»OBSERVER«

Immobilien Investment
Das Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft
Wien, im Mai 2020, Nr: 2, 6x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 8 000, Größe: 87%, easyAPQ: _
Auftr.: 10978, Clip: 12926144, SB: ÖKO-Wohnbau

Position

www.observer.at

Interessantes Pflaster im Süden

Wohnen und Logistik sind in der **Steiermark** boomende Immobilien-Segmente. Aber auch **Klagenfurt** wird mehr Wohnraum benötigen, so die Experten.

Der Süden Österreichs bleibt ein spannendes Betätigungsfeld für Entwickler und Investoren. Dies gilt zweifellos für Graz, die Landeshauptstadt der Steiermark. Im drittgrößten Wirtschaftsraum Österreichs mit dem vierthöchsten Bruttoregionalprodukt je Einwohner wuchs die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um nicht weniger als 14 Prozent – doppelt so stark wie in Österreich insgesamt. Auf den zweiten Blick interessant ist das Bundesland Kärnten.

Bürgermeister Siegfried Nagl ist angesichts des dynamischen Bevölkerungswachstums froh über die „geeigneten Baulandreserven von Graz, wie das Reininghaus-Gelände, die Smart City beim Hauptbahnhof oder die Kirchner-Kaserne". Auf dem 5,7 Hektar großen ehemaligen Kasernenareal im Stadtteil Jakomini entstehen bis zu 550 frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. ARE Development plant gemeinsam mit Immovate eine „vielseitige und offene Wohnoase. Läuft alles nach Plan, können die ersten Bewohner 2023 einziehen", erklärt ARE-Chef Hans-Peter Weiss. Vorgesehen ist eine Verdichtung, die alle Vorzüge urbanen Wohnens plus großzügige Freizeit-, Grün- und Sportflächen sowie Geh- und Radwege mit Anbindung an die Mur vereinen soll.

Hochhaus in Parknähe

Ein großer Player in Graz ist die ÖSW-Gruppe, die in den letzten vier Jahren in Reininghaus „insgesamt mit einem Volumen von 1.000 Wohnungen eingestiegen ist", so Vorstandsvorsitzender Michael Pech. Im Dezember habe man als erste Gesellschaft dort 150 Wohnungen (Projekt Reininghaus Zehn) abgegeben. Weitere 550 Wohnungen werden dort noch entstehen. „Am besten Platz in Reininghaus, zum Park hin, bauen wir das Hochhaus ‚the mirror' mit 108 frei finanzierten, exklusiven Eigentumswohnungen." Diese zeichnen sich durch hochwertige Ausstattung, Raumhöhen von 2,75 bis 3,10 Metern, Balkone mit zwei Metern Tiefe sowie standardmäßige Baukernaktivierung (Fußbodenheizung und Deckenkühlung) aus. 2.200 Quadratmeter Gewerbeflächen runden das Angebot ab. Weitere 300 Wohnungen hat ÖSW auf noch nicht gewidmeten Flächen in petto. „Wir wollen aber auch im Umland investieren, familiengerechtes Wohnen sicherstellen, da in Graz selbst derzeit viele Mikrowohnungen gebaut werden", so Pech. Das Preisniveau in Graz liege rund 20 Prozent unter Wien, habe aber im Neubau stark angezogen.

Grazer Grünrandlagen gefragt

Eine Kombination aus Bauherrenmodell und Vorsorgewohnung bringt mit dem Projekt „186 Grad", ein Wohnensemble im Süden der Stadt, die IFA AG auf den Markt. Man sieht auch in Grünrandlagen hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Baubeginn für die 160 Einheiten in acht Gebäuden ist der Herbst 2020, die Fertigstellung ist für Sommer 2022 anberaumt. Jede Wohnung werde über Eigengarten, Terrasse oder Balkon verfügen.

Im Oktober des Vorjahrs ist der Spatenstich für das Projekt „Quartier4" in Straßgang der C&P Immobilien AG

C&P Immobilien will 2020 neben dem Quartier4 (im Bild) heuer in Graz drei weitere Projekte auf den Markt bringen.

© ADOBE STOCK/PRZEMYSLAW, C&P

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 01/9974316*13).

»OBSERVER«

Immobilien Investment
Das Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft
Wien, im Mai 2020, Nr: 2, 6x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 8 000, Größe: 88,82%, easyAPQ: _
Auftr.: 10978, Clip: 12926144, SB: ÖKO-Wohnbau

Position

www.observer.at

Die ÖSW-Gruppe erwartet auch für Klagenfurt mehr Wohnraum-Bedarf. Die Tochter Kärntner Siedlungswerk gemeinnützige Ges.m.b.H. baut in der Maximilianstraße in Klagenfurt.

erfolgt. „Es ist in vier Bauabschnitte unterteilt. In zwei Bauabschnitten ist der Rohbau fertig. Die Fenster sind zu 95 Prozent eingebaut, Terrasse und Hauptdach abgedichtet. Bis auf eine Wohnung sind alle verkauft", erklärt Vorstand Andreas Grabner. In Summe entstehen dort 699 Wohnungen und rund 360 Tiefgaragenplätze. Und rund 1.600 Quadratmeter sind als Gewerbeflächen für Nahversorgung usw. geplant. Weiters arbeite man an der Erweiterung des Brauquartiers Puntigam. „Die Steiermark war, ist und wird für uns weiterhin interessant sein – unsere Pipeline ist prall gefüllt, wir werden bald wieder mit attraktiven Projekten am Markt präsent sein", so Grabner, der für die nächsten zwei Jahre von weiteren Steigerungsraten ausgeht. Immobilien scheinen im Licht der Corona-Krise als Investments nahezu alternativlos zu sein.

