

Als zweitgrößter Immobilienstandort Österreichs blickt die Stadt Graz auf ein dynamisches Jahr 2017 zurück. Der Aufwärtstrend hält weiterhin an.



NEUBAUBOOM IM HERZEN DER STEIERMARK

Rege Bautätigkeit und starker Zuzug kennzeichnen den Immobilienstandort Graz. Auch im Umland der Landeshauptstadt ist einiges in Bewegung. Eine Trendabschwächung ist noch lange nicht in Sicht.

Graz und sein Umfeld verzeichnen momentan das stärkste Bevölkerungswachstum Österreichs. Die Zahl der Hauptwohnsitze in der steirischen Landeshauptstadt steigt jährlich um rund 4.000 an. Und dieser Trend hält seit fast einem Jahrzehnt ungebrochen an. Das stellt die Stadt Graz vor große Herausforderungen, denn „der Siedlungsraum ist begrenzt“, sagt Bertram Werle, Leiter der Grazer Stadtbaudirektion. Statt einer Ausdehnung des Baulandes „setzen wir auf Verdichtung an jenen Orten in der Stadt, die infrastrukturell bereits gut erschlossen oder erschließbar sind“, erklärt Werle. Dabei sei die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sehr wichtig – vor allem bei der Errichtung großer Siedlungen. „Außerdem verfügt die Stadt Graz über ehemalige Gewerbegebiete, die sich aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in neue Stadtteilzentren verwandeln lassen“, so Werle. Beispiele dafür sind die Stadtteile Reininghaus und



„LEIDER GIBT ES FÜR DEN EXKLUSIVEN WOHNBAU KAUM NOCH GRUNDSTÜCKE – UND WENN, DANN ZU ÜBERTEUERTEN PREISEN. DURCH NACHVERDICHTUNGEN KÖNNTEN NOCH TAUSENDE WOHNUNGEN ENTSTEHEN.“

KR ING. GERALD GOLLENZ, FACHGRUPPENOBMANN WIRTSCHAFTSKAMMER STEIERMARK

Smart City Graz Mitte. Hier setzt die Stadt Graz auf eine gute Nutzungsdurchmischung aus Wohnen, Büros, Dienstleistung und Freizeit – mit Schwerpunkt auf Sanfte Mobilität, das heißt, gute Anbindung an den Öffentlichen Verkehr, Ausbau von Geh- und Radwegen, Car-Sharing und vieles mehr.

MUTIGERE VERDICHTUNGSSTRATEGIE

Gerald Gollenz, dem steirischen Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhandler geht das Engagement der Stadt Graz nicht weit genug. Er

fordert seit längerem eine mutigere Verdichtungsstrategie. „Sinnvoll verdichten heißt, dort wo die Infrastruktur stimmt, neuen Wohnraum zu schaffen“, ist Gollenz überzeugt. Es bringe nichts, Areale verbauen zu lassen, „wo die Stadt dann teuer die Straßenbahn hinlegen muss“. Auch den Trend zu kleinen Anlegerwohnungen sieht der Obmann skeptisch: „Ich finde Mikrowohnungen schlecht, da sie im Verhältnis teurer sind und die Lebensqualität doch eher gering ist. Eine Stadt wie Graz sollte sich nicht in diese Richtung entwickeln.“





Wegen des aktuellen Baulandmangels werden in Graz ehemalige Betriebsliegenschaften bebaut, zum Beispiel der Campus Eggenberg.

» **MODERATER PREISANSTIEG**

Graz hat in den vergangenen Jahren deutlich an Attraktivität gewonnen. Das zeigt sich auch bei den Preisen. „Als zweitgrößter Immobilienmarkt Österreichs kann die Stadt auf ein sehr gutes Jahr 2017 zurückblicken“, sagt Roland Schmid, CEO der IMMOUnited GmbH. Zwar sei die Anzahl der Transaktionen insgesamt im Vergleich zu den Jahren davor deutlich gesunken, das erkläre sich aber durch den immensen Anstieg an Neubauwohnungen der Vorjahre. „Während die Anzahl der im Grundbuch eingetragenen gebrauchten Eigentumswohnungen, Häuser und Grundstücke relativ konstant angestiegen

ist, sind die Neubauwohnungstransaktionen in den letzten Jahren regelrecht explodiert“, erklärt Schmid. Innerhalb weniger Jahre habe sich die Zahl verdreifacht. Der Zenit wurde schlussendlich 2015 er-

reicht. „Damals übertrafen Transaktionen im Bereich Neubau sogar jene im Bereich Gebrauchtwohnungen. Das bedeutet, dass mehr Neubauwohnungen als gebrauchte Wohnobjekte verkauft wurden. Dieses



