



**STARKER TRACK RECORD.**  
Im Jahr 2024 wurden acht IFA Bauherrenmodelle plangemäß fertiggestellt; im Jahr 2025 mit dem „Wohnpark Liesing“ bereits zwei. Insgesamt hat IFA schon rund 500 Projekte realisiert.

# Um Häuser besser

Ertragreich anlegen, Vermögen aufbauen, von steuerlichen Begünstigungen profitieren, für die Familie oder die eigene Pension vorsorgen: **IMMOBILIEN-INVESTMENTS** 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.

**D**er 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 Einkommensteuer reduziert wird. Darüber hinaus können bestimmte Werbungskosten sofort abge-

schrieben 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 Möglichkeiten, steuerlich optimiert zu investieren.

**PRIVATES KAPITAL FÜR LEISTBAREN WOHNRAUM.** Geförderter Wohnbau ist leistbarer Wohnbau, während der Förderphase sind die Mieten vorgegeben beziehungsweise „gedeckt“. Das ist für Investor:innen durchaus attraktiv. Denn

VON ANDRÉ EXNER

FOTOS:



**VIELFACH PROFITIEREN.** „Tiergartenweg 32a – 32e“ in Graz: Bei IFA Bauherrenmodellen profitieren Anleger:innen von inflationsgesicherten Mieteinnahmen, attraktiver Planrendite, öffentlichen Förderungen und steuerlichen Begünstigungen.

geförderte Mietwohnungen werden zu deutlich günstigeren Preisen als am freien Wohnungsmarkt angeboten, wodurch sie von starker Nachfrage und hoher Vermietungsquote ausgehen können – was sich in der Rendite widerspiegelt. Zudem gibt es attraktive staatliche Förderungen für die Investor:innen. Interessant ist auch der Mietpool bei Bauherrenmodellen, von dem Investor:innen profitieren und kein Risiko aus Einzelvermietungen tragen.

**IFA: DER 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, IFA AG, „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-endbesteuerzte 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 Im-

moblie profitieren können. Der Verkauf des gesamten Quartiers ist nach der Wertsteigerungsphase im Jahr 2034 geplant“, erläutert 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.

**TRACK RECORD SCHAFFT SICHERHEIT.** Termingerechtem 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 ▶

*„Seit über 40 Jahren ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Allein diese lange Erfahrung spricht für IFA.“*

**GUNTHER HINGSAMMER**  
IFA AG



## 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)

## „Baumstadt 2“, Wien

- **STANDORT:** Werndl-gasse 3, 1210 Wien
- **PROJEKT:** Geförderter Wohnbau mit 27 Neubauwohnungen, geplante Fertigstellung 2027
- **BETEILIGUNG:** Ab 16.640 Euro p.a. über drei Jahre bei Kreditzeichnung, Gesamtinvestition 10,1 Mio. Euro
- **INVESTMENT:** Steueroptimiertes IFA Bauherrenmodell mit Grundbucheintrag der KG und persönlichem Eintrag im Firmenbuch

**IN WIEN** realisiert IFA über das Bauherrenmodell „Baumstadt 2“ das bereits dritte Gebäude des Stadtentwicklungsprojekts „Baumstadt Floridsdorf“. Die Planrendite beträgt rund fünf Prozent p.a.

häufig im Wert steigen. Zudem signalisieren die wesentlichen volkswirtschaftlichen Parameter derzeit einen Aufschwung beziehungsweise 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. **I**

*Diese Information dient ausschließlich Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar.*

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

## „V33“, Salzburg

- **STANDORT:** Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg
- **PROJEKT:** Fertiggestelltes und vollvermietetes Mixed-Use-Quartier mit Numa-Hotel, gefördertem Wohnbau, Büros, Gewerbe, Gastronomie und Tiefgarage
- **BETEILIGUNG:** Ab 118.002 Euro Eigenkapital
- **INVESTMENT:** Mittelfristiges IFA Prime Investment in fertiggestelltes Projekt über KG-Beteiligung, Realisierung der Wertsteigerung über geplanten Verkauf 2034



► 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 Hingsammer, „im Vorjahr wurde ein Anleihevolumen von 13,8 Millionen Euro rückgeführt, im ersten Quartal 2025 bereits 6,6 Millionen Euro.“ Und mit noch einer Zahl beeindruckt Hingsammer. „IFA hat 4,1 Milliarden Euro Assets under 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 beziehungsweise Wertsteigerung jeder Immobilie.“ Die langfristige Entwicklung zeigt, dass Immobilien krisenresistent sind und

