



IMMOBILIEN Jahresvorschau mit Schrecken: Weniger Kredite, weniger Projekte, keine Kurserholung

„2008 wird schwierig fürs Immobilien-Geschäft“

US-Hypothekenkrise und hausgemachte Affären wie Meinel werden Österreichs Immobilien-Wirtschaft verändern, warnt Investor und Berater Alexander Neuhuber.

Nichts Gutes sieht Alexander Neuhuber, Investor und Berater, auf Österreichs Immobilienmarkt zukommen: „Ich bin skeptisch, was 2008 betrifft“, warnt Neuhuber. Die US-Hypothekenkrise werde deutliche Spuren durch die Immobilienwirtschaft ziehen. Allem voran drohe ein Rückgang neuer Bauvorhaben. Der Grund seien die durch das US-Debakel verunsicherten Banken, die bei der Vergabe von Krediten zurückhaltend werden. Für Projektentwickler heisst das, dass sie Probleme bei der Finanzierung bekommen.

Neuhuber: „Das Paradoxon ist, dass es bisher am schwierigsten war, Eigenkapital aufzustellen, nun wird es auf einmal schwer, Fremdkapital zu bekommen.“

Zusätzlicher Knackpunkt sei der zu erwartende Einbruch der Büromieten in Osteuropa: „Die meisten österreichischen Immobilienaktiengesellschaften sind stark in Osteuropa unterwegs und bauen dort ein Bürohaus nach dem anderen. Aber wie viele A-Klasse-Büros braucht etwa Bukarest wirklich?“

Sehr geschadet habe der Immobilienwirtschaft die Meinel-Affäre. Sowohl Börse

als auch Finanzmarktaufsicht seien generell verbesserungsbedürftig. Neuhuber: „Das Problem ist, dass unser Kapitalmarkt rasch gewachsen ist und noch keine Tradition besitzt, sondern noch immer das Regelwerk eines Minimum-

aus.“ Die USA haben dagegen schon viele Hochs und Tiefs erlebt und dadurch ihren Corporate Governance-Kodex ausgefeilt. In diesem Zusammenhang sei auch die Diskussion über Vorstandsgagen zu sehen: „Da wird das Management von der Gier getrieben, aber irgendwann brechen solche Systeme. Eigentümer der AG sind die Anleger, nicht das Management.“

Keine Kurserholung

Aus all diesen Gründen bezweifelt Neuhuber, dass sich die heuer in den Keller gesunkenen Kurse österreichischer Immo-AG rasch erholen. Sein Nachsatz: „In den USA würden übrigens manche ins Gefängnis wandern, die hier unbehelligt bleiben.“

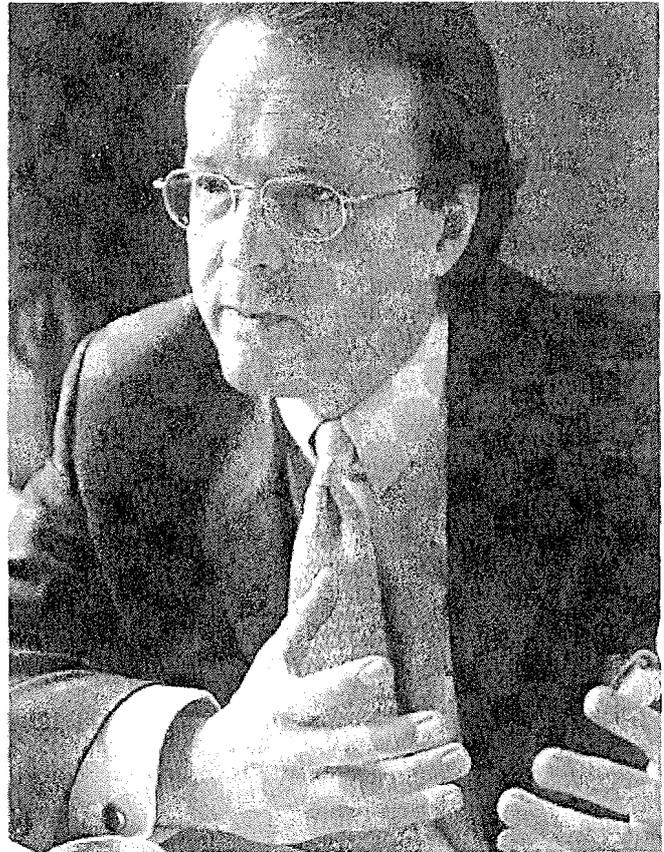
IRINA FRÜHMANN

irina.fruehmann@wirtschaftsblatt.at

PROJEKTE

■ **Berlin mit Georg Stumpf**
In Berlin kauft der (u.a. auch als ÖVP-Gemeinderat tätige Neuhuber) mit Millennium Turm-Erbauer Georg Stumpf Zinshäuser. Das 160-Millionen-€-Portfolio verwaltet Neuhubers Firma Magan Holding.

■ **Bawag mit René Benko**
Neuhuber steht Immo-Unternehmer René Benko als Aufsichtsrat und Freund bei, u.a. beim Kauf der Bawag-Immos.



Investor **Alexander Neuhuber** geht mit Wiener Börse, Finanzmarktaufsicht und Immo-AG hart ins Gericht