IFA | Institut für Anlageberatung

# Baumstadt 1

## Baumstadt Floridsdorf
## Werndlgasse 5&7, 1210 Wien

Bauherrenmodell N° 496
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

Symbolbild

BAUMSTADT

FLORIDSDORF



# Wo Leader investieren

## Ihr Partner für Immobilien-investments

Als Anbieter für Direktimmobilieninvest-ments und Investments mit Immobilien-bezug ermöglicht IFA vorwiegend privaten Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## Marktführer in Österreich

IFA ist mit rund 500 realisierten Projekten der größte Anbieter für Direktimmobilien-investments in Österreich. Für mehr als 7.800 vorwiegend private Investor:innen verwaltet IFA über 2,6 Milliarden Euro.

## Breite Produktpalette

Der Projekthorizont reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime-Investments bis zu Anleiheemissionen.

**Disclaimer:** Diese Broschüre ist eine unverbindliche Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG. Sie stellt weder ein Angebot zum Kauf noch eine Anlageempfehlung dar. Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen ab-weichen, dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG ent-halten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Symbolbild

# Ihr Investment

## Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| **Investment** | Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N° 496 |
| **Beteiligung** | Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch. |
| **Gesamtinvestition** | 28 Mio. Euro |
| **Rendite** | rund 5,7 % nach Ablauf der Förderphase (Planwert) |
| **Mindestinvestment** | 113.680 Euro |
| **Eigenkapital** | ab 56.000 Euro<br>zahlbar über 4 Jahre (14.000 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung |
| **Projekt** | **Baumstadt**[1] Werndlgasse 5 & 7, 1210 Wien<br>76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35 – 80 m²) |
| **Ertragsbewertete Fläche** | 4.377 m² |
| **Geplanter Baubeginn** | Anfang 2025 |
| **Geplante Fertigstellung** | Herbst 2026 |
| **Sicherheit** | Erstvermietungsgarantie: IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung. |

Symbolbild

# BAUMSTADT

FLORIDSDORF

Mit der **Baumstadt Floridsdorf** entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für nachhaltigen, 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 betreutem Wohnen nachkommen. Vorhandene Strukturen werden ressourcenschonend und großteils im Holzbau 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 sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von Geothermie in Kombination mit Luft-Wärmepumpen und Photovoltaik soll das Projekt zudem großteils energieautark werden.

**Standort:** Wien

**Nutzung:** Wohnen, Senior Living

**Gesamtnutzfläche:**
ca. 19.200 m²

**Gesamtprojektvolumen:**
ca. 58,5 Mio. Euro

**Städtebauliches Konzept:**
Prof. Gnaiger / Nonconform

**Architektur:**
LottiundMax, Baumeister Lindner GmbH

**Geplante Fertigstellung aller Bauteile:** 2028

# Baumstadt 1

## Die ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt** 1 zählen Sie zu den Ersten, die vom Potenzial der **Baumstadt Floridsdorf** profitieren. Die Fertigstellung der ersten 76 Wohnungen in der Werndlgasse 5 und 7 ist für Herbst 2026 geplant.

# Das ökologische Dorf in der Stadt

## Ressourcenschonend

Ressourcenschonende Nachverdichtung in Holzbauweise, erneuerbare Energie, intensive Bepflanzung und umweltverträgliche Baustoffe machen die **Baumstadt Floridsdorf** zu einem **ökologischen Vorzeigeprojekt** – EU-Taxonomiekonform und mit angestrebter ÖGNI-Zertifizierung.

## Gemeinschaftlich

Mit gefördertem Wohnbau, generationsübergreifender Nachbarschaftsentwicklung und der Schaffung von attraktiven Gemeinschaftsflächen trägt die **Baumstadt Floridsdorf** zur Entwicklung einer **lebendigen Gemeinschaft** bei. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreutem Wohnen nachkommen, was zur Stärkung des gemeinschaftlichen Charakters beitragen wird.

