

magaz/n



GWS'
GWS'/exklusiv

Ausgabe Mai 2024

Mehr denn je bauen wir
Wohnkonzepte mit Zukunft...
und Generationen **Wohnen Sorgenfrei!**

Inhalt

- 3 Vorwort
- 4 ... und Generationen wohnen sorgenfrei
- 6 Wesen der Entgeltbildung
Auswirkung „Mietzinsbremse“
- 7 Nachhaltigkeitsberichterstattung
- 8 GWS digital - OSC und Suchagent

- 9 News
- 10 Wohnbauförderung und Wohnbonus
- 11 Eigenheim leicht gemacht:
Miete mit Kaufoption
- 12 Energiewende und Wohnungseigentum
- 14 Mein neues Zuhause:
Neubauwohnungen

Vorwort



„Unsere Kundinnen und Kunden mit all ihren Bedürfnissen und Wünschen stehen im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit.“

Herzlich willkommen zu Hause!

Wie geht es Ihnen, wenn Sie nach Hause kommen? Ist es der Ort, wo Sie sich wohlfühlen? Laut unseren letzten Kundenbefragungen haben mehr als 95 % unserer Wohnungseigentümer und mehr als 90 % unserer Mieter keinen Wunsch nach Veränderung ihrer Wohnsituation. Was unser langjähriges Motto „... und Generationen wohnen sorgenfrei“ bestätigt.

Eine sehr nette Bestätigung haben wir heuer von unserer wahrscheinlich langjährigsten Bewohnerin in Graz erhalten. Die 91-jährige Mieterin hat uns einen Brief geschrieben, worin sie ihre Erinnerungen an 83 Jahre Lebensqualität in ihrer GWS-Wohnung (damals noch von der Firma „Heimstätte“ erbaut, die später mit der GWS fusionierte) beschreibt.

Beginnend mit Kindheitserinnerungen an die Grünflächen im Innenhof bis zum Balkon, der in den letzten

Jahren zugebaut wurde und nun für noch mehr Lebensqualität sorgt, berichtet sie auch über die Geschichte der GWS aus ihrer Sicht.

Sie erzählt in diesem Schreiben zudem, wie sich das Wohnen in fast acht Jahrzehnten verändert hat und sie dennoch immer zufrieden mit der Verwaltung durch die GWS war.

Dieses Beispiel zum Thema „... und Generationen wohnen sorgenfrei“ bestätigt unseren Anspruch, auch für Sie mit Qualität, Verlässlichkeit und Kompetenz für ein Wohnumfeld zu sorgen, in dem Sie sich wohlfühlen und gerne nach Hause kommen.

Die Titelseite zeigt, dass das Team der GWS es anpackt - ob Sanierung, Neubau oder Verwaltung: Gemeinsam schaffen wir für unsere Kunden Wohnkonzepte mit Zukunft!

Für Fragen zur Betriebskostenabrechnung steht Ihnen das Team der Abteilung „Rechnungswesen“ ab 10. Juni 2024 zur Verfügung.

SCHON ONLINE IM SERVICE CENTER:

Wer auf die postalische Zustellung der Betriebskostenabrechnung im Rahmen des Kundenmagazins verzichten will, braucht dies nur per E-Mail an die Adresse abrechnung-online@gws-wohnen.at mit Namen und Kundennummer bekannt zu geben. Die nächste Abrechnung findet man danach in digitaler Form im Online-Service-Center. Dieses kann Sie je nach gewünschter Benutzereinstellung über die Verfügbarkeit neuer Dokumente, z. B. die Abrechnung in der Onlineversion, komfortabel via Mail informieren.

IMPRESSUM:

Medieneigentümer:
GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz

Redaktion: GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.
Fotos: Oliver Wolf, Raoul Lechner, Tamburi, WEG Berliner Ring und GWS
Druck: DMS DATA+MAIL Schinnerl GmbH
8143 Dobl, Mai 2024

... und Generationen wohnen sorgenfrei

Die GWS hat sich in den letzten 35 Jahren von einer aus verschiedensten kleinen Wohnbaugesellschaften zusammengewürfelten gemeinnützigen Wohnbauorganisation zu DEM Eigentumswohnungsbauer der Steiermark entwickelt - ein Rückblick.

Es begann mit dem Kauf der Papierfabrik Arland in Graz-Andritz.

Schon damals wurde darauf geachtet nicht Grünland zu verbauen, sondern Industriebrachen in grüne Wohnhausanlagen umzuwidmen.



8045 Graz - Andritz, Am Arlandgrund

Es entstanden über 530 Wohnungen völlig frei von Autoverkehr, da die Wohnblöcke unterirdisch über einen Tunnel und Tiefgaragen für den PKW-Verkehr erschlossen wurden.

Die Initiative der GWS, die Siedlungsanlage über ein bestehendes Schlepplageis der Fabrik an den öffentlichen Straßenbahnverkehr anzubinden, scheiterte damals leider.

