

Vernünftiges Niveau

Die Nachfrage normalisiert sich. In Kärnten und der Steiermark haben sich die Immobilienpreise stabilisiert. Bei betrieblich genutzten Immobilien ist in Kärnten sogar ein leichter Rückgang zu verspüren.

Autor: Agnes Schmid



„Die Nachfrage nach hochpreisigen Objekten sinkt. Die Leute wollen nicht 6.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter für einen Zweitwohnsitz zahlen.“

Doris Scarpattetti-Matheis,
Wörthersee-Expertin

Denkt man an Kärnten, fällt einem augenblicklich der Wörthersee ein. Dabei hat das Bundesland noch Anderes zu bieten. Der Obmann der Kärntner Immobilientreuhänder, Michael Fohn, will unterscheiden. Zunächst einmal so: Er spricht von einem insgesamt leichten Rückgang bei der betrieblichen Nutzung von Immobilien (Grundstücke Betriebsansiedelung, Mieten Geschäftslokale, Büro). In zentraler Lage in Klagenfurt, Villach, Spittal bzw. in den Bezirksstädten stehen Lokale und Büros leer, was auch Thema der Politik – Stichwort Stadtmarketing – ist. Am privaten Markt entwickelt sich Kärnten jedoch gut: „Preise von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Mietwohnungen sind in den Bezirkshauptstädten leicht gestiegen. Außerhalb derselben wird über den Preis agiert und so sind Objekte günstiger zu haben.“ Ob das auch auf Objekte am Wörthersee zutrifft, ist schwer zu sagen. Jedenfalls schreibt das Magazin „Format“ im September, dass sich Ex-Finanzminister Karl-Heinz Grasser von seiner vor Jahren aufwändig um 1,3 Millionen Euro sanierten Villa in Maria Wörth nun getrennt haben soll. Eine offizielle Bestätigung erfolgte freilich nicht.

Was aber bestätigt ist: Die Lage rund um den Kärntner See ist auch nicht mehr das, was sie einmal war. Wörthersee-Expertin Doris Scarpattetti-Matheis weiß, dass vor wenigen Jahren, als überall von Wirtschaftskrise gesprochen wurde, am See der Reichen und Schönen nichts zu spüren war: „Alles ist damals gut verkauft worden – nach einer Saison hat man alles, was man wollte, weggebracht.“ Jetzt stagniert das hochpreisige Segment, alles ist anders geworden, erzählt Scarpattetti-Matheis: „Die Nachfrage nach hochpreisigen Objekten sinkt. Die Leute wollen nicht 6.000 bis 10.000 Euro pro Quadratmeter für einen Zweitwohnsitz zahlen. Und wir sprechen hier von Wohnungen mit 80 bis 100 Quadratmeter, die dann ab 500.000 Euro aufwärts kosten.“ Wer anlegen will, geht in andere Segmente, weiß die Luxusobjekt-Maklerin: „Bei rund 500.000 Euro ist eine Schamgrenze erreicht.“

Auch gebe es kaum Neubauangebot am See, erzählt Scarpattetti-Matheis von zwei Projekten (Apartment- bzw. Wohnungsanlage). Natürlich auch eher hochpreisig – und „dann muss die Qualität passen“. Außerdem haben sich die Ansprüche in den letzten Jahren geändert, erzählt



