



LEISTUNGSBERICHT 2016







**„Das Durchschnittliche
gibt der Welt ihren Bestand,
das Außergewöhnliche
ihren Wert.“**

Diese Worte des lyrischen Meisters Oscar Wilde beschreiben den Kern unserer Philosophie. Daher gilt es seit der Firmengründung der ifa AG im Jahr 1978 nicht nur die Erwartungshaltung unserer Klienten zu erfüllen, sondern auch den höchsten Wert mit dem Streben nach Besonderem und Außergewöhnlichem hervorzubringen. Erst dadurch schaffen wir die Basis für unsere höchsten Prämissen – Vertrauen, Sicherheit und Wertbeständigkeit.

WERTE AUF DIE WIR BAUEN

Mehr denn je verlangen Klienten nach krisensicheren Produkten, die den Ertrag über eine lange Zeitspanne sichern; in gleichem Maße nach einer klaren, transparenten und über die Dauer ihres Investments anhaltenden Kommunikation über dessen Entwicklung. An ein erfolgreiches Unternehmen der Gegenwart stellt der Markt mehr als „nur“ den Anspruch an eine perfekte Produkt- und Servicequalität. In unserem interaktiven Leben erwarten wir eine kundennahe und transparente Übertragung von Informationen. Aus dieser Anforderung heraus haben wir ein maßgeschneidertes Kundenportal geschaffen, das unseren Klienten bequem und detailliert nach und nach alle relevanten Daten zu ihren gezeichneten Produkten liefert. Somit gilt nun auch in diesem Bereich: „Wir setzen Maßstäbe.“

Getrieben durch die – auch für die Zukunft prognostizierte – steigende Nachfrage an Wohnraum, erweist sich eine Direktinvestition in heimische Immobilien, vor allem im direkten Vergleich mit anderen Anlagealternativen, als sehr krisensicher. Der österreichische Immobilienmarkt ist auch in Phasen der Nullzinspolitik der EZB äußerst stabil und neigt nicht zur Bildung von „Immobilienblasen“. Straffe Regulierung im Mieten- und Wohnungsmarkt, politische Zielsetzungen im sozialen Wohnbau und Förderungsrahmenbedingungen sind Voraussetzung derartigen negativen Entwicklungen dauerhaft entgegen zu wirken.

Diese Entwicklungsdynamik stärkt die traditionelle Immobilie in ihrer Position als sichere und wertbeständige Anlageform und bietet Ihnen auch zukünftig stabile Renditen, solide Wertbeständigkeit und einen inflationsgeschützten Vermögensaufbau; für Sie und Ihre nachfolgenden Generationen.

Für Ihr Vertrauen möchten wir uns bedanken und versichern, auch zukünftig gebührende Wertschätzung durch Engagement, Weiterentwicklung und dem Streben nach Außergewöhnlichem entgegenzubringen.

Mag. Erwin Soravia
CEO ifa AG

DI Michael Baert
COO ifa AG



WERTE IN ZAHLEN

Als Marktführer tragen wir eine große Verantwortung – gegenüber unseren Klienten, unseren Mitarbeitern und nicht zuletzt der Gesellschaft.

Tausende Kunden, darunter zahlreiche Steuerberater, Ärzte, Unternehmer und Führungskräfte, vertrauen uns seit mehr als 38 Jahren, und das zu Recht – die Zahlen sprechen für uns und Ihre sichere Zukunft.

Nr. 1

Marktführer bei
Bauherrenmodellen

38

Jahre erfolgreich
auf dem Markt

3

Unternehmensstandorte:
Linz / Wien / Graz

2,1

Milliarden
Gesamtinvestitionsvolumen

450

erfolgreich
realisierte Projekte

13.200

Vermietungseinheiten

636.500

Quadratmeter vermietbare
Nutzfläche; Betreuung
durch eigene Hausverwaltung

1.875

Mietverträge im
Jahr 2016 vermittelt

6.780

zufriedene Klienten
stehen im Mittelpunkt



WERTBESTÄNDIGKEIT FÜR GENERATIONEN

Wir bauen unsere Anlagekonzepte auf Stabilität, Wertbeständigkeit und Krisensicherheit. Gestalten Sie Ihre ertragreiche Zukunft jetzt und wählen Sie Ihr individuelles Gewinnmodell.