Projekte wie in der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse, der Grüne Gasse/Fichte-straße oder der Karlauerstraße in Graz, wo ebenfalls ehemalige Industrie-, Gewerbe- und Handwerksflächen in ruhige, qualitativ hochwertige Wohnanlagen verwandelt wurden, spiegeln die konsequente Fortsetzung des Leitspruches der GWS „... und Generationen wohnen sorgenfrei“ wider.

Recycling der vorhandenen Baustoffe sowie eine intensive Begrünung mit heimischen Gehölzen - auch diese Trends hat die GWS schon vor Jahrzehnten vorweggenommen.

Vorreiter im Passivhausbau

Ein weiterer Meilenstein, neben Initiativen im Holzbau bereits im Jahr 1998, führte zu einem echten Innovations-schub: Die GWS errichtete die ersten mehrgeschossigen geförderten Geschosswohnbauten in Passivhausbauweise in der Steiermark, neben dem mehrfach ausgezeichneten Studentenwohnhaus in der Moserhofgasse in Graz auch Eigentumswohnanlagen in Passivhausbauweise in der Lilienthalgasse und in der Kärntner Straße.

Für die Stadt Graz wurden erstmalig in der Schönaugasse bestehende Mietwohnhäuser auf Passivhausstandard saniert.



8010 Graz - Jakomini, Moserhofgasse 41b „Studentengästehaus“

Verlässlichkeit durch Leistung

Das wesentlichste Kriterium für das Team der GWS ist jedoch die Leistung.

So gelang es, 2017/2018 ein Eigentumswohnprojekt in Gratkorn mit 67 Wohnungen mit einem Verkaufspreis von nicht ganz € 2.000,00/m² Wohnfläche zu übergeben.



8010 Graz - Lend, Grüne Gasse 19a bis 19f

Ermöglicht wurde dies durch ein optimales Zusammenwirken mit der Markt-gemeinde Gratkorn, den Planern und den ausführenden Firmen mit einer klaren Zielvorgabe hin auf die Optimierung der Kosten ohne Qualitätsverzicht!

Ein derartiges Projekt ist heute illusorisch. Grund dafür sind nicht nur die Multikrisen der vergangenen Jahre, sondern vor allem die totale Überfrachtung der Anforderungen an den Wohnbau.

Massive Zinssteigerung und die „KIM-Verordnung“ sowie gestiegene Herstellungskosten, Betriebs- und Heizkosten haben zu einem starken Rückgang im Wohnbau geführt. Die Baubewilligungszahlen brechen ein, die Förderungszusicherungen sind massiv zurückgegangen.

Dies obwohl sich die Bundes- und Landespolitik nunmehr um rasche Umsetzung bemüht, was lobenswert ist. Die Effekte werden abhängig von der Zinsentwicklung weitestgehend erst 2025, wenn überhaupt, eintreffen.

Der Sanierung von Gebäuden durch Förderungen wird jedoch mehr Augenmerk gewidmet.

Auch hier konnte die GWS in der Vergangenheit z.B. bei der bis dato größten Wohnhausanlage von Graz - am Berliner Ring - eine vollständige umfassende thermische Sanierung durchführen und Meilensteine bei der Beheizung setzen.

Stichwort Sanierung: Im EU-Projekt HAPPENING implementierte die GWS in Liezen erfolgreich ein einmaliges und innovatives Konzept zur energetischen Sanierung auf Basis von Wärmepumpen in einem Wohnhaus aus den frühen 1940er-Jahren.

Positive Entwicklung zu erwarten

Dass diese richtungsweisende Entwicklung der GWS möglich war, ist ausschließlich einem kompetenten Team von engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu danken. Die Nachfrage an qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnen, ob freifinanziert oder gefördert, ist gegeben.

Die GWS steht für hochwertige Lagen und die Entwicklung moderner und richtungsweisender Projekte. Daher finden Wohnungssuchende hier den perfekten Partner - hochqualifiziert, verlässlich und seriös.

Die GWS ausgezeichnet!

- Recht zur Führung des Steirischen Landeswappens seit 1996
- Mehrfache Verleihung der GERAMB-Rose für gutes Bauen und Anerkennungspreise für beispielhaften Wohnbau
- Austria Gütezeichen für Hausverwaltungen
- Holzbaupreis für Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnbau (2007)
- Mehrfache Nominierungen für den Steirischen Holzbaupreis
- Nominierungen für Energy Globe STYRIA AWARD und Österreichischer Klimaschutzpreis
- Mehrere klimaaktiv Auszeichnungen in Silber und Gold (2015-2021)
- „European Enterprises Climate Cup“ Gewinner (2016)
- „Österreichs Beste Arbeitgeber - Great Place To Work“ (2018, 2022)
- u.a.



8054 Graz - Straßgang, Olga-Rudel-Zeynek-Gasse „Green City West“

Wesen der Entgeltbildung Auswirkung „Mietzinsbremse“



Mag. Christian Orosel
Jurist

Kostendeckungsprinzip (§§ 13f WGG)

Die GWS als gemeinnützige Bauvereinigung ist gemäß § 13 Absatz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) dem Kostendeckungsprinzip verpflichtet.

