

# IFA

## IFA Markt-Update / Antizyklische Chancen nutzen

Q2 2025

# IFA

Wo Leader investieren.



**rund 500**

realisierte  
Immobilienprojekte



**€ 4,1 Mrd.**

Assets under Management



**9.035**

verwaltete Wohnungen/Einheiten



**8.000**

zufriedene Investor:innen



# Key Trends

- 01** Trotz globaler Unsicherheiten zeigt der österreichische Immobilienmarkt deutliche Erholungssignale. Die Transaktionsaktivität zieht an, Preise stabilisieren sich und schaffen ein solides Fundament für neue Investments.
- 02** Der Bedarf an leistbarem bzw. gefördertem Wohnraum explodiert, während die Fertigstellungen zurückgehen. Hohe Vermietungsquoten und nachhaltige Mietsteigerungen sichern stabile Cashflows.
- 03** Die jüngste Preiskorrektur bei den Kaufpreisen für österreichische Wohnimmobilien eröffnet antizyklische Einstiegschancen: Wer jetzt kauft, positioniert sich vor dem erwarteten Aufschwung und profitiert von überdurchschnittlichen Wertzuwächsen.
- 04** Die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank verbessern die Finanzierungsbedingungen spürbar. Niedrigere Kapitalkosten heben die Eigenkapitalrendite und erhöhen die Attraktivität von Neuinvestitionen.
- 05** Steigende Realeinkommen stärken die Kaufkraft der Haushalte und feuern die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich an – ein weiterer Treiber für Mieten, Auslastung und langfristige Wertsteigerungen.



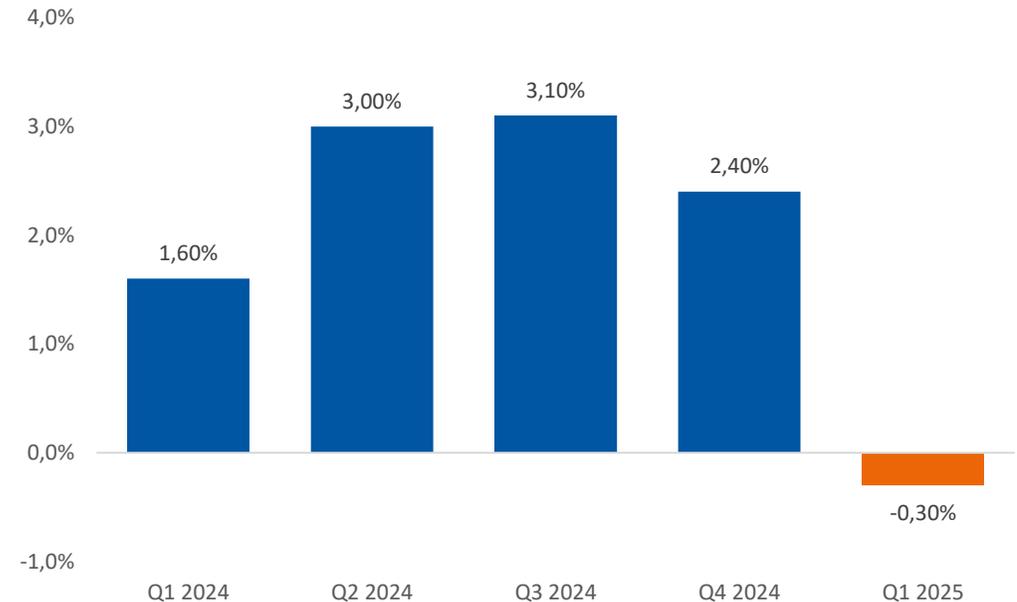
# Makrowirtschaft

Steigende Import- und Exportzölle verteuern Vorprodukte, treiben die Inflation nach oben und erhöhen damit die Unsicherheit an den Finanz- und Gütermärkten weltweit.<sup>1</sup>

