

# Bleibende Werte

**PERICON** startet zusammen mit Haring Group ein einzigartiges Bauherrenmodell: Ein denkmalgeschütztes Haus im historischen Zentrum der Wiener City wird behutsam saniert und zur ersten Adresse für Serviced Apartments ausgebaut. Privatanleger können sich nicht nur auf attraktive Erträge freuen, sondern werden auch Teil der Wiener Geschichte.

VON ANDRÉ EXNER

**D**iese Mauern haben fast alles gesehen – angefangen in der Römerzeit: „Dieses Haus entstand zur Zeit, als Vindobona ein römisches Standlager war“, lautet die Inschrift über dem Eingang des Hauses in der Steindlgasse 4 in Wien direkt neben dem Goldenen Quartier, einen Steinwurf vom Stephansdom entfernt. Das älteste Wirtshaus der Kaiserstadt, das heute als „Gösser Bierklinik“ oder „Gasthaus zum Steindl“ eines der bekanntesten Lokale mit Wiener Traditionsküche im Herzen der Innenstadt beherbergt, wurde erstmals vor mehr als 600 Jahren urkundlich erwähnt und steht unter Denkmalschutz.

Nun wird die zwei Jahrtausende währende Geschichte des Hauses um eine

wichtige Facette reicher: Die Investment-Boutique Pericon macht die Beteiligung an diesem einmaligen Objekt für eine begrenzte Zeit möglich. Über ein steuerlich optimiertes Bauherrenmodell (siehe Seite 90) können sich private Investoren am Projekt beteiligen, in dessen Rahmen die Liegenschaft umfassend saniert, die Gastronomie deutlich verkleinert und die Flächen ab dem ersten Obergeschoß für die Nutzung als Serviced Apartments adaptiert werden. Der Dachboden wird ausgebaut und um großzügige Dachterrassen samt Lift erweitert. Eine absolute Perle auf dem Immobilieninvestmentmarkt – denn bei Objekten wie diesem haben Privatinvestoren selten die Möglichkeit einer Beteiligung. Nicht nur weil es nur wenigen, meist sehr vermögenden



Privaten möglich ist, überhaupt in eine Immobilie im ersten Bezirk zu investieren, sondern weil die spezielle Strukturierung als Bauherrenmodell eine Beteiligung bereits ab einem Prozent Anteil und mit verhältnismäßig wenig Eigenkapital erlaubt. Das letzte Bauherrenmodell in der City ist bereits viele Jahre her, und weitere sind nicht in Sicht.

**INNOVATIVES KONZEPT.** Bei diesem Investment geht es nicht nur um die wertehaltige, exklusive Lage. Vielmehr setzt Pericon auf ein innovatives Bewirtschaftungskonzept. Erstmals wird ein Bauherrenmodell mit einer gemischten Nutzung aus Gewerbe/Gastronomie und touristischer Vermietung verwirklicht: Während eine zur Historie passende Gastronomie im Erdgeschoß verbleiben soll, entstehen in den weiteren Geschossen hochwertige Serviced Apartments für anspruchsvolle Touristen und Geschäftsreisende. Die ausgezeichnete Lage ermöglicht überdurchschnittlich hohe und ganzjährige Einnahmen – wesentlich stabiler als beispielsweise in Wintersportorten oder in anderen Feriendestinationen. Aufgrund des ausgeklügelten Konzepts können sich Investoren zudem nicht nur auf guten Ertrag, sondern auch auf ein ordentliches Wertsteigerungspro-

## LEBENDIGE GESCHICHTE.

Investoren können sich über ein Bauherrenmodell am historischen Objekt beteiligen.





**STABILE ERTRÄGE.**  
Pericon-Geschäftsführer Stefan Koller bietet ein einmaliges Bauherrenmodell im Herzen der Wiener Innenstadt.

tenzial freuen. Die Immobilienpreise haben sich in solchen Toplagen in den letzten Jahrzehnten vervielfacht; in der Wiener City zahlt man aktuell rund 20.000 Euro pro Quadratmeter für neuwertige Objekte. Der Tourismus in Wien wird in Zukunft wahrscheinlich noch stärker wachsen als der Immobilienmarkt – allein im ersten Quartal 2024 wuchs die Anzahl der Nächtigungen um 13 Prozent, in den vergangenen 15 Jahren hat sich die Anzahl der Gästenächte verdoppelt.