Das bedeutet, dass wir ein Entgelt vereinbaren müssen, das notwendig ist, um die folgenden Kosten zu decken:

- Die gesamten Herstellungskosten des Wohngebäudes. Dazu zählen die Kosten des Grundstücks und seiner Erschließung und die Baukosten. Im Falle eines Baurechts ist auch der Bauzins weiterzuverrechnen.
- Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Baulichkeit, einschließlich Betriebs- und Instandhaltungskosten.
- Die Verwaltungskosten der Bauvereinigung, unter Berücksichtigung von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.
- Kosten der Wirtschaftsführung zur Bildung von Rücklagen, die nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung notwendig sind.

Konkretisiert werden diese Grundsätze durch die Bestimmung des § 14 WGG.

Wenn sich die zugrunde gelegten Beträge zur Berechnung des Entgelts ändern, ist das Entgelt entsprechend anzupassen, um sicherzustellen, dass die Bauvereinigung weiterhin das Kostendeckungsprinzip einhält.

3. Mietrechtliches Inflationslinderungs- gesetz (3. MILG) „Mietzinsbremse“

Am 15.12.2023 wurde das 3. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz (3. MILG) beschlossen.

Es zielt darauf ab, die Auswirkungen der Inflation auf die Wohnkosten zu mildern.

Dazu wurden Änderungen am Mietrechtsgesetz, am Richtwertgesetz und am Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgenommen.

Die darin beschlossene „Mietzinsbremse“ gilt für die Mietzinsbildung nach Richtwerten, den Kategoriemietzins, die Grundmiete bzw. das Entgelt bei Wiedervermietung sowie für die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, nicht jedoch für die freie Mietzinsbildung, den angemessenen Mietzins, das Entgelt bei noch nicht ausfinanzierten Wohnungen und auch nicht für Mietzinse, die sich aus Förderungsvorschriften der Bundesländer ergeben.

Für diese vom Anwendungsbereich umfassten Bereiche gilt:

- Richtwerte und Kategoriemietzins sowie der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag steigen am 1.4.2025 um die durchschnittliche Inflationsrate der letzten 2 Jahre, aber maximal um 5 %.
- Die Grundmiete bzw. das Entgelt bei Wiedervermietung steigen am 1.4.2024 und am 1.4.2025 jeweils mit der Inflationsrate des Vorjahres, aber jeweils maximal um 5 %.
- Am 1.4.2026 steigen Richtwerte und Kategoriemietzins sowie die Grundmiete bzw. das Entgelt bei Wiedervermietung und der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mit der Inflationsrate des Vorjahres, aber um maximal 5 %.
- Ab dem 1.4.2027 steigen Richtwerte und Kategoriemietzins sowie der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mit der durchschnittlichen Inflationsrate der letzten 3 Jahre. Wenn die Inflationsrate über 5 % liegt, zählt der übersteigende Teil nur zur Hälfte.
- Ab dem 1.4.2027 steigt die Grundmiete bzw. das Entgelt bei Wiedervermietung mit der Inflationsrate des Vorjahres. Wenn die Inflationsrate über 5 % liegt, zählt der übersteigende Teil nur zur Hälfte.

Bei Mieten, die dem WGG unterliegen, gilt die Preisbremse daher nur für die Grundmiete bzw. das Entgelt bei Wiedervermietung bei ausfinanzierten Objekten und für den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).

Andere Mietzinskomponenten bei noch nicht ausfinanzierten Wohnungen sind durch das 3. MILG nicht gedeckelt, sie passen sich im Sinne des Kostendeckungsprinzips sowohl nach oben als auch nach unten wie bisher an.

Im Wesentlichen werden diese Veränderungen von der Höhe der Darlehensverzinsung bestimmt.

Nachhaltigkeits- berichterstattung

Ein Blick auf unser verantwortungsvolles Handeln



In einer Welt, die sich zunehmend der Bedeutung von Umweltschutz und sozialer Verantwortung bewusst wird, spielt die ab 2025 verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung eine große Rolle.

Doch was genau verbirgt sich hinter diesem Begriff? Und warum ist er für unser Unternehmen und die Gesellschaft insgesamt von so großer Bedeutung?

Nachhaltigkeitsberichterstattung bezieht sich auf den Prozess, bei dem Unternehmen ihre sozialen, ökologischen und ökonomischen Auswirkungen ihres Handelns offenlegen und darüber berichten, wie sie mit diesen Herausforderungen umgehen.

Dabei geht es nicht nur um die Erfüllung von gesetzlichen Vorschriften, sondern auch um die Transparenz und Glaubwürdigkeit gegenüber allen Personen, die mit dem Unternehmen in Verbindung stehen.

