

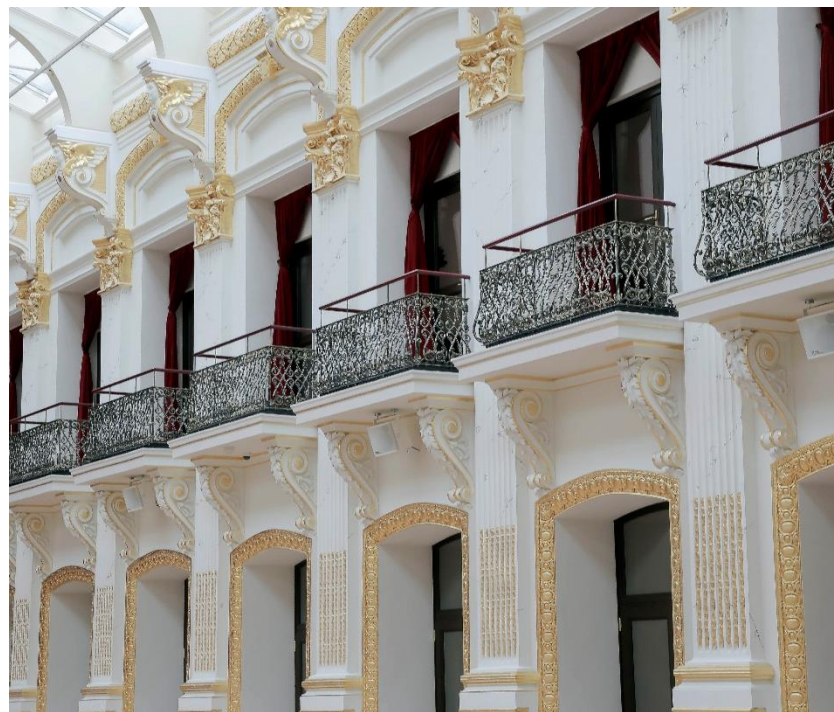
IFA



IFA Markt-Update

Immobilien: Inflationsschutz als langfristige Regel

4. APRIL 2023



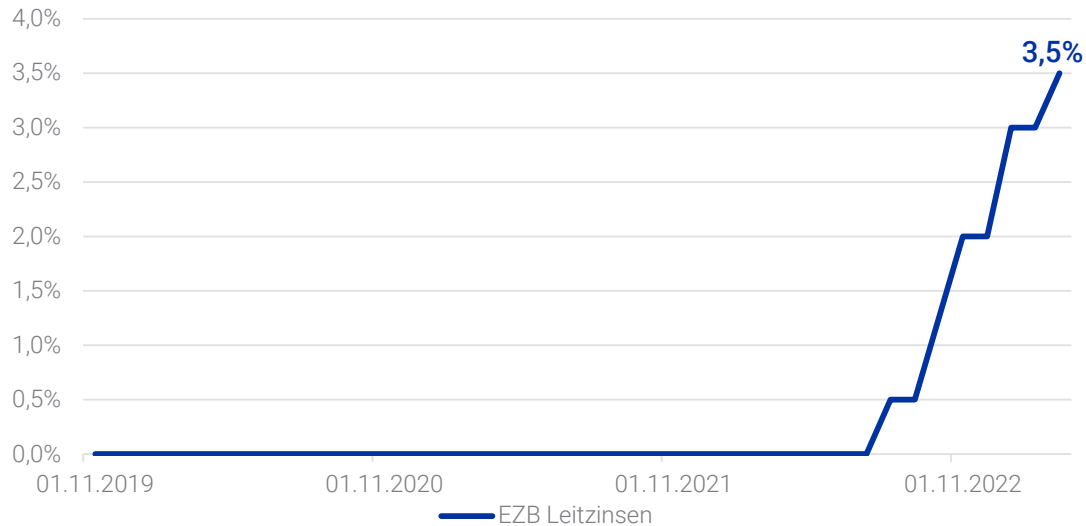
Immobilien als bester Inflationsschutz

- 01 Das Marktumfeld ist derzeit herausfordernd: aufgrund der anhaltend hohen Inflation sind die Leitzinsen und damit auch die Bauzinsen sowie die Finanzierungskosten stark angestiegen.
- 02 Dies führt zu einer Reduktion der Bautätigkeit und damit mittelfristig zu einem starken Rückgang der fertiggestellten Wohnungen in Wien. Gegenläufig dazu entwickelt sich allerdings das Bevölkerungswachstum – ein Wohnungsengpass ist damit die Folge.
- 03 Gerade bei hoher Inflation sind und bleiben Immobilien eine attraktive Investment-Option. Die historische Regel besagt: Immobilien sind der beste Inflationsschutz. Eine Analyse der Deutschen Bank belegt klar, dass Immobilienpreise in Deutschland deutlich über der Inflation gewachsen sind.
- 04 Derselbe Trend lässt sich auch in Österreich beobachten, wo Immobilienpreise deutlich über der Inflation steigen.