„Mit unserem einmaligen Konzept und der Mischung aus Werthaltigkeit und attraktiven Erträgen an der besten Adresse Wiens treffen wir genau den Puls der Zeit“, sagt Stefan Koller, Geschäftsführer von Pericon – das Unternehmen mit mehr als 20 Jahren Erfahrung im Bereich steueroptimierter Anlagestrategien realisiert das Projekt zusammen mit dem renommierten Immobilienentwickler Haring Group. Auch CEO Karl Haring selbst ist sehr stolz auf dieses ganz besondere Projekt: „Neue Bauprojekte gibt es in der Wiener City derzeit aufgrund der Marktlage und der langen beziehungsweise teuren Vorlaufzeiten kaum. Beim Projekt Steindlgasse 4 wurden bereits umfangreiche Vorarbeiten geleistet, sodass wir rasch loslegen können.“

**SICHERHEIT FÜR GENERATIONEN.** Anleger sollten sich jedenfalls beeilen: Das Interesse an besonderen Lagen ist immer hoch, und die Zeichnungsfrist wird nur für kurze Zeit laufen. Für eine hohe Nachfrage wird auch die erweiterte Zielgruppe sorgen: Während Bauherrenmodelle in der Regel für Leistungsträger in der höchsten Steuerklasse am interessantesten sind, ist dieses Projekt aufgrund der Konstruktion auch für jene spannend, die als so genannte „Barzeichner“ alles aus Eigenmitteln investieren und rasch einen ansprechenden Rückfluss haben wollen. Das Interesse

*„Mit Pericon als Partner freuen wir uns auf dieses einzigartige Investorenprojekt.“*

**KARL HARING**  
HARING GROUP



kommt damit auch von Anlegergruppen, die bereits in das eine oder andere Bauherrenmodell investiert sind, damit sehr gute Erfahrungen gemacht haben, jedoch aufgrund der Immobilienkrise der vergangenen zwei Jahre vorsichtig geworden sind und bereits wissen, dass sie auf die maximalen Steuervorteile aufgrund einer bevorstehenden Pensionierung nicht mehr angewiesen sind. Den nahenden Pensionsantritt mit einer Liegenschaft in der Inneren Stadt, Sicherheit und nachhaltigen Erträgen für Jahrzehnte sowie die Nachkommen zu verbinden, das ginge derzeit nur in der Steindlgasse, betont Koller.

„Wie alle anderen merken auch wir die Immobilienkrise“, ergänzt der Pericon-Geschäftsführer: „Die Investitionsvolumina werden kleiner, der Beratungsbedarf nimmt spürbar zu. Doch die allgemeine Marktschwäche hat auch den Vorteil, dass wir an einmalige Projekte in Graz und jetzt an dieses in Wien kommen: Aufgrund des steigenden Kapitalbedarfs von Eigentümern und Immobilienentwicklern kommen gelegentlich auch solche Raritäten auf den Markt. Damit öffnen sich in der aktuellen Phase enorme Chancen für Investoren: ▶

#### ÜBER PERICON

**PERICON** steht für rund 20 Jahre Erfahrung und Kompetenz im Bereich von steueroptimierten Anlage- und Vorsorgelösungen mit einem klaren Fokus auf Immobilieninvestments. Als „Investmentboutique“ bietet Pericon nicht nur den aktuell breitesten Zugang zu Bauherrenmodellen und Anlegerwohnungen, sondern auch die Möglichkeit, individuelle und maßgeschneiderte Investments zu beauftragen. Durch Exklusivpartnerschaften mit ausgewählten und erfahrenen Entwicklern entstehen einzigartige, moderne und werthaltige Investments für Generationen.

Kunden müssen sich selbst um nichts mehr kümmern. Von der Modell- und Produktauswahl über die steuerlichen Grundlagen, die geeignete Finanzierung bis hin zur Vertragsabwicklung unterstützt ein qualifiziertes und engagiertes Team mit einem klar formulierten Ziel vor Augen: „Das beste Investment für Sie. Sonst nichts.“

► Wer antizyklisch denkt und genügend Eigenkapital aufweist, findet das beste Zeitfenster für den Einstieg seit Jahrzehnten vor. Denn der Stillstand wird nicht ewig dauern, und die Zinswende wird rascher wieder einen Immobilienboom bringen, als viele denken.“

**FULL-SERVICE FÜR INVESTOREN.** Dazu kommt, dass das Investment über ein Bauherrenmodell bei Pericon mit einem Full-Service-Paket kommt: Die Anleger müssen sich um nichts kümmern, Pericon und seine Partner übernehmen die gesamte Abwicklung vom Bau bis zum Betrieb und zur Bewirtschaftung, sagt Koller. „Mit einem Direktinvestment in Immobilien kauft man sich in der Regel viel Arbeit. Das wollen unsere Kunden nicht: Sie verdienen ihr Geld nicht in der Immobilienwirtschaft und suchen einen starken Partner, der ihnen diese Last abnimmt und auf den Verlass ist. Das ist Pericon, getreu unserem Motto: Das beste Investment für Sie. Sonst nichts.“ So wird die Immobilie zum idealen Grundstein für den Vermögensaufbau im privaten Portfolio. Für Jahrzehnte – oder, wie im Fall der Steindlgasse, auch für Jahrhunderte. 



