

ärzte

EXKLUSIV

Österreichs Service-Magazin für Ärzte

Österreichische Post AG, MZ 02Z033103 M,
ÄrzteVerlag GmbH, Schlägergasse 11/15+16,
1090 Wien, Retouren an PF 555, 1008 Wien

Ab sofort wöchentlich für alle
Landesärztekammer-Mitglieder

**ÄRZTE EXKLUSIV
NEWSLETTER**

ANMELDEN & GEWINNEN
unter www.aerzte-exklusiv.at



ZURÜCK IN DEN ALLTAG

Wirbelsäule im Fokus
von Kur, GVA und Reha

Kurmedizin 2026

Neues Curriculum setzt Fokus
auf physikalische Therapien

Dokumentation

KI-Systeme transkribieren
Gespräche in Echtzeit

Ordinationen

Wo jetzt neue Ärzte- und
Gesundheitszentren entstehen

Der Anlegerappetit auf Bauherrenmodelle steigt

Auf Anleger wartet heuer vor allem in Wien und Graz ein interessantes Angebot an neuen Projekten.

► Nach den von Herausforderungen gekennzeichneten letzten Jahren blicken die Anbieter von Bauherrenmodellen mit Zuversicht ins neue Jahr. „Seit ungefähr einem halben Jahr nimmt das Interesse der Anleger deutlich zu“, sagt Stefan Koller, Geschäftsführer der Vermögensberatung PERICON. Vor allem gegen Jahresende sei eine „interessante Dynamik“ auszumachen gewesen. So konnten etwa noch vor Weihnachten die letzten Anteile am Kernprojekt „Kärntner Straße 414“ am Grazer Grüngürtel verkauft werden. Insgesamt konnte die Investmentboutique 2025 vier Bauherrenmodelle und ein Projekt mit Anlegerwohnungen platzieren.

Mehr Projekte als in den Vorjahren

Mit dem zunehmenden Anlegerinteresse bzw. der steigenden Zuversicht der Anbieter wächst auch die Projektpipeline für 2026. Auch wenn heuer mehr Bauherrenmodelle auf den Weg gebracht werden sollten als in den letzten drei Jahren, das Vorkrisenniveau liegt doch noch ein Stück weit entfernt. Wobei Branchenkenner anmerken, dass der Markt in Summe kleiner geworden ist, auch weil einige Anbieter die Krise nicht überlebt haben. Mit interessanten Projekten kann dennoch gerechnet werden. „Nicht zuletzt aufgrund der attraktiven Einkaufspreise ist es aktuell möglich, spannende Projekte umzusetzen, bevor auch hier das knappe Angebot zu steigenden



Investmentchance in Graz-Geidorf: Im beliebten Wohnbezirk wird die denkmalgeschützte Rottalmühle saniert und um einen Neubau erweitert. Es entstehen 18 Wohnungen mit privaten Freibereichen.

Preisen führen wird“, hält Koller fest. Kürzlich erfolgte etwa der Verkaufsstart für ein Wohnprojekt, das im beliebten Grazer Bezirk Geidorf im Form eines kleinen Bauherrenmodells mit Wohnungszuordnung (siehe Kasten Seite 116) umgesetzt wird. Im Zuge der Sanierung und Erweiterung der denkmalgeschützten Rottalmühle an der Ecke Rotalgasse und Körösisstraße, nahe der Karl-Franzens-Universität sowie Stadtpark, Leechwald und Rosenhain, entstehen auf insgesamt sieben Geschossen 18 Wohneinheiten inklusive zwei Penthouse-Wohnungen. Sie verfügen jeweils über private

Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse.

Michael Spazier, Geschäftsführer der Wesiak Group, die das Projekt in Geidorf verantwortet, ist ebenfalls guter Dinge, dass sich der Immobilienmarkt wieder gut erholt. Bauherrenmodelle sind für den Experten ohnehin die beste Möglichkeit, um in Betongold zu investieren. „Und gerade aktuell ist ein guter Zeitpunkt für einen Einstieg“, sagt er und verweist unter anderem auf die „relativ attraktiven“ Baukosten. Auch Koller empfiehlt, ein Investment in Erwägung zu ziehen – „bevor die steigende Nachfrage zu Preisanstiegen führt“, sagt er im Gespräch mit ÄRZTE EXKLUSIV.



