

IFA

VERTRIEBSSTART

Baumstadt Floridsdorf

Werndlgasse 5&7, 1210 Wien

04.04.2024

Zoom Webinar



Die Projektvorstellung des Bauherrenmodells Baumstadt Floridsdorf wird aufgezeichnet.



Sie sind stumm geschaltet und ohne Videobild.



Ihre Frage können Sie in den Chat schreiben. Die Fragen werden von den beiden Vortragenden vorgelesen und beantwortet.



Sie können auch ihre „virtuelle“ Hand heben, wir geben Ihr Mikrofon frei und Sie können Ihre Frage an die Vortragenden stellen.



Bei Verbindungsproblemen bitte erneut einwählen.

Agenda

- 01** Investment im Überblick
- 02** Durchdachte Bauweise
- 03** ESG-Standards der Zukunft
- 04** Investment im Detail
- 05** 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang

Investment im Überblick

ERWIN HASELBERGER

01

Baumstadt¹ Werndlgasse 5&7, 1210 Wien

BETEILIGUNG & INVESTMENT

Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell).
Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit
persönlichem Eintrag im Firmenbuch.

GESAMTINVESTITION

28,7 Mio. Euro

PLANRENDITE

Kreditzeichnung: rund 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase
Barzeichnung: rund 7,2% p.a. nach Ablauf der Förderphase

MINDESTINVESTMENT

131.087 Euro

EIGENKAPITAL

- Kreditzeichnung: ab 41.175 Euro,
zahlbar über 3 Jahre (13.725 Euro p.a.)
- Barzeichnung: ab 102.332 Euro nach Abzug
Barzeichnerbonus

BEWERTETE FLÄCHE

4.377 m²

GEPLANTER BAUBEGINN

Frühjahr 2025

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

Herbst 2026



Baumstadt Floridsdorf

Mit der Baumstadt Floridsdorf entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten **Generationen-Wohnbau** ist. Ausgangspunkt ist eine rund **150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.** In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach **betreubarem Wohnen** nachkommen. Vorhandene Strukturen werden behutsam, unter **Berücksichtigung des Bestands und mit Holzbauanteil**, nachverdichtet. So entsteht in verkehrsberuhigter Binnenlage mit guter öffentlicher Anbindung ein grünes „Dorf in der Stadt“. Der **Baumbestand der Baumstadt Floridsdorf wird durch Neupflanzungen ergänzt**, zudem sind idyllische Dachgärten, Gemeinschaftsräume mit Ausgang zum **Grätzlpark** sowie eine weitreichende **Fassadenbegrünung** mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von **Wärmepumpen und Photovoltaik** soll das Projekt zudem größtenteils energieautark sein.



Baumstadt¹

Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell Baumstadt profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Werndlgasse 5 & 7 ist für Herbst 2026 geplant.

Standort:	Wien
Nutzung:	Wohnen, Senior Living
Gesamtnutzfläche:	ca. 19.200 m ²
Gesamtprojektvolumen:	ca. 100 Mio. Euro
Städtebauliches Konzept:	Prof. Gnaiger / Nonconform
Architektur:	LottiundMax, Baumeister Lindner GmbH
Geplante Fertigstellung aller Bauteile:	2029





Das ökologische Dorf in der Stadt

Ressourcenschonend



Ressourcenschonende Nachverdichtung zum Teil in Holzbau, erneuerbare Energie, intensive Bepflanzung und umweltverträgliche Baustoffe machen die **Baumstadt Floridsdorf** zu einem **Vorzeigeprojekt**.

Gemeinschaftlich



Attraktive Gemeinschaftsflächen, wie begrünte Dachterrassen und Gemeinschaftsräume mit angrenzendem Grätzlpark, tragen zur Entwicklung einer **lebendigen Community** in der **Baumstadt Floridsdorf** bei. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen, was zur Stärkung des gemeinschaftlichen Charakters beitragen wird.

Nachhaltig verkehrsberuhigt



In der **Baumstadt Floridsdorf** entsteht **eine ruhige und sichere Umgebung**, in der Bewohner:innen aller Generationen gerne spazieren gehen, Rad fahren oder mit ihren Kindern spielen können. Geplant ist auch eine Mobilitätstation mit E-Leihrädern und Reparaturstation.

Public-Private-Partnership



Ein Investment in **geförderten Wohnbau** ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Dieses Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.

Biodivers

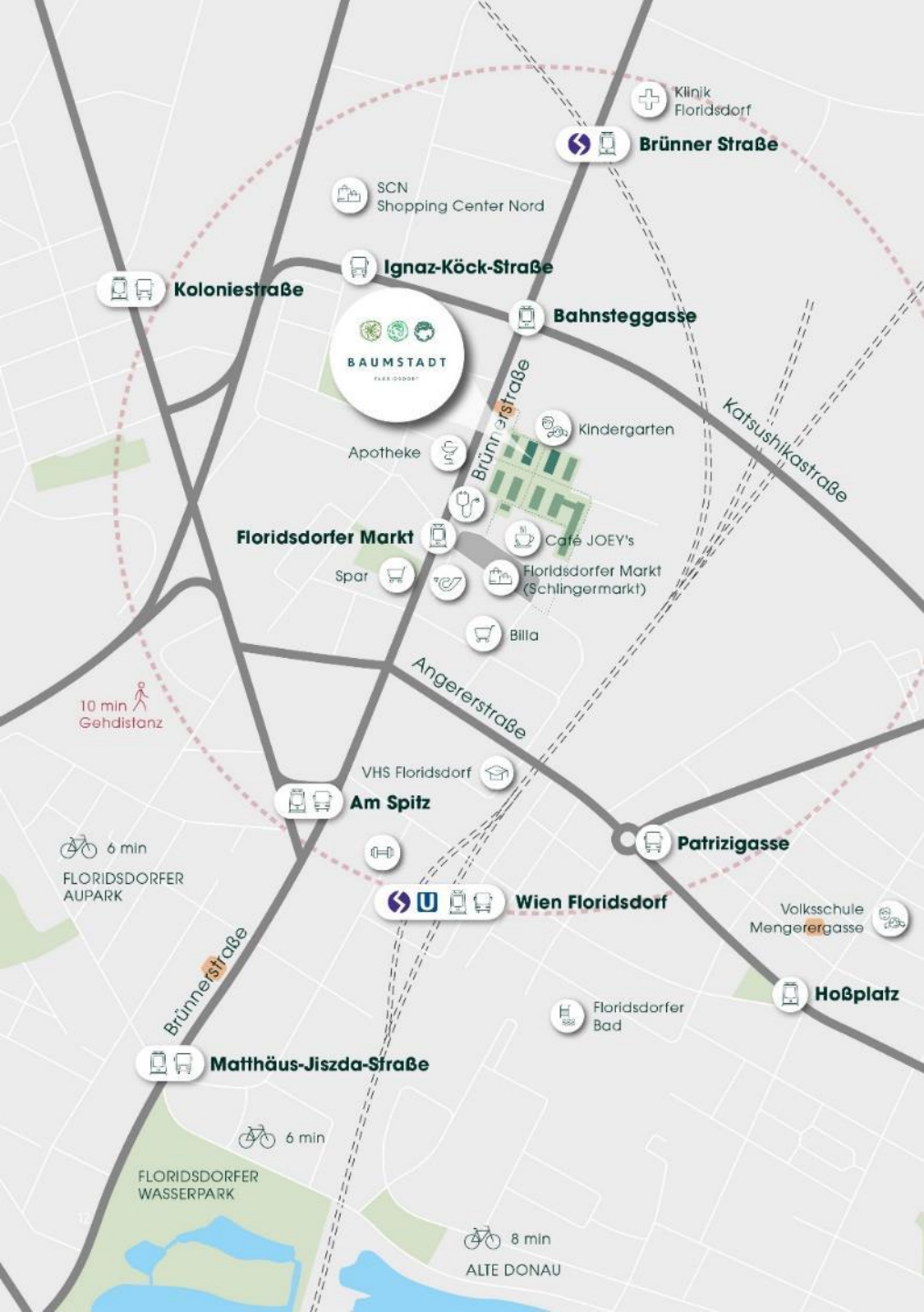


Durch den Altbaumbestand und das gezielte Setzen **einheimischer Pflanzen** wird neuer Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und dank des „Cool Island Effekt“ ein effektives Mittel gegen Hitzeinseln im Sommer geschaffen.