In diesem Beitrag werfen wir einen genaueren Blick auf die Bedeutung und die Auswirkungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung für die GWS.

Wir sehen darin eine Chance, unser Handeln und unsere Werte zu evaluieren, zu hinterfragen und konkrete Maßnahmen zu setzen.

Was uns antreibt: Wir zählen zu den führenden gemeinnützigen Wohnbauträgern und Hausverwaltungen in der Steiermark und gestalten aktiv die Entwicklung des Wohnens. Durch unsere Bonität und Seriosität garantieren wir höchste Sicherheit.

Leistung sowie Nachhaltigkeit und Ökologie stehen beim Planen, Bauen und Sanieren neben der Verarbeitung hochwertiger Baustoffe und dem Einsatz erneuerbarer Energien im Zentrum.

Nehmen Sie uns beim Wort: Wir handeln von Mensch zu Mensch! Freundlichkeit, Respekt, Verlässlichkeit und Kompetenz stehen für uns an oberster Stelle.

Wir arbeiten mit Begeisterung, termingerecht, so effizient wie möglich und scheuen keine Herausforderung, um uns zu verbessern.

Besonders stolz sind wir auf unser kompetentes Team, das sich laufend weiterentwickelt, offen und neugierig ist und so alle Herausforderungen meistert und dabei beste Ergebnisse und hohe Kundenzufriedenheit durch dauerhaft hohe Leistung erzielt.

Ein eigenes Projektteam widmet sich der Herausforderung, alle erforderlichen Daten zu sammeln, die Ergebnisse auszuwerten und schließlich Strategien zu entwickeln, die umsetzbar sind und uns als GWS weiterbringen.

Unter anderem wurde hierfür eine CO₂- und Energiebilanz für unser Bürogebäude erstellt.

Besonders hervorzuheben ist dabei, dass der Anteil der CO₂-Emission für den Stromverbrauch des GWS-Bürogebäudes bei 0 % liegt.

Dies ist nur ein erster Schritt und ein kleiner Teil der gesamtheitlichen Betrachtung sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte.

Wir arbeiten mit voller Energie an diesem „Projekt“, da wir uns als GWS bewusst sind, Verantwortung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Kundinnen und Kunden, Partnerunternehmen, Umwelt und Gesellschaft zu tragen und dementsprechend handeln.



GWS digital OSC und Suchagent

Schnell, einfach und bequem mit den Online-Tools der GWS!

In unserer letzten Ausgabe haben wir voller Stolz unsere neue Website vorgestellt, die mit einer Fülle an Funktionen aufwartet, um Ihr Wohnungs- und Serviceerlebnis bei uns noch angenehmer zu gestalten.

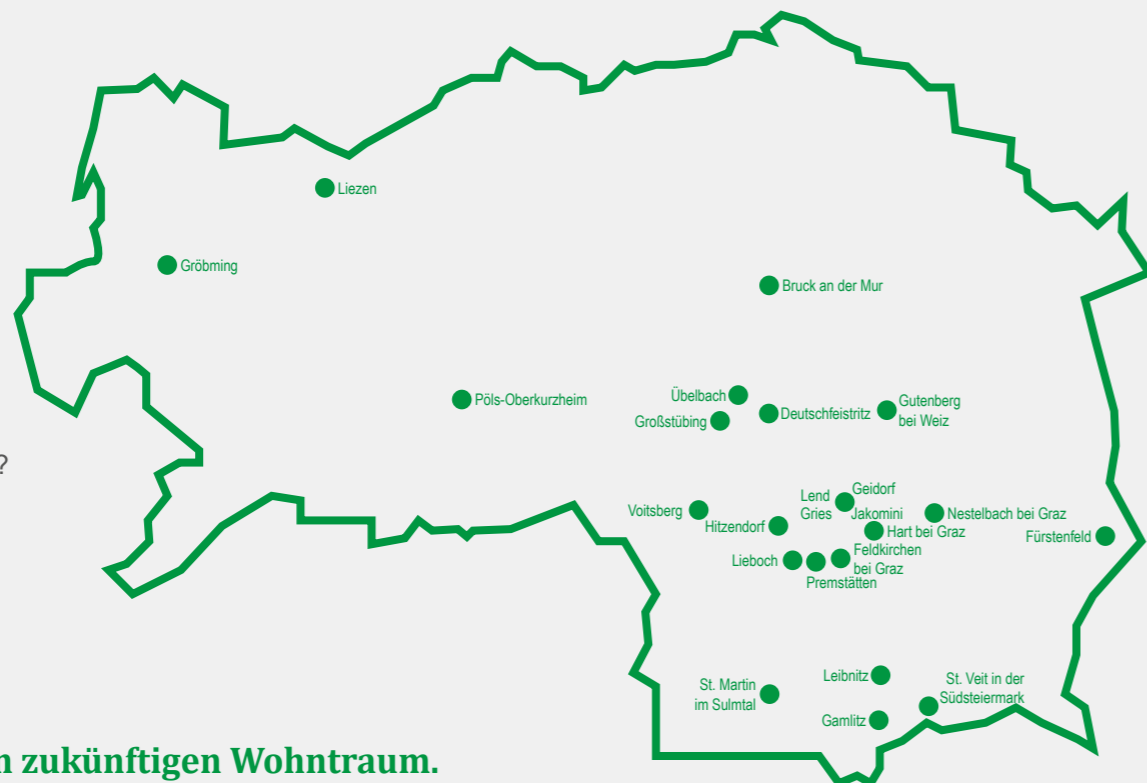
Eines der herausragenden Merkmale ist unser Online Service Center (OSC), das Ihnen nicht nur Zugriff auf Ihre Abrechnungen bietet, sondern auch die Möglichkeit, Anfragen schnell und bequem zu stellen. Durch die Nutzung des OSC können wir Ihre Anliegen noch effizienter bearbeiten.