„Mit einem Bauherrenmodell erwartet Anleger ein hoher Vermietungsgrad.“

Stefan Koller, Geschäftsführer PERICON

Geförderter Wohnbau in Graz-St. Peter

Seit Kurzem können sich Interessierte an einem „kleinen, aber feinen“ neuen Projekt der PERICON beteiligen. Konkret entsteht im angesagten Grazer Bezirk St. Peter ein kli-



Key Facts:

- Hochwertiger Neubau, klimaaktiv zertifiziert
- Gefragte Lage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 40 und 75 m²
- Ab sofort zur Anteilszeichnung offen

Exklusives Bauherrenmodell in Graz St. Peter

Zum Jahreswechsel zeigt sich: Während sich viele Märkte volatil entwickeln, gewinnen Wohnimmobilien in gefragten Lagen wieder an Bedeutung. Bauherrenmodelle bleiben dank steuerlicher Vorteile, Landesförderungen und Vermietungssicherheit attraktiv.

In Graz-St. Peter entsteht in der Petrifelderstraße ein klimaaktiv-zertifizierter, moderner Neubau mit nur 9–10 hochwertigen Wohneinheiten. Der Altbestand wird abgerissen, und es entsteht zeitgemäßer, hochwertiger Wohnraum mit durchdachten Grundrissen zwischen rund 40 und 75 m². Der Bezirk St. Peter zählt zu den gefragtesten Wohngegenden von Graz und die Lage des Projekts überzeugt: ruhig, grün geprägt, mit Nahversorgern in fußläufiger Distanz und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Diese Kombination sichert langfristig eine hohe Nachfrage und somit stabile Erträge.

Steuerlich optimiert und gefördert investieren

Bei diesem Bauherrenmodell werden Investoren Miteigentümer der Immobilie und beteiligen sich prozentuell am Projekt. Dadurch ergeben sich gezielte steuerliche und förderseitige Vorteile, die klassische Anlegerwohnungen in dieser Form nicht bieten: Leistbare Mieten sorgen für hohe Vermietungssicherheit, während steuerliche Effekte – insbesondere die beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre – die laufende Rendite optimieren. In Kombination mit der Landesförderung entsteht ein planbares,

steuerlich effizientes und werthaltiges Investment für Generationen – eine Beteiligung ist ab sofort möglich.

PERICON als erfahrener Partner

Mit 20 Jahren Markterfahrung ist PERICON auf steuer- und förderoptimierte Immobilieninvestments spezialisiert. Als unabhängiger Partner begleitet PERICON Investoren von der Projektauswahl bis zur Umsetzung und setzt dabei auf transparente Strukturen, erfahrene Projektpartner und klar kalkulierbare Bauherrenmodelle.

Weitere Informationen unter pericon.at/investments



mazertifizierter Neubau mit neun bis zehn Wohnungen und 40 bis 75 m² Wohnfläche. Für Koller „ein Investment mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial, kombiniert mit stabilen Mieterträgen und langfristiger Nachfrage nach leistbarem, gefördertem Wohnraum in Top-Lage“. Gerade aufgrund der geförderten Mieten – ein wesentliches Argument für ein Investment in ein Bauherrenmodell – erwarten Investoren ein überdurchschnittlich hoher Vermietungsgrad. Auch in Wien werden derzeit spannende Projekte auf den Weg gebracht. Mit der „Baumstadt Floridsdorf“ wird im 21. Bezirk eine rund 150 Jahre alte Siedlung in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit



„Gerade aktuell ist ein guter Zeitpunkt für den Einstieg in ein Bauherrenmodell.“

Michael Spazier, Geschäftsführer Wesia

rund 300 Wohnungen umgewandelt. Nachdem die IFA 2025 die drei ersten Bauherrenmodelle der „Baumstadt Floridsdorf“ platzieren konnte, hat sie Mitte Jänner das Investment „Baumstadt 4“ geöffnet. Dabei handelt es sich um einen geförderten Wohnbau mit 37 Mietwohnungen in der Werndlasse 4.