KLASSISCHES BAUHERREN- MODELL	NEUBAUHERREN- MODELL	KG- MODELL	VORSORGE- WOHNUNG
RECHTLICHE ASPEKTE			
<ul style="list-style-type: none"> · Ideelles Miteigentum · Totalsanierung · Mietpool 	<ul style="list-style-type: none"> · Ideelles Miteigentum · Neubau · Mietpool 	<ul style="list-style-type: none"> · Kommanditanteil · Mietpool 	<ul style="list-style-type: none"> · Wohnungseigentum ohne Eigennutzung · Neubau · Kein Mietpool
FÖRDERUNGEN LAND WIEN			
<ul style="list-style-type: none"> · Direktdarlehen mit 15 Jahren Laufzeit und 1% Fixzinssatz · Laufende Zuschüsse über 15 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> · Direktdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit und 1% Fixzinssatz 	<ul style="list-style-type: none"> · Abhängig vom jeweiligen Projekt (Sanierung oder Neubau) 	<ul style="list-style-type: none"> · Keine Förderung
STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN			
<ul style="list-style-type: none"> · Begünstigte 1/15-AfA · Hohe Sofortabschreibung · Große Vermietung · Einkunftsquelle · Totalgewinnzeitraum max. 28 Jahre · Veranlagung durch Lagefinanzamt des Objekt · Vorsteuerabzug sofort 			<ul style="list-style-type: none"> · Normal-AfA (67 Jahre) · Geringe Sofortabschreibung · Kleine Vermietung · Totalgewinnzeitraum max. 23 Jahre · Veranlagung durch Wohnsitzfinanzamt · Vorsteuerabzug · Liebhabereithematik (Änderung der Bewirtschaftung)
VERMIETUNG IN WIEN			
<ul style="list-style-type: none"> · Mieteinnahmen gemäß Förderungsrichtlinien über 15 – 20 Jahre · Geringes Vermietungsrisiko (Mietpool, günstige Miete) 			<ul style="list-style-type: none"> · Freie Miete · Individuelles Vermietungsrisiko
SONSTIGES			
<ul style="list-style-type: none"> · Langfristige Veranlagung bis zur Erreichung des Totalgewinns (Verwertung ohne steuerliche Nachteile frühestens nach 25 Jahren) · Beteiligung mit geringen Eigenmitteln möglich · bei Barbeteiligung Soforterträge 			<ul style="list-style-type: none"> · Langfristige Veranlagung (Verwertung oder Eigennutzung nach 20 Jahren möglich) · Hoher Eigenmittelanteil erforderlich

LEBENSQUALITÄT ERHALTEN

Dass die österreichische Bundeshauptstadt im internationalen Vergleich der Lebensqualität mit anderen weltweiten Metropolen in den vergangenen Jahren ganz oben stand, ist mittlerweile vielen bekannt. Wien behauptet sich erneut in der aktuellen Mercer Studie „Quality of Living“ an der Spitze des internationalen Städtevergleichs. Wien punktet abermals vor Städten wie Zürich, Auckland und München durch hohe Sicherheit, einem großen kulturellen Angebot, einer überzeugenden

Auswahl an kulinarischen Genüssen und der optimalen Verfügbarkeit von Mietobjekten. Doch auch die Landeshauptstädte Graz und Salzburg verstehen es, die Menschen durch hohe Lebensqualität, einzigartigem Flair und lebenswerter Infrastruktur zu beeindrucken.

Die hohe Lebensqualität der drei genannten Landeshauptstädte Wien, Graz und Salzburg wirkt sich konsequenterweise erheblich auf das demografische Wachstum der Städte aus. So erreicht zum Beispiel Österreichs Hauptstadt in den nächsten Jahrzehnten laut Prognosen den magischen Schwellenwert von zwei Millionen Einwohnern. Dadurch entstand allein im Jahr 2016 ein Gesamtbedarf an 18.000 Wohnungen. Auch Graz und Salzburg profitieren von dieser urbanen Ausrichtung und der steigenden Nachfrage an Wohnraum.

Durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum von rund 25% bis 2050 benötigt Graz beispielsweise über 1.500 zusätzliche Wohnungen pro Jahr. Die Bevölkerung der Stadt Salzburg wird gemäß aktueller Studien in den kommenden Jahren um rund 20% wachsen; auch hier ist es notwendig den dafür nötigen Wohnraum zu sichern.

Dieser enorme Zuzug stärkt das Bauherrenmodell in seiner Position als sichere, ertragreiche und zukunftsweisende Anlageform. Der Grundstein für solide Renditen, stabile Wertsteigerung und einen erfolgsorientierten, inflationsgeschützten Vermögensaufbau ist somit auch weiterhin gegeben. Alleine in Wien, Graz und Salzburg wurden in den letzten Jahrzehnten rund 7.000 Wohnungen durch die ifa AG errichtet. Auch zukünftig wird das Hauptaugenmerk auf die Revitalisierung attraktiver Wohnprojekte mit ausgezeichneter Infrastruktur in den am stärksten wachsenden Städten gelegt.