„DER NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN WIRD DURCH VERMEHRTE BAUTÄTIGKEITEN RECHNUNG GETRAGEN, DIE JEDOCH BEREITS GEFÜHLT ZU EINEM ÜBERANGEBOT AN WOHNUNGEN FÜHREN.“

STEFANIE KÖRBISSER, RUSTLER STEIERMARK

Phänomen ist für einen Ballungsraum dieser Größe einzigartig“, sagt der IM-MOUnited-Eigentümer. Nach Ansicht des Experten könne der Grazer Immobilienmarkt „trotz jüngstem Abfallen der durchschnittlichen Transaktionszahlen optimistisch nach vorne blicken. Grund dafür ist die gute Versorgung am Wohnungsmarkt“. Diese Sorge für vergleichbar moderate Preise. Wie eingangs erwähnt, entwickelt sich das Preisniveau in Graz deutlich flacher als beispielsweise in Wien. „Während sich die Preissteigerung in Wien auf zehn Prozent beläuft, beträgt sie in Graz nur ungefähr vier Prozent. Diese moderate Preisentwicklung deutet darauf hin, dass der erhöhten Nachfrage ein entsprechendes Angebot entgegenzusetzen wurde. Laut Schmid beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße aller Transaktionen in Graz aus dem Jahr 2017 circa 70 Quadratmeter. Die Nutzfläche von gekauften Wohnungen 2017 lag dabei in Graz bei durchschnittlich 65 Quadratmetern. Damit liegt Graz Stadt deutlich unter dem Durchschnitt der gesamten Steiermark. Ein Grund dafür kann laut Schmid der vergleichsweise höhere Qua-



„GRAZ IST AUFGRUND SEINES STARKEN WACHSTUMS UND DER IM BUNDESWEITEN VERGLEICH MODERATEN KAUFPREISE EIN INTERESSANTER MARKT FÜR ANLAGEWOHNUNGEN.“

MARGIT PÜRRE, RUSTLER STEIERMARK

dratmeterpreis sein. Alle anderen Bezirke der Steiermark weisen deutlich größere durchschnittliche Nutzwertflächen auf. Platz eins geht in diesem Fall an Deutschlandsberg. Hier wurden 2017 Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 82 Quadratmetern gekauft. Dicht gefolgt wird Deutschlandsberg von Weitz und Hartberg-Fürstenfeld. In beiden Regionen liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße bei zirka 79 Quadratmetern.

AUFSCHWUNG AM MUR-UFER

Bernd Gabel-Hlawka schätzt den Grazer Standort ähnlich optimistisch ein. „Die Preise sind in Graz seit einiger Zeit deutlich im Anstieg – sowohl bei der Miete

auch im Eigentum“, sagt der FindMyHome-Geschäftsführer, weil „früher galten bei Miete zehn Euro pro Quadratmeter (inklusive Betriebskosten) als oberste Grenze in Graz. Wie wir von unseren Maklerkunden erfahren, sind mittlerweile Angebote unter zwölf Euro pro Quadratmeter selten, viele gehen rauf bis zu 15 Euro pro Quadratmeter“. Aktuell gebe es in Graz eine Vielzahl an Immobilienprojekten. „Seit einiger Zeit investieren auch Wiener Unternehmen verstärkt in der Stadt. Die Kombination aus neuen Wohnungen am Markt und hohen Mietpreisen führt aber dazu, dass manche Wohnprojekte über einen längeren Zeitraum Leerstände aufzuweisen haben“, meint Gabel-Hlawka. Aus seiner Sicht wäre hier vielleicht mehr Verhandlungsbereitschaft seitens der Eigentümer zielführend, wie etwa „eine abgeberseitig bezahlte Provision – aktuell hilft das manchen Maklern bereits beim Vermitteln der Leerstände“. Die Top-Lagen in Graz sind nach wie vor das Zentrum, Geidorf und St. Leonhard bis raus nach Schillingsdorf und Kainbach bei Graz. „Mittlerweile erlebt aber auch das westliche Mur-Ufer einen »

„DIE SCHAFFUNG VON WOHNRAUM BLEIBT EIN STARK WACHSENDER MARKT. EINE HERAUSFORDERUNG IST IN DIESEM ZUSAMMENHANG NATÜRLICH AUCH DIE ENTWICKLUNG INNOVATIVER VERKEHRSKONZEPTE.“