Gut versorgt



Die **Baumstadt Floridsdorf** bietet eine ausgezeichnete **Nahversorgung**. Einkaufsmöglichkeiten und andere wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Nachbarschaft und sind fußläufig erreichbar. Eine spürbare Erleichterung im Alltag schafft außerdem die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.



Optimale Lage

Nahversorger

- Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt) 160 m
- Spar 230 m
- Post 400 m

Kindergarten und Schulen

- Evangelischer Kindergarten 980 m
- VHS Floridsdorf 210 m
- VS Mengerergasse 940 m
- BG/BRG Franklinstraße 840 m

Freizeit

- SCN (Shopping Center Nord) 590 m
- Fitnesscenter 950 m
- Floridsdorfer Bad 940 m
- Aupark Jedlese 1.560 m
- Floridsdorfer Wasserpark 1.200 m
- Alte Donau 1.500 m

Ärztliche Versorgung

- Apotheke 130 m
- Allgemeinmediziner 550 m
- Klinik Floridsdorf 600 m

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahn Floridsdorfer Markt (30, 31) 130 m
- S-Bahn Brünner Straße 540 m
- Bahnhof Floridsdorf (S-Bahn, U-Bahn) 760 m
- Straßenbahn Bahnsteggasse (30, 31) 290m
- Bus Ignaz-Köck-Straße (36B) 500 m



Floridsdorfer Wasserpark



Bahnhof Floridsdorf



Klinik Floridsdorf



SCN (Shopping Center Nord)



MühlSchüttel

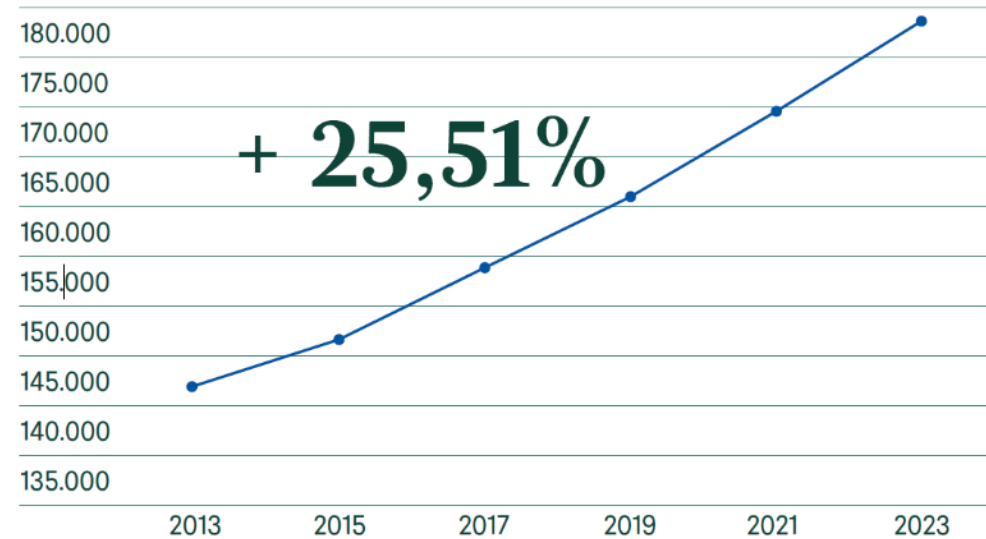
Floridsdorf

STARKES WACHSTUM, STARKE NACHFRAGE

Die Baumstadt befindet sich in Floridsdorf, einem der am stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten wie der **Donauinsel** oder dem **Floridsdorfer Wasserpark** bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. **Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verkehrsrouten.**



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



Quelle: Statistik Austria

Durchdachte Bauweise

GEORG GRASSBERGER

02



Durchdachte Bauweise

Die Baumstadt Floridsdorf setzt nachhaltige Maßstäbe im **geförderten Wohnbau**, denn sie kombiniert **Bestandserhalt, Nachverdichtung und Zubau**. Bestehende Gebäude werden durchdacht saniert und mit Dachgeschoss-Ausbauten in Leichtbauweise nachverdichtet, was wertvolle Ressourcen spart. Der Zubau erfolgt in **Stahlbeton-Skelettbau**, einer massiven Bauweise, bei dem die äußeren, tragenden Wände aus einzelnen Säulen bestehen. Dies wird komplettiert mit Außenwänden aus Holz, was viele Vorteile bringt.

BEWÄHRT

Stahlbeton-Skelettbauweise, durch Außenwände in Holzbauweise komplettiert.

NUTZFLÄCHENGWINN

Holzbau ermöglicht durch zwischenliegende Dämmung schlanken Wandaufbau.

BAUZEIT-OPTIMIERUNG

Kürzere Bauzeit durch Vorfertigung aller Holz-Außenwände.

HOHE AUSFÜHRUNGSQUALITÄT

Werkseitiger Einbau von Installationen und Fenstern garantiert gleichbleibend hohe Ausführungsqualität ohne Witterungseinflüsse.

OPTIMALER ENERGIESPEICHER

Stahlbeton nimmt Wärme auf und gibt diese zeitverzögert wieder ab. Dies minimiert insbesondere in der Übergangszeit den Heizenergiebedarf.

HEIMISCHES HOLZ

Verwendung von Holz aus heimischen Wäldern in allen Außenwänden, Verwendung von österreichischem Fichtenholz bei allen Fassaden.

GERINGER CO₂-FUßABDRUCK

Die materialsparende Bauweise minimiert den Betonverbrauch und damit die CO₂-Belastung des Gebäudes. Zusätzlich bindet das verwendete Holz weiteres CO₂.

GUT GESCHÜTZT

Die hinterlüftete Fassade schützt die dahinterliegende Wandkonstruktion vor mechanischer Beschädigung und direkter Sonneneinstrahlung.

RESISTENT

Das thermisch vorbehandelte Holz der hinterlüfteten Fassade bietet hohe Resistenz gegen Feuchtigkeit und Schädlinge.

LANGLEBIG

Die chemikalienfreie Vorbehandlung der hinterlüfteten Fassade garantiert eine langlebige und natürliche Oberfläche.

KOSTENEFFIZIENTE WARTUNG

Die Holzelemente der Fassade können bei Bedarf einzeln demontiert und getauscht werden.

ZUKUNFTSFIT

Die Bauweise ermöglicht ein kosteneffizientes Anpassen der Fassade sowie der Grundrisse und bietet damit viele Optionen für die Zukunft. Diese langfristige Nutzungsflexibilität ist ein Garant für Wertsicherung und Werterhalt der Baumstadt Floridsdorf.



