

# Wo sich jetzt ein Investment lohnen könnte

MKP Invest  
Expertenforum

Wohnimmobilien könnten weitere Preisrückgänge verbuchen, Logistik bleibt gefragt.

**Raja Korinek.** Die Zinswende, die aufgrund der steigenden Inflation eingeleitet wurde, hat Spuren in verschiedenen Anlageklassen hinterlassen. Auch die Immobilienwelt blieb von der Wende nicht verschont. Schließlich haben sich die Finanzierungskosten verteuert.

## Wohnbaukredite: Nachfrage sinkt dramatisch

Die Folgen daraus wurden von der Nationalbank veröffentlicht: Allein Wohnbaukredite haben sich von 2,4 Mrd€ im Juni 2022 auf 1,1 Mrd€ im Juni 2023 mehr als halbiert.

Dabei setzt sich die Talfahrt fort. Laut den Österreich-Ergebnissen der europaumweiten Umfrage über das Kreditgeschäft vom Oktober 2023 (Bank Lending Survey) ist die Nachfrage nach Wohnbaukrediten im dritten Quartal 2023 erneut leicht gesunken. Kredite seien teurer und weniger leistungsfähig geworden, insbesondere im derzeit schwierigen Umfeld mit hoher Inflation und schwacher Konjunktur, lautet das OeNB-Fazit.

Darauf verweist auch **Franz Josef Mautner Markhof**, Geschäftsführer Mautner Markhof Immobilien, bei seiner Präsentation im Rahmen eines Expertenforums zum Thema „Immobilienmärkte: Status Quo“. Der **Börsen-Kurier** war dabei. Mautner Markhof sieht wei-

tere negative Entwicklungen, die auf der Branche lasten, so etwa die gestiegenen Baukosten und die Löhne, die angesichts harter Verhandlungen ebenfalls steigen dürften. „Die Bauträger werden sichtlich zurückhaltender. Es werden nur noch bestehende Projekte, so etwa in Wien, abgearbeitet.“

## Wohnraumverknappung droht

Das Ergebnis steht für den Marktexperten fest: Es werde in den kommenden Jahren eine deutliche Wohnraumverknappung geben. Denn pro Jahr würden allein in Österreichs Hauptstadt gut 25.000 neue Wohneinheiten gebraucht. An weitere deutliche Preissteigerungen glaubt Mautner Markhof dennoch nicht. „Es werden Menschen beispielsweise länger bei den Eltern wohnen, mehr Wohngemeinschaften gründen oder verstärkt in das Umland ausweichen.“

**Louis Obrowsky**, Geschäftsführer LLB Immo KAG von der Liechtensteinischen Landesbank, verweist indessen auf die Chancen mit Gewerbeimmobilien, wie sie auch im „LLB Semper Real Estate“ (ISIN: AT0000615158) genutzt werden sollen: In diesem Bereich habe man zuletzt Renditen zwischen 4 und 9 % gesehen - im Gegensatz zu Wohnimmobilien, wo sie aufgrund der hohen Preise auf rund 1 bis



Foto: Pixabay / 652234

3 % geschrumpft waren.

## Büro versus Home-Office

Freilich, seit der Pandemie haben viele Menschen begonnen, von zu Hause aus zu arbeiten. Das sogenannte „Home-Office“ wurde salonfähig. Und ist gekommen, um zu bleiben, sagt Obrowsky. Er meint dennoch, dass Büroimmobilien nicht abgeschrieben werden sollten. Es sieht eine gewisse Renaissance. Die neuen Konzepte sehen

zwar weniger Arbeitsplätze vor - Stichwort „Shared Desk“. Dafür sähen moderne Büros mehr gemeinsame Aufenthaltsräume und Konferenzbereiche vor. Gelitten hat seit Ausbruch der Pandemie auch der stationäre Einzelhandel. Weil seither der E-Commerce wächst, seien Obrowsky zufolge auch Logistikimmobilien interessant.

Alles in Allem wird im LLB-Fonds auf eine Mischung an Ge-

werbeimmobilien in Deutschland und in Österreich investiert. Einzig, aufgrund der großen Unsicherheiten im Immobiliensektor war zuletzt der Verkaufsandrang groß. Seit dem 19. November werden daher keine Anteile mehr zurückgenommen. Doch nach der gesetzlichen Frist von bis zu zwölf Monaten wolle man wieder auszahlen, so Obrowsky. Der Immobiliensektor steht jedenfalls weiterhin vor großen Herausforderungen.