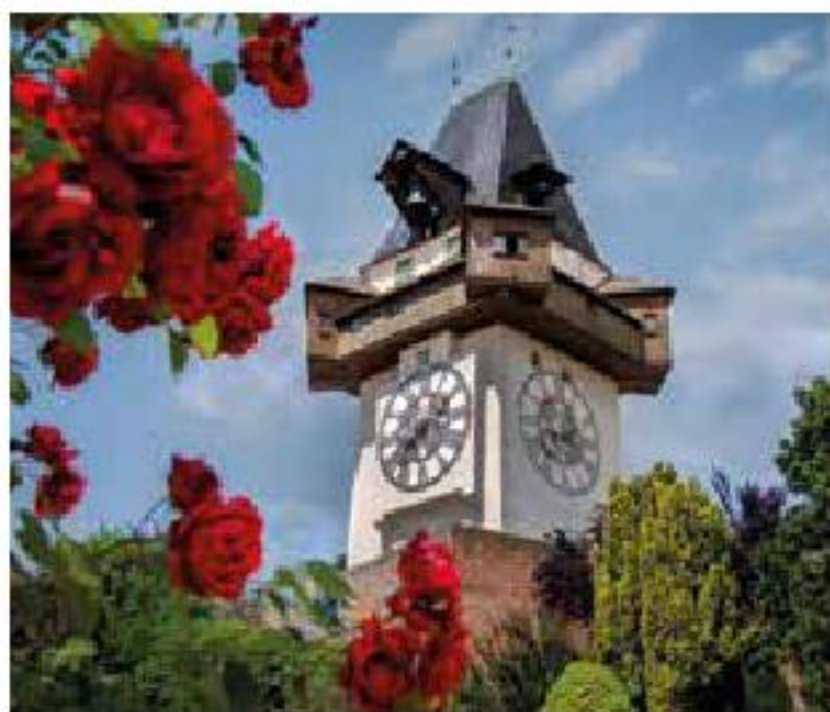
Steiermark	Baugrund	Eigentum Erstbezug	Eigentum gebraucht	Reihen- haus	Einfamilien- haus	Miete	Office	Retail
Bruck-Mürzzuschlag	87,50	1.764,43	940,63	1.221,25	1.190,43	5,07	5,90	6,70
Deutschlandsberg	63,47	1.777,10	1.078,03	1.166,75	1.271,73	5,33	6,07	7,72
Graz (Stadt)	235,83	3.079,47	1.925,70	2.011,50	2.336,70	8,03	8,20	28,40
Graz-Umgebung	92,53	2.348,10	1.446,33	1.416,40	1.754,20	7,05	6,70	9,43
Hartberg-Fürstenfeld	36,37	1.822,23	1.050,00	1.174,25	1.175,00	5,68	5,33	6,49
Leibnitz	61,23	2.047,00	1.279,50	1.057,50	1.411,75	6,03	5,27	7,44
Leoben	75,83	2.022,20	879,50	1.316,65	1.183,35	5,90	5,87	6,19
Liezen	93,33	1.847,00	1.174,25	1.299,00	1.186,75	6,75	7,87	9,91
Murau	40,43	1.450,00	717,50	813,75	843,75	4,58	4,20	4,90
Murtal	55,03	1.488,90	704,38	860,00	988,75	4,65	4,80	4,92
Südoststeiermark	40,67	1.761,00	1.283,63	1.378,50	1.338,75	5,33	6,80	6,87
Voitsberg	52,90	1.604,10	1.014,55	1.031,45	1.120,98	5,40	5,43	6,56
Weiz	52,00	2.098,83	1.367,65	1.452,38	1.429,75	6,72	7,43	7,86

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2014 – Werte in Euro pro Quadratmeter und Monat



„Die steigenden Verkaufspreise sind ausschließlich in den Ballungsräumen und deren Umland zu verzeichnen.“

Paul Perkonig,
Immobilienreuhänder Klagenfurt



Graz Stadt	2013	2014	+/- %
Baugrundstücke	235,83	249,50	5,80%
Eigentum Erstbezug	2.881,20	3.079,47	6,88%
Eigentum Gebraucht	1.718,45	1.925,70	12,06%
Reihenhäuser	1.756,30	2.011,50	14,53%
Einfamilienhäuser	1.964,60	2.336,70	18,94%
Mietwohnungen	7,85	8,03	2,29%
Büroflächen	8,50	8,20	-3,53%
Geschäftslokale	29,99	28,40	-5,30%