Illustration



BRÜNNER STRASSE

WERNDLGASSE

LOTTGASSE

3

3A

5

7

9

9A

4A

4

6

8

10-12

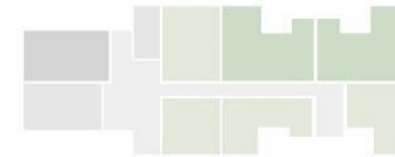
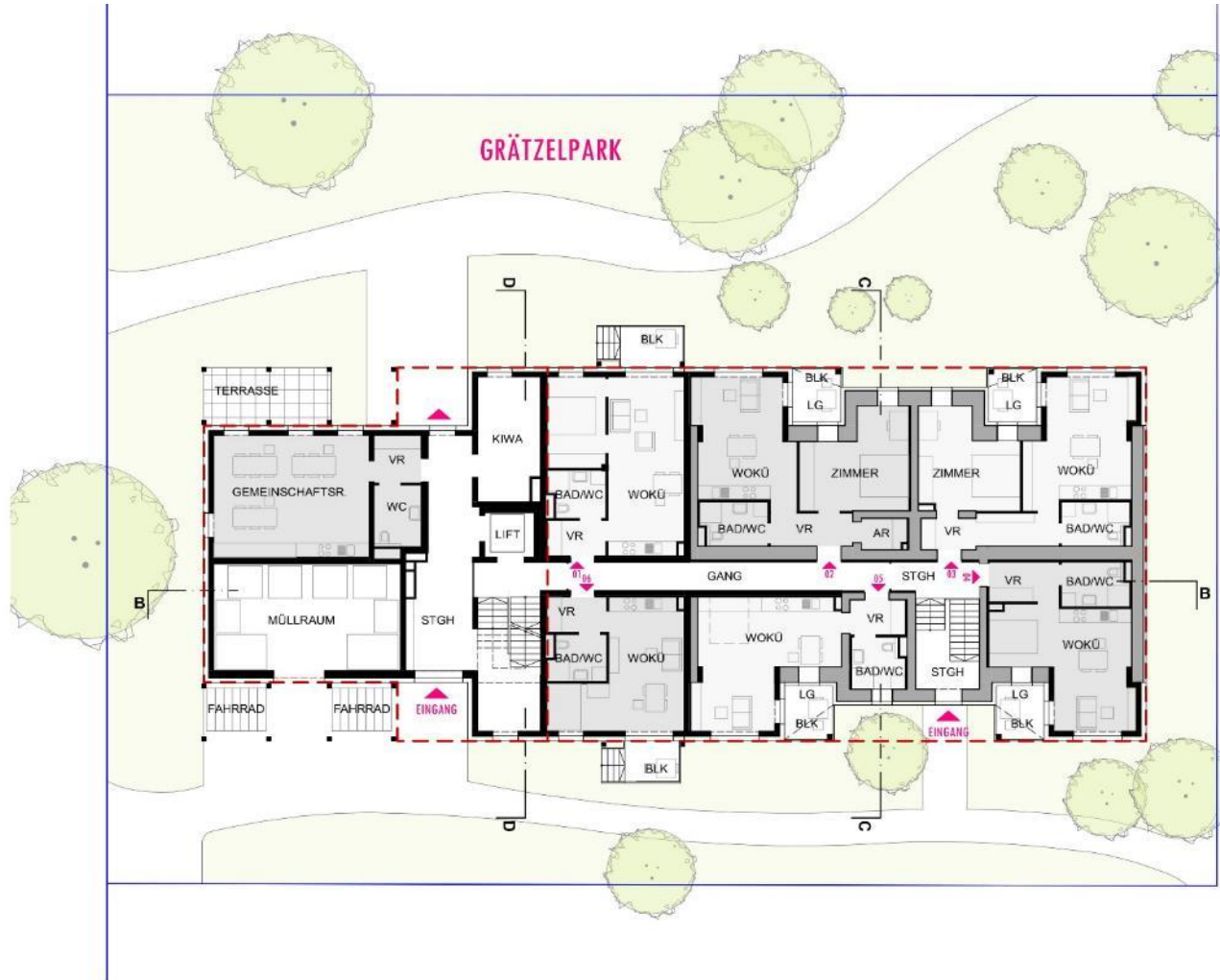
6B

7

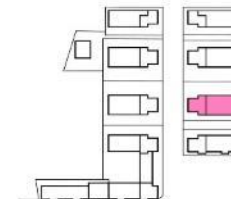
Werndlgasse
5&7



Erdgeschoss



- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- Gemeinschaftsraum



Schnitt und Topografie



SCHNITT B | M 1:200

WERNDLGASSE 5					
	WNF	davon WNF Bestand	Loggia	Balkon	Terrasse
EG	240	134	12	35	0
1.OG	368	138	12	58	0
2.OG	370	140	12	59	0
3.OG	347	0	0	23	70
4.OG	322	0	0	67	5
5.OG	124	0	0	23	0
6.OG	124	0	0	23	0
	1 895 m²	412 m²	36 m²	288 m²	75 m²

WERNDLGASSE 7					
	WNF	davon WNF Bestand	Loggia	Balkon	Terrasse
EG	241	133	12	35	0
1.OG	369	137	12	58	0
2.OG	370	139	12	59	0
3.OG	347	0	0	23	70
4.OG	322	0	0	67	5
5.OG	124	0	0	23	0
6.OG	124	0	0	23	0
	1 897 m²	409 m²	36 m²	288 m²	75 m²

Gemeinschaftsraum: 84 m²

WNF Gesamt inkl. Loggien: 3 864 m²

Wohnungsschlüssel der insgesamt 76 Wohneinheiten: 28x 1-Zimmer 20x 2-Zimmer 24x 3-Zimmer 4x 4-Zimmer

