

trend. trend.

PREMIUM

11. NOVEMBER 2022 / € 7,90

**KRISENGEWINNER
WESTBAHN:**
Volle Züge,
volle Kassen,
neue Strecken.

FOR LEADERS IN BUSINESS

**Der neue
Bestseller von
ANDREAS
SALCHER**

DIE GROSSE ERSCHÖPFUNG

**Die psychischen
Auswirkungen der
Krisen auf Mitarbeiter.**

**Warum Unternehmen
damit nicht umgehen
können.**

**Strategien
gegen innere
Kündigungen.**

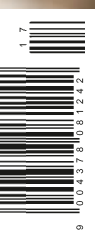
BILLA

**Rewe-Chef MARCEL HARASZTI will mit der
Neuerfindung von Billa wieder Nummer eins werden.**

INSIDE

**Der Blick
hinter die
Kulissen des
Lebensmittel-
riesen.**

Osterreichische Post AG WZ 1620406/45 W VGN Medien Holding GmbH, Faberstraße 1-3, 1020 Wien, Retouren an Postfach 100, 1350 Wien



„Das Bauherrenmodell bringt stabile Erträge“

Pericon-Gründer
STEFAN KOLLER über
die Vorteile von direkten
Anlagen in Immobilien
als langfristige und
inflationssichere
Investments.

INTERVIEW: THOMAS MARTINEK

TREND: Sind direkte Immobilieninvestments im aktuellen Marktumfeld noch sinnvoll? STEFAN KOLLER: Ja, auch wenn die Umsetzungsmöglichkeiten für viele private Anleger und Investoren deutlich erschwert wurden und noch weiter werden, Wohnimmobilien bleiben eine sinnvolle Anlageklasse, sofern eine dauerhafte Vermietung beabsichtigt wird.

Wie wirken sich die sinkenden Immobilienpreise aus? Durch die sich bereits einstellende Marktkorrektur im Bereich der Immobilienpreise sind die Zeiten vom „schnellen Geld“ durch den schlichten Einkauf und Weiterverkauf von Immobilien wohl für die meisten Marktteilnehmer vorbei. Da nicht nur die Preise auf einem sehr hohen Niveau stehen und vor allem die Finanzierung über Bankkredite nur mehr sehr eingeschränkt möglich sein wird, wird vieles nicht mehr so schnell verkaufbar sein, die Nachfrage sinkt, und die Preise dürften sinken – dies auch vor dem Hintergrund des rasanten Zinsanstiegs. Baupreise werden aber wohl weiterhin auf einem ähnlich hohen Niveau bleiben, wodurch bei Neubau- bzw. neuwertig sanierten Objekten die Preisrückgänge eher gering ausfallen werden.



ZUR PERSON: **STEFAN KOLLER** ist nach dem Wirtschaftsstudium bereits vor knapp 20 Jahren in die Finanzdienstleistung eingestiegen. Der Unternehmens- und Vermögensberater hat sich mit seiner Pericon GmbH in den letzten zehn Jahren auf steueroptimierte Investments und insbesondere das Bauherrenmodell fokussiert.

Welchen Vorteil bringen Immobilien als Anlage noch? Wir haben aktuell eine extrem hohe Inflation, die durchaus noch weiter ansteigen wird können, auch wenn das hoffentlich nur für ein paar Jahre nun ein schmerzhafter Effekt für unsere Wirtschaft und unsere Kaufkraft sein wird. Allein für den Fall von weiteren zwei bis drei Jahren mit einer Inflation von über zehn Prozent pro Jahr würden Spargbücher, Lebensversicherungen und Staatsanleihen eine ordentliche Negativverzinsung bringen. Wer also mit Kryptowährungen, Edelmetallen und Aktien bzw. deren Volatilität nicht so viel anfangen kann, wird mit dem Sachwert „Wohnen“

normalerweise sehr werthaltig investieren können. Mieten steigen durch die Indexierung – wenn auch nicht immer ganz synchron – meist parallel zur Inflation und somit langfristig auch der Substanzwert der Immobilie selbst.

Wie hoch sollte der Eigenmittelanteil sein? Durch die hohen Zinsen und das noch immer steigende Preisniveau bei Immobilien muss man mittlerweile mit 40 bis 60 Prozent Eigenmittelquote zu Beginn einer Immobilieninvestition rechnen. Dadurch werden weniger Anleger in eine Anlegerimmobilie gehen können, egal ob Bauherrenmodell oder Vorsorgewohnung – es braucht



AKTUELLE IMMOBILIEN- INVESTMENTS



Pericon Exklusiv: „Bürgerhaus Fär- bergasse 5“, Graz

➔ Mit diesem Toplage-Projekt in der Grazer Altstadt bringt Pericon in Kooperation mit der Wesiak Group, dem größten Althaus-sanierer der Steiermark, ein Investment-Highlight der Extraklasse auf den Markt. Das denkmalgeschützte Haus aus dem 16. Jahrhundert liegt wenige Meter hinter dem Hauptplatz in der Fußgängerzone. Geplant ist eine hochwertige Generalsanierung des gesamten Gebäudes. Insgesamt werden zehn Kleinwohnungen zwischen 35 und 45 Quadratmeter für Investoren als sogenannte „Bauherrenwohnungen“ (Bauherrenmodell mit Wohnungseigentum) verfügbar sein. Das Investment eignet sich auch für GmbHs als Investoren.