 **1,84 Mio.**
Einwohner
Wien 2016

39.200
Nettozuzüge
2015

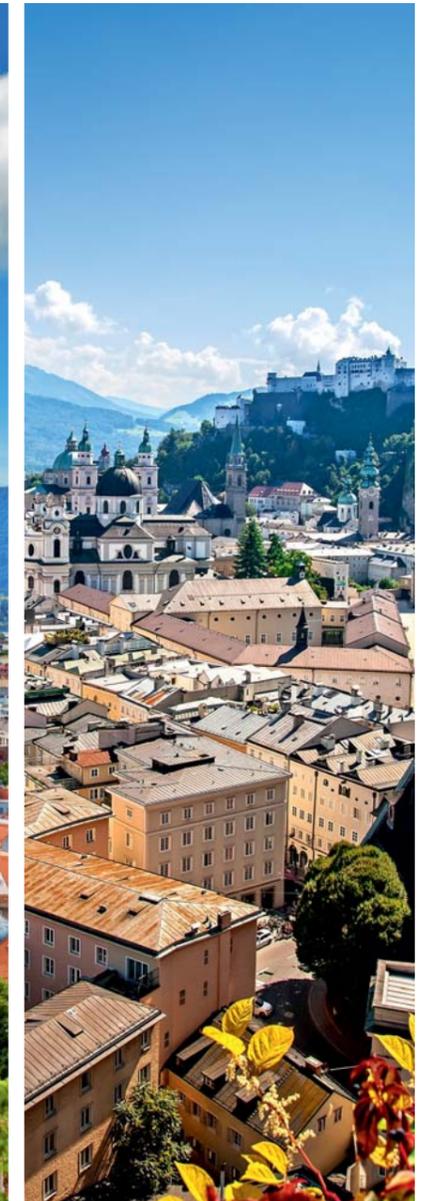
DATEN WIEN

Quelle:
Statistik Austria

 **902.000***
Wohnungen
gesamt 2016
*pro Haushalt
Ø 2 Personen

12.100
bewilligte
Wohnungen 2015

18.000*
Wohnungsbedarf
2015
*Annahme



„BAUHERRENMODELLE, EINE SINNVOLLE ART DER VERANLAGUNG.“

„Ich habe in meiner 52-jährigen Lebenserfahrung keine sinnvollere und wirtschaftlich bessere Veranlagungsmöglichkeit gefunden, als Bauherrenmodelle der ifa AG. Sie haben solide Steigerungen in den Substanzwerten (Wertsteigerungen der Immobilie) und einen stetigen Zufluss aus Ertragsteilen (Miete). Durch die Streuung der Bauherrenmodelle verteile ich Risiko auf unterschiedliche Städte und Regionen. In einer Risikoertragsbeurteilung gibt es aus meiner Sicht keine alternative Veranlagungsform. Mit der ifa AG habe ich eine optimale, auf Seriosität und Langfristigkeit ausgerichtete Firmengruppe als Partner.“



Mag. Harald Gutschi
Sprecher der Geschäftsführung der UNITO/Otto-Gruppe Österreich

VERTRAUEN DURCH TRANSPARENZ

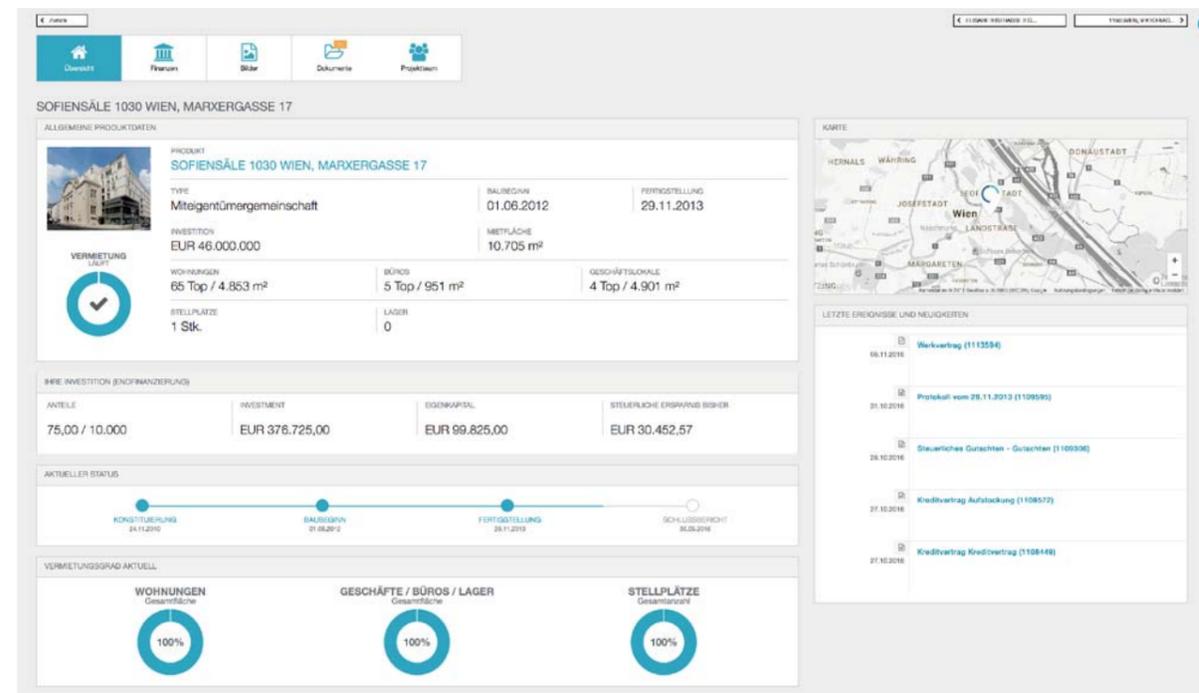
Seit unserer Gründung im Jahr 1978 beobachten und analysieren wir die Gegebenheiten und Entwicklungen des Immobilienmarktes sehr genau.

Daraus filtern wir das Optimum als Grundlage für unsere Klienten, um ein stabiles, wertbeständiges und vor allem auch krisensicheres Investitionsmodell zu präsentieren.

Diesem Antrieb verdanken wir unsere Position als Marktführer im Bereich von Bauherrenmodellen seit beinahe vier Jahrzehnten.

Wir fühlen uns verpflichtet unseren Klienten ein perfektes Servicepaket rund um ihre Investitionen anzubieten. Vom Ankauf über die durchdachte Finanzierung bis hin zur erfolgsorientierten Vermietung und strukturierten Hausverwaltung schaffen die erfahrenen MitarbeiterInnen der ifa Finanzgruppe ein einzigartiges Gesamtpaket, welches das Vertrauen und die Ertragsaussichten der Investition stärkt und für die nachfolgenden Generationen sichert.

