreise zum Teil gesunken sind. Für Kaufinteressierte stellen die teilweise verhältnismäßig geringen Kaufpreise, trotz hoher Kreditzinsen, einen attraktiven Erwerbszeitpunkt dar.

Immobilienkäufer:innen können derzeit von attraktiven Einstandspreisen und der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen im Wohnbau profitieren, was zu steigenden Vermietungsquoten sowie renditestarken Mietpreisentwicklungen führt. Zudem können sich die Kreditbedingungen im Falle einer Zinsreduktion der EZB verbessern.

In den vergangenen Jahren wurde eine signifikante Nachfrageverschiebung von Kauf- hin zu Mietwohnungen beobachtet, die sich auch weiterhin fortsetzt. Im vergangenen Jahr 2023 waren, abgesehen vom Hauseigentum, rund 82% der Hauptwohnsitze in Miet- bzw. Genossenschaftswohnungen und nur 18% in Eigentumswohnungen gemeldet. Insbesondere im Vergleich zum Jahr 2022 verdeutlichen diese Werte einen Nachfrageanstieg nach Mietobjekten um 1,1%. Dem gegenüber steht ein knappes Angebot an, insbesondere energieeffizienten, Mietwohnungen. Investitionen in Mietwohnbau stellen in der aktuellen Wirtschaftsphase sohin eine attraktive Veranlagungsmöglichkeit dar.

## HAUPTWOHNSITZUNTERKÜNPFTE IN WOHNUNGEN IM JAHR 2023 IN TSD.



Quelle: Statistik Austria

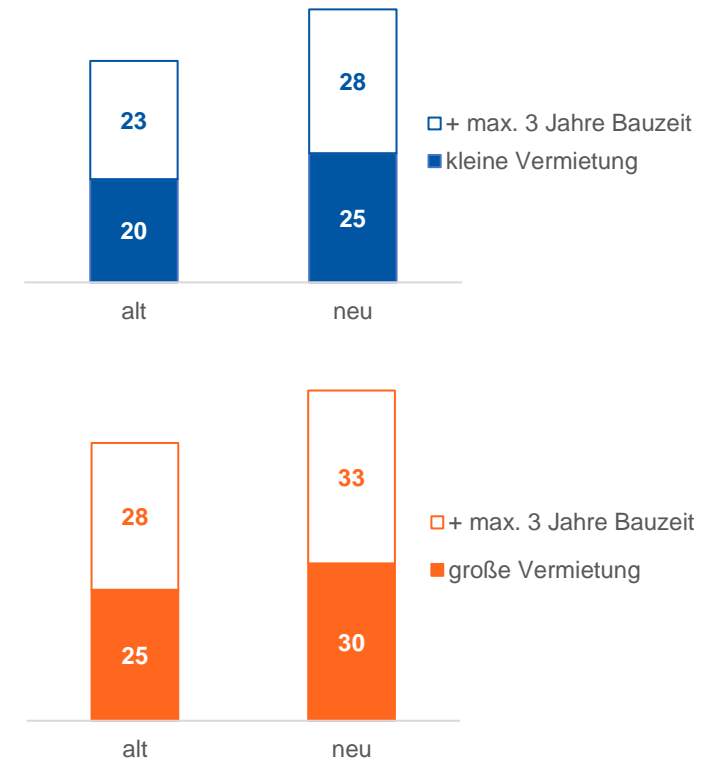
# Änderungen der Liebhabereiverordnung

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung einer Immobilie sind steuerpflichtig und dem Finanzamt im Zuge der Einkommenssteuererklärung bekanntzugeben. Es können jedoch Aufwendungen, welche im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung stehen, geltend gemacht bzw. den Einnahmen gegengerechnet werden. Darunter fällt z.B. die Absetzung für Abnutzung (AfA).

Fallen in einem absehbaren Zeitraum mehr Aufwendungen an, als Erträge durch die Vermietung bzw. Verpachtung generiert werden, so spricht man von Liebhaberei. Steuerliche Vorteile, wie z.B. die Geltendmachung der Vorsteuer oder der Ausgleich der anfänglichen Verluste mit anderen Einkünften, entfallen.

Dieser absehbare Zeitraum, in welchem ein entsprechender Gesamtgewinn zu erwarten ist, wurde nun von der Regierung im Rahmen der Änderung der Liebhabereiverordnung um fünf Jahre verlängert. Bei der kleinen Vermietung ist binnen 25 Jahren (max. 28 Jahre ab Baubeginn) ein Gesamtgewinn zu erzielen, während es bei der großen Vermietung 30 Jahre (max. 33 Jahre ab Baubeginn) sind. Dies hat zur Folge, dass beispielsweise bei Bauherrenmodellen die Erreichung des Totalgewinns vereinfacht wurde. Daraus resultieren zum Beispiel niedrigere Eigenkapitalquoten bei Fremdkapitalfinanzierungen und attraktive Renditen.

## GEGENÜBERSTELLUNG BETRACHTUNGSZEITRÄUME IN JAHREN





# Was sind ESG-Kriterien?

## ESG-KRITERIEN IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

### ENVIRONMENTAL

- Wärmeeffizienz
- Grünflächenanteil
- Klimaneutrale Immobilien & Dekarbonisierung
- Nutzung erneuerbarer Energien & Ressourcenschonung
- Wasser- & Abfallmanagement
- Kreislaufwirtschaft
- Grüne Mietverträge

### SOCIAL

- Frei zugängliche Mobilitätsangebote
- Sozialer Wohnbau
- Barrierefreiheit/Benutzerfreundlichkeit
- Diversität
- Sicherheit im Gebäude
- Inklusion
- Seniorenwohnen & studentisches Wohnen
- Kommunale Entwicklung

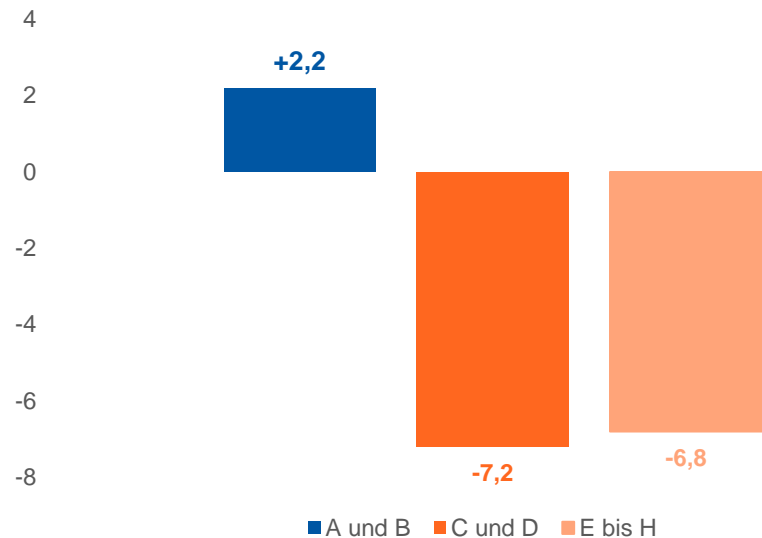
### GOVERNANCE

- Governance-Richtlinien
- Compliance & Transparenz
- Werte-Management
- Ausschlusskriterien wie z.B. Kinderarbeit
- Nachhaltigkeitsmanagement
- Präventionen gegen Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Quelle: inexogy GmbH

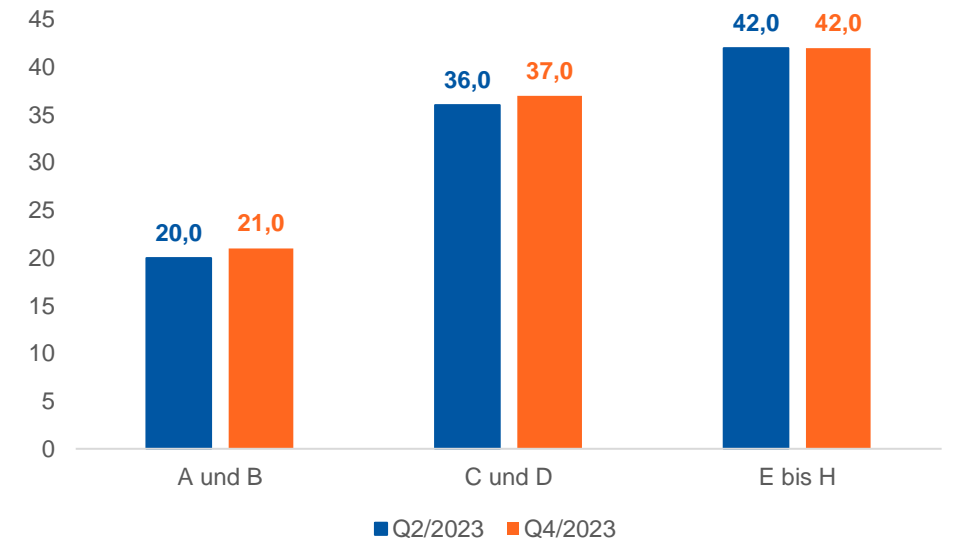
# Wichtigkeit von ESG-Kriterien bei Immobilien steigt

ENTWICKLUNG IMMOBILIENPREISE NACH  
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE  
Q3/2022 - Q3/2023 IN %



Quelle: ImmoScout 24

IMMOBILIENANGEBOT NACH  
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE IN %



Quelle: ImmoScout 24

Immobilienpreise für Gebäude der Energieeffizienzklassen A und B stiegen im Jahresvergleich um ca. 2,0%, während die Preise für weniger energieeffiziente Gebäude (Klasse C bis H) um etwa 7,0% sanken. Die ESG-Performance wurde in den vergangenen Jahren ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewertung und trägt, wie sich zeigt, wesentlich zum Wert bzw. zur Wertentwicklung von Immobilien bei. Das Immobilienangebot weist aktuell einen verhältnismäßig geringen Anteil an energieeffizienten Gebäuden auf, so sind nur rund 21,0% des Gebäudebestandes den Energieklassen A und B zuordenbar. Jedoch stellt dies ein entscheidungsrelevantes Kriterium bei der Immobilienauswahl institutioneller aber auch privater Investor:innen sowie Mieter:innen dar. Denn aufgrund geringer Betriebskosten und dem erhöhten Wertentwicklungspotential sind energieeffiziente Immobilien für alle Stakeholder attraktiv.

# Werndlgasse 5&7, 1210 Wien

## BETEILIGUNG & INVESTMENT

Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau: IFA Bauherrenmodell N°496 (KG-Modell) Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch

## GESAMTINVESTITION

€ 28,7 Mio.

## PLANRENDITE

rund 5,4% nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung

## PROJEKT

Baumstadt Floridsdorf - das ökologische Dorf in der Stadt

- 76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 – 80 m<sup>2</sup>)

## GEPLANTER BAUBEGINN

Frühjahr 2025

## GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

Herbst 2026

## SICHERHEITEN & HIGHLIGHTS

- Minimierung des Leerstandrisikos durch gemeinsame Vermietung mittels Mietenpool
- Langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen
- Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug





# Tiergartenweg 32a – 32e, 8055 Graz

## BETEILIGUNG & INVESTMENT

Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau: IFA Bauherrenmodell Plus N°495 mit persönlichem Eintrag Ihres Wohnungseigentums im Grundbuch

## GESAMTINVESTITION

€ 25,45 Mio.

## PLANRENDITE

rund 5,0% nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung

## PROJEKT

- 58 Neubauwohnungen, verteilt auf fünf Gebäude
- 62 Tiefgaragenplätze, 107 Fahrradabstellplätze
- Alle Wohnungen mit Freiflächen wie Garten, Terrasse oder Balkon

## GEPLANTER BAUBEGINN

- Winter 2024
- Baugenehmigung erteilt, Förderungswürdigkeit bestätigt

## GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

Sommer 2026

## ERSTVERMIETUNGS-GARANTIE

IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung / Tilgungsbeginn





# 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.

© 2024 Copyright IFA AG