

IFA

IFA Markt-Update Ist die Eiszeit jetzt vorbei?

Q 4 / 2025

IFA

Wo Leader investieren.



500
realisierte
Immobilienprojekte



€ 4,1 Mrd.
Assets under Management



9.035
verwaltete Wohnungen/Einheiten



8.000
zufriedene Investor:innen



Key Trends

01

Der österreichische Wohnimmobilienmarkt zeigt deutliche Erholungstendenzen. Nach einem spürbaren Anstieg der Transaktionen im ersten Halbjahr (+13,9% gegenüber dem Vorjahr) stabilisieren sich die Preise in den Ballungsräumen; in Wien ist vorangehend ein leichter Aufwärtstrend sichtbar.

02

Auf der Finanzierungsseite sorgt ein berechenbares EZB-Zinsniveau für Planungssicherheit. Der Wegfall der KIM-Verordnung stärkt das Vertrauen der Haushalte, die Nachfrage nach Wohnbaukrediten zieht an und verbessert in Verbindung mit steigenden Realeinkommen die Leistbarkeit.

03

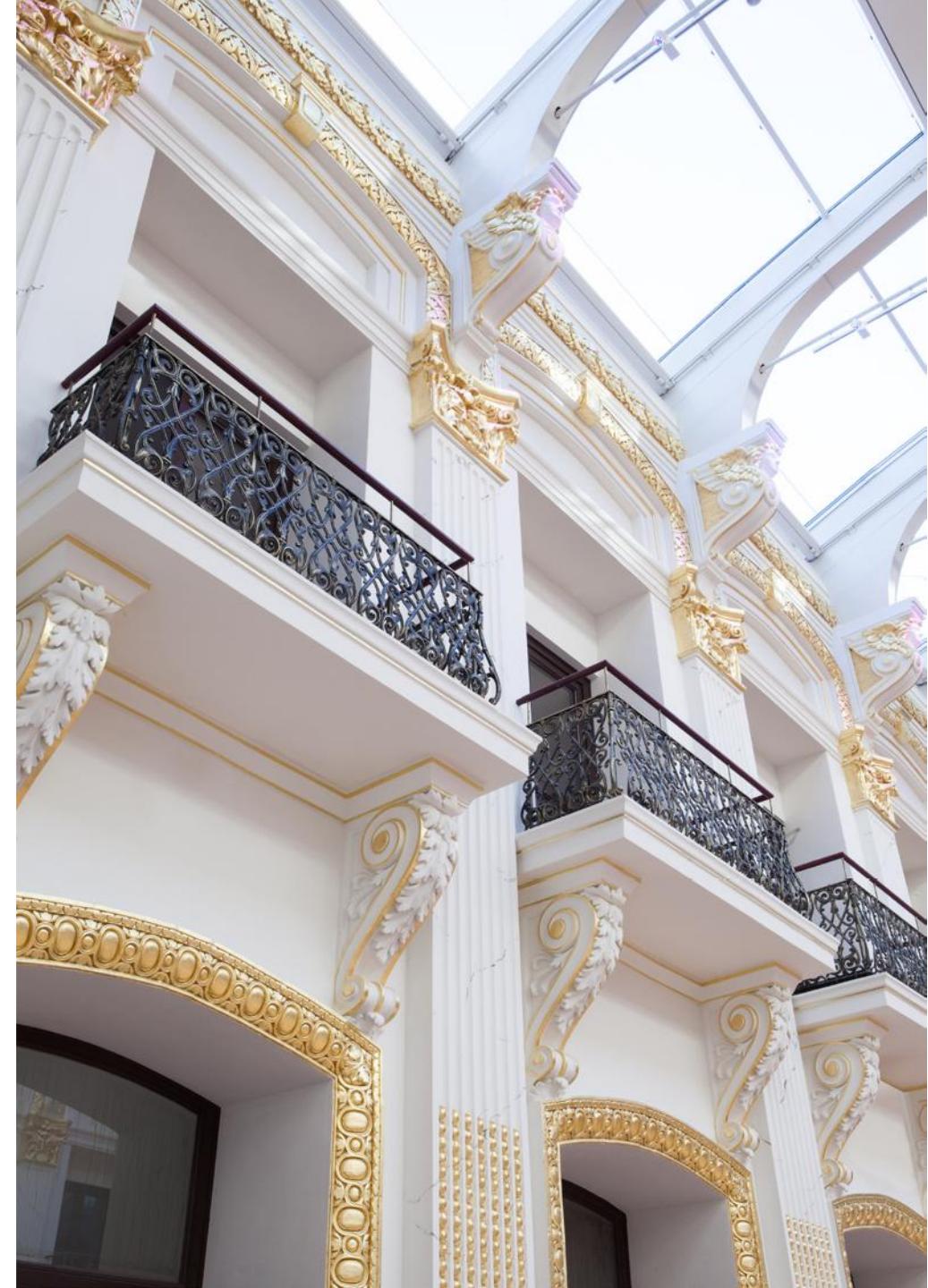
Gleichzeitig bleibt der Mietmarkt von Knappheit geprägt. Die Angebotslücke trifft auf eine robuste Nachfrage, wodurch die Durchschnittsmiete weiter anzieht (Q2/2025: 10,2 €/m²; +1,9% gegenüber dem Vorquartal). Im freifinanzierten Segment ergibt sich über drei Jahre ein Zuwachs von rund 8,8%.