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2014 – Werte in Euro pro Quadratmeter und Monat

sie weiter: „Seelagen werden gegen Seeblick getauscht: das genügt auch.“ Ob Pörschach, Velden oder Krumbach – „da gibt es noch leistbare Wohnungen“, als Ferienwohnungen wohl gemerkt. Am See selbst, erzählt die Edelimmobilienexpertin, ist es schon schwierig geworden, mehr als 500.000 Euro für eine Wohnung zu verlangen: „Der Markt hat sich geändert.“ Aber es gibt Alternativen: „Der Ossiacher See hat nachgezogen, sowohl was Projekte, Lagen als auch Preise betrifft“, berichtet Scarpatetti-Matheis weiter. In den letzten zwei, drei Jahren gab es einige schöne Projekte dort. Aber: „Der Ossiacher See ist zum Wörthersee wie Stadt zu Land – wer Lifestyle sucht, ist nach wie vor am Wörthersee besser aufgehoben.“ Und außerhalb der See-Lagen? Scarpatetti-Matheis: „Der Wohnungsmarkt ist in Klagenfurt gut gefüllt, es gibt interessante Neubauprojekte, das Angebot ist größer als die Nachfrage. Auch im Mietenbereich ist viel vorhanden.“

Bauboom in Klagenfurt

Ähnlich sieht dies auch der Klagenfurter Immobilienreuhänder Paul Perkonig: „Im Kärntner Ballungsraum, im Speziellen im Klagenfurter Bereich, herrscht nach wie vor ein Bauboom an Eigentumswohnungen, sowohl von privaten als auch gemeinnützigen Bauträgern.“ So stünden derzeit in der Kärntner Landeshauptstadt eine Vielzahl an größeren Wohnanlagen im Bau bzw. befindet sich eine ebenso große Anzahl an Anlagen sowohl in Planung als auch unmittelbar vor der Umsetzung, „sodass in den nächsten

Jahren mit einem ungebrochenen Bauboom zu rechnen ist“. Das, erzählt Perkonig weiter, wird auch durch die politische Diskussion rund um die Verdichtung der Bebauung und die Absage an die weitere Zersiedelung unterstützt.

Hinsichtlich der Preise kann man von einem durchaus stetigen Anstieg der Verkaufspreise sprechen, der vor allem auf die steigenden Baukosten zurückzuführen ist. „Die steigenden Verkaufspreise sind ausschließlich in den Ballungsräumen und deren Umland zu verzeichnen, in den ländlicheren Bereichen und entfernteren Regionen Kärntens ist jedoch im günstigsten Fall von konstanten Preisen auszugehen – meistens jedoch fallen diese, umso entlegener die Region ist“, so Perkonig einschränkend.

Hinsichtlich der Mietpreise erkennt er keine nennenswerten Veränderungen, wobei der „Mietsektor“ in der letzten Zeit starke Einbrüche verzeichnet hat: „Die ständige Diskussion um überhöhte Mieten schwächt vor allem den privaten Vermieter, wenngleich die von einigen Institutionen geführte Diskussion schlichtweg unsachlich geführt wird, da nicht die Netto- sondern die Bruttomieten betrachtet werden und der Vermieter auf steigende Betriebskosten keinen Einfluss hat“, kritisiert der Treuhänder. Nicht zuletzt die kürzlich beschlossene Wohnrechtsnovelle 2015 mit der Übernahme der Erhaltungsverpflichtung von Wärmeaufbereitungsgeräten durch den Vermieter macht das „Vermieten“ in Österreich nicht attraktiver, schätzt der Immobilienexperte.

Klagenfurt Stadt	2013	2014	+/- %
Baugrundstücke	166,20	167,10	0,54%
Eigentum Erstbezug	2.264,77	2.343,87	3,49%
Eigentum Gebraucht	1.322,58	1.388,03	4,95%
Reihenhäuser	1.416,93	1.508,58	6,47%
Einfamilienhäuser	1.566,05	1.612,45	2,96%
Mietwohnungen	6,75	7,18	6,37%
Büroflächen	6,83	7,10	3,95%
Geschäftslokale	9,89	9,81	-0,81%

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2014 – Werte in Euro pro Quadratmeter und Monat

Villach im Aufschwung

Eine ähnliche Entwicklung erkennt Perkonig auch für den zweitgrößten Kärntner Ballungsraum, Villach, „wenngleich bei weitem nicht in dem spürbaren Ausmaß wie in Klagenfurt und dem umliegenden ‚Speckgürtel‘“. Für ein interessantes Projekt in der Villacher Innenstadt (Hans-Gasser-Platz) erfolgte vor wenigen Wochen der Spatenstich. So entsteht am ehemaligen Kastner & Öhler Areal in sehr guter Innenstadtlage ein neuer, moderner Geschäfts- und Wohnkomplex mit ansprechender Architektur, berichtet Perkonig. Der gewerbliche Bereich im Allgemeinen ist in Kärnten, auch in den Ballungszentren, ein nach wie vor sehr schwieriger Markt. Daher, so der Immobilienexperte weiter, sind bis auf einige lokale Projekte „keine nennenswerten Bauvorhaben zu erkennen“.

