

GEWINN

Oktober 2025

REALITÄTENMARKT

Das Immobilien-Sonderheft zum Heraustrennen!

extra

Ein Babysitter für Haus und Tiere
Wer betreut die Immobilie, wenn der
Besitzer auf Urlaub ist? Seite 10

Dem Himmel so nah
Penthäuser mit spektakulären Ausblicken
auf Stadt, See oder Berg Seite 20

Die besten Immobilien- Angebote Herbst 2025



**Neue Bauherrenmodelle in Graz
-jetzt investieren! Seite 14**



Wer zu lange wartet, verpasst die besten Chancen



Bauherrenmodell City.Pulse
Graz-Liebenau – Nachhaltig.
Urban. Lebendig – Zur
Zeichnung offen.

Der Immobilienmarkt steht an einem Wendepunkt. Steigende Baukosten, eine anziehende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum und politische Maßnahmen wie Mietpreisbremse oder Indexierungsdeckel verändern die Spielregeln. Wer jetzt investieren möchte, steht vor der **Frage:** Wo finde ich Stabilität und attraktive Erträge?

Für Anleger/Investoren mit gutem Einkommen lautet die Antwort: **Bauherrenmodell.**

Denn dank Sanierungsförderungen, steuerlicher Vorteile und in der Regel auch leistbaren Mieten sind Bauherrenmodelle nicht nur über Jahrzehnte krisensicher, sondern auch weiterhin eine der rentabelsten Formen, langfristig in Immobilien zu investieren.

Warum jetzt?

Der Markt zieht wieder an: Bau- und Finanzierungskosten steigen kontinuierlich, während politische Eingriffe wie die Mietpreisbremse für Unsicher-

heit sorgen. Genau hier zeigt das Bauherrenmodell seine Stärke. Durch Förderungen und steuerliche Effekte entsteht ein wirkungsvolles Ausgleichsinstrument, das Investoren Stabilität und Planungssicherheit gibt. Zusätzlich gibt es seit Anfang 2025 weitere steuerliche Begünstigungen für Sanierungsmaßnahmen – etwa Heizungs- und Fenstertausch sowie thermischen Verbesserungen – die die Attraktivität des Bauherrenmodells als Investmentkonzept weiter erhöhen.



PERICON Investment-Boutique



Punktlandung. Das Bauherrenmodell Sunset Straßgang konnte jetzt im September erfolgreich, einen Monat früher als geplant, und bereits voll vermietet übergeben werden. Die Investoren freuen sich über die planmäßige Umsetzung und auch höhere Mieterlöse im Vergleich zur ursprünglichen Prognose.

PERICON steht für über 20 Jahre Erfahrung und Kompetenz im Bereich von steueroptimierten Anlage- und Vorsorgelösungen mit einem klaren Fokus auf Immobilieninvestments. Die Kunden müssen sich um nichts kümmern. Von der Auswahl des passenden Modells über die steuerlichen Grundlagen und die optimale Finanzierung bis hin zur Vertragsabwicklung – ein qualifiziertes und engagiertes Team begleitet den gesamten Prozess mit einem klaren Ziel:



„Eine konservative Prognose und verlässliche Partner sind unsere Basis für erfolgreiche Projekte.“

Stefan Koller, PERICON GmbH

Als spezialisierte “Investment-Boutique” konzentriert sich PERICON auf Bauherrenmodelle und ausgewählte Immobilienprojekte von namhaften Projektpartnern. „Der Erfolg der letzten Jahre zeigt, dass wir auch in herausfordernden Zeiten mit den richtigen Partnern und einer eher konservativen Planung verlässlich umsetzen können.“, bestätigt Stefan Koller, Geschäftsführer der PERICON GmbH. Das soeben übergebene Bauherrenmodell in Graz-Straßgang steht als Vorzeigebispiel für eine präzise Kalkulation und eine professionelle und qualitativ hochwertige Umsetzung. Bereits im Oktober folgen die nächsten Schritte mit zwei Spatenstichen in Graz-Mariatrost und im schönen St. Radegund.

Diese Beispiele unterstreichen: **Bauherrenmodelle bleiben auch in bewegten Zeiten ein stabiler und attraktiver Investmentpfad.** ▶

Das Bauherrenmodell - Immobilieninvestment mit System

Bei einem Bauherrenmodell schließen sich mehrere Investoren zusammen, um ein sanierungsbedürftiges Objekt umfassend zu revitalisieren oder einen Neubau zu errichten – mit dem Ziel einer langfristigen Vermietung. Jeder Investor beteiligt sich anteilig an der Immobilie und profitiert dadurch von einer Kombination aus grundbücherlicher Sicherheit, stabilen Erträgen und attraktiven Steuervorteilen.

Der zentrale Unterschied zu klassischen Anlegerwohnungen liegt in der steuerlichen Behandlung: Bei Bauherrenmodellen können Bau- und Sanierungskosten (Herstellung) beschleunigt über 15 Jahre abgeschrieben werden – anstatt über die üblichen 67 Jahre. Das führt in den ersten Jahren zu steuerlichen Verlusten, die mit anderen Einkünften gegengerechnet werden können. Besonders für Unter-

nehmer, Freiberufler und Gutverdiener in höheren Steuerklassen bedeutet das eine deutliche Steuerersparnis, die wie zusätzliche Rückflüsse wirkt.

