

Das Grazl: Schönes Wohnprojekt und Sachwertinvestment

„Das Grazl“ ist ein als Bauherrenmodell konzipiertes Wohnprojekt im aufstrebenden Grazer Stadtteil Gösting. Projektentwickler ist Silver Living, ÖKO-Wohnbau der Generalvertrieb. Es entsteht auf ehemaligem Gewerbeareal und genießt als umfassende Sanierung attraktive Förderungen seitens des Landes Steiermark.

ÖKO-Wohnbau fährt als Spezialist für Immobilieninvestments auf drei Schienen: Steuer- und förderoptimierte Bauherrenmodelle, all-in99 Vorsorgewohnungen auf Baurechtsbasis und Zinshausbeteiligungen. Mit dem jüngsten Bauherrenmodell, „Das Grazl“, ließ das 2012 gegründete Unternehmen aufhorchen. Die zweite Tranche wird heuer platziert. Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer der ÖKO-Wohnbau SAW GmbH und Walter Eichinger, Geschäftsführer des Projektentwicklers Silver Living, erklären im Interview die Besonderheiten.

FONDS exklusiv: „Das Grazl“ ist ein sogenanntes kleines Bauherrenmodell mit Top-Zuordnung. Was bedeutet das genau und worin liegen die Vorteile gegenüber dem ideellen Eigentum?

WOLFGANG STABAUER: Sachwerte sind in krisengeschüttelten Zeiten besonders gefragt. Und Wohnimmobilien sind immer emotional besetzt. Die meisten Investoren sehen daher das parifizierte, im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentum als Vorteil.

WALTER EICHINGER: Gegenüber der Vorsorgewohnung bietet das Bauherrenmodell mehr steuerliche Möglichkeiten. Ist der Anteil mit einer konkreten Wohnung verknüpft, kann der Investor sein Eigentum zudem jederzeit verwerten, sollte es nötig sein. Er kann es auf dem Zweitmarkt einfacher belasten oder verkaufen – und das sogar zu einem besseren Preis, als er mit einem ideellen Anteil erzielen würde.



WOLFGANG STABAUER, ÖKO-Wohnbau

Stichwort steuerliche Optimierung: „Das Grazl“ heißt ja deshalb so, weil es im Norden von Graz gelegen ist. Die steirische Landeshauptstadt ist ein gutes Pflaster für Sie – warum eigentlich?

W. S.: Die Steiermark weist derzeit die attraktivste Förderlandschaft in Österreich auf. Es gibt zwei Arten von Förderung: Zum einen die Assanierung, Abbruch und Neubau. Das Zweite ist die umfassende Sanierung einer Bestandsimmobilie, die teils auch aufge-

stockt werden kann. Dafür bekommt man bis zu 52 Prozent der Baukosten als nicht-rückzahlbare Zuschüsse für einen Zeitraum von 15 Jahren. Das macht das Projekt neben den Zinsabschreibungen für den Investor attraktiv. Diese umfassende Sanierung in Kombination mit Top-Zuordnung war in der Steiermark ein Novum.

Allerdings ist die Miete dadurch gedeckelt ...

W. E.: Ja, der Eigentümer muss sich dieser Regelung unterwerfen. Dafür aber ist die kontinuierliche Vollvermietung fast garantiert. Denn die Mieter bewohnen eine fix und fertig gebaute Immobilie auf dem neuesten Stand der Technik zu einem niedrigen Mietzins von unter fünf Euro pro Quadratmeter. Indem wir leistbaren Wohnraum in nachhaltigen Gebäuden schaffen, entsprechen wir noch dazu dem politischen Willen.

Wo genau ist das Objekt gelegen, was macht das Projekt darüber hinaus für Investoren interessant?