- 05 Doppelt abgesichert ist man durch die Indexierung von Mieten. Im April steigen die Mieten von Richtwertwohnungen um 8,6% - dies betrifft rund 2.000 Wohnungen im IFA Portfolio.



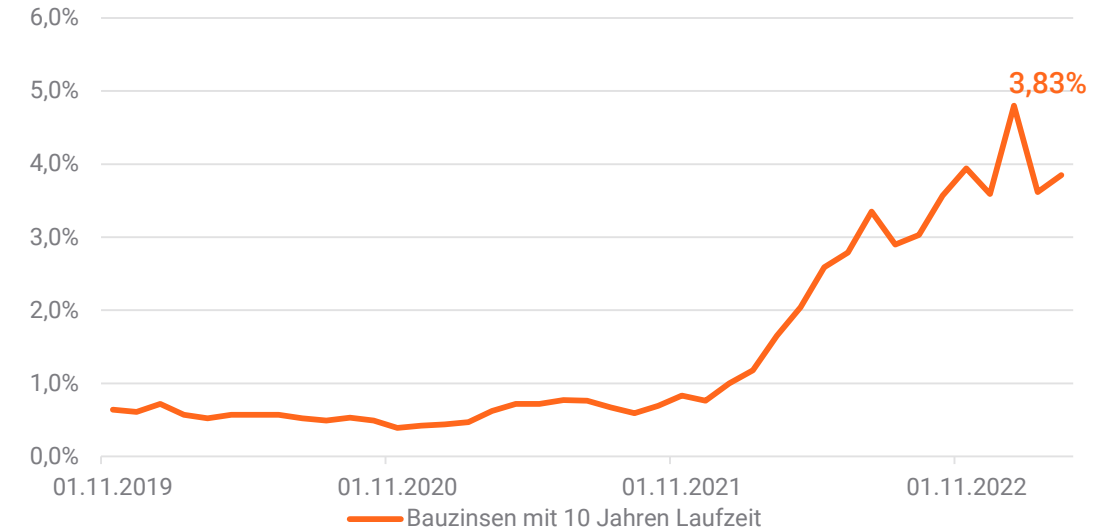
Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld

ENTWICKLUNG EZB LEITZINSEN



Quelle: ÖNB

ENTWICKLUNG DER BAUZINSEN



Quelle: Interhyp

Die Zinswende hat für eine Trendumkehr bei der Entwicklung der Finanzierungskosten und Renditen gesorgt.

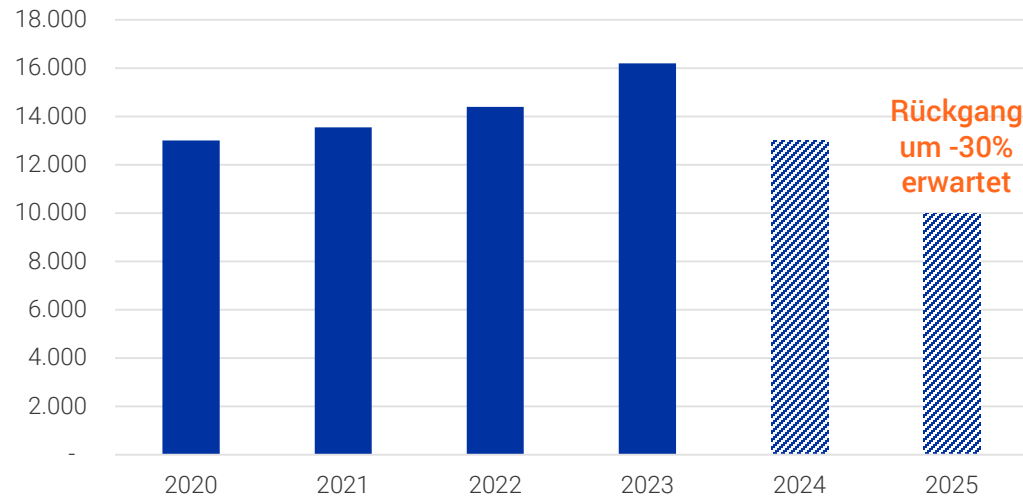
Aufgrund der anhaltend hohen Inflation hat die EZB den Leitzins stark angehoben und weitere Zinsschritte angekündigt. Analog dazu wird der Aufwärtsdruck auf Renditen anhalten. Immobilienpreise werden sich daher voraussichtlich kurzfristig seitwärts bewegen, was zu steigenden Renditen führen wird. Aufgrund der aktuell hohen Inflation steigen auch die Mieten im entsprechendem Ausmaß und somit auch die Renditen bei gleichbleibenden oder nur leicht steigenden Immobilienpreisen.