## Biodivers

Durch den Altbaumbestand und das gezielte Setzen **einheimischer Pflanzen** wird neuer Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Sogar die Ansiedlung eines eigenen Bienenvolkes samt hauseigenem Baumstadthonig ist geplant.

## 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.

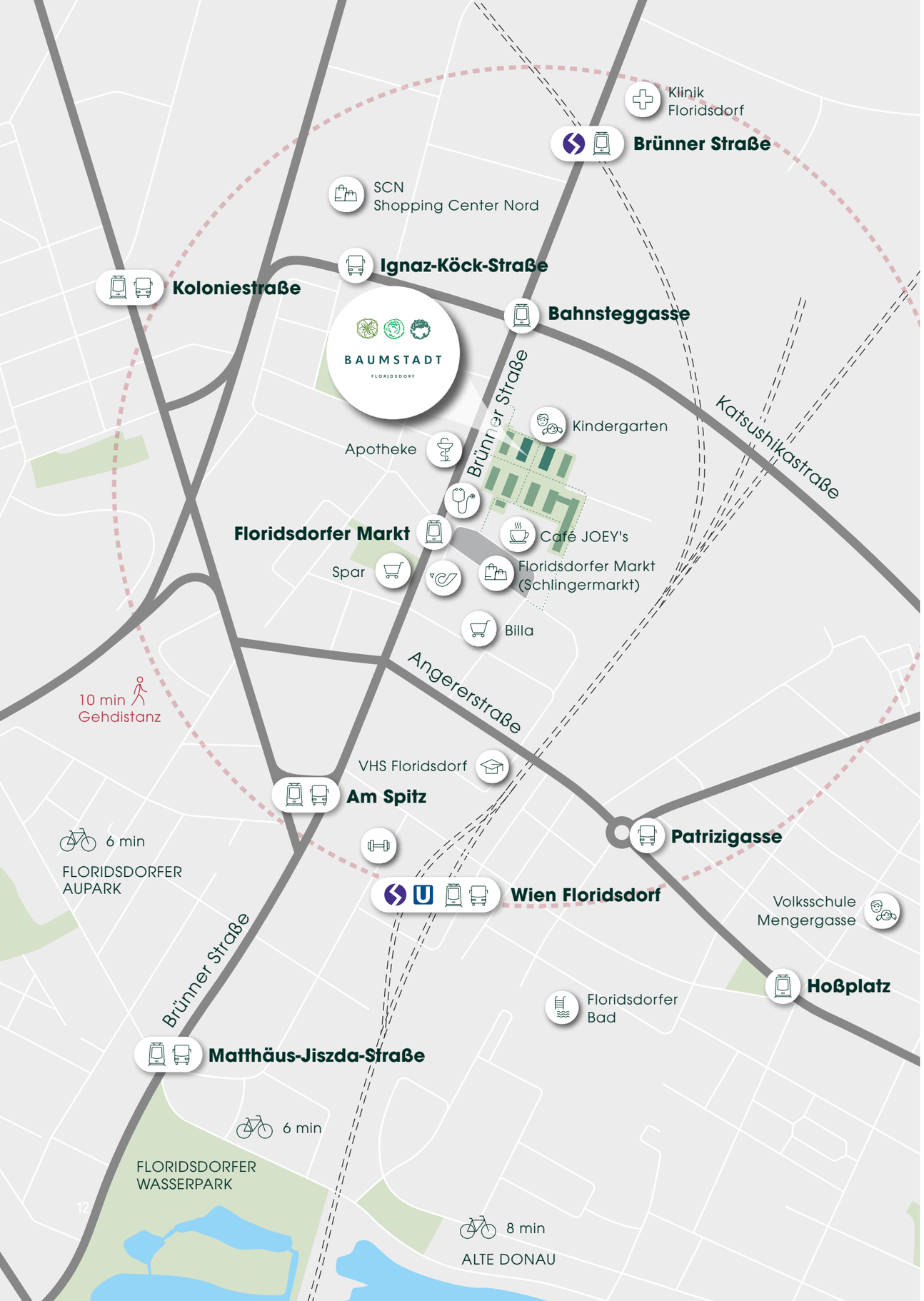
## Public-Private-Partnership

Mit einem Investment in **geförderten Wohnbau** wird leistbarer Wohnbau ermöglicht. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen, steuerliche Begünstigungen und inflationsgeschützte Mieteinnahmen. Diese Public-Private-Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten auszahlt.