In den vergangenen Jahren herrschte eine rege Bautätigkeit rund um den Wörthersee, erzählt Perkonig, die nun etwas gebrochen scheint. Aktuell werden vor allem Projekte realisiert, die in Seenähe sind. Interessant und verkäuflich sind diese vor allem, wenn sie einen Seeblick gewähren: „Da können diese zu deutlich attraktiveren Preisen angeboten werden, da sie sich nicht direkt am See befinden.“ Die Preise für Wohnungen in Anlagen direkt am Wörthersee liegen – recht stabil – nach wie vor zwischen 5.000 bis teilweise 10.000 Euro pro Quadratmeter. Perkonig: „Die Preise für ‚seenahe‘ Wohnungen liegen zwischen 3.000 und 4.500 pro Quadratmeter.“ Abhängig von der Entfernung und dem „freien Blick“ auf den See.

Gerald Gollenz, Fachgruppenobmann Steiermark und Immobilientreuhänder in Graz kann sich nicht beklagen: Die Preise für Grundstücke für Einfamilienhäuser seien im Durchschnitt die billigsten in Österreich, für Betriebsansiedlungen liegen sie im letzten Drittel. Auch die Durchschnittspreise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen liegen unter dem Österreichschnitt. Dies, obwohl nach wie vor ein Preisanstieg über alle Lagen, speziell in Graz und Umgebung, aber auch in mehreren anderen Bezirken – sogar im zweistelligen Prozentbereich – erkennbar ist. „Das Preisniveau sowohl in der Miete als auch im Eigentum ist natürlich in den letzten Jahren gestiegen. Aber anders als in anderen Bundesländern wie Wien, Salzburg oder auch Tirol befinden wir uns in der Steiermark noch auf einem durchaus vernünftigen Level“, ist Gollenz nicht unzufrieden. Ähnlich sei auch die Situation bei Einfamilienhäusern und etwas abgeschwächt bei Reihenhäusern. Ausnahme ist dabei die Landeshauptstadt Graz, wo die Veränderung österreichweit mit fast zwölf Prozent Plus am größten ist. Gollenz führt dies auf das kaum vorhandene Angebot in den letzten Jahren zurück. Die Preissteigerung bei Mietwohnungen liegt prozentuell über dem Österreichschnitt, dies aber auch ausgehend von einem niedrigeren Niveau. Der Gewerbemarkt ist auf einem sehr niedrigen Niveau konstant bis rückläufig, „dies entspricht dem Trend der letzten Jahre“, so der Grazer Immobilienexperte weiter.

Andreas Ortner, Immobilienmakler aus Söding (Bezirk Voitsberg) würde die Preisentwicklung



„In Graz findet man immer Mieter, weil der Zuzug enorm ist. Aber mehr als zehn Euro pro Quadratmeter wird nicht bezahlt.“

Edith Strohmaier,
Immobilienmaklerin Graz

eher stagnierend bzw. leicht fallend sehen: „Meiner Meinung nach wurden viele Investitionen bereits vorgezogen und andere warten noch zu – außer in speziellen Lagen, wo eine erhöhte Preisentwicklung nach wie vor in Kauf genommen wird bzw. erkennbar ist, und bei Grundstücken, die für eine Bebauung gut geeignet sind.“

Die Grazer Immobilienmaklerin Edith Strohmaier ist hauptsächlich auf Villen und Einfamilienhäuser spezialisiert. Die Mieten findet sie in Graz dennoch zu hoch, noch dazu, wo die Nachfrage ja da wäre: „Die Mieten werden aber nicht steigen.“ Im Eigentumsbereich ortet die Grazerin ebenfalls „nicht mehr viel Spielraum nach oben – auch außerhalb von Graz“. Man muss abwarten (können), lautet die Devise. Und das ist gar nicht so leicht, ist doch alles etwas schwieriger geworden, erzählt Strohmaier: „Die Südsteiermark ist gefragt, aber die Preise werden dort ebenfalls nicht bezahlt. Für eine Toplage mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße ist bei 500.000 bis 700.000 Euro die Grenze erreicht. Alles was über eine Million geht, ist schwierig“, schlussfolgert Strohmaier aus den Mieten- und Preis-Entwicklungen.

