

Wohnimmobilien vor Trendwende

Wie Anleger vom wieder wachsenden Markt profitieren können.

Marius Perger. Inflation, Zinsen, die KIM-Verordnung der Finanzmarktaufsicht, die Kreditbedingungen für Immobilienfinanzierungen regelt, und die aktuell längste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg in Österreich haben die Immobilienbranche stark in Mitleidenschaft gezogen. Der **Börsen-Kurier** hat mit **Gunther Hingsammer**, Vorstand der auf das Management direkter Immobilieninvestments spezialisierten IFA AG, über Auswirkungen der aktuellen Situation auf Gesellschaft und Investoren, aber auch auf sein Unternehmen gesprochen.

Auch wenn im Markt manches schönegesprochen werde: Die ganze Branche sei vom toxischen Umfeld betroffen, de facto herrsche Stillstand am Immobilienmarkt. IFA sei allerdings dank des Fokus auf das Bauherrenmodell weniger betroffen und verkaufe weiterhin gut - heuer habe man bereits vier Projekte fertiggestellt und den Bau von fünf weiteren Projekten gestartet. Der Markt sei aber nicht mehr so käufergetrieben wie noch vor wenigen Jahren, Projekte würden sich jetzt länger in Platzierung befinden, so Hingsammer. Und Investoren würden nur noch bei Emittenten mit guter Bonität kaufen, was allerdings seinem Unternehmen mit einem Eigenkapital von mehr als 50 Mio€ und einer Eigenkapitalquote von rund 53 % in die Hände spiele.

Vorsichtig optimistisch zeigt sich Hingsammer für die nähere

Zukunft: Der Rückgang der Baueilligungen führe zur Verknappung des Angebots, gleichzeitig bestehe Nachfrage nach Wohnraum. Logische Konsequenz: „Die Preise werden steigen.“ Dazu komme, dass sich aufgrund sinkender Inflation und Zinsen bereits eine Trendwende abzeichne: „Die Wogen glätten sich, die Transaktionen steigen.“

KIM-VO: Shift vom Kauf- zum Mietmarkt

Zwar sei IFA nicht direkt von der KIM-Verordnung betroffen, da diese vor allem auf den klassi-

schen Eigennutzer abziele. Sie beschäftige aber die ganze Branche, die Makrosituation treffe alle. Denn die KIM-Verordnung dränge Käufer in den Mietmarkt, der dadurch knapper werde. Hingsammer: „Die Mieten laufen jenen davon, die sich Eigentum nicht leisten können.“ Das treffe vor allem kleine Durchschnittsverdiener.

Dennoch sei die im Frühjahr angekündigte Wohnbauoffensive der Bundesregierung für die gesamte Branche und auch für IFA relevanter als das Auslaufen der KIM-Verordnung. Sie komme allerdings aufgrund bürokratischer



Foto: IFA

IFA-Vorstand Gunther Hingsammer (links) im Gespräch mit Marius Perger vom Börsen-Kurier



Foto: AdobeStock/Magda Fischer

Hürden und unterschiedlicher Maßnahmen und Förderprogramme in den einzelnen Bundesländern nur schleppend voran. Hingsammer wünscht sich eine Simplifizierung, denn der Wohnbau bleibe hinter dem Bedarf zurück, was das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage weiter verschärfe.

Leistbares Wohnen im Fokus

Bauherrenmodelle, wie sie von IFA angeboten werden, könnten einen sehr großen Beitrag dazu liefern, dass Wohnen leistbar sei. Als Public-Private-Partnership-Modelle ermöglichen sie es, mit privatem Geld geförderten Wohnraum zu schaffen. Allein aus dem Staatshaushalt sei es nämlich nicht möglich, der steigenden Nachfrage nachzukommen.

Bauherrenmodelle kämen daher sowohl der Gesellschaft als auch dem Staat zugute, nicht zuletzt aber natürlich auch den Investoren, die Förderungen und steuer-

liche Begünstigungen erhalten und von inflationsgeschützten Mieteinnahmen profitieren, betont Hingsammer. Darüber hinaus hätten sich die Bauherrenmodelle seit 40 Jahren als krisenresistent erwiesen und dank der konservativen Veranlagung auch in den vergangenen Jahren gut entwickelt.

Nicht zuletzt würden gerade in Wien das starke Bevölkerungswachstum und der Zuzug zu einer steigenden Nachfrage und damit zu steigenden Preisen führen. Einerseits sei deshalb die Umsetzung des Wohnbaupakets entscheidend, um eine stabilere Wohnsituation zu schaffen.

Andererseits werde mittelfristig auch die Immobilienwirtschaft davon profitieren, wenn sich erst einmal das toxische Umfeld bereinigt hat. Der Markt beginne sich bereits nach oben zu bewegen, weshalb es sich lohnen könnte, jetzt in einen wachsenden Markt zu investieren, so Hingsammer abschließend.