04

Für zusätzliche Investitionssicherheit sorgt der Rechtsrahmen: Der OGH hat die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln in langfristigen Mietverträgen bestätigt; das angekündigte Mietpaket ab 2026 schafft planbare Anpassungsmechanismen bei Indexierungen und Befristungen.

05

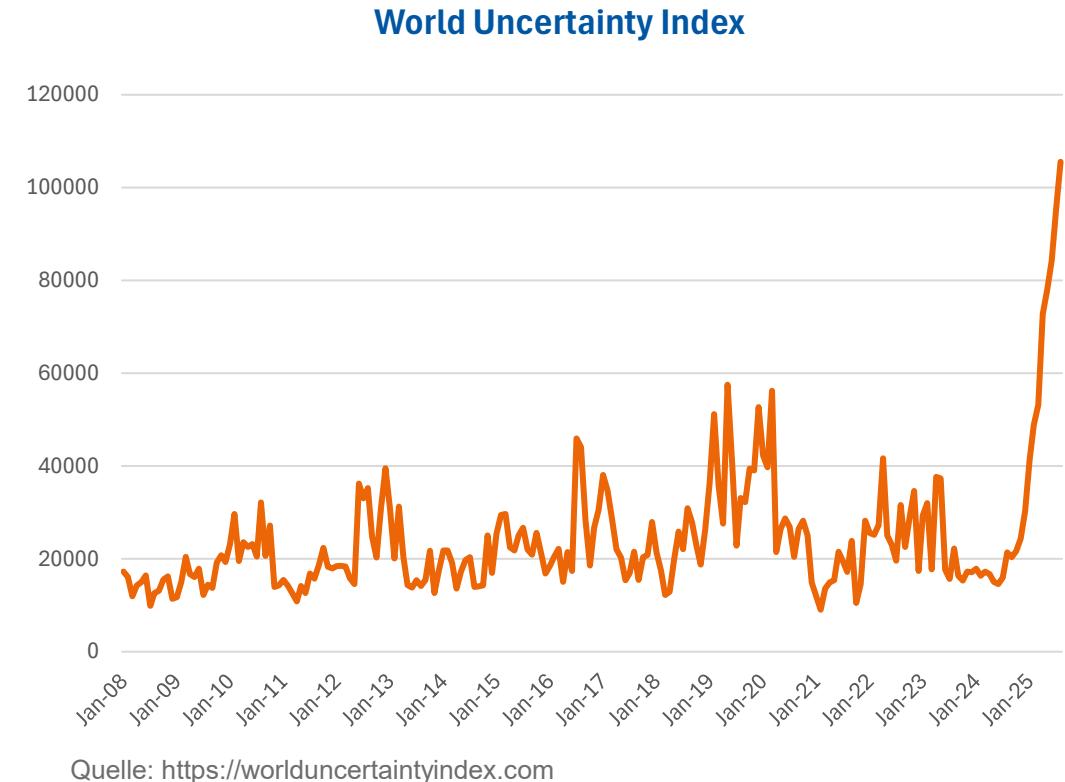
Die Demografie wirkt als Rückenwind: Wien dürfte bis 2053 um etwa 310.000 Einwohner wachsen; auch Linz und Graz verzeichnen Zuwächse. Für IFA heißt das: ein selektiver, antizyklischer Einstieg in energieeffiziente Wohnimmobilien mit stabilen Cashflows und attraktivem Wertsteigerungspotenzial.