Melden Sie sich einfach unter gws-home4you.at oder über unsere Website an und entdecken Sie die Vorzüge des OSC.

Eine weitere Neuheit ist unser Suchagent, der Sie kontinuierlich über passende Wohnungsangebote informiert. Egal ob Sie aktiv auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind oder sich einfach über aktuelle Angebote informieren möchten, unser Suchagent ist Ihr zuverlässiger Begleiter.

Besuchen Sie uns online und erleben Sie selbst, wie einfach und komfortabel es ist, mit uns in Kontakt zu treten und unsere Services zu nutzen.

Kurzfristig beziehbar!



Kennen Sie schon unseren Suchagenten?



Wir finden Ihren zukünftigen Wohnraum.

Wir gratulieren!

Jubiläum am Berliner Ring 46: 50 Jahre Gemeinschaft!

Im Dezember 2023 feierte das Haus Berliner Ring 46 ein bemerkenswertes Jubiläum: sein 50-jähriges Bestehen. Ein halbes Jahrhundert voller Erinnerungen, Gemeinschaft und Zusammenhalt - eine Leistung, die bewundert und gefeiert werden muss.

Ein ganz besonderer Teil dieser Geschichte ist Frau VSDir. i.R. Regina Schmidt.

Seit den Anfängen der Hausgemeinschaft hat sie das Amt der Haussprecherin inne.

Ein halbes Jahrhundert lang hat sie mit unermüdlichem Engagement und Hingabe die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner vertreten und zur Förderung von Solidarität und Verständnis beigetragen.

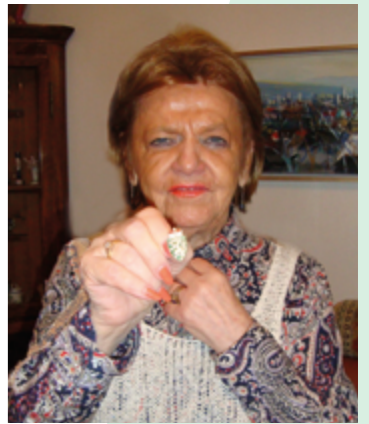
Anlässlich dieses bemerkenswerten Jubiläums haben sich alle Bewohnerinnen und Bewohner in einer feierlichen Runde dazu entschlossen, Frau Schmidt einen ganz besonderen Privatorden zu verleihen.

Diese Auszeichnung ist ein Ausdruck der tiefen Dankbarkeit und Wertschätzung für ihre außergewöhnlichen Verdienste und ihre inspirierende Führung.

Wir möchten Frau Schmidt herzlich zu dieser wohlverdienten Ehrung gratulieren und ihr unseren aufrichtigen Dank für ihren fünf Jahrzehnte langen Einsatz aussprechen.

Möge dieses Jubiläum nicht nur ein Moment der Feier sein, sondern auch eine Gelegenheit, um die Werte der Zusammengehörigkeit, des Respekts und der gegenseitigen Unterstützung zu würdigen, die das Haus Berliner Ring 46 so besonders machen.

Die GWS gratuliert herzlich zum 50-jährigen Bestehen und freut sich auf viele weitere Jahre der Gemeinschaft und des Zusammenhalts!



Gratis Tamburi Paketkasten

Mit den Paketkästen von Tamburi versenden und empfangen GWS-Bewohnerinnen und Bewohner ihre Pakete bequem und einfach.

In vielen Wohnhäusern der GWS gibt es bald den smarten Paketkasten von Tamburi. Damit können sich Bewohnerinnen und Bewohner ihre Pakete bequem in ihren Tamburi gleich ums Eck liefern lassen und jederzeit abholen. Vergebliche Zustellversuche oder die Abholung an einer weit entfernten Abholstelle gehören der Vergangenheit an.

Das spart Zeit, schont die Nerven und gleichzeitig die Umwelt. Mit Tamburi können Pakete von allen Zustelldiensten empfangen werden. Den nächstgelegenen Tamburi-Standort und alle weiteren Tamburis sind auf www.tamburi.at ersichtlich.

