



Wolfgang M. Fessl ist Geschäftsführer der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger und Immobilienreuhänder

## AUF EINEN BLICK

### Nachhaltige Auswirkungen der Coronakrise für den Immobilienmarkt:

Kaum! Im Bürobereich wird sich zwar Nutzung und Struktur der Flächen ändern, nicht aber Größe und Nachfragesituation. Dazu gibt es fundierte Studien. Der Wohnungsmarkt wird schon lange nicht mehr von der Wohnungsnachfrage dominiert, sondern von der Qualität als Geldparkplatz.

### Wirkt sich die Inflation auf den Wiener Immobilienmarkt aus?

Derzeit noch nicht. Weil eine „echte“ Zinswende noch nicht in Sicht ist. Wohl auch, weil sich eine solche die meisten Staaten nicht leisten können. Solange eine solche nicht erkennbar ist, wird sich die Inflation am Markt auch nicht auswirken.

### Zum Unternehmen

Die Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH führt national wie international Immobilienbewertungen im Auftragnehmer Unternehmen – öffentliche Einrichtungen ebenso wie privater oder gewerblicher Auftraggeber – durch.

# Preiskurve zeigt weiterhin nach oben

**Durch die anhaltende Nachfrage sieht Reinberg & Partner Geschäftsführer Wolfgang M. Fessl bei der Preisentwicklung noch kein Plateau.**

**In den letzten zwei Jahren ist krisenbedingt die Nachfrage nach Immobilieninvestments angestiegen. Hat dieser Trend seinen Höhepunkt erreicht?**

**Wolfgang Fessl:** Leider nein. Zwar sehen wir zurzeit nicht mehr so eine dynamische Preisentwicklung wie 2021, die Nachfrage ist aber nach wie vor unverändert. Wir werden in naher Zukunft immer noch steigende Preise sehen. Die Entwicklung ist aber moderater. Allerdings muss man auch festhalten, dass noch keine Plateaubildung zu erkennen ist. Die Kurve bei der Preisentwicklung zeigt immer noch bergauf, wenn auch schwächer.

**Vor Corona waren kleine, gut geschnittene Wohnungen gefragt, mittlerweile stehen der „Extra“-Raum und Freiflächen hoch im Kurs. Kehrt dieser Trend wieder um?**

Actio est Reactio! Jede Kraft, oder Strömung verursacht eine ebenso große Gegenkraft. So ist auch die Tatsache der tatsächlich gebauten Wohnungsgrößen zu den Gewünschten zu sehen. Der Wunsch vieler Wohnungssucher inkludiert Extraflächen. Letztendlich ist aber die Leistbarkeit das Maß der Dinge. Deshalb wird die Optimierung der Wohnungsgrundrisse weitergehen.

**Die Touristen kehren zurück und Kongresse sind wieder gefragt. Welche Prognose haben Sie heuer für das Segment Hotelimmobilie?**

Die Hotellerie leidet vor allem in den Städten immer noch unter dem Touristenmangel. Auch, wenn die Ferienhotellerie großteils wieder reüssieren kann. Wie in unseren Bewertungen prognostiziert, war 2021 der REVPAR europaweit um 50 Prozent geringer als im Jahr 2019. Für heuer erwarten wir immer noch einen Wert, der um 25 bis 30 Prozent unter der Benchmark von 2019 liegt.

**Welche Assetklassen liegen heuer besonders im Aufwind?**

Die stärkste Steigerung hat sicher der Bereich Logistik verzeichnet. Allerdings ist hier auch Vorsicht geboten. Nicht alle Entwicklungen, vor allem bei den Renditen, sind nachvollziehbar. Auch, wenn die Sparte immer noch solide Wachstumsraten verzeichnet, ist mittelfristig mit einer Konsolidierung am Markt zu rechnen.

**Welche Veränderungen bringt ESG für die Immobilienwirtschaft?**

Das ist ein spannender Bereich. Hier ist es das erste Mal, dass die Akteure am Markt eine hohe Bereitschaft zur Anpassung zeigen und in ihren Aktivitäten schon gerne ein Stück weiter wären. Leider fehlt es aber immer noch an konkreten Regulativen. Derzeit ist ESG noch eine diffuse Wolke, die aber sehr deutlich am Horizont erkennbar ist. Wir gehen davon aus, dass die Marktteilnehmer alle ihre Regenschirme fertig haben, bevor es regnet.