Ganz pessimistisch ist sie dennoch nicht: „In Graz findet man immer Mieter, weil der Zuzug enorm ist. Aber mehr als zehn Euro pro Quadratmeter wird nicht bezahlt.“ Beim Einfamilienhaus am Stadtrand mit 500 Quadratmeter Grund ist bei 700.000 bis 800.000 Euro auch Schluss mit lustig.



„Anders als in anderen Bundesländern wie Wien, Salzburg oder auch Tirol befinden wir uns in der Steiermark noch auf einem durchaus vernünftigen Level.“

Gerald Gollenz,
Fachgruppenobmann Steiermark
und Immobilienreuhänder in Graz

Auch für Makler Ortner nimmt die Südsteiermark nach wie vor eine Sonderstellung ein: „Das Gebiet ist ja als ‚steirische Toskana‘ bekannt und daher sind hier nach wie vor viele Liebhaber unterwegs, die investieren.“ Immobilienreuhänder Gollenz differenziert etwas zum Thema Südsteiermark: „Derzeit gibt es dort keine wirklich relevanten Projekte, abgesehen von kleineren touristischen Investitionen. Das liegt aber auch an einem kaum vorhandenen Liegenschaftsangebot bzw. an teilweise nicht nachvollziehbaren Grundstückspreisen.“

Apropos interessante Projekte: Was tut sich vor allem in Graz? Ortner fällt dazu der Wohnpark Graz Gösting ein: „Meiner Meinung nach bieten Wohnparks wie diese, wenn ein gutes Gesamtkonzept vorhanden ist, viele Möglichkeiten wie z.B. sämtliche Abdeckung des täglichen Bedarfs wie Einkauf, Ärzte, eventuell sogar Arbeitsplätze und Altersvorsorge für die Bewohner. Dadurch haben die Bewohner kurze Wege und das Gefühl einer Gemeinschaft und Sicherheit.“

Für Gerald Gollenz gibt es derzeit einige interessante Projekte, natürlich speziell im Großraum Graz. „Zu erwähnen wären der Styria Tower oder die beiden Wohnbauprojekte ‚Eggenberge‘ und ‚Pfaugarten‘. Der Styria Tower besticht durch seine Architektur und die Höhe, die beiden Wohnbauprojekte durch ihre Innovation und Lage.“ ■

Kärnten	Baugrund	Eigentum Erstbezug	Eigentum gebraucht	Reihen- haus	Einfamilien- haus	Miete	Office	Retail
Feldkirchen	61,87	1.933,33	1.144,30	1.238,50	1.331,28	5,40	5,87	8,76
Hermagor	52,20	1.873,03	1.187,13	1.277,75	1.279,75	5,10	6,00	6,63
Klagenfurt (Land)	80,97	1.872,33	1.187,73	1.283,13	1.425,08	5,73	5,00	6,96
Klagenfurt (Stadt)	167,10	2.343,87	1.388,03	1.508,58	1.612,45	7,18	7,10	9,81
Spittal a.d. Drau	105,87	2.287,30	1.373,40	1.350,35	1.569,18	6,57	6,83	9,06
St. Veit a.d. Glan	66,03	1.910,00	1.059,55	1.211,65	1.242,38	5,33	5,33	7,13
Villach (Land)	84,90	1.855,67	1.204,93	1.333,50	1.450,90	5,63	5,43	7,43
Villach (Stadt)	144,90	2.135,53	1.385,08	1.392,50	1.567,95	6,40	6,43	8,43
Völkermarkt	49,10	1.805,33	1.081,75	1.089,75	1.011,68	5,25	4,80	5,32
Wolfsberg	85,83	2.130,53	1.150,00	1.264,00	1.347,75	4,85	6,17	8,16

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2014 – Werte in Euro pro Quadratmeter und Monat