



Wolfgang M. Fessl ist Immobilienreuhänder und Geschäftsführer der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH. Hier versammelt sich ein gut ausgebildetes Team, vergangenes Jahr fusionierte man mit Metzger Real Estate.

### AUF EINEN BLICK

#### Tipp für ein aktives Immobilieninvestment?

Die Zeit der Core-Immobilien ist vorbei. Geld, das derzeit noch auf der Suche nach einem sicheren Parkplatz ist, wird nicht gänzlich in sicheren Häfen Platz finden. Auch bisher konservative Investoren beschäftigen sich vermehrt mit opportunistischen Immobilien. Wer solide Erträge einfahren will, kommt nicht umhin, Immobilien konsequent weiter zu entwickeln.

#### Worauf sollte der Laie achten, wenn er sich das erste Mal mit einem Erwerb einer Immobilie beschäftigt?

Der wesentlichste Rat: Machen Sie es gründlich! Die Kosten eines Wertgutachtens liegen bei einer Immobilie im Promillebereich, eine Investition die sich immer rechnet.

#### Ist die Lage wirklich „alles“?

Ja, Lage ist alles, aber die Qualitäten ändern sich.

## Es wird kaum gebaut, was nachgefragt ist

### Immobilienmarkt. Immobilienreuhänder Wolfgang M. Fessl kritisiert die Baupolitik am heimischen Immobilienmarkt.

Welchen Trend beobachten Sie auf dem heimischen Immobilienmarkt?

Wolfgang M. Fessl: Der bemerkenswerteste Trend ist, wie konsequent im Wohnbau an der Nachfrage vorbeiproduziert wird. Die derzeit in Bau befindlichen Wohnungen sind zum größten Teil nur dazu geeignet, die Nachfrage nach Kapitalanlage zu stillen, aber keinesfalls jene der Wohnungsuchenden. Diese Schere zwischen der Nachfrage nach leistbarem Wohnraum und dem Angebot an mikroskopischen Anlagewohnungen geht immer weiter auf.

Besteht speziell am Wiener Immobilienmarkt die Gefahr der Überhitzung?

Im Wohnbau eher nicht, denn die Nachfrage ist nach wie vor groß und Österreich wächst stetig. Allerdings besteht eine immer größere Diskrepanz zwischen dem, was gebaut wird und dem, was gesucht wird. Im Bereich der Projektentwicklung allerdings sind zum Teil schon Bewertungsüberhänge erkennbar, da besteht der Gewinn des gesamten Projektes nurmehr aus der prognostizierten Wertsteigerung.

Wie gefragt ist das Thema Crowd Investment und wie beurteilen Sie diese Entwicklung?

Hier ist eine sehr dynamische Entwicklung zu beobachten. Jedoch sehen wir die Entwicklung durchaus ambivalent.

Zum einen ist der vermehrte Einsatz von Risikokapital zu begrüßen, da so auch Projekte finanziert werden können, welche mit einer ausschließlichen Bankfinanzierung nicht möglich wären. Allerdings wurden auch schon Spezialimmobilien gesichtet, welche über die Crowd finanziert werden sollten. Dafür fehlt es aber sowohl bei den Anlegern als auch bei den Crowd-Organisatoren an Wissen. Hier werden die Schwarmfinanzierer noch einige Hausaufgaben machen und professioneller werden müssen, um nicht den einen oder anderen Verlust hinnehmen zu müssen.

Was raten Sie Investoren, die ein Immobilienprojekt aufbauen möchten: rein in Wien investieren oder streuen?

Diese Frage stellt sich eigentlich nicht mehr, denn auch die schon etablierten Investoren werden in B-Lagen oder Bezirksstädte abgedrängt. Die Ursache liegt in der immer noch ungebrochenen Nachfrage nach Immobilien. Wenn man neu in den Markt einsteigt, kann man vielleicht noch die eine oder andere Immobilie in Wien ergattern, wird aber rasch in andere Landeshauptstädte ausweichen müssen.