Ansichten

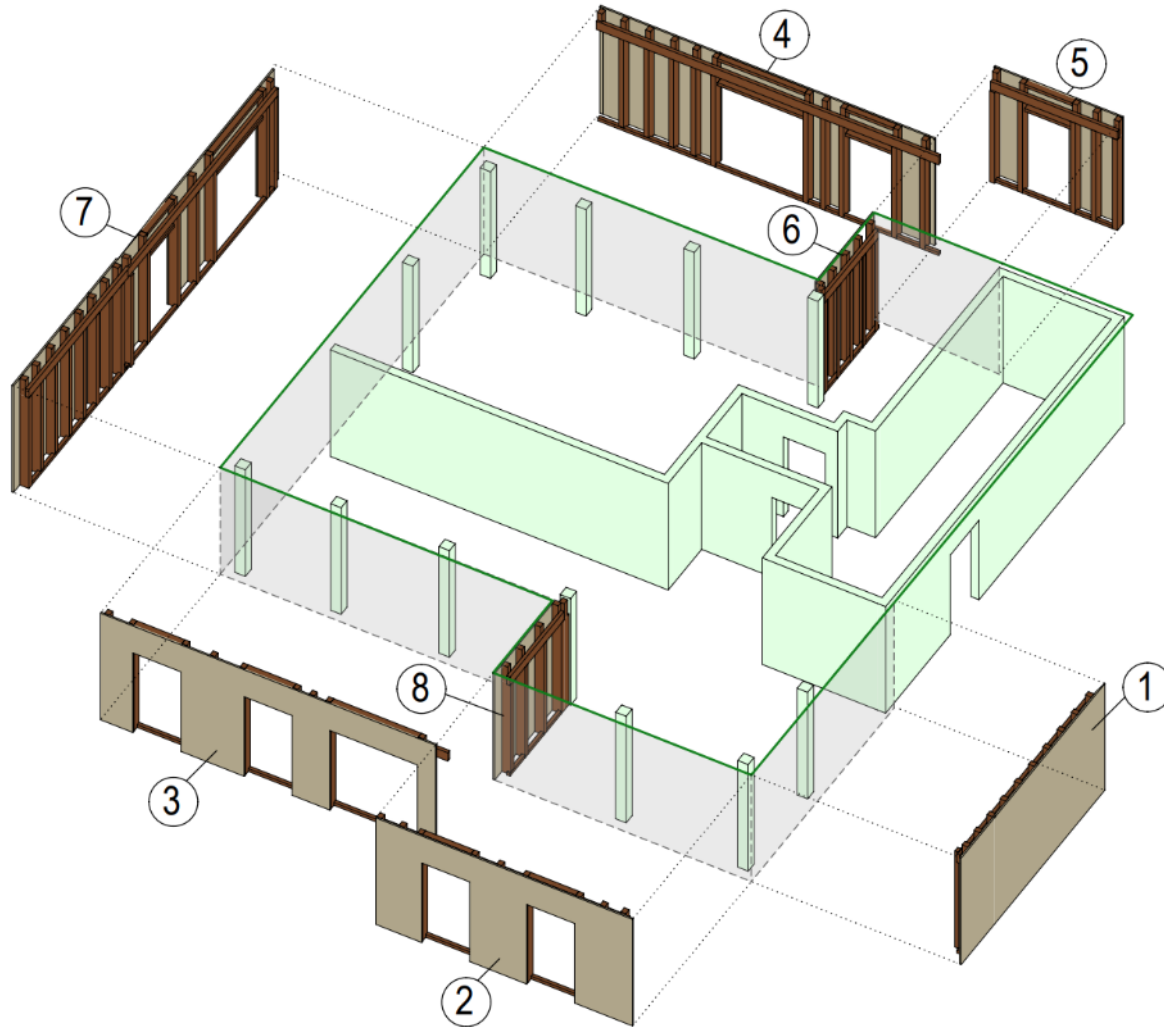


ANSICHT OST | M 1:200



ANSICHT SÜD | M 1:200

Bauweise

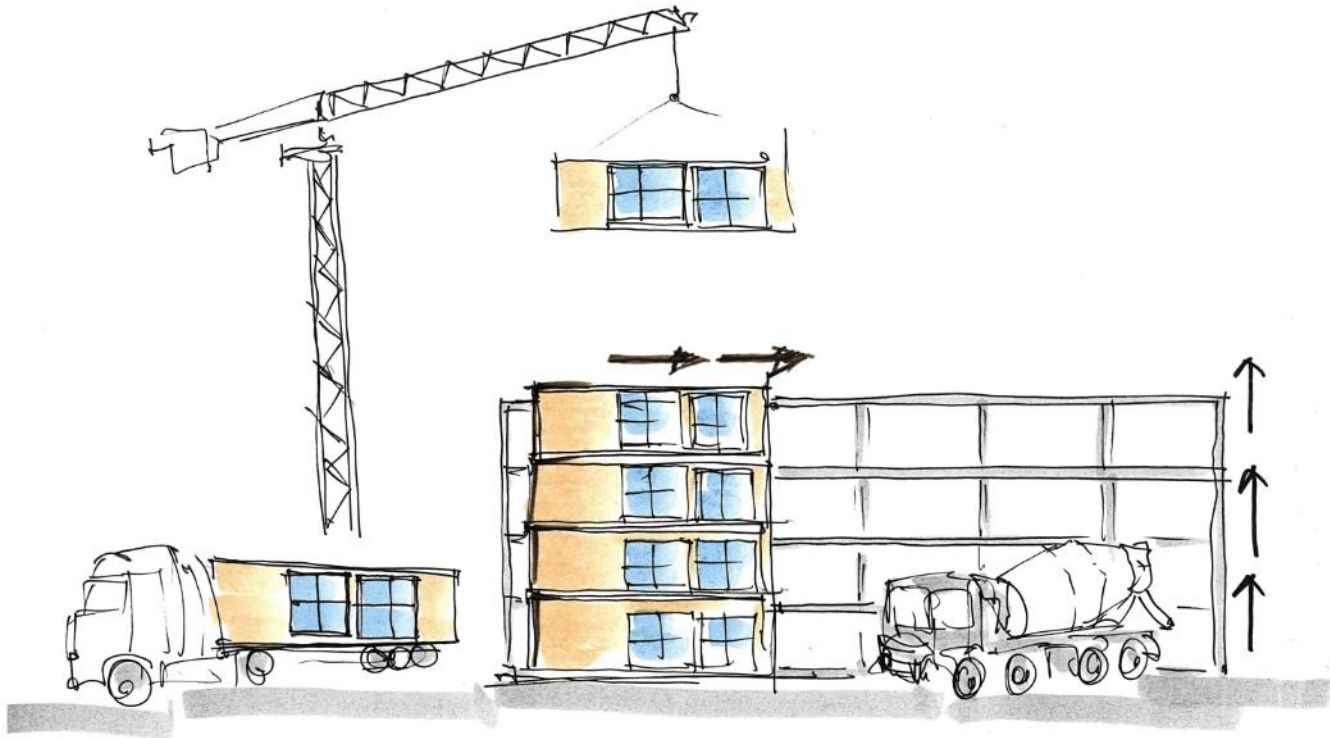


- ✓ Rohbau in Stahlbetonskelettbauweise wird komplett fertiggestellt
- ✓ Fassade in Holzriegelbauweise mit Fenster wird geschossweise vorgehängt
- ✓ Arbeiten an Anschlussfugen und Dachabdichtungen komplettieren die Hülle
- ✓ Hülle dicht für die Ausbuarbeiten

BEISPIEL : Seestadt Aspern, Baufeld D12 Wien



Bauablauf im Hybridbau



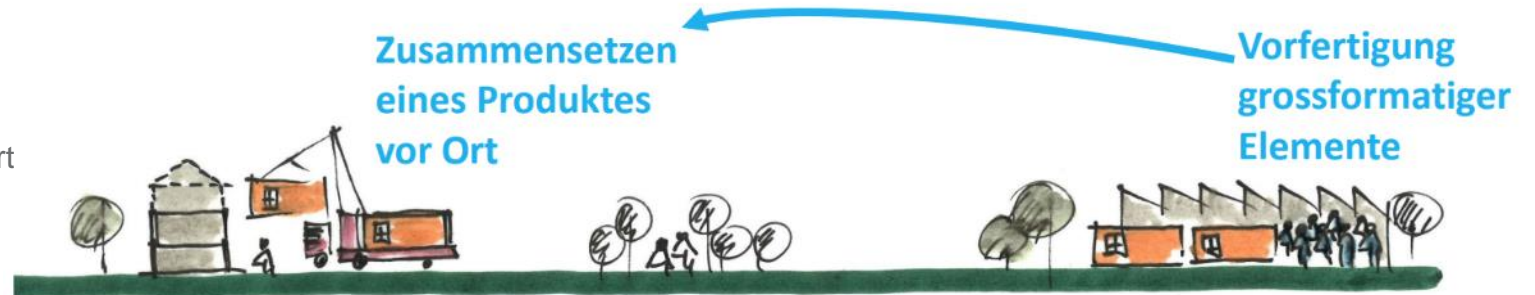
Vorfertigung | ein anderes Verständnis vom Bauen

ON-SITE PRODUCTION



OFF-SITE PRODUCTION

- ✓ Wettergeschützte Produktion
- ✓ Witterungsgeschützte Arbeitsbedingungen
- ✓ Qualitätssicherung in der Produktionshalle
- ✓ Kurze und störungsarme Umsetzung vor Ort
- ✓ Weniger Lagerflächen / Baustellenabfälle vor Ort



Werkseitige Vorbereitung der Außenwandelemente

VORFERTIGUNG BEDEUTET

- ✓ Wände samt Fassade, Fenster, Fensterbänke, Rolladen usw. komplett im Werk gefertigt.
- ✓ Beste Qualität durch Werkskontrolle und optimale Arbeitsbedingungen
- ✓ Minimale Montagezeit
- ✓ Minimale Witterungsbeanspruchung
- ✓ Montage ohne Gerüst



Lebensdauer

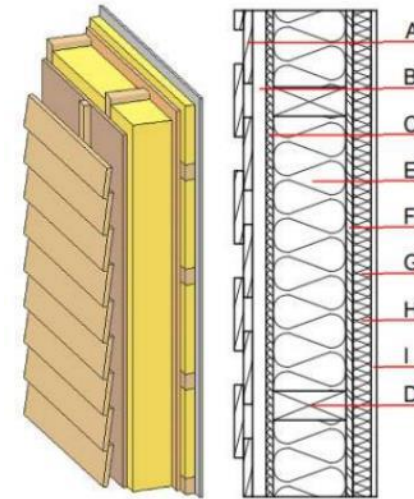


- ✓ Grundprinzip: Trocken hält ewig
- ✓ Hopfgarten –das Wurzenhäusl (1605) ist noch heute als Apartmenthaus genutzt
- ✓ rund 1/3 der Bestandsgebäude in Wien sind Gründerzeithäuser > nach heutiger Definition sind das Hybridbauten mit Geschossdecken aus Holz
- ✓ bei richtig gewählter Bauweise bestehen Holzkonstruktionen über 100 Jahren
- ✓ Materialwahl für Holz kein zeitlich limitierender Faktor