## Bauherrenmodell Wien Innere Stadt

- **STANDORT:** Steindlgasse 4, 1010 Wien
- **PROJEKTART:** Bauherrenmodell (KG), beschleunigte Abschreibung möglich
- **Generalsanierung und Umbau, werthaltige Lage mit hohem Potenzial**
- **Generalmieter (Betreiber) für Serviced Apartments**
- **Beteiligung ab einem Prozent Anteil möglich, Kredit- und Barzeichner-Varianten**

## BAUHERRENMODELLE Günstig an den besten Adressen investieren

Individuelle steuerliche Vorteile machen Bauherrenmodelle besonders für Unternehmer und Freiberufler zum idealen langfristigen direkten Immobilieninvestment.

➔ Gemeinsam ein Objekt erwerben, es langfristig vermieten und die Vorteile der grundbücherlichen Sicherheit mit laufenden Erträgen und Steuervorteilen kombinieren: Das ermöglichen Bauherrenmodelle. Mit einem Bauherrenmodell lässt sich für Investoren eine steuer- und ertragsoptimierte Immobilienveranlagung gestalten. Die Investoren (so genannte „Bauherren“) können – sofern die steuerrechtlichen Voraussetzungen für eine „Bauherreneigenschaft“ gegeben sind – neben der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln auch besondere, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Wesentlich ist die Möglichkeit für die beschleunigte Abschreibung der Bau-

und Baunebenkosten über den verkürzten Zeitraum von 15 Jahren (1/15-AfA) anstelle der regulären rund 67 Jahre. Darüber hinaus können auch diverse Werbungskosten beschleunigt und teilweise auch sofort steuerlich abgeschrieben werden.

**ATTRAKTIVE ERTRÄGE.** Durch diese beschleunigte Abschreibung eines Großteils der Gesamtinvestitionskosten kommt es zumindest für die ersten 15 Jahre zu steuerlichen Verlusten, die mit anderen Einkunftsarten gegengerechnet werden können – das macht Bauherrenmodelle besonders für Unternehmer und Freiberufler wie Mediziner, Steuerberater, Rechtsanwälte oder Architekten interessant. Denn bei Investoren in höheren

Einkommenssteuerklassen kann es durch das Gegenrechnen der steuerlichen Verluste in der Anfangsphase des Investments zu einer Steuerersparnis in diesem Zeitraum kommen, die im Hinblick auf die Nettorentabilität des Investments als „Rückflüsse“ und somit auch als Einnahmen betrachtet werden können. Der Eigenkapitaleinsatz kann sich dadurch effektiv, je nach Gestaltung des jeweiligen Projekts, auf rund die Hälfte der Gesamtinvestitionssumme reduzieren. Für Investoren ergibt sich dadurch eine Steigerung des Nettoertrags: Sie erwerben die Immobilie im Idealfall letzten Endes zum halben Kaufpreis im Vergleich zur Anlage ohne die besonderen Steuervorteile des Bauherrenmodells.

# Investieren in der Steiermark

Mit dem Sachwert Immobilie lässt sich das Vermögen über Generationen absichern. **PERICON** bietet Investoren derzeit ein „NeuBauherrenmodell“ mit Wohnungszuteilung in Graz sowie ein Bauherrenmodell im Luftkurort St. Radegund – zwei besondere und nachhaltige Immobilieninvestments.

**M**ehr als 300.000 Einwohner, rasantes Bevölkerungswachstum, gute Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten: In Österreichs zweitgrößter Stadt, Graz, ist Wohneigentum teuer, und freie Mietwohnungen sind gefragt. Wer mit einer neu gebauten Anlegerwohnung vorsorgen möchte, muss aufgrund der hohen Preise einen geringeren Ertrag akzeptieren.