## 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.

Symbolbild




# Optimale Lage

Die Baumstadt Floridsdorf liegt in verkehrsberuhigter Binnenlage in Gehdistanz zum Bahnhof Floridsdorf, in unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Markt. Zum Naherholungsgebiet Alte Donau sind es nur 8 Minuten mit dem Rad. Die perfekte Wohnlage mit umfassender Nahversorgung und guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

### Nahversorger

| | |
|---|---|
| Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt) | 80 m |
| Spar und Billa | 100 m |
| Post | 120 m |

### Ärztliche Versorgung

| | |
|---|---|
| Apotheke | 50 m |
| Allgemeinmediziner | 80 m |
| Klinik Floridsdorf | 700 m |

### Kindergarten und Schulen

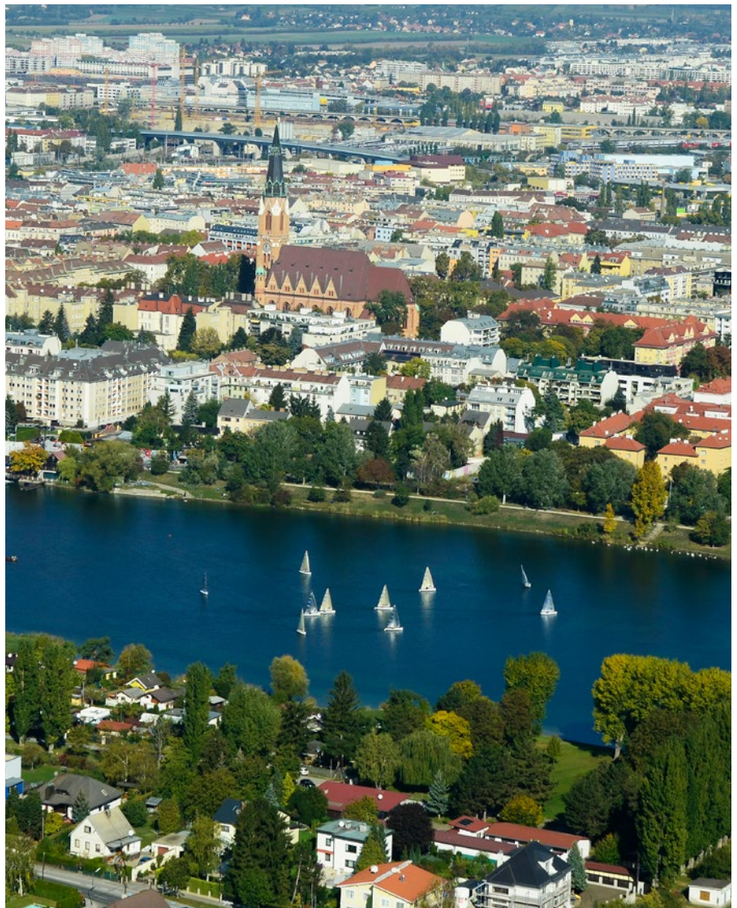
| | |
|---|---|
| Kindergarten | 20 m |
| VHS Floridsdorf | 600 m |
| VS Mengergasse | 1.300 m |

### Freizeit

| | |
|---|---|
| Café JOEY's | 80 m |
| SCN (Shopping Center Nord) | 850 m |
| Fitnesscenter | 950 m |
| Floridsdorfer Bad | 1.200 m |
| Floridsdofer Aupark | 1.400 m |
| Floridsdorfer Wasserpark | 1.500 m |
| Alte Donau | 1.800 m |