THOMAS PFEIFER, C&P AG



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

ULMENHOF
8053 GRAZ, ULMGASSE 19
HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN

Stefanie Körbisser
0676 834 34 693
koerbisser@rustler-stmk.eu

www.rustler.eu



„IN SÄMTLICHEN LANDESHAUPTSTÄDTEN SIND DIE ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM JAHRESVERGLEICH GESTIEGEN. GRAZ LIEGT UNTER DEN ERSTEN DREIEN.“

JUDITH KÖSSNER, WILLHABEN

» Aufschwung. Es hat zwar nicht den besten Ruf, trotzdem gehen die Wohnungen gut weg. Die Gegend ist vor allem beim jungen, alternativen Publikum populär“, beschreibt der FindMyHome-CEO die aktuelle Situation. Auch der Zuzug im Süden der Stadt beziehungsweise in der südlichen Graz-Umgebung ist sehr ausgeprägt.

Judith Kössner bestätigt den Aufwärtstrend ebenfalls, wobei die Angebotspreise naturgemäß von den Transaktionspreisen abweichen und damit auch die Prozentsätze bei den dargestellten Trends. „Laut unserer jüngsten Angebotspreis-Erhebung zum Thema Eigentumswohnungen legten alle Landeshauptstädte im Jahr 2017 gegenüber 2016 preislich noch einmal zu. Wien (8,9 Prozent), Klagenfurt (6,4 Prozent), Salzburg und auch Graz (beide 6,3 Prozent) lagen dabei im Spitzenfeld“, sagt die willhaben-Immobilienleiterin. Ende April waren auf willhaben 3.683 Eigentumswohnungen und 1.772 Häuser in der Steiermark im Angebot. Bei den Mieten ergab sich für Graz ein etwas anderes Bild: Da ging der durchschnittliche Quadratmeterpreis 2017 im Vergleich zu 2016 leicht zurück (0,2 Prozent).

BAUTRÄGER PROFITIEREN VOM BAUBOOM

Das Auftragsvolumen in punkto Neubau ist in Graz momentan sehr groß. So betreut zum Beispiel die BE-WO Wohnbau und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH gleich mehrere Großprojekte: „Derzeit bieten wir fünf Neubau-Projekte in Graz sowie eines in Hart bei Graz an. Das mit Abstand größte darunter ist das Projekt „Lebenswertes Eggenberg“,

beschreibt Reinhard Herzog, BE-WO-Geschäftsführer.

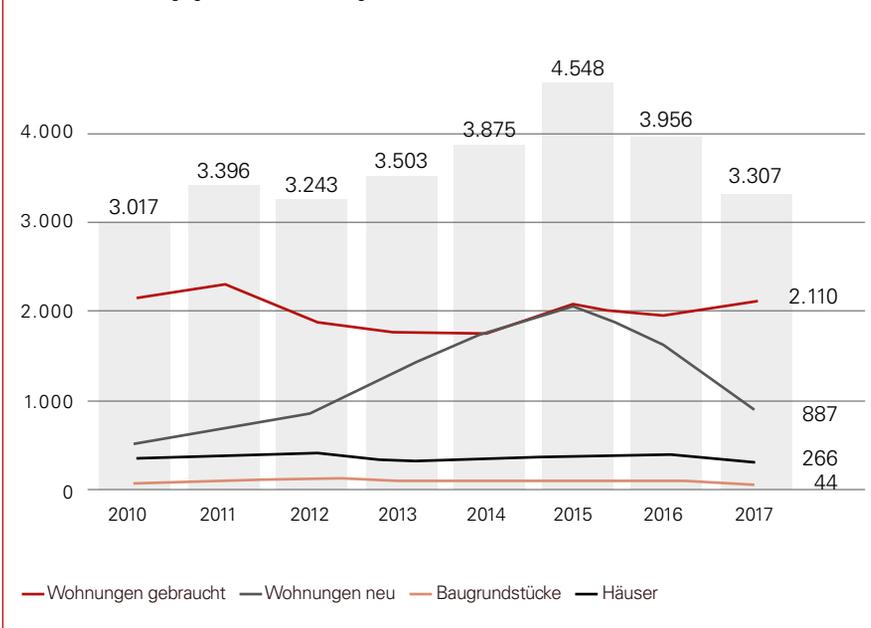
Dabei ist in unmittelbarer Nähe zur FH Joanneum ein modernes, urbanes Wohnprojekt mit über 350 Wohnungen, einem Teil der Fachhochschule, einem Studentenheim, einem Kindergarten, einem Supermarkt und diversen Gewer-

beflächen entstanden. Der Großteil des Projektes wurde bereits fertiggestellt und übergeben. Dieses Projekt zeichnet sich unter anderem durch sein nachhaltiges Energie- und Mobilitätskonzept sowie seine umfassende Begrünung der Allgemeinflächen aus. „Bei der Vermietung haben wir sehr erfolgreich mit Rustler zusammengearbeitet“, freut sich Herzog.