Hohe Finanzierungskosten machen dem Wohnungsbau zu schaffen.

Projekte, die überwiegend fremdfinanziert werden, stehen neben den verschärften Kreditvergaben auch vor der Herausforderung der steigenden Bauzinsen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Kapitalkosten die Rendite übersteigen.

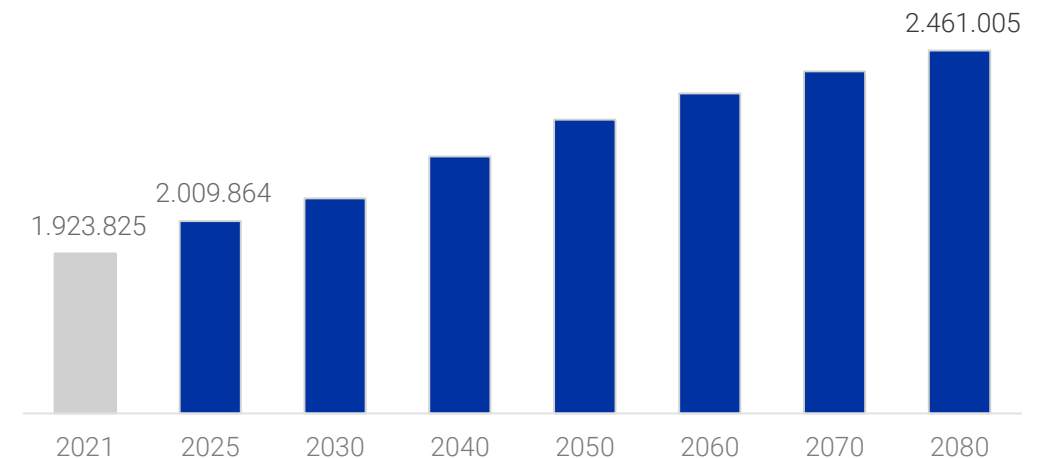
Anhaltender Engpass bei Wohnungen

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN WIEN



Quelle: Statistik Austria, CBRE

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE WIEN



Quelle: Statistik Austria

Der Wiener Wohnungsmarkt ist in Bewegung – zahlreiche Baustarts wurden verschoben, mittelfristig droht ein Engpass an Wohnungen.

2023 gibt es voraussichtlich nochmals einen Anstieg an Fertigstellungen, laut Schätzungen werden es rund 16.000 Wohnungen in Wien sein. Danach zeigen sich die Auswirkungen der schwierigen Rahmenbedingungen wie die hohen Finanzierungskosten, hohe Baustoffpreise und Lieferengpässe. 2024 wird es mit den Fertigstellungen steil bergab gehen, sodass 2025 nur mehr unter 10.000 Wohnungen fertiggestellt werden.

Die Bevölkerung in Wien wächst überproportional; die Zwei-Millionen-Marke rückt näher.

Im Gegensatz zur rückläufigen Zahl an Wohnungsfertigstellungen wird die Bevölkerung Österreichs, allen voran Wien, weiter wachsen. Ein Engpass an Wohnungen bedeutet, dass die Preise mittelfristig wieder steigen werden.