### Öffentliche Verkehrsmittel

| | |
|---|---|
| Straßenbahn Floridsdorfer Markt (30, 31) | 60 m |
| S-Bahn Brünner Straße | 600 m |
| Bahnhof Floridsdorf (S-Bahn, U-Bahn) | 950 m |
| Straßenbahn Bahnsteggasse (30, 31) | 290m |
| Bus Ignaz-Köck-Straße (36B) | 500 m |

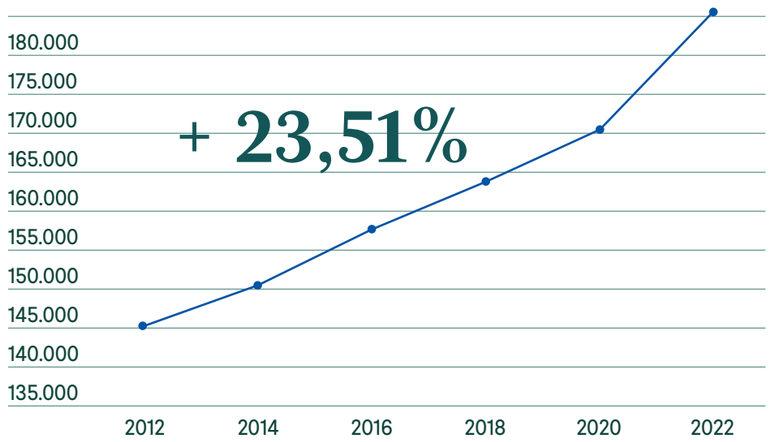


# Floridsdorf

## 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

# Vorteile Ihres Investments

**Attraktive Rendite**
Planrendite von rund 5,7 % nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

**Steuerliche Optimierung**
Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

**Begünstigte Abschreibung**
Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

**Förderungen**
Gefördertes Landesdarlehen mit 1 % Fixzins auf 20 Jahre.

**Gemeinsame Vermietung**
Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

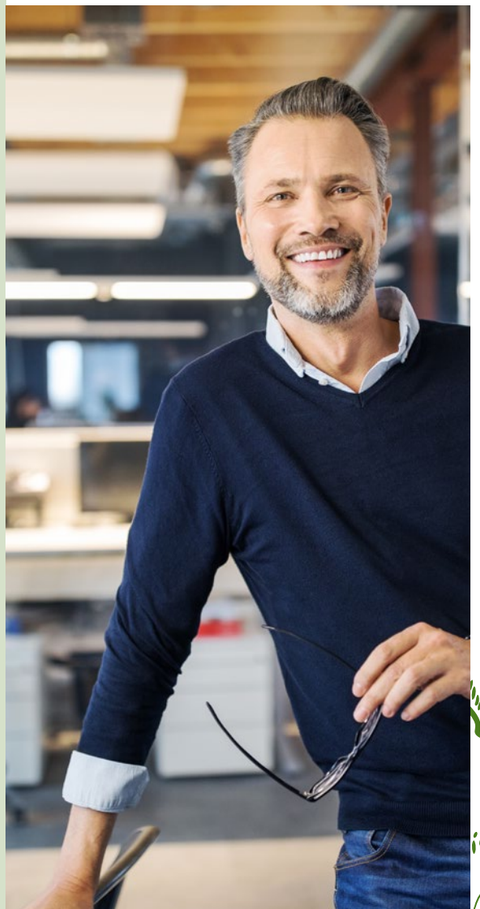
**Asset Management & Investorenbetreuung**
IFA stellt die optimale Bewirtschaftung des Projekts sicher, steuert alle Dienstleistungen und ist in ständiger Kommunikation mit den Investor:innen. Zudem gibt es bei IFA keine versteckten Kosten, der umfangreiche Leistungsumfang ist in den Gesamtinvestitionskosten inkludiert.