Ein weiteres Projekt von BE-WO Wohnbau ist die denkmalgerechte Sanierung einer Jugendstilvilla am Hilmtsch teich inklusive der Errichtung eines Neubaus mit elf Wohnungen. Der besondere Reiz dieses Vorhabens liegt für Herzog im „besonderen Spannungsfeld zwischen Alt und Neu“. Im sonnigen Bezirk Ries saniert die BE-WO »

Transaktionszahlen im Trendvergleich

Datenbasis: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited GmbH



„HAUPTGRUND FÜR DEN MOMENTANEN BAUBOOM IST DIE ANHALTENDE, STARKE ZUWANDERUNG NACH GRAZ VON JÄHRLICH RUND 5.000 PERSONEN. DAS HAT ABER AUCH ZU EINER STEIGERUNG DER BAUKOSTEN GEFÜHRT.“

MAG. REINHARD HERZOG, BE-WO WOHNBAU

„Verdichtung statt Ausdehnung“

Mag. Dipl.-Ing. Bertram Werle erklärt, welche Strategie das Grazer Stadtbauamt verfolgt.

RUSTLER DAS MAGAZIN: *Wie erklären Sie sich das starke Bevölkerungswachstum von Graz?*

Bertram Werle: Der globale Trend zum Zuzug in die Städte ist ja nicht nur hier, sondern auch in fast allen anderen europäischen Städten zu beobachten. Gründe dafür sind neben den Arbeitsplätzen vor allem die gute Infrastruktur und das neue Bekenntnis zur Urbanität. Graz ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort, aufgrund der hohen Lebensqualität und vielfältigen Freizeit- und Kulturangebote.

Welche Strategien verfolgt die Stadt Graz dabei?

Der Siedlungsraum in Graz ist begrenzt. Zudem umschließt der „Grüngürtel“ als grüne Lunge die Stadt. Statt einer Ausdehnung des Baulandes setzt die Stadt Graz daher auf Verdichtung an jenen Orten in der Stadt, die infrastrukturell bereits gut erschlossen oder erschließbar sind.

Trotz hoher Nachfrage gibt es in Graz auch einen beträchtlichen Leerstand. Warum?

Ja, das ist ein Thema, das auch die Stadt Graz betrifft. Zahlreiche innerstädtische Lokale sind zum Teil sanierungsbedürftig oder zu kleinteilig. Die Wirtschaftsabteilung beschäftigt sich mit



Mag. Dipl.-Ing. Bertram Werle: „Statt einer Ausdehnung des Baulandes setzt Graz auf Verdichtung an jenen Orten, die infrastrukturell bereits gut erschlossen oder erschließbar sind.“

diesem Thema und versucht, mit Zwischennutzungsprojekten Ladenlokale an potenzielle neue Nutzer zu vermitteln. Insgesamt beobachten wir jedoch, dass zahlreiche neue Nutzungen Einzug halten. So ist es nicht mehr der klassische Handel, der das Gesicht der Stadt prägt, sondern es sind wieder kleine Handwerksbetriebe,

Co-Working, lokale Produkte und vieles mehr. Das trägt zu einem bunten Bild der Stadt bei. Leerstand gibt es natürlich auch bei Wohnungen, der bei privaten Immobilien jedoch statistisch nicht erfassbar ist.

Wie interessant ist Graz für Gewerbebetriebe?

Generell ist zwar zu beobachten, dass die Nachfrage nach Wohnungen stärker ist als nach Gewerbeimmobilien. Aber es gibt auch Firmen, die gezielt in Graz nach neuen Standorten suchen. Für eine Stadt ist es wichtig, dass sowohl Gewerbe als auch Wohnen nebeneinander koexistieren, um den oben genannten Mix aufrecht zu erhalten. Graz möchte nicht nur „Schlafstadt“ sein, sondern wir fördern einen urbanen Nutzungsmix.

Hat Graz noch Potenzial in der Siedlungsentwicklung?