Makrowirtschaft

Das globale Umfeld bleibt von geopolitischen Spannungen und handelspolitischen Risiken geprägt. Für Europa überwiegen dennoch Berechenbarkeit und Rechtsstabilität, was sich positiv auf die Investitionsplanung auswirkt. Die EZB signalisiert ein stabiles bis vorsichtig lockeres Zinsumfeld; die Geldpolitik wird datenabhängig kalibriert. Für Immobilien bedeutet das: höhere Planbarkeit bei den Finanzierungskonditionen und damit verbesserte Kalkulationssicherheit.

Der World Uncertainty Index (WUI) ist ein Instrument der Economist Intelligence Unit und operationalisiert Unsicherheit, indem er Länderdokumente auf unsichere Faktoren hin analysiert – ein höherer Wert bedeutet mehr Unsicherheit.¹



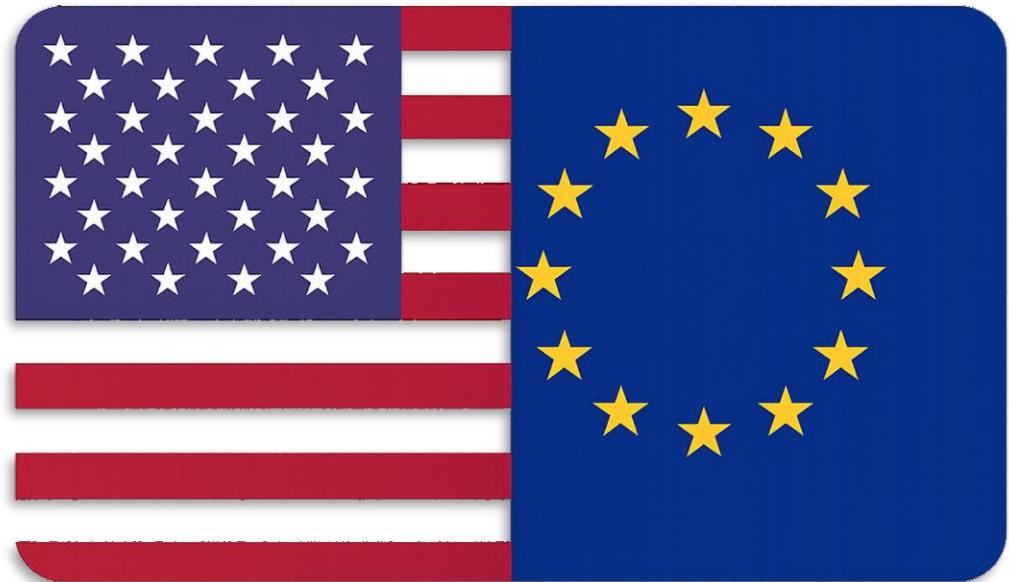
¹ World Sentiment Index, 22.05.2025

USA vs. EU

Die beiden Wirtschaftsräume entwickeln sich positiv, aber unterschiedlich: Europa wächst derzeit langsamer (1,1% vs. USA 1,8%), punktet jedoch mit höherer Verlässlichkeit und Berechenbarkeit. Stabilitätsfaktoren wie die Gesamterwerbstätigenquote (EU 75,8% vs. USA 60%) und eine niedrigere Inflation (EU 2% vs. USA 2,9%) sprechen für Europa. „Aktuell deutet vieles darauf hin, dass die europäische Wirtschaft vor einer Erholung steht“, schreibt die deutsche Union Investment am 22.09.2025 – ein Signal für aufkeimenden Optimismus.²

Bei den Zinsen wird bis Ende 2025 erwartet, dass die EZB ihr Niveau hält (3-Monats-Euribor rund 2%). In den USA hat die FED nach langer Zeit um 0,25 Prozentpunkte auf 4,00% – 4,25% gesenkt und dürfte vorsichtig weiter lockern – abhängig von Inflation und Konjunktur.³

Zusätzliche Unsicherheit bringen die sogenannten Trump-Zölle, die vor allem Industrie und Zulieferer treffen und sich eher auf Logistik- und teils Büroflächen auswirken („Wohnimmobilien sind davon kaum betroffen“, so Günther Artner, Erste Group/Erste Bank, Trendguide Immobilienwirtschaft 3/2025). In diesem Umfeld positioniert sich Österreich dank politischer Stabilität, hoher Rechtssicherheit und eines robusten Sozialsystems als sicherer Hafen innerhalb Europas.