**Immobilienbesitz**
Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

**Sicherheit**
Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

**Inflationsgeschützte Mieteinnahmen**
Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.

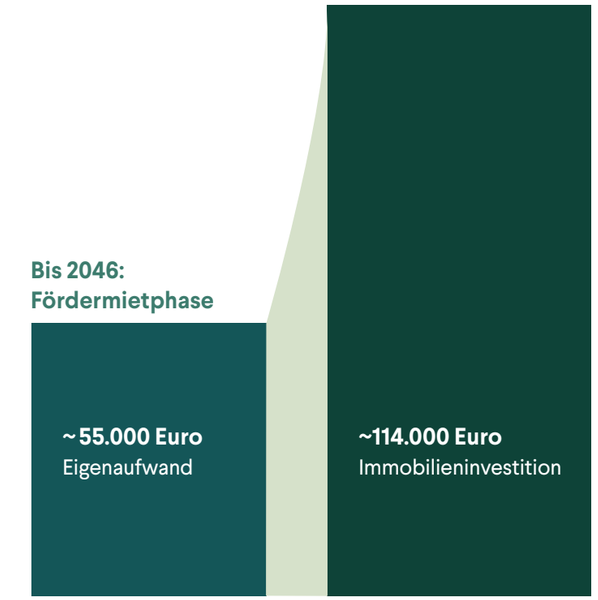
**Erstvermietungsgarantie**
IFA gewährleistet die Mieteinnahmen für 12 Monate ab Erstvermietung.



# Immobilie „zum halben Preis“

## Attraktive Renditemöglichkeiten

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 14.000 Euro p.a. über vier Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 55.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 114.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,7 %*.




Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50 % Steuerprogression

## 5,7 % Rendite*

**mit Steigerungspotenzial**

**Ab 2047:**
Voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten:
**3.121 Euro**

Rendite in % p.a. des Eigenaufwandes von **~ 55.000 Euro** (vor persönlicher Steuer):
**5,7 % ***

* Planwert

**Disclaimer:** Diese Broschüre ist eine unverbindliche Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG. 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 diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

# Investieren in die Zukunft: mit sicherer Rendite

## Attraktiver und geförderter Wohnraum für Generationen

Wohnungsgrößen von 35 m² bis 80 m², nachhaltiges Energiekonzept, bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung und Temperierung im Sommer, Freiflächen wie Loggia, Terrasse und Balkon.

## Leistbare Mieten in der Förderphase

Geförderter Wohnbau sowie geringere Betriebskosten durch das nachhaltige Energiekonzept ergeben bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt und sorgen für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.

## Langfristig attraktive Rendite

Die zu erwartende langfristige Vollvermietung, inflationsgeschützte Mieteinnahmen und eine optimierte Steuerstrategie ermöglichen attraktive Renditemöglichkeiten.

## Hohes Wertsteigerungspotenzial nach Ablauf der Förderphase

Das zukunftssichere Konzept in Verbindung mit der vielversprechenden Lage sorgt für eine hervorragende Aussicht auf Wertsteigerung nach Ablauf der Förderphase, nach der eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen kann. Somit wird eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.

## 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.

# Beteiligungsvarianten

## Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 49 % Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in vier Tranchen einzuzahlen ist. Rund 51 % Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase und einem geförderten Landesdarlehen mit 1 % Fixzins auf 20 Jahre.

## Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich können Sie ein Landesdarlehen mit 1 % Fixzinssatz auf 20 Jahre nützen.

Symbolbild

# Werden Sie Baumpate!

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**.