Lebensdauer | Wartung



Quelle: proholz, Foto: Günter Wei



IM WANDEL DER ZEIT

- ✓ Keine Beschichtung bedeutet Vergrauung
- ✓ Beschichtung bedeutet Wartung
- ✓ einzige Ausnahme: „Vorvergrauungslasuren“
- ✓ hinterlüftete Fassade verlängert die Lebensdauer der gesamten Außenhaut

ESG-Standards der Zukunft

GEORG GRASSBERGER

03



ESG Standards der Zukunft

- ✓ Ressourcenschonende Nachverdichtung
- ✓ Gebäudezertifizierung (klimaaktiv)
- ✓ Modernste Energiestandards
- ✓ Wärmepumpensystem unterstützt durch Photovoltaik
- ✓ Photovoltaikanlage auf den Dächern
- ✓ Großzügige Grünflächen und dichter Baumbestand
- ✓ Regenwassermanagement
- ✓ Minimale Bodenversiegelung durch umsichtige Nachverdichtung
- ✓ Schaffung von „Cool Islands“ im Sommer
- ✓ Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen und Hochbeete für Mieter:innen
- ✓ Fassadenbegrünung als Beitrag zur naturnahen Begrünung
- ✓ Grätzlpark und Spielplatz
- ✓ Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- ✓ Leihräder und Car Sharing geplant



Illustration

Investment im Detail

ERWIN HASELBERGER

044

Projekt im Überblick

- ✓ Kleines Bauherrenmodell | KG-Modell
- ✓ Totalsanierung mit Bestandserhaltung
- ✓ Schaffung von **76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 m² - 80 m²)**
- ✓ Bewertete Fläche: **4.377 m²**
- ✓ Geplanter Baubeginn: **Frühjahr 2025 (04/2025)**
- ✓ Geplante Fertigstellung: **Herbst 2026 (10/2026)**
- ✓ **28,7 Mio. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen (exkl. Beratungshonorar)
- ✓ Mindestbeteiligung **0,45%** (GIK EUR 131.087 | EK bei Kreditzeichnung EUR 41.175, verteilt auf 3 Jahre) mit Erhöhung in **0,05% Schritten** (Mischvariante mindestens 0,3% Kreditanteile)
- ✓ Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: **31% Eigenkapital; 69% Fremdmittel**



Fremdfinanzierung | Förderung

FREMDFINANZIERUNG

- Steiermärkische Sparkasse AG
- Bankdarlehen:
Gesamtlaufzeit 18 Jahre
- Fixzins 4,4% p.a. bis 12/2039 (15 Jahre) anschließend bis 2042
variable Verzinsung 3 ME + 1,65%
- Tilgungsbeginn/geplanter Vermietungstermin: 02/2027
- Vorzeitige Rückzahlungen pönalefrei möglich (Umschuldungen zu
anderen Kreditinstitut 1% Pönale)

FÖRDERUNG

- Landesdarlehen gefördert über 20 Jahre, kalkulierter
Fixzinssatz 1% p.a. (Tilgungsbeginn 02/2027)

Facts zum Gesellschaftsvertrag

FIRMA UND SITZ

Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG

GESELLSCHAFTER

Komplementärin: Condoreal GmbH mit Sitz in Linz (reine Haftungs- u. Arbeitsgesellschafterin / weder am Ergebnis noch am Vermögen der Gesellschaft beteiligt)

Kommanditistin: Freude am Wohnen GmbH mit Sitz in Linz (veräußert ihre Anteile an die „Neukommanditisten“ = Investor:innen)

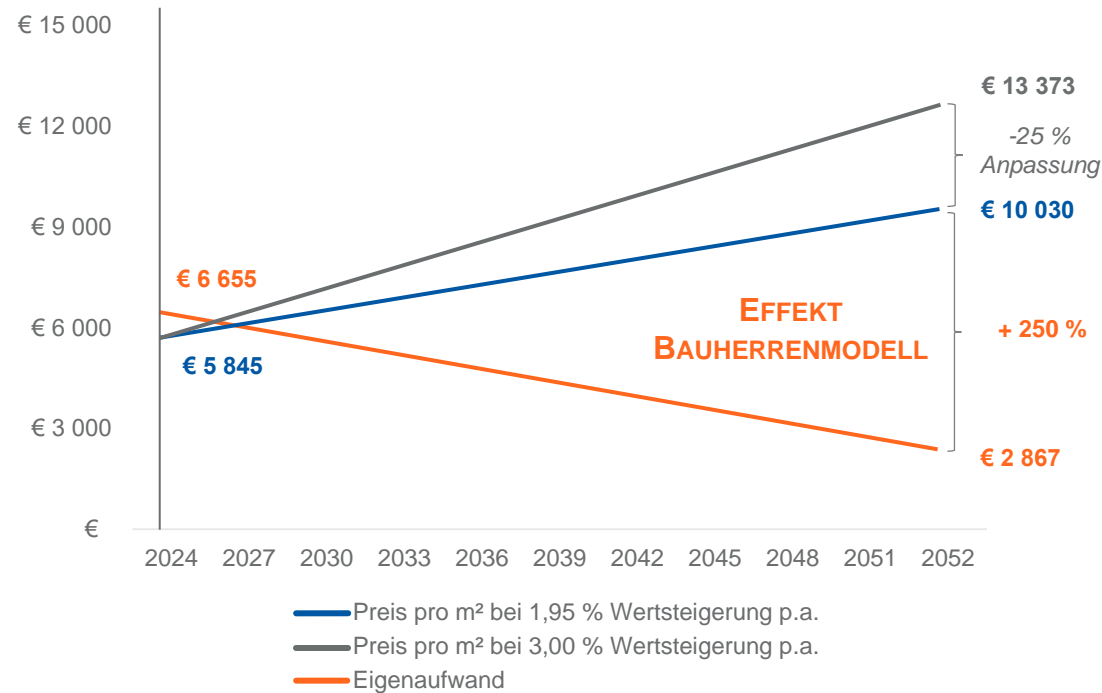
Verwertungsszenario

ALTERNATIV ZU EINER LANGFRISTIGEN VERMIETUNG BESTEHT AUCH DIE OPTION EINER VERWERTUNG:

Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit **einfacher Mehrheit** eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

Detaillierte Informationen dazu finden Sie in der ausführlichen Projektdokumentation bzw. im Gesellschaftsvertrag.

Verwertungsszenario



* inkl. aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitinsen und IFA Dienstleistungspaket lt. Projektdokumentation

** Quelle: immopreise.at

Gesamtinvestitionskosten * € 29.130.500

Bewertete Fläche 4.377 m²

Gesamtinvestitionskosten pro m² € 6.655

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2024-2051) € 12.550.863

Bewertete Fläche 4.377 m²

Eigenaufwand pro m² kumuliert € 2.867

Ø Marktpreis 2024 ohne Nebenkosten pro m² ** € 5.845

Inkl. 3% Wertsteigerung p.a. (2024-2052) pro m² € 13.373

Ø Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m² € 10.030

Ø Marktpreis 2052 pro m² € 10.030

Eigenaufwand pro m² € 2.867

Wertsteigerung im Jahr 2052 + 250 %

Wertsteigerung vor ImmoEst p.a. 8,9 %

Disclaimer: Diese Übersicht stützt sich auf zurzeit gegebene Marktverhältnisse, dient reinen Anschauungszwecken, ist stark vereinfacht dargestellt und hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Sie stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko der Käufer:innen.