Ja, aufgrund unserer Strategie der Verdichtung anstatt Ausdehnung können wir weiterhin wachsen. Durch die Urbanisierung steigt auch insgesamt die Anzahl an Nicht-Wohnnutzungen – und je dichter eine Stadt, desto geringer wird der Anteil des motorisierten Individualverkehrs am gesamten Mobilitätsaufkommen. Dies kann man international beobachten. ■



RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

**MODERNE NEUBAUWOHNUNGEN
IN GRAZ-EGGENBERG
MIETWOHNUNGEN VON 31 – 75m²**

**Margit Pürrer
0676 834 34 763
puerrer@rustler-stmk.eu**

www.rustler.eu



„TROTZ JÜNGSTEM ABFALLEN DER TRANS-AKTIONSZAHLEN KANN AM GRAZER MARKT OPTIMISTISCH NACH VORNE BLICKEN. DIE GUTE VERSORGUNG AM WOHNUNGSMARKT SORGT FÜR VERGLEICHBAR MODERATE PREISE. SO ENTWICKELT SICH DAS PREISNIVEAU DEUTLICH FLACHER ALS BEISPIELSWISE IN WIEN.“

ROLAND SCHMID, IMMOUNITED



» das ehemalige Tanzcafé „Edelweiss“. Dabei entstehen sechs freifinanzierte Neubauwohnungen sowie zwölf geförderte Wohnungen. Die Wohnungen verfügen alle über sonnige Balkone und Terrassen, von denen aus man den wunderbaren Blick ins Grazer Hügelland genießen kann. Am prestigeträchtigen Ruckerlberg bietet das Wohnbauunternehmen in einer exklusiven Wohnanlage ebenfalls noch ein paar wenige, bezugsfertige Wohnungen an. An allgemeinen Trends im Neubau sieht Herzog

„die Reduktion der Wohnungsflächen in Richtung 65 Quadratmeter Wohnungen und standardmäßig Balkone oder größere Freiflächen wie Terrassen“. Die Neubauangebote richten sich an unterschiedliche Zielgruppen und sind in erster Linie abhängig von der Wohnungsgröße: „Im Eigennutzer-Bereich sind zwei sehr interessante Zielgruppen erkennbar, einerseits Jungfamilien, andererseits auch junge Singlehaushalte. Aber auch ältere Paare, die nach einer barrierefreien Wohnung für das Alter



Heiß begehrt, aber Mangelware sind Penthouse-Wohnungen mit Terrasse und guter Aussicht.

suchen, werden als Zielgruppe immer interessanter. Der Anlegerbereich teilt sich in Vorsorgeinvestoren in unterschiedlichem Ausmaß, die Einzeltops als Investition kaufen“, so Herzog.

BAULANDMANGEL

Das wohl größte Problem in Graz stellt die geringe Verfügbarkeit von Bauland dar: „Die Preisvorstellungen für Grundstücke in Graz werden immer utopischer. Das Bauland wird in der Stadt selbst keinesfalls reichen, um die Nachfrage der nächsten Jahrzehnte zu decken. Dies und die topografische Lage bedingen, dass der Großraum Graz im Süden am stärksten wachsen wird“, prognostiziert Thomas Pfeifer, Vertriebsleiter Steiermark und Kärnten der C&P Immobilien AG. Trotz Bauboom wird nach Ansicht Pfeifers die Anzahl der errichteten Wohnungen die Nachfrage nicht decken. „Die Schaffung von Wohnraum bleibt ein stark wachsender Markt. Eine Herausforderung ist in diesem Zusammenhang natürlich auch die Entwicklung innovativer Verkehrskonzepte. Da sei die Stadt Graz gefordert“, meint der Vertriebsleiter. Die C&P AG ist auf die Errichtung und den Betrieb von Anlegerwohnungen spezialisiert. Hauptaugenmerk in der Steiermark liegt ganz klar auf Graz und einzelnen Hotspots im Süden der Stadt. Aktuell befindet sich C&P-Immobilien gerade in der Vertriebsphase des ersten von vier Bauabschnitten im Grazer Quartier 4: „40 verkaufte Tops in nur drei Wochen zeigen deutlich, wie groß die Nachfrage ist“, sagt Pfeifer. Im Sommer plant C&P den Start von „Living Lakeside“ an der Copacabana am See. Und für ein weiteres Großprojekt wurde soeben der Architekturwettbewerb gestartet. Im Brauquartier Puntigam ist seit Jahresende die letzte von über 800 Wohnungen ausverkauft. Dort wurden bereits drei Bauabschnitte an Käufer und Mieter übergeben. Der nächste Schritt ist die Übergabe an weitere Investoren, Mieter und Gewerbetreibende.

Die Strobl Bau – Holzbau GmbH bestätigt den Trend: „Durch den starken Zuzug nach Graz und die angrenzenden

„DER VORTEIL DES BAUBOOMS: DER BEDARF FÜR ANLEGER, DIE IHR KAPITAL KRISENSICHER ANLEGEN WOLLEN, WIRD ERFÜLLT. DER NACHTEIL: DIE ENTWICKLUNG GEHT AUS DIESEM GRUND NUR IN KLEINE WOHNUNGEN, DIE NUR EINEN TEIL DER WOHNNACHFRAGE BEDIENEN. GRÖßERER WOHNRAUM FÜR FAMILIEN IST MANGELWARE.“

GEORG HABERSATTER, RUSTLER STEIERMARK



„Keine Immobilienblase“

KR Ing. Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann der Immobilien- u. Vermögenstreuhandler der Wirtschaftskammer Steiermark, wünscht sich bessere Rahmenbedingungen. Im Gespräch mit **RUSTLER DAS MAGAZIN** erklärt er, warum.

RUSTLER DAS MAGAZIN: *Aufgrund des Baubooms wird in Graz mittlerweile auch in verkehrsreichen Lagen gebaut. Welche Nachteile sehen Sie bei dieser Entwicklung?*

Gerald Gollenz: Da in diesen Lagen hauptsächlich Anlegerwohnungen gebaut werden, könnte es mittelfristig zu Problemen bei der Vermietung kommen.

Wie schaut es mit kleineren, exklusiven Wohnbauten aus – wo sind die Toplagen und gibt es da noch Potenzial?

Leider gibt es für diesen enorm wichtigen, weil nachgefragten Sektor kaum noch Grundstücke, und wenn ja, dann zu vollkommen übersteuerten Preisen. Durch Nachverdichtungen wie beispielsweise bei Dachgeschossausbauten könnten noch tausende solcher Wohnungen entstehen, das ist aber in Graz wegen der Bauordnung sehr schwierig.



KR Ing. Gerald Gollenz: „Durch Dachgeschossausbauten könnten noch tausende exklusive Wohnungen in Top-Lagen entstehen.“

Gibt es überhaupt noch Bauland-Reserven?
Bauland gäbe es genug, ein Problem sind nur die Preise und die nicht vorhandene Rechts- und Planungssicherheit für den Errichter, die alles verteuert und verzögert. Der Speckgürtel um Graz, aber auch alle übrigen, steirischen Regionen haben aber durchaus Potenzial. Dort wo die Infrastruktur stimmt, passiert auch auf dem Wohnungssektor viel, daher muss die Politik alles daran setzen, die Regionen zu stärken. Graz allein ist nicht in der Lage, alles zu heben.

Droht Graz wegen des Bau-Booms eine Immobilienblase?

Nein, eine Blase hat nichts mit einem Bauboom, sondern nur mit falscher Finanzierung zu tun. Für Graz und das restliche Österreich besteht kein Grund zur Sorge. ■

Ballungsräume gibt es momentan ein sehr hohes Bauaufkommen“, sagt Strobl-Bereichsleiter Christian Traußnig. Zur Zeit hat Strobl Bau rund 130 Wohneinheiten im Bau, davon werden 95 heuer übergeben, weitere 360 befinden sich in der

Projektentwicklung. Strobl Bau ist in erster Linie in Graz, Graz Umgebung und Weiz/Gleisdorf tätig. „Wir bedienen vom Anleger bis zum Endnutzer eigentlich jede Zielgruppe. Die Ansprüche sind je nach Kundensegment – von Low Budget

bis exklusiv – unterschiedlich. Wichtig sind in jedem Fall die Optik des Gebäudes sowie Grundriss, Wohnbarkeit und Ausrichtung“, erklärt Traußnig. In Bezug auf die Verdichtungsstrategie wünscht sich Traußnig ein Umdenken bei der Stadt »



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

**JUGENDSTIL TRIFFT MODERNE
PROJEKT HILMTEICH
11 NEUBAUWOHNUNGEN**

Margit Pürrer
0676 834 34 763
puerrer@rustler-stmk.eu

www.rustler.eu



„DIE KOMBINATION AUS VIELEN, NEUEN WOHNUNGEN AM MARKT UND HOHEN MIETPREISEN FÜHRT DAZU, DASS MANCHE WOHNPROJEKTE ÜBER EINEN LÄNGEREN ZEITRAUM LEERSTÄNDE AUFZUWEISEN HABEN.“

BERND GABEL-HLAWA, FINDMYHOME

» Graz: „In Lagen mit mittlerer Dichte beschränkt sich die Bauhöhe auf drei Stockwerke. Um das vierte müssen wir regelmäßig kämpfen. Für Bauträger in Graz ist das generell ein Problem: Wir

können nur günstiger bauen, wenn wir in die Höhe gehen“, meint Traußnig. Ein weiterer Kritikpunkt sind die langwierigen Verfahren: „Wenn ich morgen ein Grundstück kaufe, kann ich frühes-

RUSTLER GRUPPE IN GRAZ

Vor knapp fünf Jahren eröffnete die Rustler Gruppe den Standort in Graz. Momentan beschäftigt das Team um Standortleiter Georg Habersatter bereits 14 Mitarbeiter, wobei alle Geschäftsbereiche in den nächsten Jahren noch weiter ausgebaut werden. Die Bereiche umfassen Gebäudeverwaltung, Facility Management und Immobilienvermittlung. Diese Komplettanbieterstrategie wurde auf dem Grazer Markt positiv aufgenommen. Von den Kunden und Geschäftspartnern wird der hohe Qualitäts- und Innovationsanspruch, der sich auch in den ISO-Zertifizierungen der Bereiche Gebäudeverwaltung und Immobilienvermittlung widerspiegelt, wahrgenommen und geschätzt. Das Team bewirtschaftet Objekte in der gesamten Steiermark, wobei ein besonderes Potenzial in Graz und Graz-Umgebung liegt.

„Das lokale Umfeld ist durch einen starken Zuzug in den Ballungsraum Graz gekennzeichnet. So waren in den letzten beiden Jahren die Bezirke Graz Stadt und Graz-Umgebung die mit Abstand am stärksten wachsenden Regionen der gesamten Steiermark. Für Graz Stadt und Graz-Umgebung bedeutet dies alleine in einem Jahr eine Zunahme von fast 6.000 Einwohnern, eine Trendabschwächung ist derzeit nicht in Sicht“, sagt Habersatter. In diesem boomenden Umfeld gibt es aktuell eine regelrechte Neubauoffensive im Raum Graz. Allein im Jahr 2016 wurden rund 5.300 Neubauwohnungen geschaffen. Die Rustler Gruppe ist in diesem Umfeld sehr aktiv. Erst kürzlich erhielt das Grazer Team den Auftrag zur Vermittlung von bis zu 200 Mietwohnungen bei einem großen Neubauprojekt in Graz Eggenberg. www.rustler.eu

„DIE VERDICHTUNGSSTRATEGIE DER STADT GRAZ IST FÜR DIE MEISTEN BAUTRÄGER NICHT NACHVOLLZIEHBAR. BESONDERS ÄRGERLICH IST DIE BESCHRÄNKUNG AUF NUR DREI BIS MAXIMAL VIER STOCKWERKE IN LAGEN MIT MITTLERER DICHT.“

ING. CHRISTIAN TRAUSSNIG, STROBL BAU – HOLZBAU



tens in drei Jahren an den Eigentümer übergeben.“ Aus Traußnigs Sicht wird der aktuelle Trend noch länger anhalten, nur „bei Gebrauchtimmobilen wird sich der Preis wohl wieder auf ein niedrigeres Niveau einpendeln.“