Unser Tun und Handeln bewegt sich in einem Dienstleistungssegment, das besonders auf Vertrauen und Transparenz basiert. Daher ging unsere Pionierarbeit in jüngster Vergangenheit dahin, eine Plattform zu entwickeln, die unseren Klienten einen transparenten und bedienerfreundlichen Überblick über ihre Immobilienveranlagungen gibt. Stolz präsentierten wir als Ergebnis dieser Überlegungen das ifa Kundenportal als umfassendes und detailliertes Online Medium. Zu jeder Zeit und von jedem beliebigen Ort kann der Status Ihres persönlichen ifa AG Investments abgerufen werden – egal ob vom Computer, Tablet oder Smartphone. Von der tagesaktuellen Mietauslastung über den Status Ihres Immobilienprojektes bis hin zu einer umfassenden Finanzierungsübersicht liefert Ihnen unsere Plattform einen strukturierten Überblick.



Seit Ende 2016 konnten sich bereits die ersten Klienten von diesem Service überzeugen. Mit dem Vorhaben Ihnen zukünftig über das ifa Kundenportal nach und nach weitere Details zur Entwicklung Ihres Immobilieninvestments zu kommunizieren, wird das ifa Kundenportal kontinuierlich weiter ausgebaut und noch in diesem Jahr einem erweiterten Klientenkreis zur Verfügung stehen.

„KOMMUNIKATION, TRANSPARENZ UND VERTRAUEN“

„Ein hohes Maß an Service- und Kundenorientierung ist für mich sehr wichtig. Speziell möchte ich auf dem letzten Stand über den aktuellen Status meiner Investitionen sein. Mir gefällt das neue ifa Kundenportal sehr, weil ich die Projekte und den Gesamtstatus nun wesentlich leichter im Blick behalten kann. Dadurch hat es die ifa geschafft, ein hohes Maß an Transparenz zu bieten, welches wiederum Vertrauen schafft.“

Simon Wendelin, BA MCI



10 FERTIG- GESTELLTE OBJEKTE 2016

Im Jahr 2016 wurden
10 Objekte mit einer
Gesamtnutzfläche von
13.324 m², 189 Wohn- und
Geschäftseinheiten sowie
einem Investitionsvolumen
von 46,98 Mio. Euro den
Investoren übergeben.

Die neuen Mieter profitieren
von den ausgezeichneten
Standorten, der perfekten
Infrastruktur und einer
funktionellen, zeitgemäßen
Bauweise.



WIEN

1100 NEILREICHGASSE 21	1160 MAROLTINGERGASSE 88 RANKGASSE 3 HUTTENGASSE 61 HERBSTSTRASSE 43 / HABICHERGASSE 12
1200 SALZACHSTRASSE 39	1210 MICHTERNERGASSE 9
1150 JOHNSTRASSE 83	1220 BRAUSEWETTERGASSE 9



GRAZ

8054
KÄRNTNER STRASSE 538 / SCHMÖLZERWEG



1

1160 WIEN
MAROLTINGERGASSE 88

Investitionssumme: EUR 5,04 Mio.
Baubeginn: August 2014
Fertigstellung: Jänner 2016
Wohnungen: 16
Geschäftslokal: 1
Garagenplätze: 11 PKW
Nutzfläche inkl. Loggien: 1.326 m²
Terrassen und Balkone: 169 m²
Garten: 17 m²



2

1200 WIEN
SALZACHSTRASSE 39

Investitionssumme: EUR 5,77 Mio.
Baubeginn: Oktober 2014
Fertigstellung: Jänner 2016
Wohnungen: 19
Büros: 2
Garagenplätze: 20 PKW
Nutzfläche inkl. Loggien: 1.597 m²
Terrassen und Balkone: 159 m²



3

1160 WIEN
RANKGASSE 3

Investitionssumme: EUR 2,27 Mio.
Baubeginn: September 2014
Fertigstellung: März 2016
Wohnungen: 8
Geschäftslokal: 1
Garagenplätze: 3 PKW
Nutzfläche: 740 m²
Terrassen und Balkone: 45 m²
Garten: 12 m²

**„WERTANLAGE
AUCH FÜR NACHFOLGENDE GENERATIONEN“**

„Ich bin einerseits aus steuerlichen Gründen, sowie als Wertanlage für meine Kinder schon lange an Bauherrenmodellen interessiert. Die seriöse und professionelle Beratung der ifa AG und die durchwegs positiven Erfahrungen meiner bisherigen Investitionen bestätigen mich in meiner Entscheidung. Dies wird zukünftig auch meinen Kindern und Enkelkindern zugute kommen.“



Univ.-Prof. Dr. Erich Minar
Facharzt für Innere Medizin



4

1160 WIEN
HUTTENGASSE 61

Investitionssumme: EUR 3,37 Mio.
 Baubeginn: Juli 2014
 Fertigstellung: März 2016
 Wohnungen: 13
 Garagenplätze: 12 PKW und
 4 Motorräder
 Nutzfläche inkl. Loggien: 927 m²
 Terrassen und Balkone: 36 m²
 Garten: 19 m²