Deutsche Bank: Immobilieninvestments als Inflationsschutz

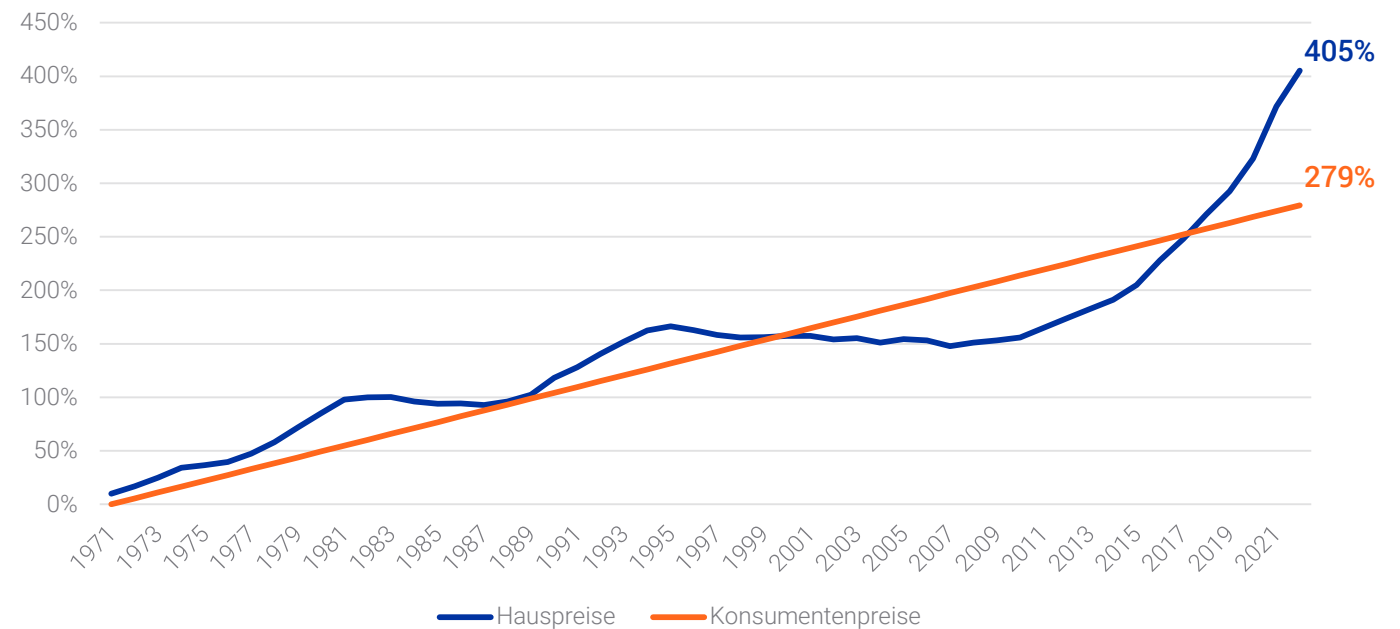
Eine Analyse des deutschen Wohnungsmarkts der Deutsche Bank belegt: Ein Immobilieninvestment ist der beste Inflationsschutz.

Über den Betrachtungszeitraum von 1970 bis 2022 stiegen Hauspreise laut Berechnungen der Deutsche Bank nominell um mehr als 400 Prozent, die Inflation hingegen um weniger als 300 Prozent.

Aber auch über einen kürzeren Zeitraum fallen Immobilienpreise nur selten. Bei einem Investitionszeitraum von zwanzig Jahren war für alle Zeiträume ein Hauspreisanstieg zu verzeichnen.

Der Inflationsschutz gilt vor allem für Phasen mit hohen Inflationsraten, wo der Anstieg der Hauspreise die Inflation üblicherweise übertraf. Die große Angebotsknappheit und steigenden, an die Inflation gekoppelte Mieten sind weitere Faktoren, warum fallende Hauspreise bald ihren Boden finden dürften.