Logistik ist in Graz der Renner

Während der Büromarkt in Graz eher stagniert – die Betriebe fragen zwar neue und moderne Büroprojekte nach, sie fehlen aber –, blüht das Segment Logistik auf. Die vielen Neuflächen könnten Graz zum modernsten Logistikstandort Österreichs machen. Bei einem Gesamtvolumen von ca. 800.000 Quadratmetern liegt der Fokus auf dem Süden von Graz. „Logistikbetriebe, die wachsen, aber auch jene, die restrukturieren, suchen laufend Alternativen", meint Alois Marchel von Re/MAX Commercial in Graz. Die Preise pro Quadratmeter bewegen sich im Bereich von 3,50 bis 5,00 Euro pro Quadratmeter. Die Grundstückspreise mit geeigneter Widmung steigen um rund fünf Prozent an, was zu Preisspitzen von bis zu 260 Euro pro Quadratmeter führt.

Um Zustellprozesse für den Online-Handel zu optimieren, würden dezentrale Verteilzentren und sogenannte „City Hubs" unverzichtbar. Marchel nennt als aktuelles Beispiel „GrazLog", das Ende 2020 den Betrieb aufnehmen wird. Hier werden sich Kurier-Express-Paket-Unternehmen (KEP) einen Umschlagplatz teilen.

Hotspots in Klagenfurt

Einer der besonders aktiven Büromärkte in Bezug auf Neuprojekte ist – neben Linz – für die Re/MAX-Experten Klagenfurt: „Dort sind in den letzten Jahren einige Tausend Quadratmeter an Büroflächen entstanden, vor allem in der Innenstadt und im Gebiet um die Schleppekurve nördlich der Innenstadt", sagt Daniel Lobnik von Re/MAX Commercial in Kärnten.

Weiters würden im „Lake Side Park" durch Erweiterungen bis ins Jahr 2030 weitere 25.000 Quadratmeter und 900 Pkw-Stellplätze entstehen. Vor kurzem wurde dort ein neues Forschungszentrum für Robotic eröffnet. Weitere Projekte sind die Shopping-Mall „The Holly" (im ehemaligen Woolworth-Gebäude), das „The Lords" (Handel und Gastronomie sowie Büroflächen) und das „Salzamt". Die größten Sprünge im Bereich der Retail-Mieten in den österreichischen Landeshauptstädten wurden 2019 – wie auch schon 2018 – unter anderem in Klagenfurt gesehen. Dort sind die Spitzenmieten 2019 um rund zwölf Prozent nach oben geklettert.

An und für sich verliert Kärnten Einwohner, aber, so Pech von der ÖSW-Gruppe: „Wir zählen zu den Bauträgern, die antizyklisch investieren, denn auch in Klagenfurt braucht man in den kommenden Jahrzehnten mehr Wohnraum wegen der Tendenz zur Versingelung und zu kleineren Ein-

Das Projekt von ÖKO Wohnbau in der Morogasse in Klagenfurt ist Kärntens größter Massivholzbau.

© ÖKO Wohnbau

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 01/9974316*13).

»OBSERVER«

Immobilien Investment
Das Standortmagazin für die Immobilienwirtschaft
Wien, im Mai 2020, Nr: 2, 6x/Jahr, Seite: _
Druckauflage: 8 000, Größe: 96,72%, easyAPQ: _
Auftr.: 10978, Clip: 12926144, SB: ÖKO-Wohnbau

Position

www.observer.at

heiten." Auch hier sei die ÖSW-Gruppe ein Schwergewicht: „Wir haben knapp 400 Wohnungen in der Entwicklung, 230 sind in Bau." Villach habe durch die Ansiedelung von Infineon einen Investitionsschub erfahren, über die Tochtergesellschaft Stuwo AG baue man dort für Studenten und Lehrlinge. Aber auch in Feldkirchen, Wolfsberg und St. Veit ist die ÖSW-Gruppe aktiv. Ein Widmungsgebiet für 150 weitere Wohnungen zentral in Klagenfurt sei in Arbeit (Areal der ehemaligen Lederfabrik Neuner).

Von den rundumlaufenden Balkonen im **„the mirror" der ÖSW Gruppe** hat man freie Sicht auf den Grazer Schlossberg oder den Park.

Leistbares Wohnen im Massivholzbau

In eine ähnliche Kerbe schlägt Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer der ÖKO Wohnbau GmbH: „Vor zwei Jahren wurde mir prophezeit, es sei absolut unmöglich, unser Projekt in Klagenfurt umzusetzen." Es handelt sich dabei um eines der Vorsorgewohnungsprojekte im Baurecht, das ÖKO Wohnbau unter dem Label all-in99 vertreibt. Das Projekt in der Morogasse in Klagenfurt ist Kärntens größter Massivholzbau. Es wurden zwei viergeschoßige Baukörper errichtet, die Tiefgarage ist durchgehend, womit man zur Verkehrsberuhigung beitrage. „Im Dezember haben wir alle 56 Wohnungen an Investoren verkauft, in der ersten Februarwoche 2020 übergeben – vollvermietet", betont Stabauer. Demnächst finden Gespräche mit dem Grundstücksbesitzer statt – mit dem Plan, weitere Wohnungen zu entwickeln. In Villach wird ein Projekt mit 84 Wohnungen aufbereitet. In der Steiermark wiederum ist im Speckgürtel von Graz das gleiche Projekt wie in Klagenfurt geplant, „die Grundstückssuche läuft auf Hochtouren".

LINDA BENKÖ

Zum eigenen Gebrauch nach §42a UrhG.
Anfragen zum Inhalt und zu Nutzungsrechten bitte an den Verlag (Tel: 01/9974316*13).