6

1210 WIEN
NICHTNERGASSE 9

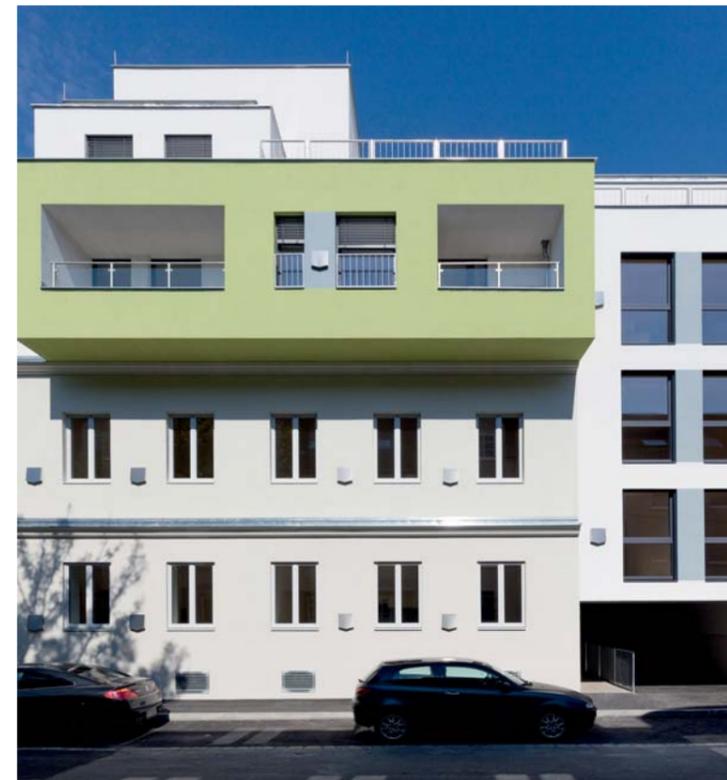
Investitionssumme: EUR 3,00 Mio.
 Baubeginn: Februar 2015
 Fertigstellung: März 2016
 Wohnungen: 15
 Garagenplätze: 15 PKW und
 3 Motorräder
 Nutzfläche inkl. Loggien: 884 m²
 Terrassen und Balkone: 141 m²
 Garten: 154 m²



5

1160 WIEN
HERBSTSTRASSE 43 /
HABICHERGASSE 12

Investitionssumme: EUR 5,15 Mio.
 Baubeginn: November 2014
 Fertigstellung: März 2016
 Wohnungen: 24
 Lager: 1
 Nutzfläche: 1.480 m²
 Terrassen und Balkone: 47 m²
 Garten: 9 m²



7

1220 WIEN
BRAUSEWETTERGASSE 9

Investitionssumme: EUR 3,54 Mio.
 Baubeginn: April 2015
 Fertigstellung: Juli 2016
 Wohnungen: 12
 Atelier: 1
 Garagenplätze: 7 PKW
 Nutzfläche inkl. Loggien: 881 m²
 Terrassen und Balkone: 111 m²



8

1150 WIEN
JOHNSTRASSE 83

Investitionssumme: EUR 5,32 Mio.
 Baubeginn: Juni 2015
 Fertigstellung: Juli 2016
 Wohnungen: 19
 Geschäftslokal: 1
 Nutzfläche inkl. Loggien: 1.428 m²
 Terrassen und Balkone: 124 m²
 Garten: 61 m²



10

8054 GRAZ
KÄRNTNER STRASSE 538 /
SCHMÖLZERWEG

Investitionssumme: EUR 10,27 Mio.
 Baubeginn: Dezember 2014
 Fertigstellung: August 2016
 Wohnungen: 41
 Geschäftslokale: 2
 Lager: 1
 Garagenplätze: 79 PKW
 Stellplätze: 8 PKW
 Nutzfläche: 3.157 m²
 Terrassen und Balkone: 574 m²
 Garten: 404 m²