ANSTIEG DER HAUSPREISE & INFLATION IN DEUTSCHLAND SEIT 1970



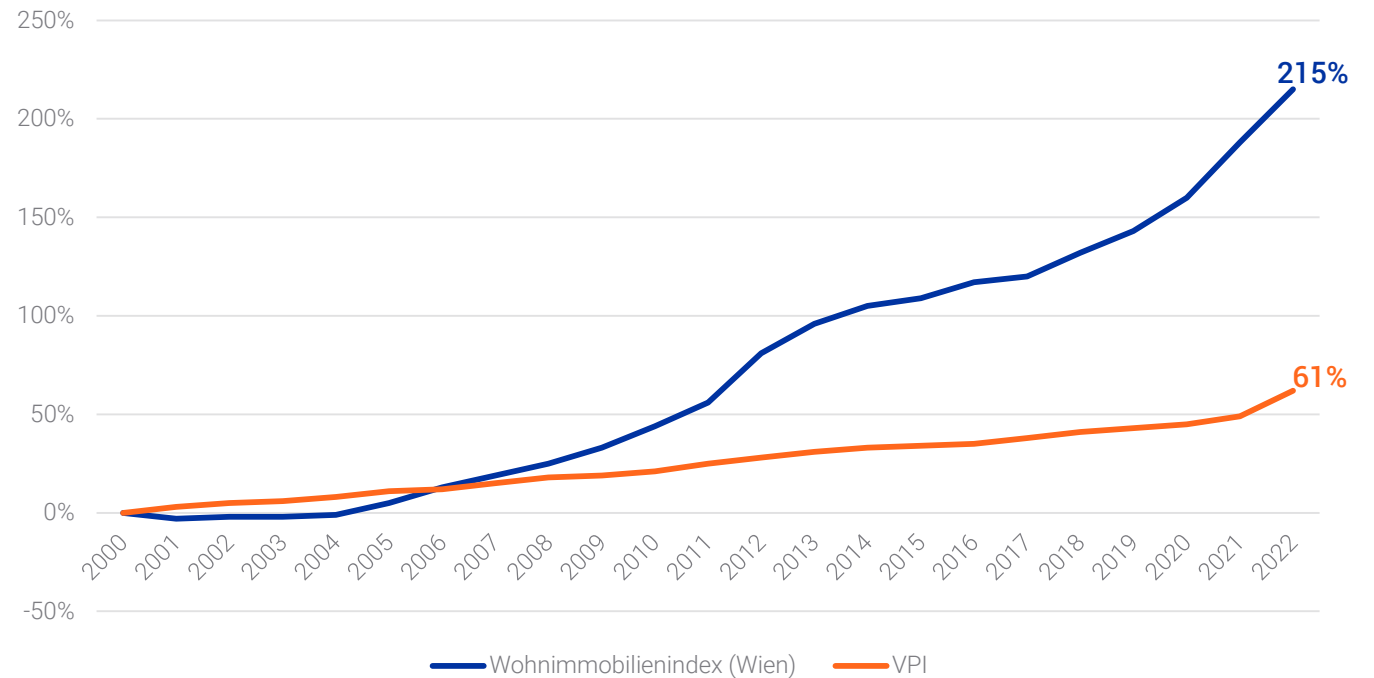
Quelle: Deutsche Bank, Statista

... dies gilt auch für den österreichischen Immobilienmarkt

Die Regel zum Inflationsschutz gilt auch für den österreichischen Immobilienmarkt – ein Investment im Immobilienmarkt zahlt sich langfristig aus.

Auch eine Analyse der österreichischen Immobilienpreise zeigt: seit 2000 sind die Immobilienpreise um 215 % gestiegen und somit deutlich über der Inflation (VPI).