² Europäische Kommission, OECD, IMF

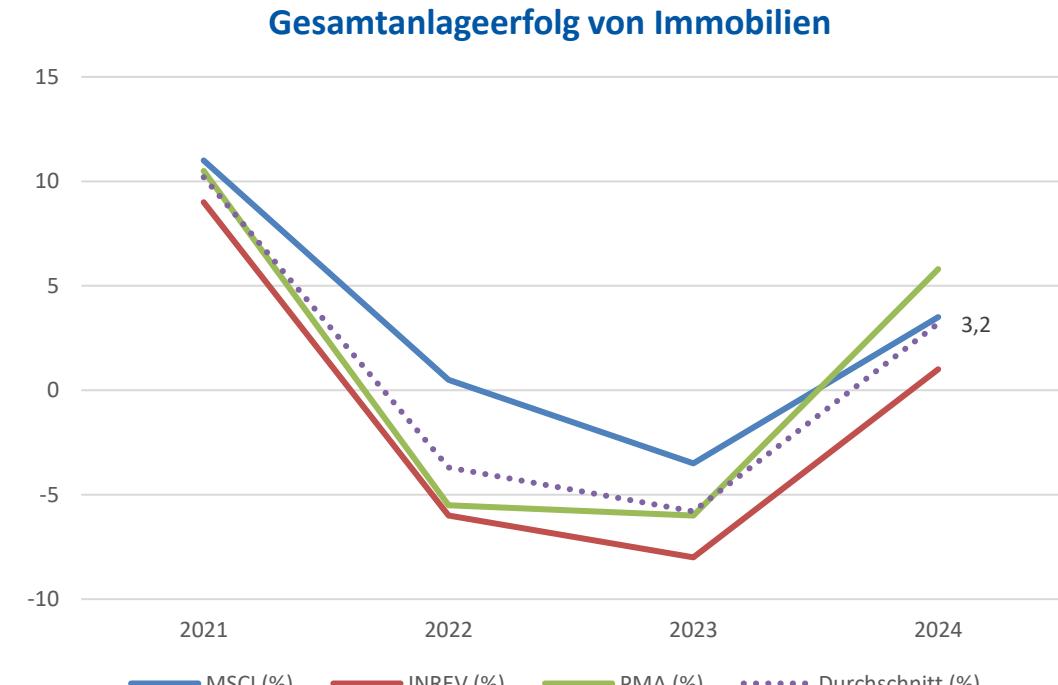
³ EZB, euribor-rates, FED

Bau- und Immobilienwirtschaft

Mehrere Studien belegen die Gesundung des Marktes für Wohnimmobilien in Österreich, speziell in Wien. "Die Eiszeit ist vorbei" wird Raiffeisen Research im Standard zitiert (22. Juli 2025, DerStandard: „Analysten rechnen mit steigenden Immobilienpreisen in den nächsten Jahren“).

Das deutsche Unternehmen Real I.S. unterstreicht das mit der Überschrift „Trendwende geschafft“ und begründet dies mit folgender Datenanalyse:

- MSCI (Objektebene): Gesamtrendite direkt gehaltener Immobilien = Mieterträge + Wertänderungen.
- NREV (Fondsebene): Netto-Gesamtrendite nicht börsennotierter Immobilienfonds, inkl. Kosten und oft Fremdkapital.
- PMA-Kurve (Objektebene): Schätzung/Prognose, wie sich „typische“ Immobilien auf Basis von Marktdaten (Mieten, Leerstand, Renditeanforderungen/Yields) entwickeln könnten.



Quelle: Real I.S. Research,

Bau- und Immobilienwirtschaft

Wohnpaket Wertsicherungsklauseln: Endlich Klarheit

Der OGH hat klargestellt: Wertsicherungsklauseln in langfristigen Mietverträgen sind zulässig. Mieten dürfen also weiterhin an den Verbraucherpreisindex gekoppelt werden, um sie laufend an die Inflation anzupassen.

