

PRESSEINFORMATION

Ein Quadratmeter für ein wenig mehr als einen Espresso: „Das Grazi“ macht aus Gewerbeflächen leistbaren Wohnraum. Erfolgsrezept mit Förderungen und Steuerabzügen für Graz.

Graz, 12. Oktober 2021 - Wohnungen, ob zur Miete oder zum Kauf, sind entweder hochwertig und teuer oder sanierungsbedürftig und günstig. Grund genug für die Immobilienspezialisten Silver Living und Vertriebspartner ÖKO-Wohnbau mit dem Vorzeigeprojekt „**Das Grazi**“ in der **Grazer Plabutscherstraße 63-67** das Gegenteil zu beweisen. Insgesamt werden **159 Mietwohnungen** auf den ehemaligen Gewerbeflächen errichtet. Mit einer Gesamtwohnnutzfläche von rund 11.850 m² und zusätzlichen attraktiven Freiflächen von rd. 3.590 m² hätte die unweite Helmut List Konzerthalle fast sechs Mal Platz. Das prognostizierte Platzierungsvolumen beträgt rd. 58 Mio. Euro. **Der erwartete Netto-Hauptmietzins liegt bei 4,78 Euro inkl. 0,53 Euro Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag pro m²**, also ein wenig mehr als ein Espresso.

Österreichweit einzigartig

Derzeit ist „Das Grazi“ das **größte Bauherrenmodell mit Top-Zuordnung in Österreich**. Die nachhaltig sanierte Wohnanlage besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit bis zu vier Obergeschoßen sowie einer Tiefgaragenebene mit 119 Stellplätzen und 44 Freistellplätzen und bietet Wohnkomfort nach dem neusten Stand der Technik. Eine tageslichtpendende Lichtkuppel als architektonisches Highlight durchflutet das begrünte Verbindungsdach.

Urbanes Wohnen im grünen Norden von Graz

„Fakt ist, ‚Das Grazi‘ wird in einem Wohngebiet mit Zukunft errichtet: Für die Mieter sind die wesentlichen Assets dieses Vorzeigeprojekts sowohl die kurzen Wege in die Naherholungsgebiete Plabutsch und zum Thalersee als auch die perfekte Anbindung in die Grazer Innenstadt,“ erläutern Walter J. W. Eichinger und Karl Trummer, beide Managing Partner der Silver Living Gruppe. „Alle Wohnungen verfügen entweder über einen Wohnbalkon, eine Loggia, Terrasse oder einen Eigengarten. Großen Wert legen die Immobilienexperten darauf, dass die bisherige Bodenversiegelung durch eine

extensive Dachbegrünung nachhaltig reduziert und so das Mikroklima verbessert wird. Zusätzlich sollen Photovoltaikanlagen die Mieter mit Strom versorgen. Die Wohnanlage verfügt ebenfalls über rund 2.850 m² Gewerbefläche, wo wichtige Nahversorger (Lebensmittelhandel, Bäckerei) einziehen werden.“

Zukunftsweisendes Fördermodell

Wolfgang P. Stabauer, Generalvertrieb ÖKO-Wohnbau, ergänzt: „Generationenwohnen spricht alle Altersklassen von Studenten über Paare und Familien bis zu Senioren an, und erfreut sich bei Mietern wachsender Beliebtheit. Es zählt zu den rapid aufsteigenden Assetklassen im Investmentmarkt. Das Fördermodell der umfassenden Sanierung ermöglicht es darüber hinaus, konkurrenzlose Mieten anzubieten, die eine laufende Vermietung entscheidend begünstigen.“

Grundprinzip der Top-Zuordnung

Investoren (Miteigentümer- und Errichtergemeinschaft, kurz MEEG) kaufen zu Beginn einen ideellen Anteil eines Immobilienprojektes. Bei „Das Grazl“ handelt es sich um eine umfassende Sanierung und Ausbau des Altbestandes. „Durch die Optimierung von Förderungen und durch steuerliche Effekte wird ein überdurchschnittlich hoher Ertrag erreicht“, erklärt Stabauer. „Die persönliche Grundbucheintragung bietet dabei maximale Absicherung für Generationen. Nachdem die Liegenschaft lastenfrei ist, erhalten die Eigentümer stabile, indexierte Mieterträge und somit ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen. Ein innovatives und nachhaltiges Nutzungskonzept schafft einen hohen Vermietungsgrad. Nach Projektfertigstellung, Übergabe an die Investoren und Abrechnung der Förderung garantiert der Treuhänder Eintragung des Wohnungseigentums im Grundbuch.“

Argumente für das Immobilieninvestment

- Immobilienbesitz zum halben Preis durch Förder- und Steuerspareffekte
- Doppelter Inflationsschutz durch Sachwertanlage und Mietpreisindexierung
- Hoher Vermietungsgrad in Verbindung mit der niedrigen Miete
- Immobilieninvestment in der am stärksten wachsenden Stadt Österreichs
- Perfekte Lage mit überdurchschnittlichem Wertsteigerungspotenzial
- Beste Infrastruktur, hohe Wohnqualität, moderne Bauweise
- Maximale Absicherung durch persönliche Grundbucheintragung
- Wohnungseigentum nach Fertigstellung und Förderungsabrechnung