ANSTIEG DER IMMOBILIENPREISE IN WIEN IM VERGLEICH ZUM VPI



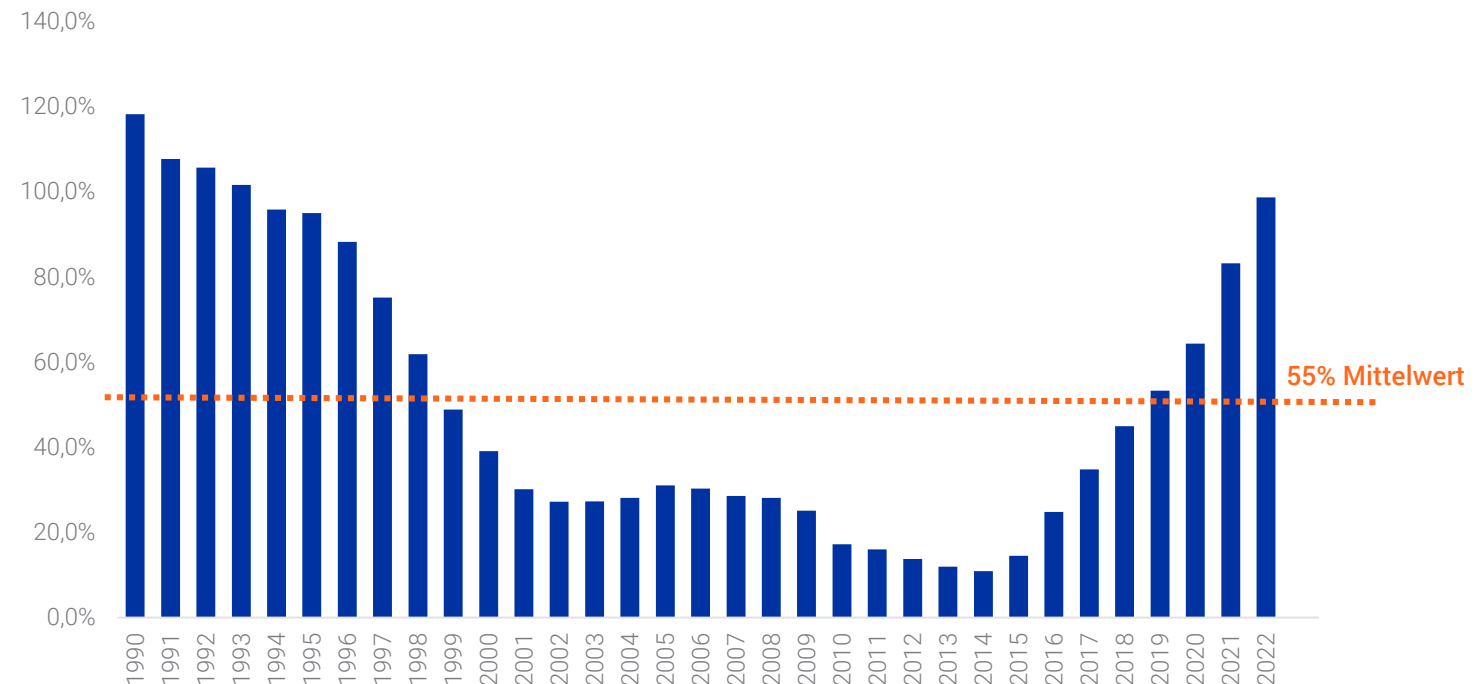
Quelle: WKO, Statistik Austria

Hohe Renditen bei einem 20-jährigen Investitionshorizont

Immobilien sind langfristige Investments. Bei einem Investitionshorizont von zwanzig Jahren wurde in jedem einzelnen Jahr seit 1990 eine signifikante positive Rendite erzielt.

Die Deutsche Bank hat analysiert, welche Renditen Investor:innen mit Immobilien in Deutschland erzielten, wenn die Investition für einen Zeitraum von zwanzig Jahren gehalten wurde. Durchschnittlich konnte dabei eine Rendite von mehr als 50 Prozent erzielt werden. In den letzten Jahren konnten aufgrund der steigenden Preise besonders hohe Renditen erzielt werden.

RENDITE BEI VERKAUF NACH 20 JAHREN IN DEUTSCHLAND



Quelle: Deutsche Bank, Statista

Erklärung: Die Grafik zeigt den Preiszuwachs der Immobilie, wenn diese 20 Jahre zuvor gekauft wurde