Am 17. September 2025 hat der Ministerrat das sogenannte Mietpaket beschlossen.⁴

Die wichtigsten Ergebnisse in Kürze:

- **Mietanpassung auch im freifinanzierten Bereich:** Bei Inflation über 3% darf nur die Hälfte des darüberliegenden Anteils über die Miete weitergegeben werden, wirkt auch für bestehende Verträge, Start 2026 – auch für den freifinanzierten Wohnbau, Ein- und Zweifamilienhäuser sind ausgenommen.
- **Indexierungstakt:** Wertsicherung nur mehr einmal jährlich, frühestens ab 1. April.
- **Befristungen:** Für ab 1. Jänner 2026 neu geschlossene oder erneuerte Verträge gilt eine Mindestbefristung von 5 Jahren. Privatpersonen dürfen weiterhin auf 3 Jahre befristen.
- **Vollanwendungsbereich:** Die sogenannte Mietpreisbremse wurde verlängert, 2026 max. plus 1%, 2027 max. plus 2%, ab 2028 gleiche Regeln wie im freien Bereich.
- **Ökologische Sanierung:** Expert:innengruppe erarbeitet bis H1/2026 Vorschlag zur fairen Kostenaufteilung und Anreize für thermische Sanierung und Dekarbonisierung.
- **Rückforderungen:** Etwaige Rückforderung von zu viel bezahlter Mieten sind nur noch 5 Jahre rückwirkend statt bisher bis zu 30 Jahren möglich. Durch die Klarstellung des OGH – siehe oben – dürfte es aber ohnehin kaum zu neuen zulässigen Forderungen kommen.

⁴ Die Presse 01.08.2025

Bau- und Immobilienwirtschaft

Mehr Transaktionen

RE/MAX vermeldete etwa bei seiner regelmäßigen Auswertung des Grundbuchs, dass im ersten Halbjahr 2025 um 13,9% mehr Immobilien verbüchert wurden als im gleichen Zeitraum 2024. Damit liegt der Markt klar über dem Vorjahr. Der Gesamtwert der im ersten Halbjahr 2025 transaktionsierten Immobilien stieg um +14,6%. In Wien wurde um mehr als eine halbe Milliarde Euro mehr investiert.

Stabile Preise

Auch die Preise haben sich in den letzten Monaten gefestigt. Das halten mehrere Analysen fest, auch die Vermarktungsplattformen bemerken dies: „Im ersten Halbjahr 2025 präsentiert sich der Wiener Markt für Eigentumswohnungen preislich stabil. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnete er einen moderaten Anstieg von durchschnittlich 1 Prozent.“⁵

Finanzierung und Nachfrage

Seit den EZB-Senkungen sind die durchschnittlichen Zinssätze für neue Wohnbaukredite in Österreich spürbar gefallen. Laut OeNB-Bank Lending Survey zog die Nachfrage privater Haushalte nach Wohnkrediten im 1. HJ 2025 deutlich an und sollte weiter steigen. In einer Analyse der UniCredit Bank Austria heißt es: „Immobilienpreise sanken seit 2022 um 3,5 Prozent – der Anstieg der verfügbaren Haushaltseinkommen um 23,5 Prozent im selben Zeitraum sorgt für deutliche Verbesserung der Leistbarkeit von Wohneigentum (...) Günstigere Finanzierungsbedingungen ließen die Neuvergabe von Immobilienkrediten in Österreich im ersten Halbjahr 2025 um 54 Prozent im Jahresvergleich steigen“

Der Wegfall der KIM-Verordnung hat zudem einen psychologischen Effekt, Menschen denken nun wieder vermehrt an die Möglichkeit eines Immobilienerwerbs.⁶

Auch andere Zahlen verweisen auf die wieder gestiegene Nachfrage, so sucht jede:r Sechste in Österreich derzeit eine Immobilie, am meisten Menschen in Wien, hier sind es 25 Prozent.⁷ Auch institutionelle Anleger planen Zukäufe in den nächsten sechs Monaten, Die Online-Befragung „Ausblick – Real Assets“ von Real Blue im Zeitraum vom 28. Juli bis 4. September 2025 ergab, dass die größte Nachfrage bei Zukäufen im Wohnsegment (46%), gefolgt von erneuerbaren Energien und Logistik (je 31%) liegt.