**ANLEGEN MIT WOHNUNGZUTEILUNG.** Anders ist das beim „NeuBauherrenmodell Himmelreichweg 1“ von Pericon: Das zentrale und exklusive Wohnprojekt verspricht aufgrund der hochwertigen und nachhaltigen Bauweise inklusive klimaaktiv-Zertifizierung, den großzügigen Freiflächen und der optimalen Infrastruktur eine starke Mietnachfrage und attraktive Erträge mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Das Projekt überzeugt durch extragroße Freiflächen in Form von bis zu 50 Quadratmeter großen Terrassen und Eigengärten in ruhiger Umgebung mit Blick ins Grüne. Die wertige Lage in Mariatrost, die Infrastruktur mit Nahversorgern und mehreren Bus- und Straßenbahnstationen in der Nähe sowie die optimal geplanten Grundrisse ver-

sprechen eine sehr hohe Nachfrage nach dem modernen, aber gleichzeitig leistbaren Wohnraum, der hier entsteht.

Die Besonderheit für Investoren ist die bei Bauherrenmodellen nur in Graz mögliche Wohnungszuteilung: Der Anleger erwirbt nicht lediglich einen Anteil an der gesamten Immobilie, sondern steht bei seiner eigenen Wohnung im Grundbuch – das Leerstandsrisiko wird minimiert, weil alle Mieteinnahmen des Objekts in einen gemeinsamen Mietepool fließen und anteilmäßig unter den Eigentümern aufgeteilt werden.

Auch eine besondere Förderung erhöht den Nutzen für Investoren, wie Pericon-Geschäftsführer Stefan Koller sagt: „Durch die neu aufgelegte Landesförderung Assanierung profitieren Mieter über zumindest 15 Jahre von einer rund 30 bis 40 Prozent günstigeren Miete und unsere Investoren von einer hohen Auslastung mit stabilen und auch attraktiven Erträgen durch die steuerliche Optimierung im Rahmen eines Bauherrenmodells. Im Konzept ‚Bauherrenwohnung‘ sind Investoren durch die Zuordnung von direktem Wohnungseigentum auch grundbücherlich abgesichert und profitieren zusätzlich von einer gemeinschaft-

lichen Bewirtschaftung und somit einer optimalen Risikostreuung.“

**POTENZIAL AM LUFTKURORT.** St. Radegund bei Graz, 15 Kilometer nordöstlich von Graz, ist ein idyllischer Luftkurort mit hoher Lebensqualität. Die Nähe zum Schöckl, dem Hausberg von Graz, bietet ideale Bedingungen für Wandern, Radfahren und Erholung. Zahlreiche Freizeitangebote machen die Region besonders attraktiv. Mit guter Verkehrsanbindung ist Graz in nur 30 Minuten erreichbar. Aber auch die Nähe zum PVA Reha Zentrum und zur Privatklinik Radegund sorgen für eine wachsende Nachfrage nach modernem und leistbarem Wohnraum. Hier bietet Pericon ein Bauherrenmodell, bei dem ein traditionsreicher alter Gasthof nur 200 Meter von der Schöckl-Seilbahn entfernt zu modernem Wohnraum mit elf Einheiten umgebaut wird.

„Eine attraktive Lage mit Potenzial, ein günstiger Ankaufspreis und überschaubare Sanierungskosten – diese ideale Kombination schafft bei diesem Projekt für Investoren ein Investment mit echtem Mehrwert“, beschreibt Koller das Projekt. In der Tat machen die Vorteile des Bauherrenmodells ein Investment besonders attraktiv: Nach Ablauf der Finanzierungsphase reduziert sich der Eigenaufwand auf rund 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche – so günstig lässt sich sanierter Wohnraum in einer gefragten Lage sonst kaum erwerben. Das macht die Vorsorge mit Wohnraum nicht nur zum sicheren, sondern auch zum finanziell besonders attraktiven Investment. 

## NeuBauherrenmodell Graz

- **STANDORT:** Himmelreichweg 1, 8044 Graz
- **PROJEKTART:** NeuBauherrenmodell mit Wohnungszuteilung und Mietepool
- **PV-Anlage, klimaaktiv Zertifizierung Silber**
- **26 geförderte Mietwohnungen von 35 bis 90 m<sup>2</sup>, große Balkone und Terrassen**
- **GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:** Herbst 2026



## Bauherrenmodell St. Radegund

- **STANDORT:** Kurweg 1, 8061 St. Radegund bei Graz
- **PROJEKTART:** Bauherrenmodell (KG)
- **Umfassende Sanierung und Umbau eines alten Gasthauses**
- **11 geförderte Mietwohnungen von 35 bis 90 m<sup>2</sup>, große Freiflächen mit Grünblick**
- **GEPLANTE FERTIGSTELLUNG:** Sommer 2026

