

Stadtentwicklung für Hausherren

Revitalisierung. Schandflecke im Stadtbild gegen neuen leistbaren Wohnraum tauschen, Bauherrenmodelle machen es möglich. In Wien funktioniert es seit Jahrzehnten - nun zieht Graz nach.

VON ANDRÉ EXNER

Graz wird rot? Mitnichten: Private Immobilieninvestoren sind in der steirischen Landeshauptstadt weiterhin willkommen. Vor allem dann, wenn sie nicht den letzten Cent Ertrag aus ihrem Investment herausquetschen wollen, sondern auf Nachhaltigkeit achten. Das geht am besten mit Bauherrenmodellen, bei denen nicht teure Luxuswohnungen zum raschen Verkauf errichtet werden, sondern leistbarer Wohnraum zur langfristigen Vermietung geschaffen wird: „Bauherrenmodelle sind ideal dafür geeignet, Stadtentwicklung mit privatem Kapital zu betreiben“, sagt Walter Eichinger, Geschäftsführer des Bauherrenmodell-Spezialisten **Silver Living**.

Leistbares Wohnen

Wie die Symbiose aus Privatwirtschaft und öffentlicher Hand funktioniert und welchen Beitrag Bauherrenmodelle für die Stadtentwicklung bringen, zeigt das Unternehmen derzeit in der Murstadt: Beim Projekt „Grazl“ zwischen Innenstadt und dem Naherholungsgebiet Plabutsch wird ein in die Jahre gekommenes Business Center umfassend saniert und zu neuem Leben erweckt. „Wir bauen das Skelett des Bestandsprojekts neu auf, errichten Wohnungen mit Außenflächen und schaffen viel Grünraum“, berichtet Eichinger. Förderungen der Stadt helfen dabei, aus dem „Grazl“ zudem ein



Graz wird zunehmend zur Spielwiese von Anbietern von Bauherrenmodellen.

[Öko-Wohnbau]

gutes Geschäft für die Investoren zu machen. „Die Stadtpolitik sieht die Potenziale am besten und kann mit Fördermitteln punktgenau steuern, welche Lagen belebt werden“, erklärt der Silver-Living-Geschäftsführer.

Insgesamt werden 159 Mietwohnungen auf den ehemaligen Gewerbeflächen errichtet. Dass eine 50-Quadratmeter-Wohnung durch die Inanspruchnahme der Förderung langfristig unter 300 Euro im Monat vermietet werden kann, ist nicht nur für die Bewohner, sondern auch für die Investoren willkommen – Leerstandssorgen werden sie nicht plagen, betont Eichinger. Leistbarer inner-

städtischer Wohnraum ist in der Universitätsstadt an der Mur derzeit begehrt: Die Bevölkerung von Graz wächst sogar noch schneller als jene von Wien. „Nachhaltige Bauherrenmodelle treffen den Puls der Zeit, stellen eine sichere Kapitalanlage dar und sind ein Mehrwert für Investoren, Mieter sowie die Umwelt“, sagt Jürgen Nageler, Geschäftsführer von Renditehoch3. So auch beim aktuellen Projekt des Unternehmens: Ein früheres Büro der Landesregierung in zentraler Lage wird zum Wohnhaus mit geförderten Wohnungen; statt Garagen sind Fahrradstellplätze im begrünten Innenhof geplant. „Renovierung und Sanie-

rung bestehender Objekte helfen, Flächenfraß und Bodenversiegelung zu verhindern“, sagt Nageler.

Vorbild Wien

Dass das geht, hat bereits das rote Wien bewiesen: Mit Anlegergeldern und öffentlichen Förderungen sanierte Häuser waren ein wichtiger Grund, warum aus früheren Arbeiterbezirken mit verfallenen Häusern wie um den Brunnenmarkt in Ottakring oder den Viktor-Adler-Markt in Favoriten trendige Grätzler geworden sind. Wer durch manche Bezirke Wiens spaziert, findet oft Bauherrenmodell neben Bauherrenmodell. Durch das Bauherrenmodell bleibt

das Geld der Anleger im Land, fließt in Ziegel und Beton statt in undurchsichtige Finanzkonstruktionen, schafft Arbeitsplätze und sichert so den Wohlstand, stellt eine Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Economica fest. Außerdem werde Wohnraum geschaffen, der leistbar ist, gute Qualität liefert und langfristig stabile Mieten ermöglicht. Denn in einem Viertel mit hohem Sanierungsanteil wird auch die Kaufkraft höher – ein wichtiger Impuls für eine ausgewogene Stadtentwicklung. „Man sieht: Wenn ein Grätzler funktioniert, strahlt es auf benachbarte Gebiete aus“, meint auch Claudia Brey, Geschäftsführerin ÖBB-Immobilien-Management: „Nicht nur das Stadtentwicklungsprojekt selbst, sondern auch umliegende Teile der Stadt werden aufgewertet.“ Dass auch bei den aktuellen Großprojekten von ÖBB Immobilien private Investoren mitmachen, ist daher fix – so dürften in Wien, Amstetten oder Linz schon bald von privaten Bauherren errichtete Wohnungen stehen, wo früher Güterwaggons verschoben und Container verladen wurden.