Tamburi Paketkasten gratis nutzen

In vielen Webshops ist die Zustellung in den Tamburi als Lieferoption bereits integriert. Beim Check-out wählen Nutzerinnen und Nutzer ihren nächstgelegenen Tamburi einfach als Lieferadresse aus. Auch ohne Tamburi-Zustelloption im Webshop lässt sich der smarte Paketkasten nutzen. Bewohnerinnen und Bewohner registrieren sich auf www.tamburi.at oder scannen den QR-Code.

Tipp: Mit der Tamburi-App sind der Tamburi-Code und alle Tamburi-Standorte immer griffbereit. Einfacher Versand und Rückversand, Pakete versenden oder retournieren gelingt mit Tamburi im Handumdrehen. Für Versand- oder Retourpakete von DPD oder UPS wird das Retouren- oder Versandlabel am Paketkasten gescannt und das Paket in das Fach eingelegt.

Wohnbauförderung und Wohnbonus

Im Rahmen der neuen Wohnbauförderung des Landes Steiermark werden insgesamt 1400 Wohnungen gefördert, wobei für 500 Wohnungen ein Direktdarlehen zur Verfügung steht, das sowohl für die Errichtung von Miet- als auch für Eigentumswohnungen verwendet werden soll.

Eine der herausragenden Merkmale dieser Förderung ist der äußerst niedrige Zinssatz von nur 0,5 % für das Direkt-darlehen.

Dieser Zinssatz bietet sowohl Mietern als auch potenziellen Eigentümern eine attraktive Finanzierungsmöglich-keit, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Neuer Wohnbonus:

Das Land Steiermark erhöht den Förderbeitrag und senkt somit die Mieten um durchschnittlich 2,- Euro/m². Weiters wurden die Einkommensgrenzen für den Zugang zu geförderten Wohnungen erstmals seit 2019 über-arbeitet und um etwa 20 Prozent angehoben.

Für Einzelpersonen liegt die jährliche Nettoeinkommensgrenze nun bei 49.600,- Euro (vorher 40.800,- Euro). Bei Paaren wurde die Grenze auf 74.400,- Euro erhöht (vorher 61.200,- Euro).

Für jede weitere im Haushalt lebende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 6.570,- Euro. Dies ermöglicht einer breiteren Bevölkerungsgruppe den Zugang zu gefördertem Wohnraum.



8141 Premstätten, Hauptstraße 161a, b, c
HWB: 36 - 47 kWh/m²a, fGEE: 0,68 - 0,72



8073 Feldkirchen bei Graz, Friedrich-Ritter-Weg 10 - 22
HWB: 36 - 39 kWh/m²a, fGEE: 0,80 - 0,84



8501 Lieboch, Nadeggerweg 28, 30 - 34
HWB: 37 - 40 kWh/m²a, fGEE: 0,69 - 0,71

Eigenheim leicht gemacht: Miete mit Kaufoption

In einer Zeit, in der der Traum vom Eigenheim schwer erreichbar ist, öffnet die GWS mit der neu durchdachten Variante „Miete mit Kaufoption“ Türen zu attraktiven Möglichkeiten der Wohnraumfinanzierung.

Die GWS, als gemeinnützige Bauver-einigung mit über 70 Jahren Erfahrung im Wohnungssektor, hat ein alternatives Modell zum leistbaren Erwerb vom Ei-genheim entwickelt und bietet mit der Variante „Miete mit Kaufoption“ eine gut durchdachte Lösung in Zeiten der erschweren Immobilienfinanzierung.

Finanzierungshürden:

Traditionelle Finanzierungsmethoden erfordern hohe Eigenkapitalanteile und langfristige Kreditverpflichtungen, erschweren so den Zugang zu bezahl-barem Wohnraum.

Die Lösung: „Miete mit Kaufoption“

Die GWS reagiert mit einer innovati-ven Variante:
Der Hauptmietzins ist für 20 Jahre fi-xiert und Interessentinnen und Inter-

essenten können ihre Traumwohnung beziehen, mit der Option, diese bereits nach fünf Jahren käuflich zu erwerben.

Vorteile für Mieterinnen und Mieter:

- Flexibilität: Die Freiheit, die Wohnung zu kaufen oder nicht.
- finanzielle Sicherheit: Der Hauptmietzins ist ab Bezug für 20 Jahre festgelegt.
- Testphase: Die Möglichkeit, das „Wohngefühl“ zu testen, bevor der Kauf entschieden wird.

Vorteile für die GWS:

- Attraktive Angebote für Kundinnen und Kunden - „Miete mit Kaufoption“ macht den Erwerb einer Eigentums-wohnung wieder erschwinglich.

- Neuerung bei den Möglichkeiten des Eigenheimerwerbs: Die GWS als Vor-reiter mit durchdachten Finanzia-rungslösungen.

In einer Zeit, in der der Traum vom Eigenheim schwer erreichbar ist, öffnet die GWS mit der neu durchdachten Variante „Miete mit Kaufoption“ Türen zu attraktiven Möglichkeiten der Wohn-raumfinanzierung.

