

## Interview **Robert Fotter und Gerold Pinter** Gründer wohninvest

# »Landeshauptstädte als neue Immobilien-Hot-Spots«

Auch wenn die Nachfrage nach Immobilien in Wien immer noch groß ist: Die auf Bauherrenmodelle spezialisierte wohninvest setzt jetzt auch auf Graz als attraktiven Markt für Immo-Investoren.

### Seit der Finanzkrise 2008 investieren Anleger in Immobilien. Ist nicht irgendwann das Geld aus?

*Robert Fotter:* Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen. Hauptgrund ist, dass es keine echte Alternative dazu gibt: Aktien schwanken stark, Anleihen bringen weniger Rendite als Zinshäuser.

### Die Preise für Wohnungen und Zinshäuser steigen stärker als die Mieten. Drückt das die Renditen?

*Gerold Pinter:* Es lassen sich mit Immobilien immer noch Renditen zwischen 2,5 und drei Prozent erzielen. Damit wird man nicht reich, aber es ist eine gute Möglichkeit, sein Vermögen zu erhalten und ein wenig zu vergrößern.

### Ist der Wiener Markt ausgereizt?

*Pinter:* Auf keinen Fall. Wir haben gerade ein steueroptimiertes Bauherrenmodell in der Weinberggasse im 19. Bezirk komplett bei Anlegern platziert und zwei neue Projekte im 21. Bezirk erworben. Als Spezialist für die Revitalisierung von Altbauten, verbunden mit der Schaffung neuen Wohnraumes, können wir immer wieder steuerlich attraktive Investments anbieten, für die große Nachfrage besteht. Und das nicht nur bei Topverdienern. Unsere Bauherrenmodelle sind auch bei mittleren Einkommen interessant, schließlich ist man mit einem Jahreseinkommen ab 31.000 Euro schon bei einem Steuersatz von 42 Prozent.

*Fotter:* Als waches und dynamisches Unternehmen schauen wir natürlich immer auch nach neuen Märkten. Und nachdem wir lange den Grazer Markt beobachtet haben, haben wir dort jetzt ein eigenes Büro eröffnet und bereits drei Objekte erworben.

### Warum gerade Graz?

*Fotter:* Graz überzeugt als Standort für Immobilienentwicklungen aus mehreren Gründen. Als europäische Kulturhauptstadt hat Graz 2003 eine echte Initialzündung erlebt. Es sind seit damals viele Initiativen entstanden, und dieser Spirit lebt weiter. Entsprechend stark ist der Zuzug nach Graz, die Stadt wächst enorm. Besonders positiv entwickeln sich Gebiete wie Lend und Gries rechts der Mur, da entstehen ganz neue kreative und studentische Szenen. Diese Viertel erleben einen echten Boom, ähnlich wie in Wien die Grätzler rund um Karmeliter- und Yppenmarkt vor zehn Jahren.



### ZUR PERSON

ROBERT FOTTER (LI.) UND GEROLD PINTER haben die wohninvest 2008 gegründet. Das Unternehmen ist auf die geförderte Sanierung von Zinshäusern im Rahmen von steueroptimierten Bauherrenmodellen spezialisiert. Insgesamt hat das Duo rund 50 Projekte mit einem Volumen von insgesamt 70.000 Quadratmetern umgesetzt.

*Pinter:* Außerdem erlauben es die Förderungsrichtlinien in Graz, anders als in Wien, bei Bauherrenmodellen einzelne Wohnungen zu parifizieren und so den Investoren direkt zuzuteilen. Damit können wir Anlegern eine ganz neue Assetklasse anbieten: Bauherrenmodelle mit allen steuerlichen Vorteilen und einer direkten Zuteilung einer konkreten Wohnung. Deshalb sind wir auch schon kurz vor dem Zukauf bei zwei weiteren Objekten.

### Wie ist das Preisniveau in Graz?

*Fotter:* Einerseits liegen die Preise für Immobilien niedriger als in Wien, gleichzeitig ist die Richtwertemiete höher als in Wien. Dies ist eine absurde Situation, aber für Investoren sehr interessant. Die Steiermark hat mit 8,02 Euro pro Quadratmeter einen der höchsten Richtwerte in ganz Österreich, Wien mit 5,81 Euro nach dem Burgenland den zweitniedrigsten. Für Wien bedeutet das: Wer ein historisches Zinshaus revitalisiert und damit erhält, darf wesentlich weniger Miete verlangen als jemand, der das ein wunderschönes Gründerzeithaus abreißt und durch einen gesichtslosen Neubau ersetzt. So kann man sein Stadtbild natürlich auch ruinieren. Dieses Thema sollte auch viel stärker öffentlich thematisiert werden.

### Ist der Zug nach Süden mit Graz abgeschlossen?

*Pinter:* Nein, keineswegs. Wir sehen auch die Landeshauptstadt Klagenfurt als Zukunftsmarkt und haben uns dort bereits ein schönes, historisches Zinshaus gesichert. Und für die Preise gilt dasselbe wie für Graz: deutlich günstiger als in Wien. ■

»In Graz erleben Viertel wie Lend und Gries gerade einen regelrechten Boom. Immobilien sind in Graz noch günstig, die Richtmieten aber höher als in Wien.«