Das Investment richtet sich klar an „Barzahler“ bzw. Kapitalanleger, die durch die steuerlich optimierte Konzeption neben dem hohen Wertsteigerungspotenzial auch eine attraktive Netto-rendite erwarten dürfen. Für das Projekt kann man sich ab sofort bereits vormerken lassen.

Wer sich lieber an einem klassischen Bauherrenmodell in guter Lage beteiligen möchte, kann in eine hochwertige umfassende Sanierung nahe beim Jakominiplatz investieren – ebenfalls eine top Zentrums-lage für wertorientierte Anleger. Dieses auch eher kleine Projekt ist als Beteiligungsmodell (KG-Modell) strukturiert. Sowohl in Wien als auch in Graz sind derzeit noch Neu-Bauherrenmodelle und weitere Bauherrenmodelle in guten Vermietungslagen für Investoren verfügbar.

deutlich höhere Eigenmittel und ein gutes Einkommen.

Welchen Vorteil bringt das Bauherrenmodell in der aktuellen Situation?

Das Bauherrenmodell ist im aktuellen Marktumfeld noch immer eine klare Empfehlung für viele Anleger und Investoren, weil einerseits durch die günstigen Mieten aufgrund der meistens genutzten Landesförderungen stabile Erträge zu erwarten sind und andererseits durch ebendiese Förderungen und die Steuereffekte – die sogenannte Fünftel-AfA – der Gesamtzufluss bei den Investoren auch nach Steuer noch relativ hoch ist.

Welche Renditen sind mit einem Bauherrenmodell aktuell möglich? Mieten wird in Österreich aufgrund der steigenden Energie- und Betriebskosten immer teurer, und das drückt die Nettomiet-erträge und somit auch die Renditen bei Vorsorgewohnungen – nach Steuern bleibt heutzutage kaum viel mehr als ein bis zwei Prozent p. a. übrig. Mit dem Bauherrenmodell – dem Immobilieninvestment mit System – gelingt es aber noch immer, eine stabile und steuer-optimierte Investition in Immobilien umzusetzen. Je nach Gestaltung des Modells können Investoren auch in guten Stadtlagen zwischen drei und vier Prozent netto nach Steuern an laufender Rendite erzielen. Und der Sachwert „Wohnen“ bleibt in der Regel inflations-geschützt, was momentan ein ganz wesentliches Thema für sicherheits-orientierte Anleger darstellt. Dazu kommt noch das langfristige Wertsteigerungspotenzial, wenn Qualität und Lage des Investments passen. Pericon hat jetzt zum Jahresende ausgewählte und exklusive Toplage-Projekte als Bauherrenmodelle im Portfolio – von der umfassenden Sanierung in Zentrums-lage bis zu Bauherrenwohnungen in der Innenstadt.



Stolz auf das gemeinsame Projekt „Färbergasse 5“. **MICHAEL SPAZIERER** (Wesiak Group) und **STEFAN KOLLER**.

Immobilieninvestments nach Maß

Nicht nur Golfprofi Markus Brier vertraut bei seinen Immobilieninvestments auf **PERICON**. Die Investmentboutique hat sich in der Branche mittlerweile bereits einen Namen gemacht.

Markus Brier ist nicht nur Golfprofi, sondern auch Betriebswirt. Bei der Veranlagung seines Vermögens war er sich aber nicht so sicher wie am Green. Mit Pericon und Stefan Koller als seinem Berater hat Brier aber nun die richtigen Partner für seine Immobilieninvestments gefunden. Mittlerweile verbindet sie nicht nur eine Kundenbeziehung, Brier ist nunmehr auch Markenbotschafter des erfolgreichen Unternehmens geworden.

Zu den Kerndienstleistungen von Pericon zählen die Beratung und die Vermittlung von steueroptimierten Vorsorgelösungen. Insbesondere bei Sachwerten und Immobilieninvestments und für die

betriebliche Altersvorsorge. Eine besondere Fokussierung legt Pericon auf Bauherrenmodelle. Friedrich Möstl, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Partner der Firma Deloitte in Graz, beschäftigt sich seit über 30 Jahren mit Bauherrenmodellen und Anlegerwohnungen. Er sagt über den Pericon-Gründer: „Stefan Koller verfügt über ein exzellentes Branchen- und Fachwissen.“ Und das bietet Pericon nicht nur seinen Endkunden als Berater an, immer mehr Immobilienentwickler setzen mittlerweile auf das profunde Know-how für die Konzeption und Verwertung ihrer Projekte.