Ziel ist es, die Freiheit des Eigenheim-besitzes für alle zugänglich zu ma-chen - mit einer innovativen Herange-hensweise, die den Immobilienmarkt bereichert.

Wir laden Sie ein, mehr über die Pro-jekte in Premstätten, Feldkirchen bei Graz und Lieboch zu erfahren und sich für weitere Informationen an uns zu wenden.



8423 St. Veit i. d. Südsteiermark, Felix Barazutti Weg 14 und 16
HWB_{net, ek}: 29 kWh/m²a, fGEE: 0,65

Energiewende und Wohnungseigentum

Den Gebäudebestand verbessern mit Unterstützungen der öffentlichen Hand

Es tönt fast täglich aus den Medien:

Verbessere deine Gebäudehülle, ersetze fossile Heizformen und achte dabei auf einen möglichst nachhaltigen Nutzen!

Für einen behutsamen Umgang mit unserer aller Umwelt werden außerdem finanzielle Anreize geboten, die nur noch abzuholen sind.

Während Besitzerinnen und Besitzer von Eigenheimen unabhängig und kurzentschlossen in Photovoltaik-Paneele am Hausdach investieren, benötigt eine gemeinschaftliche Erzeugungsanlage für den Mehrgeschosswohnbau viele Beratungsstunden durch einen Fachplaner.

Verschiedene Fördermöglichkeiten von Stadt, Land und Bund machen eine Umsetzung aktuell besonders interessant.

Auch bei der Gebäudehülle gibt es viel Diskussionsbedarf:

Gestiegene Energiekosten erzeugen eine höhere Nachfrage nach thermischen Sanierungen.

Bei einer umfassenden energetischen Sanierung decken die erst 2024 erhöhten Direktzuschüsse von Bund und Land ca. 45 % der Investitionskosten ab.

Der Restbetrag ist aus der Reparaturrücklage, durch Aufnahme von Fremdmitteln oder durch Einmalergag zu finanzieren.

Die Förderungsrichtlinien bestimmen dabei in der Regel den Standard, wie das Sanierungskonzept ausgestaltet sein muss.

Auch für die Umstellung von fossilen Heizsystemen ist die Zeit günstig: Mit Jahreswechsel wurden die diesbezüglichen Förderungen auf maximal 75 % der förderbaren Investitionskosten angehoben (siehe auch Bundesförderung „Raus aus Öl und Gas“).

Ist ein Fernwärmenetz in der Nähe, stellt dies eine interessante Alternative zur Öl-, Gas- oder Elektroheizung dar.

In Gebieten ohne die Möglichkeit eines Anschlusses an ein Nah- oder Fernwärmenetz können Wärmepumpen oder Biomasseheizungen eine vielversprechende Alternative zum alten Heizsystem darstellen.

Für die Eigentümergemeinschaft bedeutet Energiewende mehr als nur die Verpflichtung zum Klimaschutz.

Energiewende steht auch für Wohnkomfort und für einen zeitgemäßen Wert meines Eigentums. Wer rechtzeitig plant und finanzielle Vorsorge trifft, kann einen ordentlichen Diskurs mit seinen Miteigentümern führen und mitbestimmen, wie sich die vertrauten 4 Wände entwickeln sollen.

Das technische Objektmanagement der GWS unterstützt die Eigentümergemeinschaft bei der Beratung, Vorbereitung und Umsetzung auf kostengünstige Weise.

Um in den Genuss einer fachlichen Begleitung und zur Abholung von Förderungen zu kommen, ist vorab eine Beauftragung über Bauverwaltung und Bauüberwachung notwendig.

Gerne stellen wir Ihnen dazu ein Angebot.

Nach einer Ausschreibung von Bauleistungen erhalten Sie eine umfangreiche Präsentation mit Ablauf- und Finanzplanung.

Erst danach stimmen Sie über die eigentliche Umsetzung des Sanierungsprojektes ab.



8020 Graz - Gries, Karlauergürtel 5

Nominiert für den Energy Globe: Vorzeigeprojekt Südtiroler Gasse in Lienz

Wie Sie bereits aus den bisherigen Ausgaben des Kundenmagazins wissen, wurde mithilfe von EFRE-Fördermitteln die in den frühen 40er Jahren errichtete Wohnsiedlung in der Südtiroler Gasse in Lienz mit insgesamt 48 Wohnungen saniert.

Neben der Dämmung der Außenwände, der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke wurden auch die Fenster erneuert, wodurch eine Reduktion des HWB-Werts, bezogen auf das Standortklima, von ursprünglich 155 bis 163 kWh/m²a auf beachtliche 48 bis 51 kWh/m²a erreicht wurde und gleichzeitig die Behaglichkeit in den Wohnungen wesentlich verbessert werden konnte.