Indexierung bei Mietwohnungen sind zusätzlicher Inflationsschutz

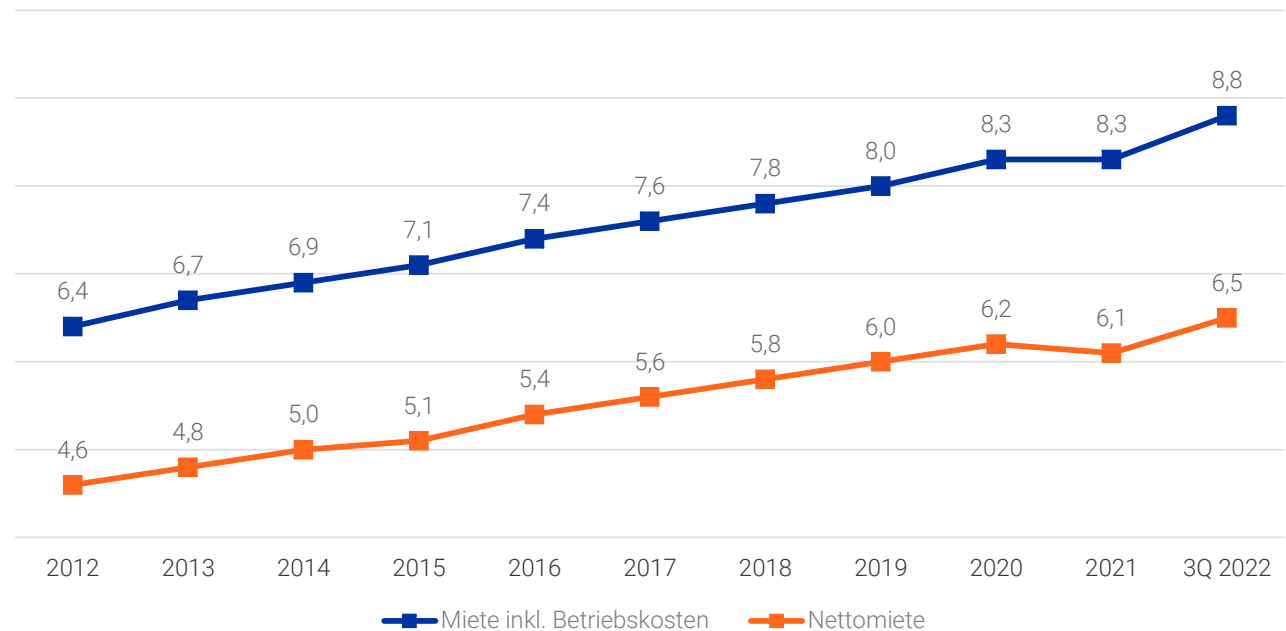
Mieten sind üblicherweise an den VPI gekoppelt und steigen damit in etwa mit der Inflation. Für die Richtwertmiete gibt es im MRG eigene Regelungen.

Laut Schätzungen der Statistik Austria unterliegen rund 400.000 Wohnungen dem Richtwertmietzins, also rund 10% der Haushalte. Der Richtwertmietzins ist eine gesetzliche Obergrenze des Hauptmietzinses, welche im Mietrechtsgesetz festgeschrieben steht. Betroffen sind davon Wohnungen, welche vor 1953 errichtet wurden und nicht größer als 130 m² sind.

Gesetzlich ist festgelegt, dass der Richtwert alle zwei Jahre angepasst werden muss, wenn die Teuerung über 3% liegt. 2021 wurde dies aufgeschoben, um die Mieter:innen während der Pandemie zu entlasten. Ende März wurde festgelegt, dass die Richtwertmieten um 8,6% angehoben werden, um die hohe Inflation abzubilden.

Investor:innen sind damit zusätzlich zur Realwertentwicklung doppelt vor steigender Inflation geschützt.

PREISENTWICKLUNG € PRO M²



Quelle: Statistik Austria

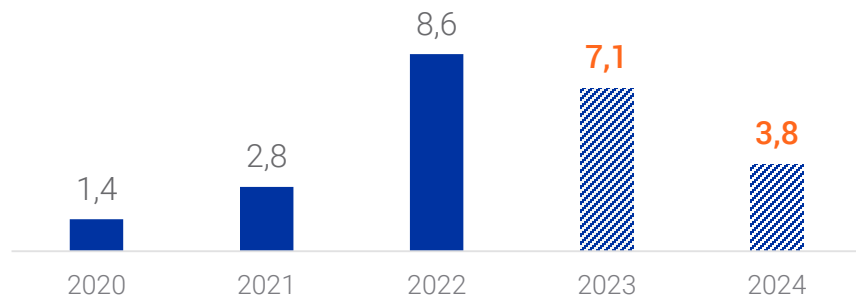
Lohnt es sich, mit dem Immobilienkauf zu warten?

Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Umfelds ist es nicht ratsam, mit dem Immobilienkauf zu warten, da die Bau- und Finanzierungskosten auf hohem Niveau bleiben, während die Nachfrage weiter steigt.

Laut WIFO wird die Inflation auch im Jahr 2023 auf einem hohen Niveau bleiben, neuste Schätzungen gehen von mehr als 7% aus. Von einer Normalisierung ist erst im kommenden Jahr zu rechnen.