9

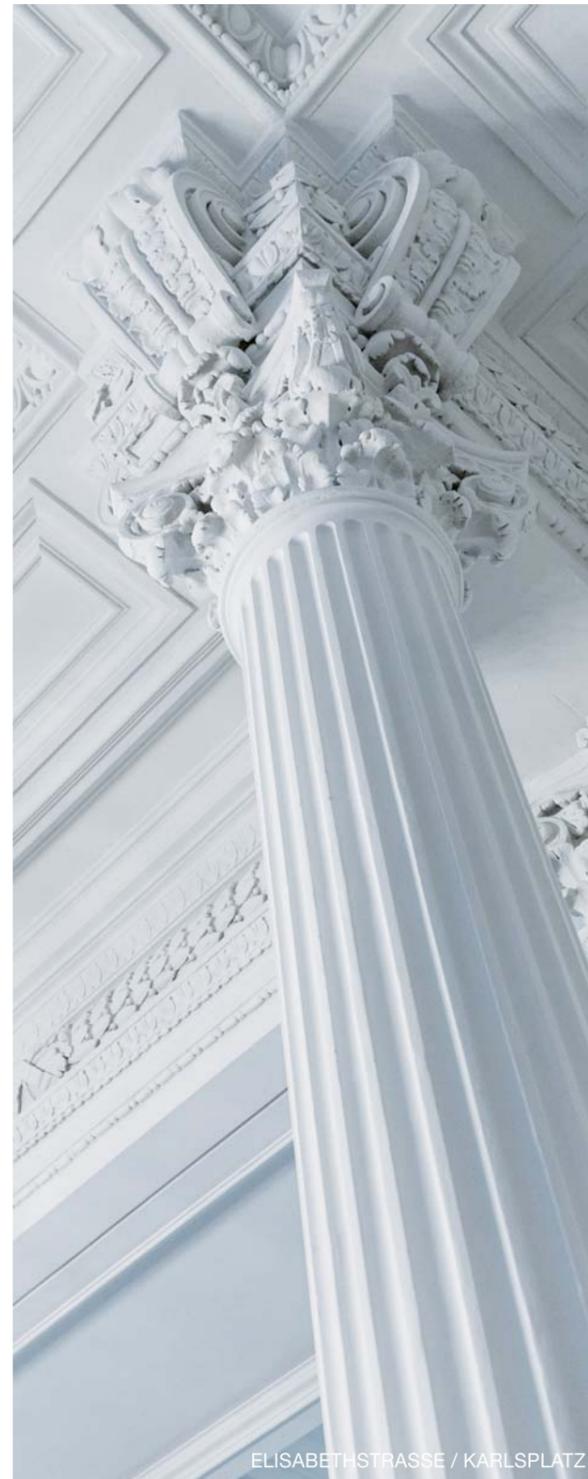
1100 WIEN
NEILREICHGASSE 21

Investitionssumme: EUR 3,25 Mio.
 Baubeginn: August 2015
 Fertigstellung: Juli 2016
 Wohnungen: 12
 Nutzfläche inkl. Loggien: 904 m²
 Terrassen und Balkone: 50 m²

WERTE PFLEGEN

Denkmalgeschützte Immobilien bewahren ein Stück österreichische Geschichte und schenken somit den nachfolgenden Generationen ein besonders wertvolles, kulturelles Erbe. Sie gelten als einzigartige Juwelen, die es zu erhalten und zu schützen gilt.

Die ifa AG stellt sich gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt der Herausforderung historische Bauwerke möglichst originalgetreu, fachgerecht und nach höchsten Qualitätskriterien zu revitalisieren.



ELISABETHSTRASSE / KARLSPLATZ



GEMALTES HAUS / GRAZ

Know-how und Fingerspitzengefühl machen die ifa AG mittlerweile zu einem der anerkanntesten Unternehmen, wenn es um die anspruchsvolle Revitalisierung von historischen Bauwerken geht.

Eine Vielzahl an Objekten erlebten in den letzten Jahrzehnten durch die ifa AG und das Bundesdenkmalamt eine bedeutungsvolle Auferstehung.

Von insgesamt 450 ifa Bauherrenmodellen stehen 56 unter Denkmalschutz. Als einige prominente Beispiele dafür stehen die geschichtsträchtigen Wiener Sofiensäle, das Hotel Motel One in der Nähe der Wiener Staatsoper, in Linz das Palais Zollamt und das Palais Mannstorff. In Graz entstand ein Schmuckstück in der Herrengasse – das „Gemalte Haus“, und auch das jüngste Projekt – das „Schloss Neusiedl“ wird die ifa AG möglichst originalgetreu zu neuem, prunkvollem Leben erwecken.



SOFIENSÄLE

PLATZIERTE OBJEKTE

Wir sind stolz, dass wir 2016 mehr als 253 Klienten mit einem Investitionsvolumen von 96,2 Mio. Euro in 16 Objekten als Investoren bei der ifa AG begrüßen durften.



WERTBESTÄNDIGKEIT SEIT 1853

SCHLOSS NEUSIEDL WOHNEN AM SEE

Die ifa AG erfüllt in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt den hohen Anspruch das „Schloss Neusiedl“, ehemals „Berger Kaserne“, möglichst originalgetreu zu erhalten und den Bogen zwischen Tradition und zeitgemäßem Wohnen zu spannen. Die abgeschlossenen Bauverhandlungen und der Projektfortschritt verlaufen äußerst positiv. Der Sockel des um 1856 errichteten Gebäudes wurde bereits freigelegt und die Ausschreibungen laufen. Bereits ab Ende 2018 können die künftigen Bewohner nach der Revitalisierung auf einer Gesamtnutzfläche von rund 7.940 m² in 104 exquisit ausgestatteten Wohnungen zwischen 50 m² und 134 m² mit 104 Freistellplätzen das Leben in einem unvergleichlichen Ambiente genießen.

Die überdurchschnittlich hohen, imposanten Räumlichkeiten unterstreichen den schlossähnlichen Charakter und vermitteln ein großzügiges und modernes Wohngefühl.

Der früher als Exerzierplatz dienende Innenhof wird in eine paradiesische Gartenanlage verzaubert und soll künftig als private Spiel- und Erholungsfläche genutzt werden.



BAUHERRENMODELL 7100 NEUSIEDL AM SEE / UNTERE HAUPTSTRASSE 99

Investitionssumme: EUR 22,23 Mio.
Gesamtnutzfläche: 7.940 m²
Wohnungen: 104



„SICHERHEIT GEPAART MIT WERTBESTÄNDIGKEIT“

„Investitionen in österreichische Immobilienprojekte gelten als vergleichbar stabil und krisensicher, gerade die Entwicklung auf den internationalen Finanzmärkten der letzten Jahre untermauert dies. Höchstmögliche Sicherheit, nachhaltige Wertbeständigkeit, sowie solider Vermögensaufbau stellen für mich die wichtigste Basis dar, um in Bauherrenmodelle zu investieren.“



Dr. Gabriele Zuna-Kratki
Direktorin



NEUBAUHERRENMODELL
1100 WIEN
LEIBNIZGASSE 63 /
HARDTMUTHGASSE 34

Investitionssumme: EUR 7,1 Mio.
Gesamtnutzfläche: 1.767 m²
Wohnungen: 26
Garagenplätze: 8