⁵ ImmoScout24 – Wien Datenanalyse, 14.08.2025

⁶ UniCredit Bank Austria, Studie „Wohneigentum ist in Österreich wieder leistbarer geworden“, 25.08.2025

⁷ ImmoScout24 – Trendstudie, 28.08.2025

Bau- und Immobilienwirtschaft

Mietentwicklung

Die Mieten in Österreich steigen weiter, weil die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum zunimmt, während das Neubau-Angebot sinkt (2024 nur rund 32.000 Baubewilligungen, das ist der niedrigste Wert seit 2010). Viele Haushalte weichen wegen höherer Zinsen und Kaufpreise auf Miete aus. Entsprechend legten die Mieten zu: Q2/2025 lag die durchschnittliche Miete inkl. BK bei 10,2 €/m² (+1,9% ggü. Vorquartal); im freifinanzierten Segment beträgt die 3-Jahres-Entwicklung +8,8%.⁸

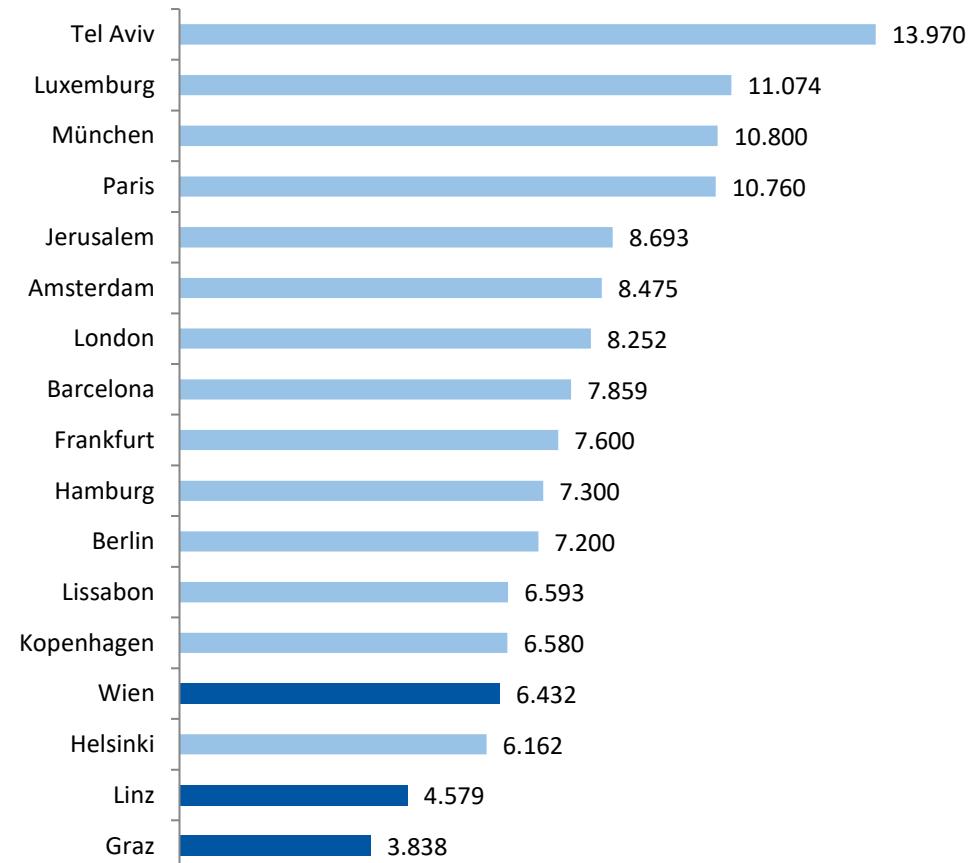
Immobilienpreise im Vergleich

Trotz teils großer Wertsteigerungen in Teilbereichen sind die durchschnittlichen Kosten einer Immobilie in Wien nach wie vor relativ günstig. Im aktuellen Property Index von Deloitte heißt es: „Wien liegt mit Neubau-Quadratmeterpreisen von rund 6.432 € zwar etwa 27% über dem österreichischen Durchschnitt, bleibt aber im europäischen Städtevergleich deutlich günstiger als Metropolen wie Luxemburg-Stadt, Paris oder München.“

Zuzug: Wien, Graz, Linz

Der Wohnraumbedarf bleibt hoch: Wien wächst laut kleinräumiger Bevölkerungsprognose 2023–2053 um rund +310.000 Personen (+15,6%) auf ca. 2,292 Mio. Linz verzeichnet bis 2050 etwa +20.300 (+13%), Graz rund +17.500 zusätzliche Einwohner:innen.⁹