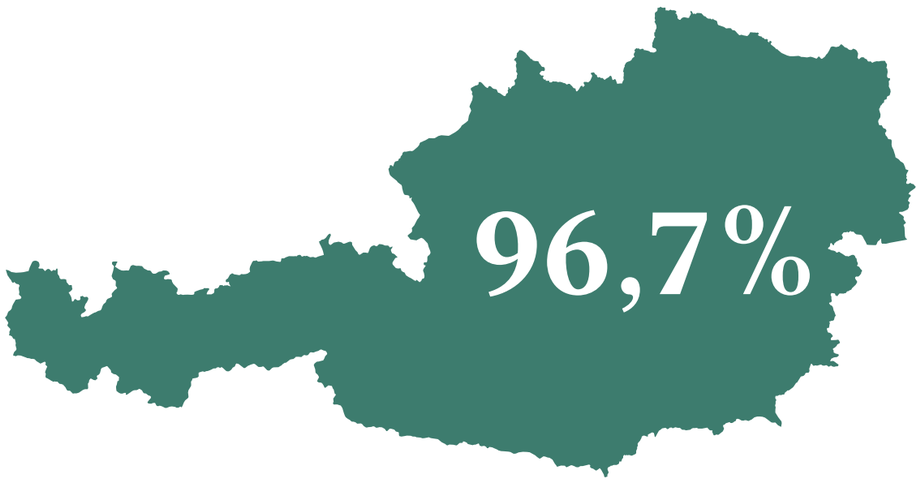
Neben einer Urkunde erhalten Sie als Baumpate auch eine personalisierte Plakette, die an Ihrem Paten-Baum angebracht wird.

# ESG-Standards der Zukunft

Mit jedem Immobilieninvestment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

- ✓ Ressourcenschonende Nachverdichtung in Holzbauweise
- ✓ Angestrebte Gebäudezertifizierung (ÖGNI, klimaaktiv)
- ✓ Modernste Energiestandards
- ✓ Reduktion des Eigenstromverbrauches um ca. 30 %
- ✓ Geothermie in Kombination mit Luft-Wärmepumpen, unterstützt durch Photovoltaikanlagen
- ✓ Klimaneutrale Heizung und sommerliche Temperierung der Wohnungen
- ✓ 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
- ✓ Ansiedelung von Bienen – „Baumstadthonig“ geplant

# IFA – Ihr Partner für Immobilien-investments




96,7 % betrug im Jahr 2022 der durchschnittliche Vermietungs-grad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

**492** realisierte Immobilienprojekte

**2,64 Mrd.€** bisher umgesetztes Projektvolumen

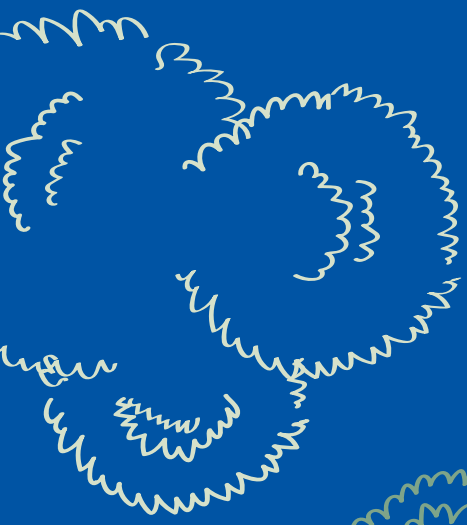
**300 Mio.€** Projektvolumen aktuell in Entwicklung

**7.800** zufriedene Investor:innen

Seit mehr als vier Jahrzehnten ist IFA der Manager für direkte Immobilieninvestments. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

Datenbasis: Ende 2022

IFA | Institut für Anlageberatung



**Disclaimer**

Diese Broschüre ist eine unverbindliche Marketingmitteilung (Werbung) gemäß KMG. 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 diesem Prospekt oder in Informationen der IFA AG enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

**Impressum**

**Konzept & Design:** COMM AG, **Fotos & Visualisierungen:** IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, iStock. **Druck:** Druckerei Odysseus, Haideäckerstraße 1, 2325 Himberg bei Wien. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

**Stand:** September 2023

IFA | Institut für Anlageberatung

**IFA Institut für Anlageberatung AG**
Grillparzerstraße 18–20, 4020 Linz
Telefon: +43 732 660 847
E-Mail: office@ifa.at
www.ifa.at