

HauseigentümerInnenstammtisch Zwettl

22.09.2025

Eva Hahn-Schachinger, Sachverständige für Immobilien

„Zwettlerin aus Leidenschaft“

- Frage: Ein Pensionistin als Vortragende?
- 50 Jahre Erfahrung am Immobilienmarkt
- Mehr als 2000 Immobilien im Lauf der Tätigkeit als Maklerin und Bewerterin gesehen
- Noch immer als Gutachterin mit der Wertigkeit von Immobilien befasst

MAN MUSS DIE VERGANGENHEIT KENNEN,

DAMIT MAN IN DER GEGENWART DIE ZUKUNFT PLANEN KANN

Was ich sagen möchte

- keine Zahlen – das machen andere viel besser – sondern persönliche Denkanstöße
 - erster EigentümerInnenstammtisch 2016 – vieles noch wie damals?
 - ... oder doch alles anders?
-

Rückblick 2016–2020

- Viele Leerstände im Ortszentrum – Ursachen:
 - Preisvorstellungen zu hoch
 - Kaum Bereitschaft für Renovierungen und Innovationen
 - Einschränkungen durch Denkmalschutz oder gesetzl. Vorgaben (Haus Prock)
 - Es gibt tatsächlich noch Leerstände, die schon 2016 Thema waren
 - Große, markante Gebäude – Problematik von den Eigentümern gemacht
-

Corona-Jahre 2020–2022

- rasante Preisentwicklung im Bereich Wohnen – sowohl in Ballungszentren als auch im ländlichen Raum
→ positive Nachfrage
 - Gewerbeimmobilien: kaum Zuwächse – mangelnde Nachfrage – weniger Flächenbedarf durch homeoffice
 - Verdrängung klassischer Geschäfte durch online Handel
-

Seit 2023 – Trendumkehr

- Immobilienmarkt wieder „ruhiger“ - Preise stabilisieren sich
 - Nachfrage nach Büro- und Geschäftsflächen schwach
 - Strukturwandel hin zu Dienstleistungen statt klassischem Handel
 - Was ist meine Immobilie nun tatsächlich wert – Bedarf einer neutralen Wertermittlung
 - Zertifizierte Bewerter in der SV-Liste <https://justizonline.gv.at/jop/web/exl-suche/sv>
-

Zwettl konkret – lebens- und liebenswerte Kleinstadt

- Was hat sich seit 2016 verändert
 - Begegnungszone: Chancen für Frequenzsteigerung – jedoch noch immer zu viel Raum für Autos
 - Beginnender Strukturwandel – hin zu Dienstleistungen, Beispiele: EVN, Blutspendezentrale
 - Revitalisierte Gebäude
 - Aber: zentrale Leerstände bleiben Problem – Innovative Entwickler heranziehen
 - Leerstände bewirtschaften durch Schaufenstergestaltung etc., Beispiel: Haus Scharitzer
 - Änderungen seit 2016 – wie viele?
-

Änderungen seit 2016 (ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Landstraße:

Immobilienberatung Silberbauer

Wohnprojekt Dr. Fietz

Stadtlofts

RS EDV & Network Solutions e.U.

Fachgeschäft für Imker / Biovermarktung
Handels GmbH

SICHERLICH IT

Bezirksblätter

Sehmanufaktur Litzenberger **Nachfolger
Pießnegger**

Schuhhaus Pfeffer

Bäckerei Heindl **vergrößert**

Büro „Die Grünen“

Buchhandlung Tintenwald **Nachfolger Grohmann**

AUST-Fashion

BellEquip **2 Geschosse im Postgebäude**

Blooming Beauty

Raiffeisenbürohaus / Garage

Kanzlei Mag. Juster

Sonnenschutz Staufer

Haus Beydi **revitalisiert**

Stadtcafe Juwel

Frau IDA **mit zahlreichen Unternehmerinnen**

Leutold

„Ois wuascht“

Magic Hair

Adler & Wald

SÜD – das Cafe **Neuübernahme**

Biobäckerei Hölzl **Nachfolger Schön**

Neubau ehem. Delka **wird Hartlauer**

Büchsenmacher Rainer **Nachfolger Enengl**

EVN

Wäsche und Meer **Nachfolger Krammer**

Mengls

Krammer Wohnungen

DDDr. Müller Merksa

FAB – Verein für Arbeit und Wirtschaft

Änderungen seit 2016

Hamerlingstraße:

PHYZZ

Notariat Kienast

Kreativstube Zwettl

Asiatisches Lokal Mien House

Neuer Markt:

Blutspendezentrale

Dr. Heike Esterbauer

Chinarestaurant „Taku“ wird neu

Friseur Burak

Cafe und Club Atrium

JUZZ – Jugendkulturtreff und Jugendberatung

Bahnhofstraße:

Hingucker

Hilfswerk Hilfe und Pflege daheim

Kremser Straße:

Maxwells

Schulgasse:

Druckerei Janetschek

Dr. Rössler

Chancen für Eigentümer

- Anpassung Preisvorstellungen an Markt
 - Wert der eigenen Immobilie erkennen
 - Investitionen in Sanierung & Modernisierung
 - Strukturwandel mit Hilfe professioneller Entwickler positiv um setzen
-

Kooperation als Schlüssel

- Eigentümer + Gemeinde = gemeinsame Verantwortung
- Ziel: Attraktives Ortszentrum als Lebens- und Wirtschaftsraum

ZWETTL – DIE LEBENS- UND LIEBENSWERTE KLEINSTADT

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Eva Hahn-Schachinger

eva.hahn-schachinger@wvnet.at

0664 75166262