Bauherrenmodell in Wien-Ottakring

In Wien-Ottakring wartet derzeit ein weiteres interessantes Bauherrenmodell auf Investoren. An der Adresse Hasnerstraße 131 wird ein Gründerzeithaus generalsaniert und um zwei Obergeschoße sowie zwei Dachgeschoße aufgestockt. Insgesamt sollen 20 Wohnungen, der Großteil davon mit Freiflächen wie



Seit kurzem können Ärzte in ein neues Bauherrenmodell im Grazer Bezirk St. Peter einsteigen. Zu dem klimazertifizierten Neubauprojekt gehören neun bis zehn Wohnungen (mit 40 bis 75 m²).

Loggien, Balkonen oder Gärten, entstehen. Auch bei diesem Wohnprojekt sollen Lage und Flächengewinn für das entsprechende Wertsteigerungspotenzial sorgen.

Noch haben nicht alle Anbieter von Bauherrenmodellen ihre Projektpipeline für 2026 bekannt gegeben. So viel kann jetzt schon verraten werden: Vor allem in Wien und Graz sollten Interessenten wieder aus einem breiteren Angebot an Pro-

jekten auswählen können. Spazier empfiehlt Anlegern, sich vor einem Einstieg den Track Record des jeweiligen Anbieters genau anzuschauen. Hilfreich sei es auch, sich darüber zu informieren, wer an einem Bauherrenmodell beteiligt ist. Ein gutes Zeichen sei es, wenn darunter „Wiederholungstäter“ seien. „Sie würden nicht investieren, wenn sie nicht zufrieden wären“, so der Immobilienprofi. **pb ■**

Bauherrenmodell-Know-how

- **Bauherrenmodell:** Anleger schließen sich zusammen, um eine Bestandsimmobilie mithilfe von Förderungen zu sanieren, mit dem Ziel, sie langfristig zu geförderten Preisen zu vermieten und Steuervorteile zu genießen. Die Beteiligung erfolgt in der Regel über ideelle Anteile.
- **Kleines Bauherrenmodell:** Die häufigste Ausprägung des Bauherrenmodells bei der die Anleger keinen Einfluss auf ein Immobilienprojekt nehmen und daher auch weniger Risiken tragen – auch weil die Planungsphase abgeschlossen ist und die Baubewilligung bereits vorliegt. Der Steuervorteil beschränkt sich daher darauf, dass die Sanierungs- bzw. Baukosten beschleunigt auf 15 Jahre abgeschrieben werden können. Da man über diesen Zeitraum mehr Verluste als Einnahmen hat, sind die Mieten steuerfrei und weitere Verluste können mit sonstigem Erwerbseinkommen kompensiert werden. Es gilt: Je höher das Einkommen, desto größer der Steuervorteil.
- **Großes Bauherrenmodell:** Die Anleger sind über eine eigens gegründete Projektentwicklungsgesellschaft an einem Bauvorhaben beteiligt und grundsätzlich bis zu dessen erfolgreicher Abwicklung aktiv eingebunden. Einschlägiges Immobilien-Know-how ist daher ein Muss! Dafür, dass die Anleger das volle Risiko tragen, werden sie mit umfangreichen Steuervorteilen belohnt. Sie müssen etwa nur für die erworbene Immobilie Grunderwerbssteuer zahlen und nicht die Gesamtinvestition. Auch können Nebenkosten wie Werbungskosten sofort von der Steuer abgesetzt werden. Die Renditeerwartung ist höher als beim kleinen Bauherrenmodell.
- **Bauherrenwohnung (auch „Bauherrenmodell Plus“):** Eine Ausprägung des Bauherrenmodells, die sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit erfreut hat. Der Anleger investiert hier in eine ausgewählte Wohnung und wird auch ins Grundbuch eingetragen. Nach Ablauf der Laufzeit kann er frei über das Apartment verfügen.