



30 Jahre Branchenerfahrung:
NHD-Geschäftsführer Hans Leger



Jedem Kunden sein Angebot:
Christina Kühn von Bewo



Baut Ziegelmassivhäuser:
Christopher Guggi von Kötz Haus



Vermittelt Wohnungen in Graz:
Immoxx-Chef Florian Kulterer

Grundbuch schlägt

Experten verraten im WOCHE-Branchentalk wie es um Immobilien in Graz steht und wo gerne investiert wird.

Jährlich ziehen etwa 6.000 Menschen nach Graz zu, der Wohnraum wird immer knapper, da heißt es schnell sein und klug ent-

Branchentalk Immobilien

mit der WOCHE

scheiden. Wie man beim Kauf einer Immobilie am besten vorgeht, was am stärksten nachgefragt wird und welche Lagen immer eine gute Wahl sein werden, verraten die erfahrenen Immobilienexperten NHD-Geschäftsführer Hans Leger, Bewo-Vertriebsleiterin Christina Kühn, Kötz Haus-Geschäftsführer Christopher Guggi und Immoxx-Chef Florian Kulterer im WOCHE-Branchentalk.

Öffi-Anbindung entscheidend

Auf die einleitende Frage nach den derzeit boomenden Mikrowohnungen, die mit wenig Wohnraum auskommen, antwortet Hans Leger: „Die Nachfrage nach soliden Zweizimmerwohnungen ist definitiv höher.“ Und Christina Kühn erklärt: „Wir haben fast keine Mikrowohnungen im Port-



HANS LEGER (NHD)

„Ältere Paare entscheiden sich bewusst für Wohnungen mit guter Infrastruktur.“

folio, da auch für Anleger Zweizimmerwohnungen interessanter sind. Durch die größere Fläche können auch zwei Personen darin wohnen und die Vermietbarkeit ist langfristiger.“ Zudem sei die Zweizimmerwohnung beliebter, wenn sie eventuell auch für den Eigenbedarf dienen soll. Egal, für welche Größe man sich entscheidet, was nach wie vor zählt ist: Lage, Lage, Lage. Das bestätigt auch Florian Kulterer:

„Wohnungen an Randlagen zu vermieten, wird immer schwieriger bleiben. Eine zentrale Lage oder eine Gegend, die gut öffentlich angebunden ist, wird stets gefragt sein.“ Kühn ergänzt, dass für Anleger wie für Eigennutzer das Gesamtpaket stimmen muss. „Der Preis ist nicht das ausschließliche Kriterium. Außenflächen wie Balkon oder Garten, ein Parkplatz, die Höhe der Betriebskosten und die Öffi-Anbindung machen das Ge-



CHRISTOPHER GUGGI (KÖTZ)

„Als verlässlicher Partner beraten wir unsere Kunden bereits vor dem Kauf des Grundstücks.“

samtpaket aus“, betont sie. Daher gebe es keine „richtige“ Immobilie, sondern für jeden Kunden eine individuell für ihn passende.

Häuslbauer erobern den Süden

Im Bereich der Einfamilienhäuser setzt Kötz Haus auf massive Bauweise, die bei Kunden sehr beliebt ist. „Viele erfüllen sich ihren Traum vom Haus einmalig, andere bauen öfter oder gestalten um, weil sich ihre Lebenssituation verändert“, erklärt Christopher Guggi. Auch hier zählt die Lage, wobei diese bei Einfamilienhäusern differenzierter betrachtet wird. „Manche wollen weit draußen sein, aber die Einfahrt nach Graz muss dennoch reibungslos funktionieren“, so Guggi weiter. Daher ist der Süden von Graz bei Häuslbauern derzeit gefragt.

Nachfrage bestimmt Preis

Ein entscheidender Punkt beim Immobilienkauf bleibt jedoch der Preis. „Bei Altbestand-Wohnungen sprechen wir von einem Quadratmeterpreis von 2.000 bis 3.000 Euro, abhängig von der Renovierungsbedürftigkeit“, meint Kulterer. Die Preise von Neubauwohnungen pendeln sich ab 4.500 Euro ein. Da wie dort sollen Eigenmittel von zumindest zehn bis 20 Prozent vorhanden sein. „Für jede Immobilie gibt es einen Kunden und wir haben nie Probleme, die Penthousewohnungen zu

verkaufen“, erzählt Leger. Zudem seien Gartenwohnungen, die frü-



FLORIAN KULTERER (IMMOXX)

„Anleger profitieren durch die steuerliche Begünstigung der erworbenen Immobilien.“

her nicht so beliebt waren, vor allem bei Jungfamilien mit Kindern die erste Wahl.

Lange Wartezeiten ärgern

Was den Bauträgern das Leben erschwert, sind die langen Wartezeiten auf Baugenehmigungen. „Von drei Monaten bis 1,5 Jahre ist da alles dabei“, bemängelt Guggi die Unsicherheit für Bauträger und Bauherren. „Hier würden wir uns raschere Erledigungen seitens der Behörden wünschen“, ergänzt Leger. Dieser fordert auch eine Leerstandssteuer. „Diese würde das



CHRISTINA KÜHN (BEWO)

„Kunden wissen den Expertenrat vom Bauträger zu schätzen und sind für Beratung dankbar.“

Geschäft ankurbeln und Schandflecken beseitigen“, will er ungenutzte Objekte revitalisieren.

Frühzeitig kaufen lohnt sich

Ein Tipp der Experten: „Kaufen Sie die Wohnung vor oder während dem Bau, dann sind die Möglichkeiten mitzuentcheiden enorm“, raten Kühn und Leger. Außerdem sollte ein Parkplatz, egal, ob man ihn braucht oder nicht, immer miterworben werden. „Der Wiederverkauf wird sonst schwer“, meint Kühn.

Mit der Berücksichtigung der richtigen Größe für die Vermietbarkeit, der Lage und guten öffentlichen Anbindung, kann eine Investition in eine Immobilie durch die Werterhaltung oder gar Wertsteigerung nie eine Fehlentscheidung sein. „Grundbuch statt Sparbuch gilt nach wie vor“, sind sich die Experten einig.

Martina Maros-Goller

immer jedes Sparbuch



Immobilien Diskussion: Leger, Kühn, Kulterer, Guggi (sitzend v. l.) mit dem WOCHE-Team rund um Schnabl, Fürstaller, Maros-Goller (stehend v. l.)



Bewegte Branche: Immobilien-Profis Hans Leger und Christina Kühn erzählen WOCHE-Redakteurin Martina Maros-Goller von ihren Erfahrungen.



Angeregter Austausch: Florian Kulterer (l.) und Christopher Guggi im Gespräch über den Immobilienmarkt



Gastgeber: Philip Fürstaller, WOCHE Graz-Geschäftsstellenleiter, lud zum Branchentalk ins Styria Media Center. Foto Jörgler (alle)

7 Eigentumswohnungen im Grünen

8061 St. Radegund, Grazerstrasse 5b
Paradies für Naturliebhaber
Ca. 56 - 73 m² | Erstbezug
Fertigstellung 2020
Balkon, Garten, Dachterrassen
Parkplätze vorhanden

Sehnsuchtsort
N°5b

Provisions
FREI

WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung u. Assanierung m.b.H.
Leechgasse 29, 8010 Graz, T: 0316/38 49 09 40, W: www.wegraz.at