Zusätzlich setzte die GWS gemeinsam mit AEE - Institut für Nachhaltige Technologien ein innovatives kaskadiertes Wärmepumpen System mit PV-Anlage und intelligenter Regelung speziell für Radiatorsysteme in 18 der 48 Wohnungen dieses Objekts im Rahmen des EU-Projektes „HAPPENING“ (Horizon 2020, Projekt No 957007) um.

Ziel war es, die fossilen Wärmeerzeuger, Elektroheizungen und Einzelöfen der 18 Wohnungen durch ein innovatives Wärmepumpenkonzept und Eigenproduktion von Solarstrom zu ersetzen, den hohen Temperaturanforderungen der Radiatorenheizung gerecht zu werden und eine hohe Akzeptanz bei den Mietern zu schaffen.

Die Implementierung des neuen Heizsystems senkte die CO₂-Emissionen des Objekts um zwei Drittel, wodurch jährlich über 31 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Ein umfassendes Monitoringsystem wurde installiert, um die Betriebsdaten zu analysieren und den Anlagenbetrieb zu optimieren.



Dieses Projekt erhält Fördermittel aus dem Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union unter der Fördervereinbarung Nr. 957007.

Mein neues Zuhause




8010 Graz - Waltendorf, Burgfriedweg 33 und 35
 HWB_{net, BK}: 42 - 43 kWh/m²a, fGEE: 0,72 - 0,74

- 22 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Miete mit Kaufoption ebenfalls möglich
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (69 bis 118 m²)
- Split-Levelwohnungen
- Dachterrasse, Eigengarten
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Tiefgarage, Lift
- Sofort beziehbar!

GWS'/exklusiv



8045 Graz - Andritz, Stattegger Straße 61
 HWB_{net, BK}: 40 kWh/m²a, fGEE: 0,74

- 20 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (45 bis 65 m²)
- Eigengarten mit Terrasse
- Balkon, Dachterrasse
- Massivbauweise, Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Tiefgarage, Lift
- Baubeginn voraussichtlich Sommer 2024!

GWS'/exklusiv



8042 Graz - St. Peter, Messendorfberg 202
 HWB_{net, BK}: 36 - 42 kWh/m²a, fGEE: 0,65 - 0,67

- 13 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Miete mit Kaufoption ebenfalls möglich
- 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen (66 bis 149 m²)
- Eigengarten mit Terrasse oder Dachterrasse
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- allgemeiner Naschgarten
- Tiefgarage, Lift
- Sofort beziehbar!

GWS'/exklusiv



8302 Nestelbach bei Graz, Hauptstraße 50 bis 54 C
 HWB_{net, BK}: 36 - 50 kWh/m²a, fGEE: 0,64 - 0,65

- 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Miete mit Kaufoption ebenfalls möglich
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (57 bis 116 m²)
 tlw. Maisonette-Wohnungen
- Eigengarten mit Terrasse
- Balkon, Dachterrasse
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Lift Haus 50, Tiefgarage
- Fertigstellung: Sommer/Herbst 2024

GWS'



8020 Graz - Lend, Lastenstraße 14 bis 14c
 HWB_{net, BK}: 33 kWh/m²a, fGEE: 0,71

- 282 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 20 Gewerbeeinheiten
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen (35 bis 92 m²)
- Balkon, Dachterrasse
- Massivbauweise, Fernwärme
- Fußbodenheizung, Lift
- Tiefgarage
- Straßenbahn und Buslinie in Reichweite
- Kurzfristig beziehbar!

GWS'



8430 Leibnitz, Ignatz-Forstner-Gasse 6, 8 und 10
 HWB_{net, BK}: 27 - 34 kWh/m²a, fGEE: 0,64 - 0,67

- 29 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (54 bis 97 m²)
- tlw. Maisonette-Wohnungen
- Eigengarten mit Terrasse, Balkon
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Lift, Tiefgarage
- Sofort beziehbar!

GWS'



8020 Graz - Gries, Rankengasse 16 und Karlauerstraße 35
 HWB_{net, BK}: 25 - 35 kWh/m²a, fGEE: 0,64 - 0,71

- 95 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (39 bis 107 m²)
- Massivbauweise
- Eigengarten mit Terrasse
- Balkon, Dachterrasse
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- Tiefgarage, Lift
- Bezug voraussichtlich Sommer/Herbst 2026!

GWS'



8423 St. Veit i. d. Südsteiermark, Felix Barazutti Weg 14 und 16
 HWB_{net, BK}: 29 kWh/m²a, fGEE: 0,65

- 12 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (54 bis 89 m²)
- Massivbau- bzw. Holzriegelbauweise
- Eigengarten mit Terrasse, Balkon
- Pelletsheizung
- solare Warmwasseraufbereitung
- Carports
- Sofort beziehbar!

GWS'

Follow us on



GWS Gemeinnützige Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau und
Siedlungswesen m.b.H.



GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

Kontakt:
Tel.: +43 (0) 316 / 8054
E-Mail: gws@gws-wohnen.at
www.gws-wohnen.at
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz