



In Wien realisiert IFA über das Bauherrenmodell „Baumstadt 2“ das bereits dritte Gebäude des Stadtentwicklungsprojekts „Baumstadt Floridsdorf“. Die Planrendite beträgt rund 5,0 Prozent p. a.



In Salzburg ermöglicht IFA über ein mittelfristiges Prime Investment eine Beteiligung am fertiggestellten und vollvermieteten Mixed-Use-Quartier „V33“. Die Planrendite beträgt bis zu 7 Prozent p. a.

# Um Häuser besser

Ertragreich anlegen, Vermögen aufbauen, von steuerlichen Begünstigungen profitieren, für die Familie oder die eigene Pension vorsorgen: Immobilieninvestments ermöglichen Privatpersonen und Unternehmen viele Benefits – und das bereits ab rund 10.000 Euro. Entscheidend für langfristig solide Renditen ist ein verlässlicher Partner mit nachvollziehbarer Erfolgsbilanz.

Der hohe Bedarf an leistbarem Wohnraum bei gleichzeitigem Rückgang des Angebots ist eine gesellschaftliche Herausforderung, der sich Österreich dringend stellen muss. Einerseits gibt es kontinuierlich steigendes Bevölkerungswachstum in Ballungsräumen und eine steigende Nachfrage nach Wohnungen. Andererseits gibt es hohe Baukosten, eine veränderte Zinslandschaft und die Zahl der Fertigstellungen sinkt. Im Zeitraum von 2023 bis 2024 fielen die Fertigstellungen von Wohnimmobilien von rund 42.200 auf 37.600, für 2025 und 2026 wird weiterer Rückgang auf rund 20.000 erwartet.

## Steuerlich Optimieren mit Bauherrenmodellen

Entsteht in Österreich leistbarer Wohnraum, wird dieser häufig über

sogenannte „Bauherrenmodelle“ realisiert. Dabei investieren Privatpersonen in die Errichtung geförderter Mietwohnungen, was der Staat mit steuerlichen Anreizen und Förderungen unterstützt. Besonders für Privatpersonen in höheren Steuerklassen ist dies interessant: Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, wodurch die Einkommenssteuer reduziert wird. Darüber hinaus können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich. Zudem profitieren Bauherrenmodelle von einer beschleunigten Abschreibung von Bau- und Nebenkosten (15 Jahre, 1/15 AfA), im Gegensatz zu der viel längeren Abschreibungsdauer von Vorsorgewohnungen (67 Jahre). Somit bieten Bauherrenmodelle eine der letzten Möglich-

keiten, steuerlich optimiert zu investieren.

## Privates Kapital für leistbaren Wohnraum

Geförderter Wohnbau ist leistbarer Wohnbau, während der Förderphase sind die Mieten vorgegeben bzw. „gedeckt“. Das ist für Investor:innen durchaus attraktiv. Denn geförderte Mietwohnungen werden zu deutlich günstigeren Preisen als am freien Wohnungsmarkt angeboten, wodurch man von starker Nachfrage und hoher Vermietungsquote ausgehen kann – was sich in der Rendite widerspiegelt. Zudem gibt es attraktive staatliche Förderungen für die Investor:innen. Interessant ist auch der Mietenpool bei Bauherrenmodellen, von dem Investor:innen profitieren und kein Risiko aus Einzelvermietungen tragen.

Visualisierung: IFA AG

## IFA: Ihr Partner für steueroptimierte Investments

IFA AG hat bereits rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. „Seit über 40 Jahren ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich“, erklärt Gunther Hingsammer, „alleine diese lange Erfahrung spricht für IFA“. Neben Bauherrenmodellen bietet IFA eine breite Palette von Investitionsmöglichkeiten in und um Immobilien, die unterschiedliche

Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profile abdeckt. „Ob geförderte Bauherrenmodelle, exklusive Prime Investments oder Anleihen, IFA ermöglicht für jede Lebenssituation und Anlagepräferenz das passende Immobilieninvestment oder einen ganz individuellen Portfolio-Mix“, so Hingsammer.

## Investmentmöglichkeiten bei IFA

Als kurzfristiges Investment bietet IFA aktuell zwei KEST-endbesteuerte Anleihen mit einem Mindestinvestment

von 10.000 Euro und Laufzeiten von drei bis vier Jahren an. Eine mittelfristige Laufzeit hat das IFA Prime Investment „V33“ in Salzburg. Das Mixed-Use-Quartier mit Numa-Hotel, gefördertem Wohnbau, Büros, Gastro und Gewerbe wurde 2024 plangemäß fertiggestellt und ist vollvermietet. „Ein wirklich einzigartiges Investment, bei dem Anleger:innen sowohl von den bereits laufenden Einnahmen als auch vom hohen Wertsteigerungspotential einer Salzburger Immobilie profitieren können. Der Verkauf des gesamten Quartiers ist nach der Wertsteigerungsphase im Jahr 2034 geplant“, erläutert Gunther Hingsammer.