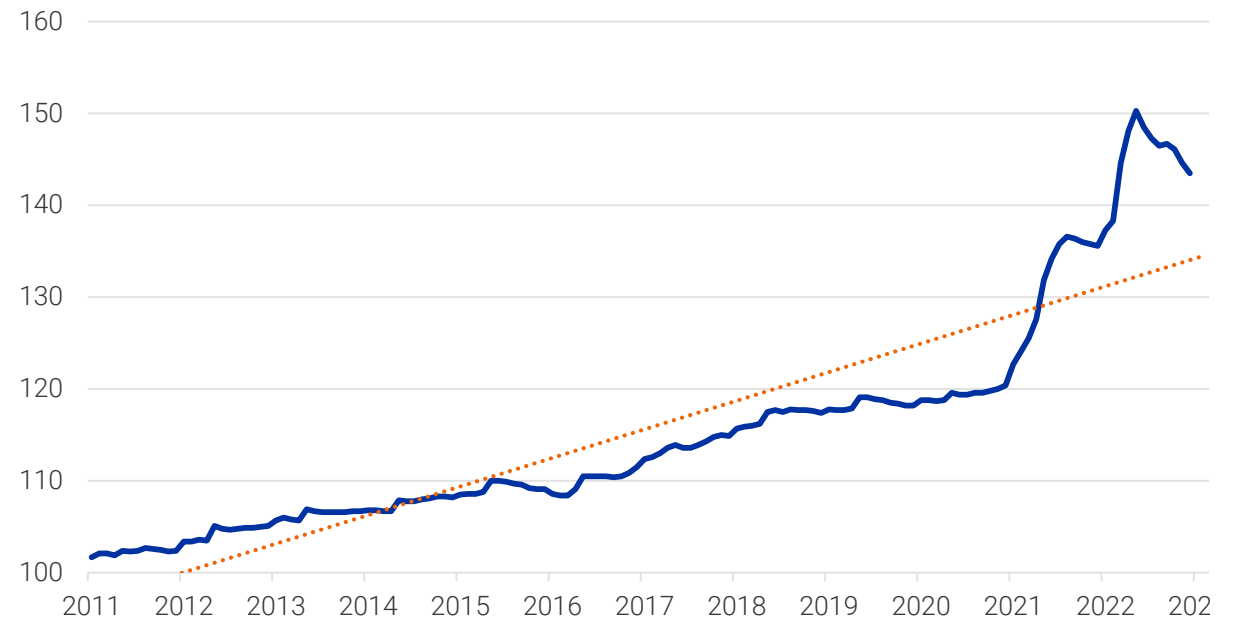
Umso mehr ergibt es Sinn, den Immobilienkauf nicht zu verschieben, sondern jetzt zu investieren. Immobilieninvestments sind durch einer Kombination aus indexierter Miete und Realwertsteigerung doppelt vor Inflation geschützt, während man bei der aktuellen Zinslandschaft monatlich deutlich an Geld verliert.

INFLATIONSPROGNOSE ÖSTERREICH (%)



Quelle: WIFO

ENTWICKLUNG BAUKOSTENINDEX



Quelle: WKO

Baukosten stellen den größten Anteil einer Immobilienprojektentwicklung dar und sind abhängig von aktuellen Preisentwicklungen, da sie sich zu rund 70 Prozent aus Lohn- und 30 Prozent aus Materialkosten zusammensetzen. Auch aus dieser Sicht ist daher nicht mit einem Rückgang der Immobilienpreise zu rechnen. Wenngleich es nach einer Überhitzung - unter anderem wegen Rohstoffkrisen - zu einer Korrektur gekommen ist, werden die Preise mittelfristig steigen und nicht fallen.

Aktuelle IFA Investment-Optionen

IFA PRIME INVESTMENT

V33 Salzburg | Tranche 2023
Gesamtinvestition: € 66 Mio.
Nutzung: Hotel, Büro, Gewerbe,
Wohnbau
Fertigstellung: 2024



BAUHERRENMODELL

Puchstraße 34, Graz
Gesamtinvestition: € 10 Mio.
Nutzung: Geförderter Wohnbau
Fertigstellung: 2025



ANLEIHE

IFA Nachhaltigkeitsanleihe
Volumen: € 10 Mio.
Laufzeit: bis 28.02.2027
Zinssatz: 3,75% p.a.



ANLEIHE

ProReal Secur 3
Volumen: € 5 Mio.
Laufzeit: bis 31.12.2026
Zinssatz: 5,75% p.a.



ANLEIHE

ProReal Secur 4
Volumen: € 5 Mio.
Laufzeit: bis 30.06.2025
Zinssatz: 5,00% 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

Web: www.ifa.at