NEUBAUHERRENMODELL
WOHNPAK AM LAZARETTGÜRTEL
8020 GRAZ
LAZARETTGÜRTEL 100

Investitionssumme: EUR 14,7 Mio.
Gesamtnutzfläche: 5.250 m²
Wohnungen: 77
Garagenplätze: 40



NEUBAUHERRENMODELL
1100 WIEN
LAXENBURGER STRASSE 52 /
BUCHENGASSE 85

Investitionssumme: EUR 12,23 Mio
Gesamtnutzfläche: 3.200 m²
Wohnungen: 39
Geschäftslokal: 1
Garagenplätze: 18



NEUBAUHERRENMODELL
1150 WIEN
AVEDIKSTRASSE 5 /
DENGLERGASSE 13

Investitionssumme: EUR 7,4 Mio.
Gesamtnutzfläche: 1.733 m²
Wohnungen: 24
Garagenplätze: 14

NEUE WERTE SCHAFFEN



Im Rahmen eines umfassenden Konzeptes wird das ehemalige Hauptpostgebäude im ersten Wiener Gemeindebezirk revitalisiert.

Besonderes Augenmerk wird auf die Erhaltung des kulturellen Erbes gelegt, insbesondere auf die einzigartige Chance, die bestehende architektonische Substanz nachhaltig zu aktivieren. Unter Berücksichtigung aller Vorgaben des Denkmalschutzes und unter Einbeziehung des urbanen Kontextes wird die Immobilie fachgerecht renoviert.

FREIFINANZIERT EIGENTUMSWOHNUNGEN

Ort

1010 Wien

Nutzung

Wohnungen, Büros, Gewerbe, Hotel

Nutzfläche

rund 22.000 m²

Fertigstellung

2019

www.postpalais.at

FABERHAUS SALZBURG

Die Mozartstadt Salzburg ist, gemessen an ihrer Einwohnerzahl, neben London jene Stadt mit dem höchsten Touristenzustrom in Europa. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten der Stadt und den strengen Widmungsrichtlinien ist die Möglichkeit in historische Immobilien in bester Lage zu investieren ein rares Gut. Die wenigen in der Vergangenheit am Markt befindlichen Objekte wurden sehr gerne von Investoren unseres nördlichen Nachbarlandes in deren Portfolio aufgenommen.

BAUHERRENMODELL

Ort

5020 Salzburg

Nutzung

Büros, Hotel

Nutzfläche

rund 7.600 m²

Fertigstellung

Ende 2020

Es macht uns daher sehr stolz, den Maximen der ifa AG traditionell folgend, das historische Faberhaus im Zuge eines durchdachten Sanierungskonzeptes als Bauherrenmodell zukünftig in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. In unmittelbarer Nähe des Salzburger Mirabellplatzes gelegen, wird das 1878 im Ringstraßenstil erbaute Juwel revitalisiert. Bis zuletzt beherbergte die seit 1974 unter Denkmalschutz stehende Immobilie Verwaltungseinheiten und eine Filiale der Salzburger Sparkasse.

Der geplante Beginn der sorgsam Revitalisierung unter strengen Auflagen des Bundesdenkmalamtes ist für Mitte 2019 geplant. Gegenüber des Salzburger Kongresshauses gelegen, soll das Faberhaus zukünftig einem, bereits mehrfach in Wien erfolgreich umgesetzten, Hotelprojekt langfristig Herberge bieten. Ebenfalls wird die bestehende Sparkassenfiliale wieder Mieter des Faberhauses werden.



VISUALISIERUNG

Die baubehördliche Einreichung des zukunftsweisenden Projektes, eingebettet im dritten Wiener Gemeindebezirk zwischen Donaukanal, der Einkaufsmeile Landstraße und dem Naherholungsgebiet Prater, erfolgte bereits Ende 2016.

Die Vorreservierungen der von den renommierten Architekten Henke und Schreieck entworfenen charakteristischen Türme können ab Frühjahr 2017 erfolgen. Mit unserem Vorsorgewohnungskonzept profitieren Sie nicht nur von der beeindruckenden Architektur, der exzellenten Lage am Wasser und der perfekten Infrastruktur; auch Ihr Mehrwert durch hohe Wohnqualität, umfangreiche Serviceleistungen sowie Freizeit- und Gemeinschaftsflächen sucht seinesgleichen.

ZU DEN ANNEHMLICHKEITEN DES EINZIGARTIGEN OBJEKTES ZÄHLEN:

- ▶ Hochwertige Ausstattung der Wohnungen von 35 m² – 150 m²
- ▶ Rooftop Pool
- ▶ Concierge Service
- ▶ Fitnessbereich mit Panoramablick
- ▶ Von Landschaftsarchitekten gestaltete Gemeinschaftsterrassen mit atemberaubender Aussicht
- ▶ Großzügig begrünte Freiflächen
- ▶ Direkter Zugang zum Donaukanal
- ▶ Ideale Infrastruktur (U-Bahn Station U3 Schlachthausgasse)

FREIFINANZIERTE
EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND VORSORGE-
WOHNUNGEN
Ort
1030 Wien
Nutzung
Büros, Wohnungen, Retail
Nutzfläche
rund 74.000 m²
Fertigstellung
2019
Vertriebsstart
2.Quartal/3.Quartal 2017

www.triiiple.at



Nur 6 Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, entsteht an der Wiener Reichsbrücke ein Vorzeigeobjekt internationaler Güte. Bereits im Juli 2016 erfolgte die baubehördliche Einreichung, sodass der Baubeginn, wie in der Flächenwidmung festgelegt, in der zweiten Jahreshälfte 2017 geplant ist.