- Barzeichnervariante mit attraktivem Barzeichnerbonus
- 33 % Eigenmitteleinsatz bei Finanzierung
- Möglichkeit von nicht rückzahlbaren Förderungsbeiträgen
- Berechtigung zum Vorsteuerabzug durch Unternehmereigenschaft
- Veranlagung in Märkte mit ständig steigendem Bedarf
- Beschleunigte Abschreibung der Immobilie (1/15 AfA)

Das Investment

- **4,78 Euro Nettomietzins pro m²** – Hauptmietzins während der Förderungsdauer inkl. 0,53 Euro Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag
- **zzgl. 50 Euro Ausstattungsmiete** pro Wohnung für Zusatzausstattung
- **Gesamtinvestitionsvolumen 52.500.000 Euro** (netto)
- **rd. 33 % Eigenkapital** aufgeteilt auf die Jahre 2021 bis 2024
- **geringe Zuzahlung in den Folgejahren**
- **rd. 9.905 Euro Zusatzeinkommen p.a. ab Entschuldung im Jahr 2042** ¹⁾
- **2,7 % Rendite** ¹⁾ auf Nettokapitaleinsatz in der Investitionsphase
- **8,2 % Rendite** ¹⁾ auf effektiven Kapitaleinsatz nach Entschuldung

1) Berechnung für Top H63 – W21 – 1. OG inkl. einem Stellplatz in der Finanzierungsvariante mit rd. 33 % Eigenkapital; Ihre persönliche Berechnung kann Abweichungen hervorrufen.

Sämtliche Werte basieren auf angenommenen Miteigentumsanteilen der Prognosekalkulation. Im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum werden ein vorläufiges sowie ein endgültiges Nutzwertgutachten erstellt, welche die Grundlage für die einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte bilden. Die gemäß Prognosekalkulation angenommenen Miteigentumsanteile können sich durch das Nutzwertgutachten ändern, wodurch sich auch die angeführten Werte ändern.

Über Silver Living; www.silver-living.com

2006 gegründet, ist die Silver Living Gruppe heute Marktführer im freifinanzierten Wohnbau für Seniorenwohnanlagen in Österreich und verfügt über das Know-how und die Erfahrung aus mehr als 105

Projekten mit mehr als 2.136 Wohneinheiten/114.000 m² Nutzfläche und einem Projektvolumen von mehr als 404 Millionen Euro.* Die barrierefreien Wohnanlagen zählen mit ihrer Ausstattung und ihrem Betreuungsangebot zu den innovativsten Einrichtungen in ganz Europa. Das hat sich längst auch in den Bundesländern herumgesprochen, wo Silver Living die zentrale Anlaufstelle für viele Gemeinden ist, die nach zukunftsweisenden Wohnformen für die ältere Bevölkerung suchen. Neben dem Schwerpunkt von Silver Living – Betreutes Wohnen für ältere Menschen – bietet der Projektentwickler auch andere Serviceimmobilienmodelle, wie z. B. Generationen Wohnen oder Studenten Wohnen, an.

* Von Silver Living konzipierte, begleitete oder selbst errichtete Wohnanlagen und Projekte (inkl. Consulting)

Über ÖKO-Wohnbau SAW GmbH; www.oeko-wohnbau.at

Das auf den Vertrieb von steuer- und förderoptimierten Immobilieninvestments spezialisierte Unternehmen, platzierte seit 2012 - mit den verbundenen Partnergesellschaften – in den fünf Kerngeschäftsbereichen ein Gesamtinvestitionsvolumen von 329,44 Mio. Euro (Stand 2019/279,76 Mio. Euro; Stand 2017/164,32 Mio. Euro) bei 1.085 Investoren (Stand 2019/925 Investoren). Dies entspricht einer bewerteten Nutzfläche von 90.591 m² (Stand 2019/76.393 m²) und 1.708 Wohneinheiten (Stand 2019/1.472 Wohneinheiten). ÖKO-Wohnbau beschäftigt 13 Mitarbeiter und kooperiert mit 94 Vertriebspartnern. Im Bereich Serviceimmobilien hat sich ÖKO-Wohnbau in den letzten Jahren mit dem Projektentwicklungspartner Silver Living am Markt etabliert.

Druckfehler vorbehalten. Stand: September 2021.

„Das Grazi“ in der Grazer Plabutscherstraße 63-67





Abdruck honorarfrei, Copyright/SQUAREBYTES



Bildtext: „Das Grazi“-Team (v.l.n.r.): Jörg Jandl / Architekt, Karl Trummer / Managing Partner Silver Living, Wolfgang P. Stabauer / ÖKO-Wohnbau, Walter J. W. Eichinger / Managing Partner Silver Living

Abdruck honorarfrei, Copyright ÖKO-Wohnbau

Alle Renderings auf <http://pressecenter.reichlundpartner.com/News.aspx?menueid=27309>

Pressekontakt:

Dr. Wolfgang Wendy
Account Director
REICHLUNDPARTNER
Public Relations
E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com
Mobil: +43 664 828 40 76