W. S.: Das Objekt ist ein bisher gewerblich genutztes Areal im Norden von Graz, in Gösting. Die Naherho-





lungsgebiete Thalersee sowie der Höhenzug Plabutsch sind ganz in der Nähe. Es gibt ein weitläufiges Fahrradwegenetz und man ist auf dem Drahtesel rasch im Zentrum. Graz ist eine Fahrrad-Stadt. Dem tragen wir Rechnung, es wird 119 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage geben und immerhin 333 Fahrradstellplätze. Und wir haben Geschäftsflächen eingeplant, die gesondert behandelt werden. Das ist ein weiterer Convenience-Faktor für die Mieter. Zudem ist ein Teil der Fläche als „Generationenwohnen“ gestaltet, in diesen Einheiten werden ältere Menschen wohnen.

W. E.: Die beste Rendite hat man als Investor in den peripheren Lagen. Der Bezirk Gösting ist aktuell jener mit dem größten Wachstumspotenzial in Graz. Das ist vergleichbar mit den

Wiener Flächenbezirken vor 20 Jahren. Die Stadtpolitik hat dort einiges puncto Infrastruktur vor, um die Region aufzuwerten, so ist etwa eine große Nahverkehrsdrehscheibe geplant. Dadurch ist eine Wertsteigerung der Immobilie zu erwarten.

Wie kam es, dass Sie sich das Objekt sichern konnten?

W. S.: Beim Altbestand – ein Möbelhaus mit Bürocenter – sind viele davon ausgegangen, dass ein Abriss unumgänglich ist, der Neubau wäre wirtschaftlich schwierig gewesen. Der Architekt hatte die Idee, die Betonraster stehen zu lassen und die vorhandenen Geschoßdecken zu nutzen. Die Planung und Bauweise ermöglicht auch viele Freiflächen, etwa die Wohnbalkone, die teilweise um die Ecke gehen. Das hilft uns unter anderem hinsichtlich der aktuellen Materialverknappung und -vertierung – und damit wiederum bei der Kalkulation.

Bringen die aktuellen Krisen nicht die Gefahr erhöhter Kosten mit sich?

W. S.: Beruhigend für die Investoren: Wir haben mit der Bank einen Fixzinssatz von 1,75 Prozent für die Bauzeit vereinbaren können und 1,55 Prozent nach Fertigstellung für die gesamte Laufzeit. Unsere rund 100 Vertriebspartner können die Investoren daher mit einem sehr guten Gefühl beraten. Angesichts dieser guten Rahmenbedingungen stellen wir eine Anfangsrendite von 2,7 Prozent dar – steuerlich bereinigt in den ersten drei oder vier Jahren.

Es kommt jetzt die zweite Tranche auf den Markt – was bedeutet das genau?

W. S.: Das Gesamtinvestitionsvolumen bleibt gleich, die Investoren der ersten Tranchen und der zweiten haben genau das gleiche Darlehen, die gleichen Förderungen, die gleichen Verträge. Aber es ist nötig, die Einheiten in Etappen zu platzieren, da es nicht möglich ist, in der kurzen Zeit ein derart großes Volumen zu transportieren. Von 159 Wohnungen wurden 2021 bereits 45 verkauft.

Wie sind die weiteren Eckdaten des Baus, wann ist Bauende, wann können die ersten Mieter einziehen?

W. E.: Unser Projekt ist in der Genehmigungsphase. Wir gehen davon aus, dass wir den zeitlichen Rahmen einhalten können. Die Fertigstellung ist für 2024 anvisiert, dann werden die Wohnungen in die Vermietung gehen. Das Investitionsvolumen liegt bei knapp über 52 Millionen Euro. Die Wohnungen mit Größen zwischen 36 und 90 Quadratmetern verteilen sich auf drei Baukörper. Insgesamt entstehen 9.000 Quadratmeter Wohnnutzfläche, die Gewerbeflächen umfassen 2.850 Quadratmeter.

Wer ist der ideale Investor für ein solches Projekt?

W. S.: Am sinnvollsten ist das Investment für Menschen im ASVG mit einem Jahreseinkommen von um die 80.000 Euro. Ein Selbstständiger sollte an die 30.000 Euro Gewinn machen.

Wir danken für das Gespräch!



WALTER EICHINGER, Silver Living