In Kombination mit öffentlichen Förderungen reduziert sich so der effektive Eigenkapitaleinsatz erheblich. Vereinfacht gesagt: Investoren haben nach Ablauf der ersten 15 Vermietungsjahre deutlich weniger aufgewendet als mit einer klassischen Anlegerwohnung ohne steuerliche Vorteile. Gleichzeitig profitieren Mieter aufgrund gedeckelter Mieten im Rahmen der Förderbedingungen von leistbarem Wohnraum, und für Investoren bedeutet das stabile Erträge und hohe Planungssicherheit. Damit sind Bauherrenmodelle eine intelligente Antwort auf die aktuelle Marktlage: steuerlich optimiert, langfristig ertragreich und gesellschaftlich sinnvoll, da gleichzeitig leistbarer Wohnraum geschaffen wird.

Investments mit Potenzial

Aktuell stehen zwei ganz besondere Bauherrenmodelle für Investoren zur Anteilszeichnung offen, die in Volumen und Größe zwar vergleichbar sind – aber in ihrer DNA völlig unterschiedlich. Beide Projekte werden gemeinsam mit namhaften Partnern aus dem Baubereich realisiert – etwa mit der Haring Group, einem der größten Projektentwickler am heimischen Markt.



Raiffeisenstraße 135–137, 8041 Graz

Key Facts:

- Hochwertiger Neubau, klimaaktiv zertifiziert
- Attraktive Zentrumslage
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 40 und 80 m²
- Beteiligung (KG-Modell)
- Bereits ab ca. 30.000 € Eigenkapital (in der Bauphase) und geringen laufenden Zuzahlungen über 15 Jahre möglich

City.Pulse Graz-Liebenau – Moderner Neubau in zentraler Lage

Dieses klimaaktiv-zertifizierte Neubauprojekt mit hoher Energieeffizienz verbindet Nachhaltigkeit mit moderner Architektur und hohem Potenzial. Wer auf eine zentrale Lage, einen hochwertigen Neubau und stabile Erträge setzt, findet hier das passende

Investment.

Im Rahmen des Projekts entstehen voraussichtlich 17 geförderte Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung, durchdachten Grundrissen und großzügigen Freiflächen. Mit leistbaren Mieten aufgrund der Landesförde-

rung Assanierung und einer optimalen Anbindung an Straßenbahn, Bus und Autobahn überzeugt City.Pulse Graz-Liebenau nicht nur künftige Bewohner, sondern auch Investoren, die Wert auf Sicherheit und langfristiges Wertsteigerungspotenzial legen.



Kärntner Straße 414, 8054 Graz

Key Facts:

- Umfassende Sanierung (Förderung durch das Land Steiermark geplant)
- Hohe Förderung und attraktive Mieterträge durch Mix aus Gewerbe & Wohnen
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 50 und 80 m²
- Beteiligung (KG-Modell)



Wohnen am grünen Stadtrand – Althausanierung mit Charakter

Ein charmanter Altbau wird umfassend saniert und zu einem Mixed-Use-Objekt mit Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt. Hohe Landesförderungen, eine günstige Gesamtkostenstruktur und die Synergie aus Wohnen & Gewerbe machen dieses Projekt vom Kosten-/Ertragsverhältnis besonders reizvoll.

Im Zuge der Sanierung wird der bestehende Altbestand modernisiert, das Dachgeschoß ausgebaut und das Objekt durch einen Zubau erweitert. Dabei entstehen voraussichtlich 13 geförderte Wohnungen mit Freiflächen und Blick ins Grüne. Abgerundet wird das Projekt durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zum Naherholungsgebiet Buchkogel-St. Martin. Auch hier ist ein Investment bereits ab ca. 30.000 EUR Eigenkapital (in der Bauphase) und geringen laufenden Zahlungen über 15 Jahre möglich.

Für jeden Anlegertyp das Richtige

Wer einen historischen Altbau sanieren möchte, von hohen Förderungen profitieren und zugleich attraktive Mieten durch Gewerbeeinheiten erzielen will, findet in der Kärntner Straße 414 eine echte Investmentchance.

Wer hingegen Neubauqualität mit nachhaltiger klimaaktiv Zertifizierung in einer zentraler Lage bevorzugt, setzt auf die Raiffeisenstraße.

Beide Projekte verdeutlichen, dass das Bauherrenmodell auch 2025 ein starkes Instrument für Investoren bleibt – individuell anpassbar, steuerlich attraktiv und gesellschaftlich sinnvoll.

Extra-Investmentchance: Neuwertige Anlegerwohnungen in Graz-Straßgang

Nicht für jeden ist ein Bauherrenmodell die richtige Wahl. Für all jene, die eine unkomplizierte Alternative suchen, bieten wir klassische Anleger-

wohnungen in Graz-Straßgang. Die Wohnungen wurden erst 2022 errichtet und sind bereits vollständig vermietet – damit profitieren Investoren ab dem ersten Tag von stabilen Mieteinnahmen.

Dank optimaler Kostenstruktur und beliebter Wohnlage in Graz erzielen die Wohnungen Renditen zwischen 3,5 % und 4 %. Damit eignen sie sich perfekt als Vorsorge- und Anlagewohnungen für alle, die sofort von gesicherten Erträgen profitieren möchten.

Tipp: Aufgrund der hohen Nachfrage sind nur noch wenige Einheiten verfügbar – jetzt schnell entscheiden und eine der letzten Wohnungen sichern! ■

Neuwertige Anlegerwohnungen
in Graz-Straßgang

