



#### An der Spitze

Graz ist die am stärksten wachsende Stadt in Österreich. Bis 2030 werden hier um fast 50.000, bis 2050 sogar um bis zu 77.000 mehr Menschen leben als heute.

# In Graz investieren

In der Styria-Hauptstadt wird generationenübergreifendes Wohnen, kombiniert mit drei Investmenttypen, offeriert.

... Von Paul Christian Jezek

GRAZ. Im generationenübergreifenden Projekt Babenbergerstraße 130–132 werden 74 Wohneinheiten und 75 Tiefgaragenplätzen errichtet, dazu noch ein Gemeinschaftsraum für Betreutes Wohnen. „Wohnen am Puls“ soll jene ansprechen, welche die Vorteile eines urbanen Umfelds wünschen, also Zentrumsnähe und öffentliche Verkehrsmittel.

Banken, Schulen, Kindergärten und Einkaufszentren sind bequem und fußläufig erreichbar – Argumente, die auch bei älteren Menschen punkten. Das Projekt mit einer Gesamtnutzfläche von 3.654 m<sup>2</sup> und einem Gesamtinvestitionsvolumen von 17,1 Mio. € (netto) richtet sich an Singles, junge Pärchen und Familien wie auch an Seniorinnen und Senioren.

Weiters hat die Stadt Graz den Neubau der Straßenbahnlinie 9 beschlossen, die in unmittelbarer Nähe vom Lendplatz kommend bis zum Wohnpark Gösting verlaufen wird. Derzeit verlaufen durch die Babenbergerstraße zwei Buslinien – damit wird der öffentliche Verkehr und die Anbindung des Objekts massiv verbessert und attraktiver.

Das Projekt wird auf einer exponierten Murhöhenlage errichtet und gibt somit den Blick in westlichen Grazer Bergwelten frei. Es bestehen offene, weitläufige Ausblicke und schnelle und kurze Verbindungen in die großzügigen Grazer Naherholungsgebiete im Grazer Umland.

Die Anbindung an den direkt angrenzenden Friedenspark wird mit einer Brücke und einem öffentlichen Durchgang durch das Grundstück von der Babenbergerstraße her ermöglicht.

**Die Situation im Bezirk Lend**  
Aufgrund der gegebenen Nachfrage nach Mietwohnungen erlebt der Wohnbau in Graz seit einigen Jahren einen Auf-

schwung, der aller Voraussicht nach die nächsten Jahre anhalten wird.

Lend ist der 4. Bezirk von Graz und liegt im durchgrünten Murabschnitt direkt gegenüber der Altstadt. Lend ist heute ein angesagter, junger Kulturbezirk mit den stärksten Stadterneu-

erungstendenzen aller Kernbezirke der Stadt. Zudem befindet sich im Bezirk Lend die Firmenzentrale des Vorzeigeunternehmens AVL, einem der größten privaten Arbeitgeber der Stadt und mit Forschungs- und Betriebsstätten der wirtschaftliche Motor des Bezirks.

#### Die Wohnungskategorien

Bei „Wohnen am Puls“ handelt es sich um klassische Mietwohnungen in zentraler und urbaner Lage. Es wird 23 Zweizimmerwohnungen mit ca. 41 m<sup>2</sup> geben, 24 Dreizimmerwohnungen mit ca. 55 m<sup>2</sup> und acht Dreizimmerwohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup>.

## Die drei Investmenttypen

#### Vorsorgewohnungen

Durch indexierte Mieteinnahmen und langfristige Steigerung des Wohnungswerts kann das jeweilige Kapital vermehrt werden – u.a. dank Vorsteuerabzug bzw. Absetzbarkeit von Zinsen und Beratungskosten.

#### Bauherrenmodelle mit Topzuordnung

Wer so investiert, wird letztlich Eigentümer einer konkreten Wohnung (inkl. Pkw-Stellplatz), kann das Investment als „kleiner Bauherr“ tätigen und profitiert von attraktiven Landesförderungen (Assanierung) und den Effekten der beschleunigten Abschreibung (1/15 AfA für Bau- und Nebenkosten).

#### Betreutes Wohnen als Bauherrenmodell mit Topzuordnung

Ein Bauteil ist zur Nutzung für Betreutes Wohnen konzipiert und sieht einen Gemeinschaftsraum inkl. Betreiberbüro für eine Betreuungsorganisation vor. Das Konzept orientiert sich an der ÖNORM CEN/TS 16118 – Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen von Betreutem Wohnen.