Prognoserechnung Kreditzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

BAUPHASE

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	13.725
2025	13.725
2026	13.725
	<hr/>
	41.175

Steuerliches Ergebnis

2024	-9.252
2025	-13.302
2026	-6.935
	<hr/>
	-29.489

41.175
Eigenaufwand vor Steuer

-14.744
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

26.431
Eigenaufwand NACH STEUER

Prognoserechnung Kreditzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

FINANZIERUNGSPHASE

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	68.177
Landesdarlehen gefördert ****	21.735

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

272
pro Monat

3.264
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

149
pro Monat

1.787
pro Jahr

- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 68.177 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von 21.735 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

Prognoserechnung Kreditzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

ERTRAGSPHASE

ERTRAGSPHASE (ab 2048)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

63.949

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.443

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

5,4 %

Prognoserechnung Kreditzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
⌘	2024			-13.725		-13.725	-13.725
	2025			-13.725	4.626	-9.099	-22.824
	2026			-13.725	6.651	-7.074	-29.898
€	2027	1.750	-6.837	-5.087	3.467	-1.619	-31.517
	2028	1.909	-7.458	-5.549	3.661	-1.888	-33.405
	2029	1.957	-7.458	-5.501	3.640	-1.861	-35.267
	2030	2.007	-7.458	-5.451	3.532	-1.919	-37.186
	2031	2.055	-7.458	-5.403	3.421	-1.982	-39.167
	2032	2.105	-7.458	-5.353	3.307	-2.047	-41.214
	2033	2.112	-7.458	-5.346	3.187	-2.159	-43.373
	2034	2.164	-7.458	-5.294	3.085	-2.209	-45.582
	2035	2.217	-7.458	-5.241	2.956	-2.285	-47.867
	2036	2.271	-7.458	-5.187	2.823	-2.364	-50.231
	2037	2.327	-7.458	-5.132	2.683	-2.448	-52.679
	2038	2.349	-7.458	-5.110	2.538	-2.571	-55.250
	2039	2.407	-7.458	-5.052	2.405	-2.646	-57.897
	2040	2.466	-7.458	-4.992	1.583	-3.410	-61.306
	2041	2.527	-7.458	-4.932	-214	-5.146	-66.452
	2042	2.589	-1.717	872	-1.115	-243	-66.695
	2043	2.600	-1.200	1.401	-1.237	163	-66.532
	2044	2.665	-1.199	1.465	-1.249	216	-66.316
	2045	2.731	-1.199	1.532	-1.288	244	-66.072
	2046	2.799	-1.199	1.600	-1.327	273	-65.799
2047	3.315	-100	3.216	-1.367	1.849	-63.949	
2048	3.443		3.443	-1.628	1.815	-62.135	

Prognoserechnung Kreditzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-9.252		-9.252	-9.252
2025				-13.302		-13.302	-22.554
2026				-6.935		-6.935	-29.489
2027	2.174	-424	1.750	-6.120	-2.952	-7.322	-36.811
2028	2.372	-462	1.909	-6.120	-3.068	-7.279	-44.090
2029	2.428	-470	1.957	-6.120	-2.902	-7.065	-51.155
2030	2.485	-478	2.007	-6.120	-2.729	-6.842	-57.997
2031	2.541	-486	2.055	-6.120	-2.548	-6.613	-64.610
2032	2.599	-494	2.105	-6.120	-2.360	-6.375	-70.985
2033	2.658	-546	2.112	-6.120	-2.163	-6.171	-77.156
2034	2.718	-554	2.164	-6.120	-1.957	-5.913	-83.069
2035	2.780	-563	2.217	-6.120	-1.742	-5.645	-88.714
2036	2.843	-572	2.271	-6.120	-1.518	-5.367	-94.081
2037	2.908	-581	2.327	-6.120	-1.284	-5.077	-99.158
2038	2.974	-625	2.349	-6.120	-1.039	-4.810	-103.968
2039	3.041	-634	2.407	-4.788	-784	-3.165	-107.133
2040	3.110	-644	2.466	-1.521	-517	428	-106.705
2041	3.181	-654	2.527	-59	-238	2.230	-104.475
2042	3.253	-664	2.589	-59	-56	2.474	-102.001
2043	3.327	-727	2.600	-59	-43	2.499	-99.502
2044	3.402	-737	2.665	-59	-31	2.575	-96.927
2045	3.479	-748	2.731	-59	-19	2.653	-94.274
2046	3.558	-759	2.799	-59	-7	2.733	-91.540
2047	4.136	-821	3.315	-59	0	3.257	-88.283
2048	4.282	-839	3.443	-59		3.385	-84.899

Prognoserechnung Kreditzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		30.094			30.094
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.657			28.295
		<u>nach Steuer</u>			<u>nach Steuer</u>
		25.438			58.389

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 32.951

Prognoserechnung Kreditzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

TOTALGEWINNBERECHNUNG

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-7.920		-7.920	-7.920
2025				-8.703		-8.703	-16.623
2026				-873		-873	-17.496
2027	2.681	-424	2.257	-1.422	-2.952	-2.117	-19.613
2028	2.925	-462	2.463	-1.422	-3.068	-2.028	-21.641
2029	2.998	-470	2.528	-1.422	-2.902	-1.796	-23.437
2030	3.073	-478	2.595	-1.422	-2.729	-1.556	-24.993
2031	3.147	-486	2.661	-1.422	-2.548	-1.310	-26.303
2032	3.222	-494	2.728	-1.422	-2.360	-1.053	-27.356
2033	3.300	-546	2.754	-1.422	-2.163	-831	-28.187
2034	3.379	-554	2.824	-1.422	-1.957	-554	-28.741
2035	3.460	-563	2.897	-1.422	-1.742	-267	-29.009
2036	3.543	-572	2.971	-1.422	-1.518	31	-28.977
2037	3.628	-581	3.047	-1.422	-1.284	342	-28.636
2038	3.715	-625	3.090	-1.422	-1.039	629	-28.007
2039	3.804	-634	3.170	-1.422	-784	964	-27.042
2040	3.896	-644	3.252	-1.422	-517	1.313	-25.730
2041	3.989	-654	3.335	-1.422	-238	1.675	-24.055
2042	4.085	-664	3.421	-1.422	-56	1.943	-22.112
2043	4.183	-727	3.456	-1.422	-43	1.992	-20.121
2044	4.283	-737	3.546	-1.422	-31	2.093	-18.028
2045	4.386	-748	3.638	-1.422	-19	2.197	-15.831
2046	4.491	-759	3.732	-1.422	-7	2.303	-13.528
2047	4.599	-821	3.778	-1.422	0	2.356	-11.172
2048	4.709	-839	3.871	-1.422		2.449	-8.723
2049	4.823	-853	3.970	-1.422		2.548	-6.175
2050	4.938	-867	4.071	-1.422		2.649	-3.526
2051	5.057	-882	4.175	-1.422		2.753	-773
2052	5.178	-896	4.282	-1.422		2.860	2.087

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

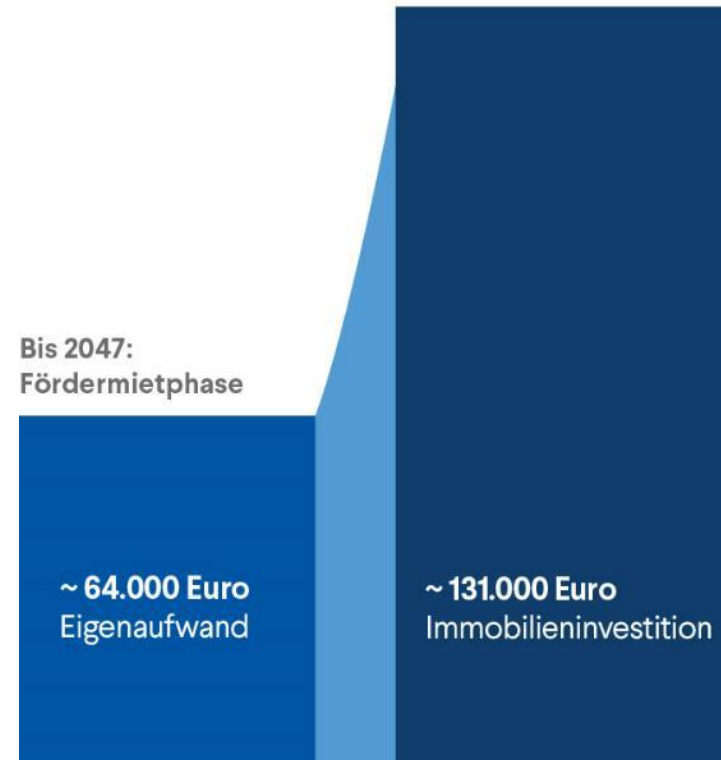
* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 2.925 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeerichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

„Immobilie zum halben Preis“

ATTRAKTIVE RENDITEMÖGLICHKEITEN

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 13.725 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 64.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 131.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,4% p.a.*.



