

„Da ist noch Luft nach oben“

Graz wird als Anlegermarkt noch immer stark unterschätzt, sagt Harald Martich von Engel & Völkers, vor allem von der einheimischen Bevölkerung. Immer mehr internationale Investoren hingegen haben die steirische Hauptstadt bereits entdeckt.

Interview: DANIELA MÜLLER



Harald Martich, Geschäftsführer Engel & Völkers Graz

Nachfrage nochmals pushen. Wir haben Kunden, die sich bereits im warmen Süden zur Ruhe gesetzt haben und nun eine Anlegerwohnung in Graz wollen.

Welche Immobilien würden Sie jemandem empfehlen, der – sagen wir – 500.000 Euro erbt?

MARTICH: Ich persönlich würde Kauf mehrerer kleiner Wohnungen empfehlen, um das Risiko zu streuen.

Graz ist im internationalen Vergleich günstig, sogar Augsburg ist teurer. Graz ist der am stärksten wachsende urbane Markt in Österreich.

HARALD MARTICH

Wenn ein Mieter ausfällt, ist das nicht so tragisch, als wenn man nur eine Wohnung in Vermietung hat. Auf dem Markt gibt es entsprechende Angebote mit Mietgarantie, oft sind das auf Studenten zugeschnittene Kleinwohnungen. Wir haben immer wieder Eltern, die für ihre studierenden Kinder eine Anlegerwohnung kaufen und nach Studienzeit vermieten. Über die Risiken muss man sich im Klaren sein und hier heißt es nach wie vor: Je höher die Eigenmittel, desto geringer das Risiko. Was genau man mit einer Anlagewohnung erreichen will, muss man individuell durchrechnen, etwa was den Mitteleinsatz betrifft und ab welchem Zeitraum die Wohnung „Geld verdienen“ soll.

Wie anlagefreudig sind die Steirerinnen und Steirer?

MARTICH: Da ist Luft nach oben (lacht). Die Eigentumsquote in Österreich und in Graz ist relativ hoch, es gibt also Immobilieninvestments, wenn es auch nur die eigenen Häuser und Wohnungen sind. Es ist übrigens nach-



WERNER LUTTENBERGER,
SHOPLEITUNG GRAZ
WOHNIMMOBILIENBEREICH

„Durch Corona waren Immobilienbesitzer abwartend und haben ihre Objekte erst jetzt auf den Markt gebracht. Auch Anleger haben ihren Immobilienkauf nach hinten geschoben und suchen jetzt aktiv. Angebot und Nachfrage sind groß, dazu kommt, dass im Herbst generell mehr Immobilien auf dem Markt sind. Während des Lockdowns haben viele Menschen ihre Wohnsituation überdacht und den Entschluss gefasst, anders wohnen zu wollen. Und natürlich kommen jene dazu, die ihr Geld in Immobilien anlegen wollen, als Wertanlage, aber auch, um für kommende Krisen besser abgesichert zu sein. Die Preise jedenfalls sind aktuell sehr stabil. Das dürfte auch so bleiben.“



EVELYN STARCHL,
LUXUS & FERIENIMMOBILIEN

„Im Segment der Luxusimmobilien ist die Nachfrage anhaltend groß geblieben. Graz ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort und hat sich als lebenswerte Stadt einen Namen gemacht und damit sozusagen am Immobiliensektor „etabliert“. Als Wohn- und Lebensraum bietet die Stadt eine hohe Qualität. Es ist der am stärksten wachsende urbane Raum in Österreich und das ist deutlich spürbar. Besonders beliebt und gefragt sind Immobilien im nordöstlichen Umfeld von Graz in bester Aussichtslage. Unsere Kunden sind nach wie vor bereit in höchste Wohnqualität in bester Lage zu investieren.“

Herr Martich, wie spannend ist Graz als Anlegermarkt?

HARALD MARTICH: Auch wenn sich die Grazerinnen und Grazer über die Immobilienpreise beklagen: Graz ist im internationalen Vergleich günstig. Sogar Augsburg ist teurer! Graz ist der am stärksten wachsende urbane Markt in Österreich, die Zuwachszahlen liegen vor denen von Wien. Wir haben hier eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Das wissen immer mehr ausländische Anleger zu schätzen, etwa aus Deutschland, wo durch politische Restriktionen wie den Mietendeckel Investments weniger interessant sind. Auch deutsche Fonds haben Graz entdeckt.

Das bedeutet, dass Immobilien auch teurer werden?

MARTICH: Wir gehen davon aus, dass die Preise langfristig sicher steigen werden.

Warum lag Graz so lange im Dornröschenschlaf?

MARTICH: Die Linie Bratislava – Wien – Linz/Passau – Salzburg – Innsbruck war immobilienmäßig immer interessant, die südliche Richtung wurde komplett außer Acht gelassen. Erst durch die Öffnung nach Süden hin und den Wirtschaftsaufschwung hat sich das langsam geändert. Nun sind große Firmen hier angesiedelt, aus der ganzen Welt kommen Menschen, um hier zu studieren. Für uns von Engel & Völkers jedenfalls ist Graz vom Volumen her nach Wien der zweitwichtigste Markt in Österreich.

Was macht den Markt hier aus?