Immobilienpreise pro m² im Vergleich



Quelle: Deloitte Österreich – Presseinfo „Österreichs Immo-Preise stabilisieren sich“,

⁸ Statistik Austria; Exploreal, Executive Update Q2/2025

⁹ Stadt Wien – Prognose 2023–2053, Land OÖ – Gemeindeprognose 2024–2050 WIBIS – Graz Prognose 2050

Aktien und Anlageformen

Überhitzungsgefahr

Mehrere Beobachter sehen die Aktienkurse inzwischen hoch bewertet. Eine Umfrage der Bank of America nennt 58% der Fondsmanager, die globale Aktienmärkte für überbewertet halten; auch das Forward-KGV des S&P 500 liegt über dem historischen Durchschnitt.

Zins- und Finanzierungsrisiken

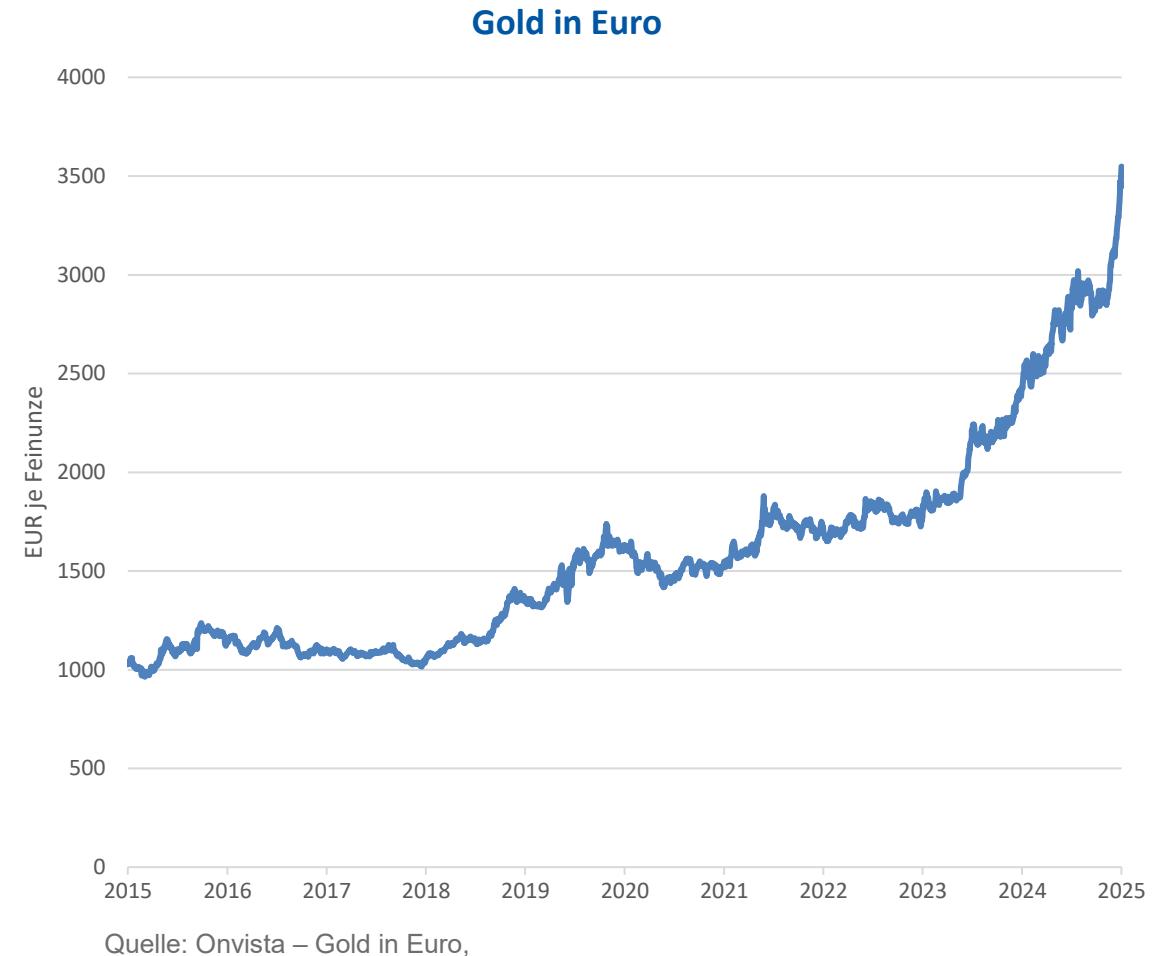
Bleiben die FED-Zinsen hoch, dämpft das die Märkte: Finanzierungskosten bleiben teuer, Anleihen sind als Alternative attraktiv, und besonders Wachstums-/Tech-Aktien geraten unter Druck.¹⁰