5,4% Rendite*

mit Steigerungspotenzial

Ab 2048:

Voraussichtliche Mieteinnahmen
pro Jahr nach Nebenkosten
3.443 Euro

Rendite in % p.a. des Eigen-
aufwandes von ~ **64.000 Euro**
(vor persönlicher Steuer)
5,4% p.a.*

* Planwert

Disclaimer: Die Bezeichnung „zum halben Preis“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt dabei hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes.

Prognoserechnung Barzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

BAUPHASE

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	109.352
Barzeichnungsbonus	-7.020
	<hr/>
	102.332

Steuerliches Ergebnis

2024	-6.107
2025	-9.635
2026	-6.593
	<hr/>
	-22.334

102.332
Eigenaufwand vor Steuer

-11.167
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

91.166
Eigenaufwand NACH STEUER

Prognoserechnung Barzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

ERTRAGSPHASE

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

80
pro Monat

957
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

236
pro Monat

2.834
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

47.660

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.443

Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

7,2 %

Prognoserechnung Barzeichnung

KOMMANDITANTEILE | EUR 131.087 GESAMTINVESTITIONSSUMME NETTO

TOTALGEWINNBERECHNUNG

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-4.775		-4.775	-4.775
2025				-5.036		-5.036	-9.810
2026				-531		-531	-10.341
2027	2.681	-424	2.257	-1.422	-195	640	-9.701
2028	2.925	-462	2.463	-1.422	-204	837	-8.864
2029	2.998	-470	2.528	-1.422	-194	912	-7.952
2030	3.073	-478	2.595	-1.422	-184	989	-6.963
2031	3.147	-486	2.661	-1.422	-173	1.065	-5.898
2032	3.222	-494	2.728	-1.422	-163	1.143	-4.755
2033	3.300	-546	2.754	-1.422	-153	1.179	-3.576
2034	3.379	-554	2.824	-1.422	-142	1.260	-2.316
2035	3.460	-563	2.897	-1.422	-132	1.343	-972
2036	3.543	-572	2.971	-1.422	-121	1.428	456

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 2.925 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2029 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF / Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Projektpartner

- Architekt
LottiundMax, Baumeister Lindner GmbH, Wien
- Rechtsanwalt
Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien
- Laufende Steuerberatung
Raml und Partner Steuerberatung GmbH, Linz
- Steuerliches Gutachten
Mag. Manfred Kunisch, TPA Steuerberatung GmbH, Wien



Baumpatenschaft

Der Baumbestand der Baumstadt Floridsdorf wird durch zahlreiche Neupflanzungen aufgewertet.

Die ersten 50 Investor:innen des Bauherrenmodells

Baumstadt erhalten eine Baumpatenschaft und leisten damit einen aktiven Beitrag zur langfristigen Bewahrung der Biodiversität in der Baumstadt Floridsdorf.

Neben einer Urkunde erhalten die Investor:innen als Baumpate auch eine personalisierte Plakette, die an ihrem Paten-Baum angebracht wird.



Allgemeines zu Vertrieb und Marketing

- Freischaltung im IFA Portal 04.04.2024 / 14:00 Uhr
- Nachfolgende Unterlagen stehen demnächst im IFA Portal zur Verfügung
 - ✓ Berechnung
 - ✓ Teaser
 - ✓ Verwertungsszenario
 - ✓ Information
 - ✓ Dokumentation
 - ✓ Planmappe
 - ✓ Produktfolder
 - ✓ Video (auf IFA YouTube Channel)
- Sachbearbeiterin: Eva Schimpfhuber (e.schimpfhuber@ifa.at)
 - ⇒ Erstzeichnungsunterlagen **inklusive personalisierter Prognoserechnung** (Bank/IFA-Portal)
- Erstzeichnungsunterlagen inkl. Ausweis und EK-Nachweis vollständig vorab per Scan
- Online Marketing | Social Media | Website ifa.at | IFA Newsletter+ Marktupdate (KW 17/2024)

Verkaufsunterlagen NEU

- ✓ Teaser
- ✓ Verwertungsszenario
- ✓ Berechnung / Kurzinformation NEU



BAUMSTADT¹ Baumstadt Floridsdorf Werdniggasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496
Baumstadt¹ Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell Baumstadt¹ profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 23. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 28,7 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte I/VS-AFA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 76 geförderten Wohnheiten mit zugerechneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Frühjahr 2025 | Fertigstellung Herbst 2028

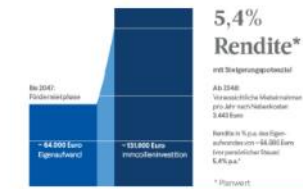
Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprognose. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Die jede Anlageentscheidung der individuellen Abwägung auf der persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihre persönlichen Beraterinnen.

IFA Institut für Anlageberatung AG | Glognerstraße 18-20 | A-4020 Linz | +43 732 602 847 | office@ifa.at

IFA Institut für Anlageberatung

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORA/IA Gruppe.

INVESTMENT	Steueroptimiertes Immobilieninvestment in ein IFA Bauherrenmodell (IKG Modell)
PROJEKT	Baumstadt¹ Werdniggasse 5&7 1210 Wien 76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35-38 m ²). Jede Wohnung mit zugerechneten Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse
SICHERHEIT	Grundbuchaktuelles der Kommanditgesellschaft mit persönlicher Einwerblichkeitsübertragung sowie Risikostreuung durch Mietpool (kein Einzelvermietungsrisiko)
PLANRENDITE	rund 5,4% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
GESAMTINVESTITION	28,7 Mio. Euro
MINDESTINVESTMENT	10.087 Euro (entspricht einer Beteiligung von 0,45%)
EIGENKAPITAL	49.425 Euro zahlung über 3 Jahre (19.725 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung
FÖRDERUNG	Geförderter Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins über 20 Jahre
BEWERTETE FLÄCHE	4.377 m ²
BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG	geplant Frühjahr 2025 geplant Herbst 2028
Immobilie „zum halben Preis“	Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 10.225 Euro p.a. über drei Jahre möglich. Mit einem Eigenkapital nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenszahlung von rund 94.000 Euro ermöglicht die Investitionsmöglichkeit bei Kreditzeichnung einer Immobilienbeteiligung von rund 10.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,4% p.a. ¹



Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprognose. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Die jede Anlageentscheidung der individuellen Abwägung auf der persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihre persönlichen Beraterinnen.

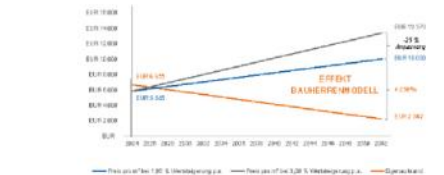
IFA Institut für Anlageberatung

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORA/IA Gruppe.