MARTICH: Was auffällt, ist eine überwiegend gute bauliche Substanz bei den meisten Jahrhundertwendehäusern. Graz hat eine gute Infrastruktur, der Flughafen ist klein, aber gut angebunden. Sind einmal die Bahntunnel fertig, wird die Anbindung nach Wien oder Klagenfurt noch attraktiver, das wird die



Engel & Völkers hat weltweit 880 Filialen in 34 Ländern und 12.500 Menschen, die für das Unternehmen arbeiten.

Zu teure Immobilien verkaufen sich nicht nur langsamer, auch der Preis wird am Schluss niedriger liegen als ein realistisch eingeschätzter Verkaufspreis.

HARALD MARTICH

Was sind für Sie anlegerseitig unterschätzte Regionen in der Steiermark?

MARTICH: Die gesamte! (lacht) Interessant ist jedenfalls die Preisentwicklung: Ein Einfamilienhaus im Nordosten von Graz ist um etwa 30 Prozent teurer als eines im Nordwesten. Während nach unseren Erhebungen der Kaufpreis eines Hauses in Graz-Nordwest im Schnitt bei 432.000 Euro liegt, zahlt man im nur zehn Kilometer entfernten Thal 133.600 Euro für ein Haus. Im Stadtteil Gries habe ich natürlich eine andere Ankaufrendite als in der Herrengasse. Doch in Gries gibt es durchaus Chancen auf Rendite und Wertsteigerung, vorausgesetzt, man hat sich mit der Immobilie und ihrem Potenzial auseinandergesetzt: Ist das Dachgeschoß ausbaubar? Gibt es einen Lift? Wie ist die Mieterstruktur? Neubaugebiet mit Reininghaus, wo die Stadt großen Wert auf eine gute Infrastruktur legt, werden sicher lebenswert und auch das Umland positiv beeinflussen. Regionen in der Steiermark, die sich gut entwickeln, findet man entlang der Autobahn, vor allem in Gleisdorf, das schon jetzt höherpreisig ist. Auch in der Gegend südlich von Graz bis Leibnitz sind höhere Preise für Bauland zu verzeichnen.

Wie arbeiten Sie bei Engel & Völkers?

MARTICH: Unsere Dienstleistung geht von der Portfolioanalyse über eine professionelle Kaufpreiseinschätzung

zung bis zum Kauf bzw. Verkauf bis hin zu dem sogenannten Aftersales-Service. Falls dieser nicht zustande kommt, ist die gesamte Dienstleistung kostenlos. Wir bezeichnen uns als Premiümmakler, unsere Unternehmenswerte sind Kompetenz, Leidenschaft und Exklusivität – nicht nur auf die Objekte bezogen, sondern im Speziellen auf unsere umfangreiche Dienstleistung. Hier schwingt das Hamburger Gedankengut unserer Gründer mit, der „ehrbare Kaufmann“ kommt ja von dort. Wir sind auf dem Weg zum modernen Dienstleistungskonzern, nicht nur, was Immobilien betrifft. Wir vermitteln und verchartern auch Yachten und Flugzeuge und können in Deutschland innerhalb von 24 Stunden Finanzierungszusagen geben. In einem bis zwei Jahren wird das auch in Österreich möglich sein und es wird eine App geben, über die der Verkäufer auf die Zahl der Besichtigungen bzw. Anfragen zugreifen kann. Wir sehen uns als Dienstleistungskonzern, der den Investoren und Kunden das Leben so angenehm wie möglich machen möchte.

Wie gehen Sie konkret bei einem Immobilienverkauf vor?

MARTICH: Die Erstbesichtigung zur Kaufpreiseinschätzung erfolgt bei



RENÉ RODLER,
ZINSHÄUSER &
IMMOBILIEN INVESTMENTS

„Die steirische Landeshauptstadt Graz und das Umland stehen auch medial durch aufmerksamkeitsregende Projekte im hochwertigen Immobilien-, Kultur-, Sport- und Unternehmensbereich immer stärker im Blickfeld für kompetente Partner und internationale Investoren. Obwohl der Gesamtmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser relativ klein erscheint, werden unsere Angebote interessant als Beifügung in internationalen Portfolios. Durch die sensible Beobachtung aller Immobilienprojekte im D-A-CH-Bereich reagieren wir durch ständige Analysen auf alle Veränderungen. Dadurch erhalten unsere Interessenten und Kunden eine optimale Beratung und Betreuung.“



JAVIER PERREZ,
INDUSTRIE & LOGISTIK

„Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen, wenn es auch an Objekten mangelt. Wir nehmen jedoch den wirtschaftlichen Impuls wahr, der die zukünftige Entwicklung auf allen Ebenen der Infrastruktur vorantreiben und auch dem Immobilienmarkt zugutekommen wird. Im steirischen Investmentmarkt verzeichneten wir eine kontinuierliche Umsatzsteigerung in den vergangenen Jahren mit anschließend leicht rückläufigen Transaktionszahlen im Jahr 2019. Die wachsende Nachfrage nach Logistikimmobilien hat gleichzeitig ein zukunftsorientiertes Ziel, da die Entwicklung dieser zumeist lange dauert, was die Rendite noch rentabler macht. Diese Entwicklung gefährdet nicht die Zukunft der Ressourcen, sondern überlässt sie künftigen Generationen.“

Kontakt

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL
Joanneumring 5/5
8010 Graz
T. +43 316 81 30 32
www.engelvoelkers.com