TAUSENDE WOHNUNGEN AUF DEM MARKT

Aufgrund des akuten Baulandmangels in Graz wurden in den vergangenen Jahren ehemalige Betriebsliegenschaften von Projektentwicklern akquiriert und entsprechend entwickelt. Mit Unterstützung der Stadt Graz wurden hier tausende Quadratmeter Bauland für Wohnbau geschaffen, die jetzt in die Umsetzung kommen. Dazu zählen die Reininghausgründe, ehemals Waagner Biro Graz (Projektname Smart City), Siemens (Projektname Campus Eggenberg), das bereits erwähnte Brauquartier Puntigam, Air Liquid (Projektname „OST, Wohnen am Stadttor“), Leykam (Projektname Green City) und Euroshopping (Quartier Grillweg). „Aus diesen Projekten kommen im Laufe der nächsten zwei bis fünf Jahre tausende Wohnungen auf den Markt. Der Vorteil ist, dass hier der Bedarf für Anleger erfüllt wird, die ihr Kapital krisensicher anlegen wollen, der Nachteil ist aber, dass die Entwicklung nur in kleine Wohnungen (Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen) geht, die nur einen Teil der Wohnnachfrage bedient. Größerer Wohnraum für Familien ist Mangelware“, sagt Georg Habersatter, Standortleiter von Rustler Graz. Seiner Erfahrung nach geht der Trend aufgrund des großen Angebots zu Erstbezugwohnungen. „Viele Mieter wechseln nach Befristungsende wieder in eine neue Wohnung, da die meisten Neubauprojekte provisionsfrei für die Mieter angeboten werden. Zweit- und Drittvermietung werden zunehmend schwierig“, so Habersatter. Schwierig anzubringen seien auch innerstädtische Altbauwohnungen, wegen fehlender Parkmöglichkeiten oder unzeitgemäßer Grundrisse.

Bei den Mietwohnungen sind vor allem „leistbare Kleinwohnungen in infrastrukturell guten Lagen mit gehobener Ausstattung gefragt“, erklärt Stefanie Körbis-

ser, die bei Rustler Steiermark für diesen Bereich zuständig ist. Zu den bevorzugten Bezirken zählen Straßgang, Gösting, Geidorf und Lend. Bezüglich Ausstattung und Infrastruktur sind die Kundenwünsche deutlich gestiegen: „Gefragt sind Fußbodenheizung, große Fensterflächen und gehobene Ausstattungsmerkmale wie Echtholzfußböden, Feinsteinzeugfliesen und Tischlerküchen“, so Körbisser. Weitere wichtige Kriterien sind Energieeffizienz, Freiflächen, gute Verkehrsanbindung und Parkmöglichkeiten.

Auch der Markt für Wohnungen und Häuser im Eigentum ist nach wie vor sehr gut. „Große Nachfrage besteht bei Häusern bis zirka 130 Quadratmetern mit Grund zwischen 800 bis 1.000 Quadratmetern in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur bis 500.000 Euro. Darüber hinaus ist die Finanzierung oft schwierig“, sagt Margit Pürrer von Rustler. Vor allem für Jungfamilien ergibt der generelle Preisanstieg in Graz das Problem der Leistbarkeit und „Anlagewohnungen sind zunehmend ein Produkt für Finanzdienstleister. Große Nachfrage besteht jedoch bei trendigen Penthousewohnungen mit großzügiger Terrasse“, so Margit Pürrer.

AUFWÄRTSTREND BEI GEWERBEIMMOBILIEN

Nach jahrelanger Stagnation zeigt der Markt für Gewerbeimmobilien auch in Graz wieder vermehrte Aktivitäten. Es sind zwar viele gebrauchte Objekte am Markt, diesen mangelt es aber vielfach an zeitgemäßer Ausstattung. Die Nachfrage

„DER MARKT FÜR GEWERBEIMMOBILIEN BEFINDET SICH IM AUFWIND. AUFGRUND VIELER, NICHT ZEITGEMÄSSER FLÄCHEN, NUTZEN VERMEHRT START UPS UND EINZELUNTERNEHMER OFTMALS FERTIGE OFFICE KONZEPTE.“

THOMAS RIEMER, RUSTLER STEIERMARK



Gefragt sind Wohnungen mit gehobenen Ausstattungsmerkmalen und Freiflächen.

bei großen zusammenhängenden Flächen über 1.000 Quadratmeter kann kaum bedient werden. Potenzial gibt es aber im Anlagebereich. „Der Markt befindet sich im Aufwind. Hauptverantwortlich dafür ist sicherlich die gute Wirtschaftslage, einhergehend mit Betriebsansiedelungen und geringem Neubau in diesem Segment. Aufgrund vieler, nicht zeitgemäßer Flächen, nutzen Start Ups und Einzelun-

ternehmer oftmals fertige Office Konzepte á la „Regus“, weiß Thomas Riemer zu berichten, zuständig für Gewerbeimmobilien in der Steiermark. Er beobachtet seit längerem „einen Trend zu kleineren Flächen in Zentrumsnähe, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten“. Besonders gefragte Lagen für Gewerbetreibende sind die Innere Stadt und Einkaufszentren. ■



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

**WOHNEN MIT WEITBLICK
PROJEKT RIESSTRASSE
WOHNUNGEN VON 45 – 70m²**

**Margit Pürrer
0676 834 34 763
puerrer@rustler-stmk.eu**

www.rustler.eu