Pericon versteht sich als Investmentboutique, die nicht nur den aktuell

Umfassende Sanierung - Belgiergasse 9, Graz

Zwischen dem bekannten Hotel Weitzer und dem Bad zur Sonne, entlang der Grenze zwischen den aufstrebenden Bezirken Lend und Gries, liegt dieses beeindruckende, viergeschoßige Gründerzeit-Zinshaus. Das bereits zur Gänze platzierte Bauherrenmodell wird aktuell mit Fördermitteln des Landes Steiermark saniert und steht beispielhaft für hochwertiges, aber leistbares Wohnen.

breitesten Zugang zu Bauherrenmodellen und Anlegerwohnungen hat, sondern auch die Möglichkeit bietet, individuelle und maßgeschneiderte Veranlagungen zu beauftragen. Kunden müssen sich dabei selbst um nichts mehr kümmern – von der Modell- und Produktauswahl über die steuerlichen Grundlagen, die passende Finanzierung bis zur Vertragsabwicklung wird alles erledigt. Zunächst wird gemein-

VON THOMAS MARTINEK



„Wir arbeiten seit zehn Jahren erfolgreich mit dem technologischen Vorreiter der Branche zusammen.“

ROBERT LOVRECKI
PARTNER TPA



„Pericon-Gründer Stefan Koller verfügt über ein wirklich exzellentes Branchen- und Fachwissen.“

FRIEDRICH MÖSTL
PARTNER DELOITTE



„Bei Pericon wird sehr genau und vorsichtig kalkuliert. Gerade jetzt zeigt sich, dass das notwendig ist.“

MARKUS BRIER GOLFPROFI

sam mit den Kunden ein Anforderungsprofil definiert. Darauf aufbauend werden geeignete Produkte oder Projekte gewählt und auch der gesamte Kauf- und Investitionsprozess begleitet. Kunden werden dabei vor dem Kaufabschluss, während der Abwicklung und auch danach betreut.

KUNDEN. Neben Spitzensportlern wie Golfprofi Brier vertrauen viele Freiberufler – insbesondere Ärzte, Apotheker und Anwälte – sowie Selbstständige bzw. Unternehmer und immer mehr Angestellte in mittleren und oberen Einkommensklassen auf Koller und sein Team. Und nicht zuletzt sind es zahlreiche Steuerberater, die bei Anfragen ihrer Klienten oder auch selbst auf die Expertise und das Portfolio von Pericon zurückgreifen – auch bei ganz anderen Projekten. „Wir arbeiten seit zehn Jahren mit Stefan Koller erfolgreich zusammen, künftig sogar bei einem gemeinsamen Buchprojekt“, erzählt Robert Lovrecki, Steuerberater und Partner bei TPA Steuerberatung. „Koller versteht sich ähnlich wie wir

als technologischer Vorreiter. Dadurch ist die Zusammenarbeit nicht nur erfolgreich, sondern auch spannend.“

Für Immobilienentwickler übernimmt Pericon wiederum die Konzeption und Vermarktung der Immobilieninvestments. Entweder wird ein Projekt mit ins Portfolio aufgenommen oder es wird die komplette Vermarktung inklusive der Kalkulation des Investmentmodells und der steuerlichen Prognoserechnung übernommen. Koller: „Wir haben ein hochwertiges und breites Kunden- und Partnernetzwerk, wodurch wir in der Regel gute Projekte auch in relativ kurzer Zeit bei der richtigen Klientel platzieren können.“ Der Pericon-Gründer sagt dazu aber auch gleich: „Wir sind radikal loyal unseren Kunden gegenüber. Dazu gehört es auch, mal ein klares Nein im Sinne unserer Kunden zu einem Produkt zu sagen.“

MARKTPPOSITION. Pericon kann sich diese verantwortungsvolle Haltung im Sinne der Kunden leisten. Denn das Unternehmen verfügt in Österreich über den

breitesten Marktzugang im Bereich der Bauherrenmodelle. Es hat die meisten Kooperationen in diesem Segment. Fast mit allen namhaften Anbietern und Entwicklern in diesem Bereich gibt es eine gute Kooperation auf Augenhöhe. Koller: „Wir wollen und werden uns auch nie mit den großen Vertrieben oder Immobilienentwicklern vergleichen. Aber in unseren Schwerpunktbereichen kommt man mittlerweile auch an uns nicht mehr vorbei – und darauf sind wir sehr stolz.“

Das Unternehmen setzt bewusst auf nur wenige, dafür aber hochkarätige Vertriebs- und Netzwerkpartner. Derzeit sind es weniger als zehn Vertriebspartner österreichweit, die auch Zugang zu den Pericon-Exklusiv-Projekten haben. So wird eine kompetente Beratung für Kunden sichergestellt. Damit dabei der hohe Anspruch an die Beratungsqualität gewahrt wird, finden in regelmäßigen Abständen Weiterbildungen für das gesamte Team und die Vertriebspartner statt. „Weil“, so Koller, „bei uns klar Qualität vor Quantität steht.“