Die US-Wirtschaft verzeichnete im ersten Quartal einen realen Rückgang des BIP um 0,3%, was die Sorgen vor einer globalen Konjunkturabkühlung zusätzlich befeuert.<sup>2</sup>

In diesem Umfeld erweisen sich Immobilien als vergleichsweise widerstandsfähige Anlageklasse: Sie zeigen geringere Wertschwankungen und bieten stabile Cashflows, während liquide Märkte teils deutlich unter Druck stehen.<sup>3</sup>

## BIP-WACHSTUM IN DEN USA



Quelle: U.S. Bureau of Economic Analysis

<sup>1</sup> Handelsblatt, 22.5.2025

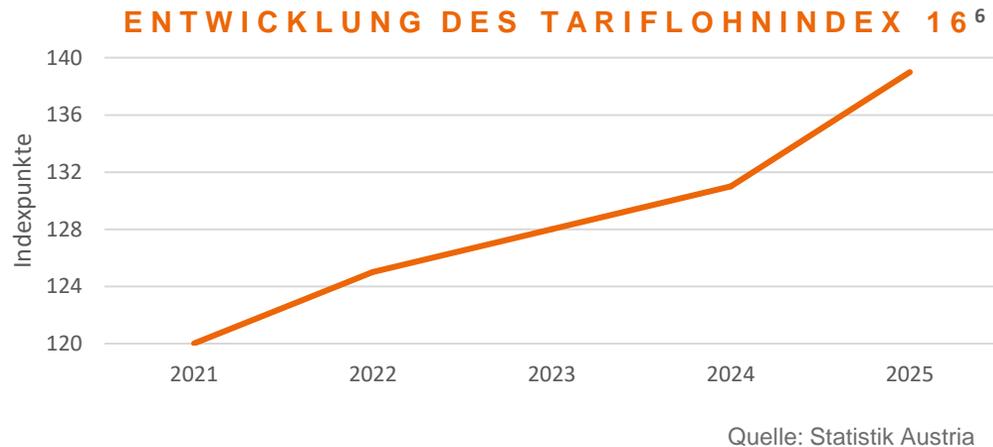
<sup>2</sup> U.S. Bureau of Economic Analysis

<sup>3</sup> Nuveen, 14.5.2025.

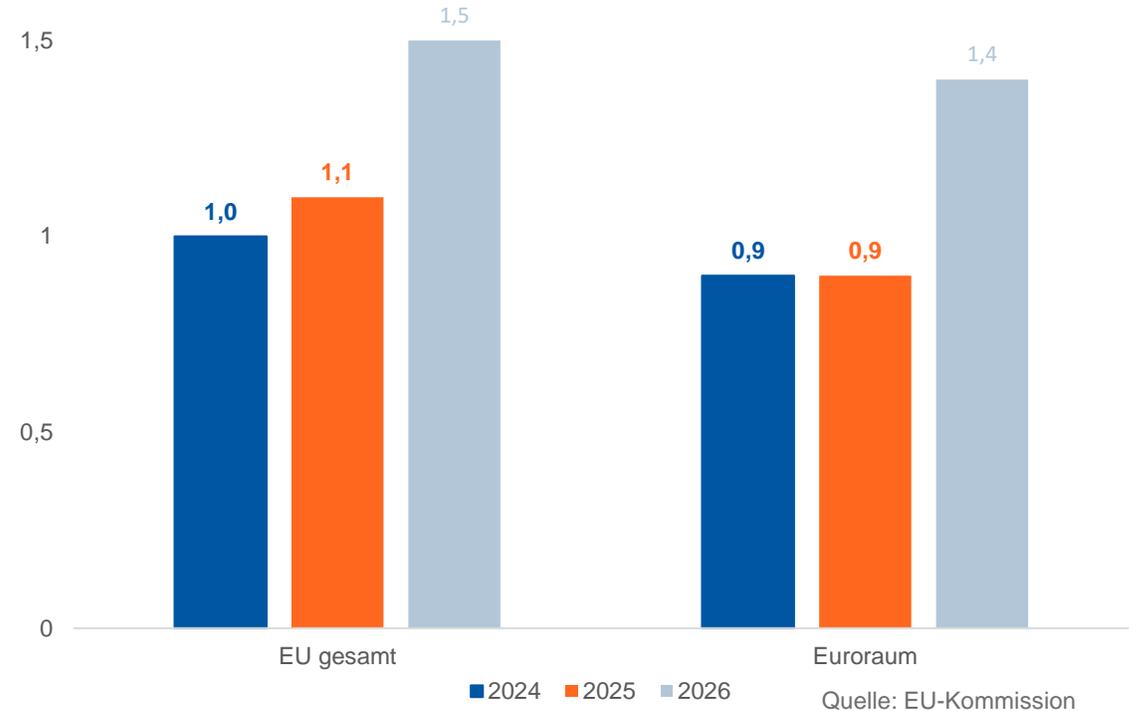
# Makrowirtschaft

Die Zinsen in Europa gehen nach wie vor hinunter. Die EZB hat den Einlagenzins zuletzt am 5. Juni 2025 um 0,25 Prozentpunkte gesenkt - von 2,25% auf 2,00%. Die nächste Zinsentscheidung der EZB wird für den 24. Juli 2025 erwartet - das folgt dem regulären Zyklus.<sup>4</sup>

Parallel dazu legten die Reallöhne in Österreich gegenüber 2023 um kräftige 8,5% zu, was die Kaufkraft stärkt und die Nachfrage nach Wohnraum weiter ankurbelt.<sup>5</sup>



### GEDÄMPFTE PROGNOSE



Laut aktueller EU-Kommissionsprognose zieht das BIP-Wachstum nach einem verhaltenen Start (EU ges.: 1,0% / Euroraum 0,9% für 2024) schrittweise an und erreicht 2026 wieder 1,5% bzw. 1,4%

<sup>4</sup> EZB

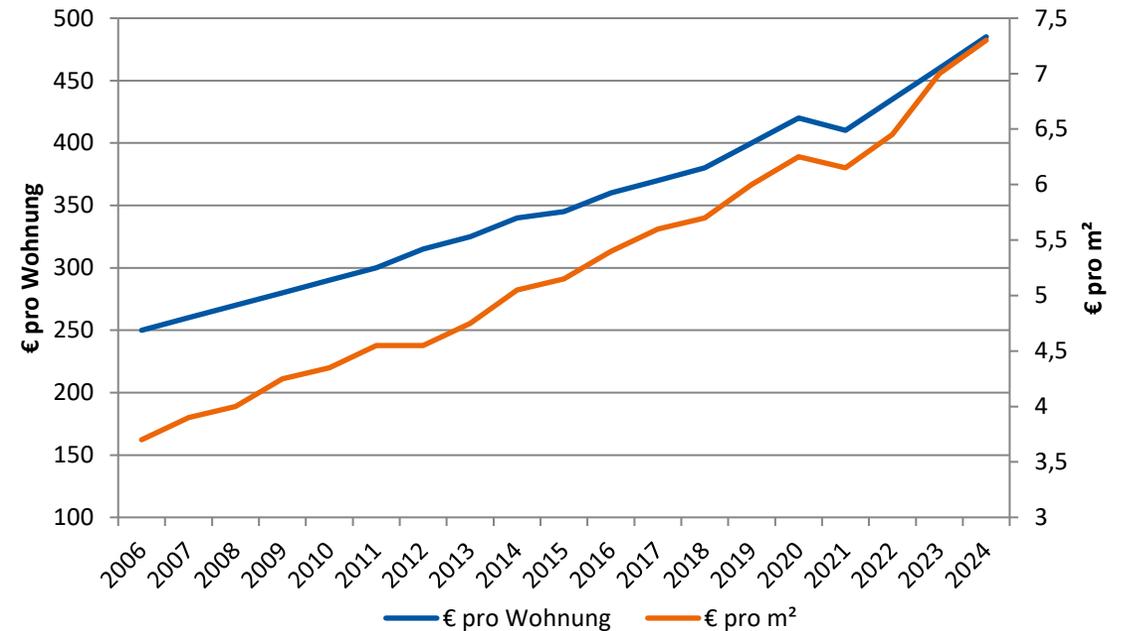
<sup>5</sup> Statistik Austria

<sup>6</sup> Laspeyres-Index der Mindestlöhne, zeigt Jahresänderung und dient als Verhandlungsmaßstab.

# Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Mietquote, also der Anteil der Menschen, die zur Miete wohnen, steigt in Österreich seit einigen Jahren wieder an. Das liegt vor allem daran, dass der Zugang zu Eigentum durch gestiegene Immobilienpreise, strengere Finanzierungsregeln und hohe Zinsen erschwert ist. Laut Statistik Austria lag die Mietquote (Haupt- und Untermiete) im Jahr 2024 bei 43,8%. So hoch war sie noch nie. Im europäischen Vergleich zählt Österreich damit zu den Ländern mit einer relativ hohen Mietquote: In vielen osteuropäischen Staaten liegt die Eigentumsquote deutlich über 90%, während sie in Österreich unter dem europäischen Durchschnitt von 70% bleibt.<sup>7</sup>

## MIETPREISENTWICKLUNG ÜBER DIE JAHRE



Quelle: Eurostat, Momentum Institut

<sup>7</sup> Statistik Austria

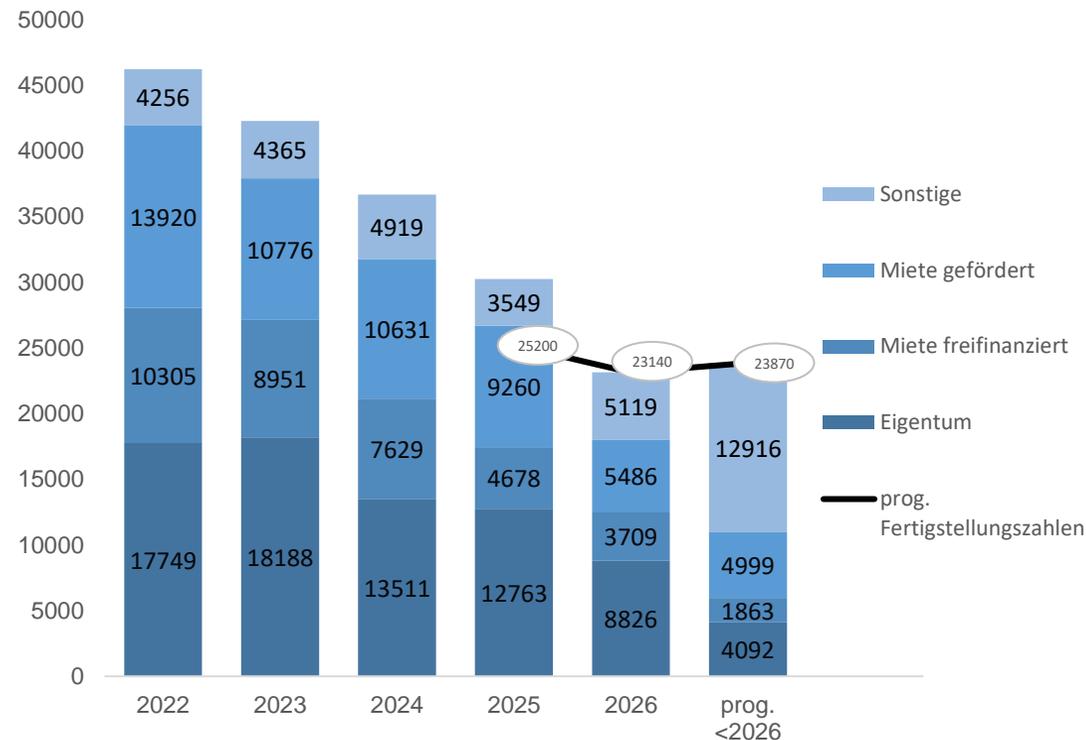
# Bau- und Immobilienwirtschaft

Die Zahl der Baubewilligungen und der Wohnungsfertigstellungen sinkt spürbar; damit dünnt sich die Angebotspipeline für Neubauten weiter aus - ein Frühindikator für künftige Wohnraumknappheit. Besonders deutlich zeigt sich die Angebotsverknappung bei neuen Mietwohnungen: Die jährliche Produktion fällt laut Neubaubericht von 7.678 Einheiten im Jahr 2024 auf nur noch 3.709 bis 2026 und verschärft damit den Druck auf die Mietpreise.<sup>8</sup>

Trotz - oder gerade wegen - der angespannten Marktlage steigt die Eigentumsnachfrage kräftig: Suchanfragen nach Kaufobjekten legten um 19 % zu, was antizyklische Investorenchancen unterstreicht.<sup>9</sup>

Langfristig stützt auch der demografische Trend den Markt: Bis 2040 soll Österreichs Bevölkerung um weitere 5,5% zunehmen, was den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nachhaltig erhöht. Parallel dazu verzeichnet die OeNB einen kräftigen Anstieg bei Wohnbaukrediten, da gesunkene Zinsen und stabile Einkommen die Finanzierungsbereitschaft der Haushalte deutlich belebe.<sup>10</sup>

## ENTWICKLUNG DER FERTIGSTELLUNGEN IN ÖSTERREICH



Quelle: Erster österreichische Neubaubericht 2025, EXPLOREAL, im Auftrag des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

<sup>8</sup> Erste österreichische Neubaubericht 2025, EXPLOREAL

<sup>9</sup> Statistik Austria

<sup>10</sup> OeNB

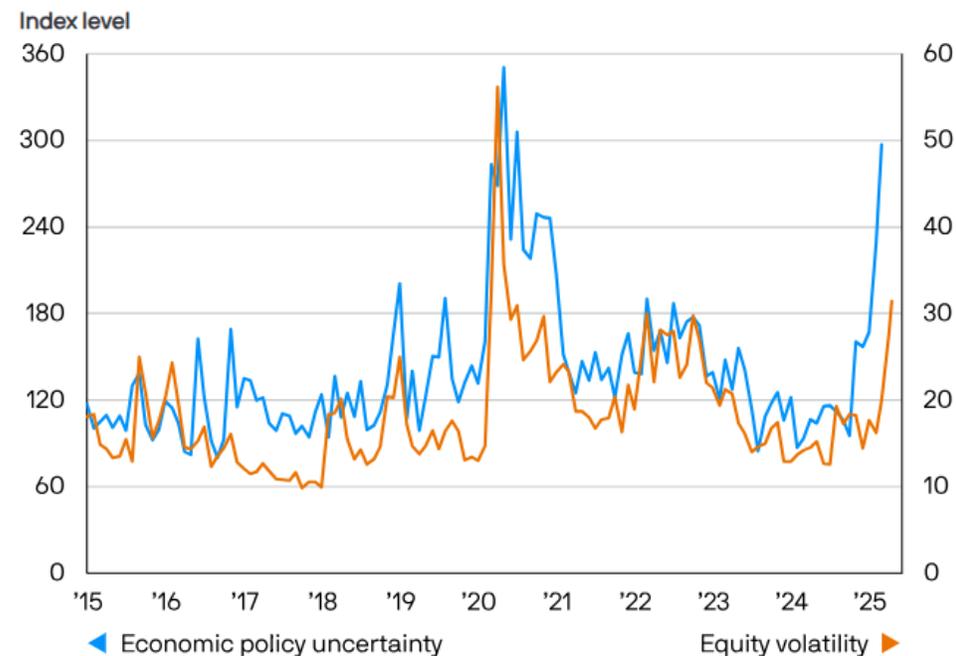
# Aktien und Alternativen

Die internationalen Aktienmärkte schwanken stark, seit die jüngste US-Handelspolitik mit Zöllen und Gegenzöllen die globalen Lieferketten erneut infrage stellt - eine Volatilität, die Anleger verunsichert und defensive Strategien begünstigt.<sup>11</sup>

Als Reaktion auf das volatile Kursumfeld nutzen DAX-Konzerne ihre hohen Liquiditätsreserven für Aktienrückkäufe in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. Euro, um Kursrückgänge abzufedern und die Eigenkapitalrendite künstlich zu stützen.<sup>12</sup>

Experten wie Donald Hall, Global Head of Research bei Nuveen, verweisen daher auf Wohnimmobilien als krisenfeste Anlage: Sie gelten als inflationsabgesichert, bieten aktuell günstige Einstiegspreise, generieren stabile Erträge und versprechen überdurchschnittliche Wertzuwächse bei einem erwartbaren Marktaufschwung.<sup>13</sup>

## UNSICHERHEIT ÜBER DIE US-WIRTSCHAFTSPOLITIK UND DIE VOLATILITÄT DER AKTIENMÄRKTE



Quelle: (<https://am.jpmorgan.com/at/de/asset-management/adv/insights/market-insights/on-the-minds-of-investors/rethinking-equity-income-in-volatile-markets/>)

<sup>11</sup> J.P. Morgan, 5.5.2025

<sup>12</sup> Handelsblatt, 16.4.2025

<sup>13</sup> Donald Hall, Nuveen



## Conclusio

Das aktuelle Marktumfeld ist fraglos angespannt. Vieles ist in Veränderung. Die Vorzeichen für Immobilieninvestitionen in Österreich sind derzeit trotz globaler Unsicherheiten aber gut.

Während internationale Aktienmärkte und andere Anlageklassen von hoher Volatilität und politischen Risiken geprägt sind, erholt sich der österreichische Immobilienmarkt langsam und weist vor allem für die Zukunft enormen Bedarf auf.

Das Angebot an neuen Wohnungen geht spürbar zurück, während die Nachfrage – insbesondere nach gefördertem und leistbarem Wohnraum – regelrecht explodiert. Diese Entwicklung sorgt dafür, dass Immobilien in diesem Segment konstant stark nachgefragt werden und somit ein dauerhaft hoher Vermietungsgrad gewährleistet ist. Für Investor:innen bedeutet das nicht nur eine verlässliche und gute Rendite, sondern auch die berechtigte Erwartung einer Preissteigerung bei den Immobilienwerten.

Aktuell bietet sich die Chance von den gesunkenen Preisen zu profitieren und antizyklisch in Investments einzusteigen, die vor einem erwarteten Marktaufschwung stehen. Die jüngsten Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank sorgen für verbesserte Finanzierungsbedingungen, was die Nachfrage nach Immobilien auch schon nachweislich ankurbelt. Gleichzeitig steigen die Realeinkommen in Österreich, wodurch die Kaufkraft der Bevölkerung wächst.

Für IFA Investor:innen ergibt sich dadurch die Gelegenheit, die neu gewonnene Liquidität gezielt in preisattraktive Immobilieninvestments zu lenken und so schon heute von künftigen Wertsteigerungen und stabilen Renditen gleichermaßen zu profitieren. Mit Bauherrenmodellen im geförderten Wohnbau knüpft die IFA genau an diese Marktchancen an, denn hier sichern sich IFA Investor:innen Projekte mit steuerlichen Optimierungsmöglichkeiten sowie beständigen Cashflows.

# 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