Debt-Markt

Der Immobilien-Debt-Markt bleibt unsicher. Viele große Kredite laufen aus und müssen in einem Umfeld höherer Kosten refinanziert werden; Banken agieren vorsichtiger und fokussieren sichere Projekte. Private Kreditgeber schließen teils die Lücke, die Konditionen bleiben streng. Schwächere Büroobjekte stehen unter Druck, Wohnen und Logistik erweisen sich als vergleichsweise stabil.¹¹

Rohstoffe

Die erhöhte Unsicherheit spiegelt sich im Anstieg von Gold und anderen Edelmetallen wider; politische Ereignisse (z. B. ein US-Shutdown) verstärken diese Bewegung.



¹⁰ BofA Global Investment Strategy Note, Federal Reserve, Minutes of the Federal Open Market Committee, Bloomberg

¹¹ IREBS – German Debt Report 2025



Conclusio

Großes Aufatmen! Die Trends und Zahlen, die im letzten Market Update auf eine Erholung des Immobilienmarktes hingewiesen haben, wurden in den letzten Wochen und Monaten durch valide Analysen und Studien klar bestätigt

Es gibt nachweislich mehr Immobilientransaktionen, stabilere bis leicht steigende Preise und einen spürbaren Nachfrageanstieg nach Krediten dank günstigerer Konditionen und KIM-Wegfall. Gleichzeitig bleibt der Mietmarkt angespannt, weil zu wenig gebaut wird und Fertigstellungen zurückgehen, was die Mieten weiter hebt. Wien ist im europäischen Vergleich beim Wohnen dennoch nach wie vor relativ günstig, während das anhaltende Bevölkerungswachstum in Wien, Linz und Graz zusätzlichen Bedarf schafft.

Es wäre vermesen, nun in Jubelstimmung zu verfallen, zu unsicher präsentiert sich die globale Gemengelage. Manche Veränderungen hingegen sind bei genauer Betrachtung gar nicht so dramatisch – das Wohnpaket der österreichischen Regierung z.B. betrifft die IFA-Anleger kaum, da bei den Bauherrenmodellen der leistbare und nachhaltige Wohnraum ohnehin im Vordergrund steht.

Die weltweite Unsicherheit spiegelt sich im Höhenflug des Goldes wider. Dennoch funktioniert die Wirtschaft in Europa recht robust, sie ist verlässlicher und vorhersagbarer als jene der USA. Mit Unsicherheiten leben zu lernen wird unser Alltag sein – auch wenn der heimische Immobilienmarkt davon gar nicht betroffen ist. Er funktioniert abgekoppelt von erratischen Zöllen und geotaktischer Weltpolitik.

Die Eiszeit ist vorbei. Die stabilen Rahmenbedingungen, günstigere Finanzierungen, steigende Transaktionszahlen und eine anhaltende Wohnnachfrage sprechen dafür, jetzt wieder gezielt in den österreichischen Immobilienmarkt einzusteigen und langfristig zu investieren.

Werndlgasse 9+9A, 1210 Wien | KG

BETEILIGUNG & INVESTIMENT

Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell).
Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit
persönlichem Eintrag im Firmenbuch.

GESAMTINVESTITION

10,34 Mio. Euro

PLANRENDITE

Rund 5,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei
Kreditzeichnung

MINDESTINVESTIMENT

136.436 Euro (entspricht einer Beteiligung von 1,3%)

EIGENKAPITAL

- Ab 46.800 Euro
- Zahlbar über 3 Jahre (15.600 Euro p.a.) bei
Kreditzeichnung

PROJEKT

Baumstadt 3 Werndlgasse 9+9A, 1210 Wien
27 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 – 80 m²)

BEWERTETE FLÄCHE

1.625 m² / Nutzwerte



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.