

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

AUSGABE 5/2023

Architektur, die heilt:
Ein neuer Trend kommt
nach Europa.

Seite 08

Streaming:
Die Serie The White Lotus
hat einen Run auf Immobilien
auf Sizilien ausgelöst.

Seite 12

Anlage:
Welche Investments sich bei
diesen Zinsen noch lohnen.

Seite 14

Selbstanzeige:
Für Airbnb-Steuerschumler
wird es eng.

Seite 19

TREND GUIDE

Wir bewerten Immobilien.

ehl.at

An alliance member of
 BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Wachstumsschmerzen in Graz

Die Stadt Graz wächst und die Stadtväter beziehungsweise -mütter durften heuer ihren dreihunderttausendsten Bürger willkommen heißen, oder vielleicht war es ja doch eine Bürgerin. Im Zuge des stetigen Bevölkerungswachstums der letzten zehn Jahre und darüber hinaus mausert sich die Murmetropole im Schatten der Bundeshauptstadt zum Hotspot. Dass Graz nicht aus allen Nähten platzt, liegt vor allem daran, dass man mit den frei gewordenen Brauerei-Arealen in Puntigam und Reininghaus sowie mit dem Entwicklungsgebiet Smart City Graz Flächenreserven mobilisiert hat.

Gemischt und urban

Neben Tausenden Wohnungen an den verschiedenen Standorten war es Wunsch der Stadt, gemischte Nutzungen zu ermöglichen und lebendige Quartiere zu entwickeln. Von Anfang an in den Gebieten mit dabei waren die Stadtteilmanager vom Stadtlabor Graz, und die Partnerin im Unternehmen, Elisabeth Oswald, berichtet von strategischen Zielen am Beispiel Smart City Graz: „Ein Schlüssel für Nicht-Wohngebäude zu Wohnen war mit 40:60 gezielt gesetzt worden.“ Im Erdgeschoss wäre auch extra keine Wohnnutzung vorgesehen gewesen. Was

Die Innenstadt wird für den Handel attraktiver gemacht, Neubauviertel werden gemischt entwickelt und Bürostandorte lebenswerter. Bis sich alles eingespielt hat und sich auch Mieter und Mietpreise gefunden haben, heißt es in Graz durchhalten.

Text: Peter Matzanetz



TREND #7
GEWERBEIMMOBILIEN



Mit „Graz Mitte“ bekommt die Stadt ein neues Quartier – Büroimmobilien inklusive.

das dem Quartier bringen sollte, erklärt Oswald so: „Auf diesem Wege gibt es die kleinen Privatgärten nicht, was ein urbaneres Gefühl erzeugt.“ Jene gut gemeinte Strategie hat sich aber bislang eher als Bumerang erwiesen. An Flächenangebot im Erdgeschoss war plötzlich viel auf einmal vorhanden. Dem gegenüber stehen nicht eben geringe Mieterwartungen von Bauträgern beziehungsweise Vermietern von rund 13 Euro pro Quadratmeter. Das Mietniveau würde sich bei diesen an den Ankermietern orientieren, und hier sei das Angebot mittlerweile reichlich abgedeckt. Herbeizwingen könne man alternative Mietinteressenten nicht, aber um der weiteren Vermietung auf die Sprünge zu helfen, gibt es vor Ort mittlerweile eine Anlaufstelle.

City of Design

In der Grazer Abteilung für Wirtschaftsentwicklung sieht der stellvertretende Leiter Andreas Morianz den Einfluss der Stadt beim Thema Miethöhe als beschränkt an: „Die Preisvorstellungen der Bauträger muss man zulassen.“ Über die Zeit würde aber bei Vermietern ein Leidensdruck entstehen und eventuell würde dann auch bei den Preisen nachgegeben, was Dynamik erzeugt. Im Quartier Reininghaus, wo Flächenzuschnitte auch größer sind, werden Mietern jedenfalls für drei Jahre auch Fördermittel in Aussicht gestellt. In der Grazer Innenstadt wiederum soll eine neue Vermittlungsoffensive für Lokale greifen. Leerständen sagt man über Bespielung mit dem Thema Handwerkskunst und über aktives „Citymanagement“ den Kampf an. Der Titel „City of Design“, den man sich in Graz schon länger auf die Fahne heftet, der soll sich hier gut sichtbar manifestieren, und Kreislaufwirtschaft sei das Oberthema. Um Pop-up-Nutzungen gegenüber schwer greifbare Immobilienunternehmen oder agnostischen Privatbesitzern eine Chance zu geben, kommt auch hier der

Stefan Wernhart,
Geschäftsführer EHL
Gewerbeimmobilien



INTERVIEW

INVESTITIONSZIEL FÜR INTERNATIONALE

Wie ist die Entwicklung von Graz im Vergleich zu Restösterreich einzuordnen?

Wernhart: Dass Wien aus nationaler und internationaler Perspektive die Spitzenstellung auf dem österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt innehat, liegt auf der Hand. Aber dahinter hat sich Graz mittlerweile klar als Nummer 2 positioniert.

Was tut sich hier bezüglich Einzelhandelsflächen?

Internationale Konzepte starten durchwegs in Wien, und Graz wird dann sehr oft zum Startpunkt für eine österreichweite Expansion. Dabei sind sowohl die Traditionsstandorte im Zentrum rund um Herren-gasse, Hauptplatz und Sporgasse sehr gefragt als auch die starken Einkaufszentren im Umland. Graz ist auch für innovative, hippe Gastronomiekonzepte als wichtige Universitätsstadt ein attraktives Pflaster.

Und die Entwicklungen bei den Büroflächen?

Im Bürobereich werden die traditionellen Altbauflächen im Zentrum durch eine Reihe moderner Objekte in peripheren Lagen wie etwa dem Technopark Raaba oder der Smart City ergänzt. Das Flächenangebot kann im Hinblick auf Qualität, Nachhaltigkeit und Vielfalt durchaus mit dem Wiener Markt mithalten. Die solide Basis im Vermietungsbereich macht Graz perspektivisch zunehmend zu einem Investitionsziel für nationale und internationale institutionelle Investoren und nimmt auch in dieser Hinsicht eine Spitzenstellung unter den Landeshauptstädten ein. Wichtige Pluspunkte sind hier das eher knappe Büroflächenangebot und ein noch immer hoher Anteil von Büros in älteren und im Hinblick auf ESG-Ziele nicht mehr ganz zeitgemäßen Objekten, die für zunehmende Nachfrage nach modernen, innovativen Flächen und geringe Leerstandsrisiken sorgen wird.

Förder-Joker zum Einsatz. Ein Investitionszuschuss von bis zu 10.000 Euro bei einer Nutzung von mindestens einem halben Jahr soll „Steine ins Rollen“ bringen. Im Stadtentwicklungskonzept hat sich die Stadt Graz zur Kompaktheit verpflichtet, und Klimaschutz wird hochgehalten. Maßnahmen um 37 Mio. Euro sollen bis 2025 für eine Entflechtung der Verkehrsströme und eine Attraktivierung der Innenstadt sorgen. Bis es so weit ist, erzeugt die momentane Neuorganisation des Verkehrs inklusive der Verlegung von Straßenbahnschienen bei lokalen Geschäftstreibenden fallweise Unmut. „Mehr Fußgängerzonen sorgen für Spannungsverhältnisse und die Unternehmer haben Ängste“, bedauert Morianz und zieht Analogien zur historischen Entfernung der Autos aus der Herren-gasse, die sich aber bewährt habe.

Bürowechsel angesagt

Am Grazer Bürosektor hat sich in den letzten Jahren auch einiges getan. Darauf verweist Markus Gössl, Geschäftsführer der Venta Group, Projektträger von „Graz Mitte“ im Stadtteil Jakomini: „Es gibt einige neue Büroentwicklungen, aber die Nachfrage hierfür ist vorhanden.“ Gefragt sei der Bürostandort entlang der Südachse beim Stadion, und hier gebe es Fertigstellungen wie auch neue Projekte. „Die besten Standorte sind jene, die gut erreichbar sind und von wo man auch die Innenstadt gut erreichen kann“, ist Gössl überzeugt. Die Autobahnnähe sei ein zu berücksichtigender Faktor wie auch die Bahnhofnähe. „Beim Standort muss man heute mehr bieten als nur Büro“, meint Gössl und nennt Zusatzangebote wie Gastronomie oder Fitnesscenter als Aufwertung. Angesprochen auf eine mögliche Marktsättigung, verweist der Immobilienentwickler auf Mieter, für die es sich lohnen würde, aus alten preisindexierten Verträgen auszusteigen, um für etwas mehr Geld moderne Flächen zu bekommen. Neu entwickelte Bauteile sollten für den lokalen Büroimmobilienmarkt am besten zwischen 5.000 und 15.000 m² bringen und Einheiten in verschiedenen Größen beinhalten. „Neue Büroprojekte werden am Markt aktuell sehr gut aufgenommen“, bestätigt Alois Marchel von RE/MAX Commercial Graz, und er ergänzt: „Es scheint sich eine gesunde und gleich-

zeitig innovative Entwicklung am Grazer Büromarkt auch für die kommenden Jahre abzuzeichnen.“

Preisunterschiede

Wegen der Fertigstellung hochwertiger Neubauten wird bei RE/MAX Commercial Graz von einer Steigerung der Spitzenmieten ausgegangen. Allerdings, so der Tenor, seien Preishöhenflüge von 16 Euro pro Quadratmeter oder mehr in den kommenden Jahren auf Nachhaltigkeit zu prüfen. Absoluter Rekordhalter in Sachen Büro-Spitzenmiete ist der Grazer Science Tower, dessen 230-Quadratmeter-Büro im achten Stock von einem Maklerbüro um 26 Euro Nettomiete pro Quadratmeter für fünf Jahre angeboten wird. Dank der guten Nachfrage nach modernen Flächen hat zuletzt beim Technopark Raaba am südlichen Stadtrand eine weitere Bauphase begonnen, und Gebäudekomplex Nummer 7 ist hier am Entstehen. Die Neufächen werden mit 12 Euro pro Quadratmeter angeboten, wobei der Stellplatz auch nicht gratis kommt. Die Erfolgsgeschichte des Technoparks wird jedenfalls prolongiert, und Neumieter wie das Technologie-Scale-up Dynatrace ziehen den Standort mit nach oben. Bei der Wirtschaftsabteilung der Stadt Graz sieht man gerade im Technologiebereich und mit dem Arbeitskräftepool der Jungen große Potenziale. Man verweist auf den Öko-Cluster Greentech Valley oder den Medizin-Science-Cluster Human Technology Styria und auf den überdurchschnittlichen Studentenanteil in der Stadt und angesehene Universitäten. Der automotive Cluster im Süden von Graz ist sowieso eine Konstante. Im jüngsten Logistikbericht von Otto Immobilien leitet man daraus auch eine starke Flächennachfrage für Logistik ab. Top-Objekte, die für bestimmte Nutzer entwickelt werden, bereichern demnach den lokalen Markt im kommenden Jahr. Die Fläche für die Logistik in Graz und Umgebung wird dann auch die Millionen-Quadratmeter-Schwelle überschritten haben. ●