Verwertungsszenario 2052 - Modellrechnung Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	Euro	28.100.000
Bewerteter Fläche		4.377 m ²
Gesamtwertminderungskosten pro m ²	Euro	6.935
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2024-2052)	Euro	12.560.863
Bewerteter Fläche		4.377 m ²
Eigenaufwand pro m ² kumuliert	Euro	2.867
Durchschnittlicher Mietpreis 2024 (ohne Nebenkosten pro m ²)**	Euro	6.848
inklusive 2% Wertminderung p.a. (2024-2052) pro m ²		12.373
Durchschnittlicher Mietpreis nach 25% Preispassung für Bestandsimmobilien pro m ²	Euro	5.030
Durchschnittlicher Mietpreis 2052 pro m ²	Euro	6.030
Eigenaufwand pro m ²	Euro	2.867
Wertminderung im Jahr 2052	+250%	
Wertminderung vor immo. 0,5% p.a.	0,3%	

Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft



* Gesamtwertminderungskosten inklusive Erwerbnebenkosten sowie Besatzkosten und IFA Übereinstimmungspaket laut Projektinformationsblatt
** Quelle: immoportal.at

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprognose. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Die jede Anlageentscheidung der individuellen Abwägung auf der persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihre persönlichen Beraterinnen.

IFA Institut für Anlageberatung

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORA/IA Gruppe.

SICHERHEITEN	<ul style="list-style-type: none"> • Persönliche Finanzbuchhaltung und Risikostreuung durch Mietpool (kein Einzelvermietungsrisiko) • Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Besatzkosten usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten. • Nebenkosten gemäß Wertungsszenario 2052 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten, z.B. Kosten für Verwaltung sowie Beiträge für Leerhaltung und Mietaufschlag sind anhaltbar. • IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. IFA Leistungspaket mit der Eintragung aus rund 500 Projekten. • Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins ab 20 Jahre. 																		
FÖRDERUNG	<ul style="list-style-type: none"> • Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren fiktionalen Aufwand. • Anstelle der üblichen Hypothekendarlehen auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (0,7% p.a.) beantragt. 																		
STEUEROPTIMIERUNG	<ul style="list-style-type: none"> • Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 9,87 Euro/m² monatlich zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexierung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich 10,74 Euro/m². Die für Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt zu einer wesentlich höheren Vorauszahlungssicherheit. Der Verrentungssatz bei IFA Bauherrenmodell liegt in der Regel bei rund 97%. 																		
ERTRAGSOPTIMIERUNG	<ul style="list-style-type: none"> • 360-Grad-Service ein Immobilienleben lang • Mit 76 Jahren Sie auf höchste Qualität und besten Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit großer Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wirtschaftsspektrum der Immobilien und spenden durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten. 																		
360-GRAD-SERVICE	<ul style="list-style-type: none"> • Als Errichtung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückzahlung der geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Verwertungsentscheidungsfindung und den Verkauf der Einwerblichkeiten oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen. 																		
VERWERTUNGSSZENARIO	<ul style="list-style-type: none"> • Als Errichtung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückzahlung der geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Verwertungsentscheidungsfindung und den Verkauf der Einwerblichkeiten oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen. 																		
BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG	<table border="1"> <tr> <td>ATA</td> <td>Normal</td> <td>67 Jahre 1,0% p.a.</td> <td>ATA</td> <td>1/15</td> <td>15 Jahre 0,7% p.a.</td> </tr> <tr> <td>Nettoertrahmen minus Steuerzahlung</td> <td>27.836</td> <td>27.836</td> <td>Nettoertrahmen plus Steuerersparnis</td> <td>27.836</td> <td>27.788</td> </tr> <tr> <td>Nettoertrahmen nach Steuer</td> <td>22.407</td> <td>22.407</td> <td>Nettoertrahmen nach Steuer</td> <td>48.682</td> <td>48.682</td> </tr> </table>	ATA	Normal	67 Jahre 1,0% p.a.	ATA	1/15	15 Jahre 0,7% p.a.	Nettoertrahmen minus Steuerzahlung	27.836	27.836	Nettoertrahmen plus Steuerersparnis	27.836	27.788	Nettoertrahmen nach Steuer	22.407	22.407	Nettoertrahmen nach Steuer	48.682	48.682
ATA	Normal	67 Jahre 1,0% p.a.	ATA	1/15	15 Jahre 0,7% p.a.														
Nettoertrahmen minus Steuerzahlung	27.836	27.836	Nettoertrahmen plus Steuerersparnis	27.836	27.788														
Nettoertrahmen nach Steuer	22.407	22.407	Nettoertrahmen nach Steuer	48.682	48.682														

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zuletzt gegebenen Marktverhältnisse und die generischen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der künftigen Marktverhältnisse, Zinsen, Nebenkosten sowie Steuern sind negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

**360-Grad- Service ein
Immobilienleben lang**

ERWIN HASELBERGER

055

360-Grad-Service ein Immobilienleben lang

Immobilien sind mehr als Glas, Holz und Beton. Sie sind wertvolle Lebensräume, die gepflegt werden müssen, um ihren Wert zu halten und zu steigern. Vom IFA Asset Management erhalten Immobilien jene Betreuung, die sie verdienen – und die langfristig den Erfolg eines Investments wesentlich beeinflussen. **IFA bündelt mit ihren Partnern langjährige Markterfahrung und ein umfassendes Leistungsportfolio in den Bereichen Property- und Facility-Management, von Immobilienberatung und -vermarktung bis hin zu Gebäudereinigung und Hausbetreuung.**

Zu den Partnern zählt unter anderem die ADOMO Group, ein verbundenes Unternehmen von IFA, welches sich auf Dienstleistungen rund um die Immobilie spezialisiert hat. Daraus resultierend profitieren Investor:innen von den Synergien zwischen ADOMO und IFA.

ZWEI UNTERNEHMEN SIND FÜR IFA INVESTOR:INNEN BESONDERS RELEVANT:

IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

ima Immobilien Management GmbH

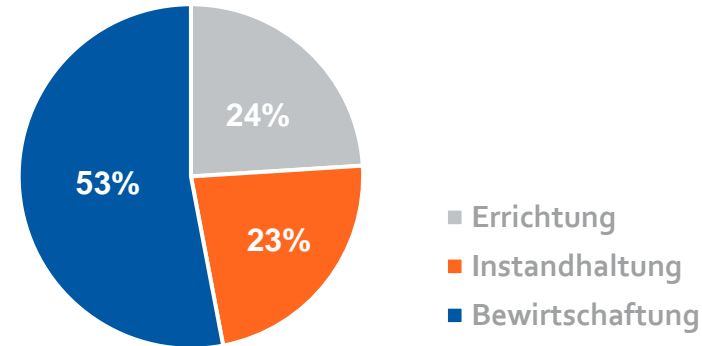
IFA BIETET MIT IHREN PARTNERN AUS DER ADOMO GROUP:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität
- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit
- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien
- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how
- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN



Über den gesamten **Lebenszyklus** betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich **ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung**. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



MANAGEN STATT VERWALTEN



Mit **strukturierten Auftragsvergaben** gewährleistet das IFA Asset Management die **ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung** jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.

VERTRAUEN & TRANSPARENZ



Die **Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten**. Transparenz gewährleistet auch das **Online-Portal**, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilieninvestments haben.

SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST



Etablierte Prozesse und **Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management** von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.

Weitere aktuelle IFA Investitionsmöglichkeiten

BAUHERRENMODELL +

Tiergartenweg 32a - 32e, Graz
Gesamtinvestition: rd. € 24,7 Mio.
Nutzung: Geförderter Wohnbau
Fertigstellung: 2026



PRIME INVESTMENT

V³³ Salzburg | Tranche 2023
Gesamtinvestition: rd. € 66,0 Mio.
Nutzung: Hotel, Büro, Gewerbe,
Wohnbau
Fertigstellung: 2024



IFA

| Institut für
Anlageberatung

**Herzlichen
Dank**

**für Ihre Interesse und
viel Erfolg bei der Platzierung!**

IFA

IFA AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

Tel: +43 732 66 08 47

Fax: +43 732 66 08 47-66

E-Mail: office@ifa.at

Web: www.ifa.at