Als langfristiges Investment ermöglicht IFA eine Beteiligung an der „Baumstadt Floridsdorf“ in Wien. Dabei entsteht ein „ökologisches Dorf in der Stadt“, vorhandene Strukturen einer seit 150 Jahren bestehenden Siedlung werden ressourcenschonend und in Holzbauweise nachverdichtet. Aktuell kann man sich am Bauherrenmodell „Baumstadt 2“ beteiligen, es umfasst 27 geförderte Mietwohnungen, der Baustart ist noch in diesem Jahr geplant. Bereits zu 100% platziert ist das Bauherrenmodell „Baumstadt 1“, an diesem ist keine Beteiligung mehr möglich. ▶

„IFA ermöglicht für jede Lebenssituation und Anlagepräferenz das passende Immobilieninvestment oder einen ganz individuellen Portfolio-Mix.“

Gunther Hingsammer, IFA AG



Fotos: IFA AG, IFA AG/Anna Söcher



**Vielfach profitieren. Bei IFA Bauherrenmodellen profitieren Anleger:innen von inflationsgesicherten Mieteinnahmen, attraktiver Planrendite, öffentlichen Förderungen und steuerlichen Begünstigungen.**



**Starker Track-Record. 2024 hat IFA acht Bauherrenmodelle planmäßig fertiggestellt, im ersten Quartal 2025 bereits zwei. Der „Wohnpark Liesing“ war bei Fertigstellung im Februar 2025 zu fast 100% vermietet.**

### Track Record schafft Sicherheit

Termingerecht im Februar 2025 wurden die beiden Projekte „Wohnpark Liesing 1 & 2“ mit einem Gesamtvolumen von fast 42 Millionen Euro finalisiert. Bei Fertigstellung waren bereits 100 der 103 Wohnungen vermietet – ein klarer Beweis für die hohe Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Auch im vergangenen Jahr gab

es bei IFA Erfolgsmeldungen. Es wurden acht Bauherrenmodelle mit einem Gesamtvolumen von rund 126 Millionen Euro in Zeit- und Kostenplan fertiggestellt.

„Auch bei Anleihen performt IFA erfolgreich“, so Gunther Hingsammer, „im Vorjahr wurde ein Anleihevolumen von 13,8 Millionen Euro rückgeführt, im ersten Quartal 2025 bereits 6,6 Millionen Euro.“

### Hinweis

Diese Information dient ausschließlich Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung

oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Weitere Informationen (insbesondere Risikohinweise) erhalten Sie von Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin oder von IFA Institut für Anla-

## Über IFA

IFA AG ist mit rund 500 realisierten Projekten österreichischer Marktführer für Immobilieninvestments. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Milliarden Euro – und das schon seit 1978. Die Investitionsmöglichkeiten reichen von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen. [www.ifa.at](http://www.ifa.at)

Und mit noch einer Zahl beeindruckt Gunther Hingsammer. „IFA hat 4,1 Milliarden Euro Assets unter Management und bietet dabei Investor:innen ein Rundum-Sorglos-Paket, das von der Konzeption eines Investments über den Bau bis hin zu Vermietung und Asset Management bzw. laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Das ist ein echter Mehrwert und USP der IFA AG, unsere Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere. Unsere Expert:innen agieren mit äußerster Sorgfalt und tiefer Marktkenntnis. Sie stellen eine optimale wirtschaftliche Performance sicher und sorgen im Sinne unserer Investor:innen für Werterhalt bzw. Wertsteigerung jeder Immobilie.“

Die langfristige Entwicklung zeigt, dass Immobilien krisenresistent sind und häufig im Wert steigen. Zudem signalisieren die wesentlichen volkswirtschaftlichen Parameter derzeit einen Aufschwung bzw. eine Erholung der Konjunktur, während gleichzeitig die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum deutlich über den Fertigstellungen liegt. Knapper Wohnungsmarkt, hohe Mieternachfrage, degressive Zinsentwicklung: Wer jetzt in Immobilien investiert, kann persönlich vom Marktaufschwung profitieren! **G**

geberatung AG. 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.