Die exklusiven Appartements und Penthouse Appartements, die sowohl als freifinanzierte Eigentumswohnungen, als auch als Vorsorgewohnungen angeboten werden, lassen punkto Lebensqualität, perfekter Infrastruktur und in Hinblick auf ökologisch-energetischen Richtlinien keine Wünsche offen.

FREIFINANZIERTE
EIGENTUMSWOHNUNGEN UND
VORSORGEWOHNUNGEN
Ort
1220 Wien
Nutzung
hauptsächlich Wohnungen
Nutzfläche
rund 40.000 m²
Fertigstellung
2020

www.danubeflats.at

STEUERBERATER AWARD 2016

Nach der Eröffnung durch Finanzminister Hans Jörg Schelling zeichneten „Die Presse“ und die ifa Finanzgruppe am 21. April 2016 im festlichen Rahmen der Wiener Sofiensäle zum zweiten Mal die Steuerberater des Jahres aus.

Mit der Einführung des Awards soll eine für die österreichische Wirtschaft wichtige Berufsgruppe geehrt und mit einem „Gütesiegel“ ausgezeichnet werden. Eine hochkarätige Fachjury wählte unter 1.800 Nominierungen in sieben Kategorien den jeweiligen Sieger.



Die Steuerberater des Jahres



Der Award „Rookie of the Year“ ging an die beiden TeilnehmerInnen mit dem besten Testergebnis bei der Steuerberaterprüfung 2015:

CARINA SCACAL, BA
CAMATAX Steuerberatung e.U

MAG. ANDREAS KAMPITSCH
KPMG Alpen-Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft

Erstmals verlieh die Fachjury eine Auszeichnung „Lebenswerk“ und würdigt somit das gesamte Schaffen eines Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers. Diese Ehrung sorgte für den emotionalsten Moment des Abends – die posthume Auszeichnung von Karl E. Bruckner.

- ▶ **KLEIN- UND MITTELGROSSE UNTERNEHMEN / FREIE BERUF**
Mag. Christa Glaser, Westermayer Wirtschaftstreuhand GmbH
- ▶ **PRIVATE CLIENTS (FAMILIENVERMÖGEN UND STIFTUNGEN)**
Mag. Dr. Christian Ludwig, Ludwig & Partner WP und Stb GmbH
- ▶ **IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT**
Mag. Walter Stingl, Stingl – Top Audit Stb GmbH & Co KG
- ▶ **UMGRÜNDUNGEN**
DDr. Hans Zöchling, KPMG Alpen-Treuhand GmbH WT- und Stb GmbH
- ▶ **M & A UND KAPITALMARKTTRANSAKTIONEN**
Mag. Eva-Maria Berchtold, Ernst & Young Stb und WP GmbH
- ▶ **BANKEN & FINANZDIENSTLEISTER**
Dr. Johann Mühlechner, KPMG Alpen-Treuhand GmbH WT und Stb GmbH
- ▶ **INTERNATIONALES STEUERRECHT**
Univ.-Prof. Dr. Markus Achatz, LeitnerLeitner Österreich WP GmbH

Per Publikumswahl wurde der „Allrounder regional“ in jedem Bundesland gewählt:

VORARLBERG: RTG Dr. Rümmele Treuhand GmbH WT und Stb
TIROL: zangerl, padeller & reimair Steuerberatungs OG
SALZBURG: Prodingler & Partner WT und Stb GmbH GmbH & Co KG
KÄRNTEN: Pöschl & Partner WT und Stb GmbH
OBERÖSTERREICH: Raml und Partner Steuerberatung GmbH
STIERMARK: ECA Haingartner und Pfnadschek Stb GmbH
NIEDERÖSTERREICH: Astoria WT-Stb GmbH GmbH
BURGENLAND: SOT Süd-Ost Treuhand Holding Gesellschaft m.b.H.
WIEN: BDO Austria GmbH



STEUERBERATER AWARD 2017

Am 27. April 2017 findet bereits der dritte Steuerberater Award im Rahmen einer großen Gala in den Sofiensälen statt. Nominierungen aus den folgenden acht Kategorien werden prämiert.

- ▶ **BESTER STEUERBERATER „PRIVATE CLIENTS“
FAMILIENVERMÖGEN, STIFTUNGEN**
- ▶ **BESTER STEUERBERATER
KLEIN- UND MITTELGROSSE UNTERNEHMEN / FREIE BERUF**
- ▶ **BESTER STEUERBERATER
IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT**
- ▶ **BESTER STEUERBERATER
UMGRÜNDUNGEN**
- ▶ **BESTER STEUERBERATER
M & A UND KAPITALMARKTTRANSAKTIONEN**
- ▶ **BESTER STEUERBERATER
BANKEN & FINANZDIENSTLEISTER**
- ▶ **BESTER STEUERBERATER
INTERNATIONALES STEUERRECHT**
- ▶ **BESTER STEUERBERATER
ALLROUNDER REGIONAL (PRO BUNDESLAND)**

Die Auszeichnung „Rookie of the Year“ prämiert den Teilnehmer mit dem besten Testergebnis bei der Steuerberaterprüfung 2016.

Die Auszeichnung „Lebenswerk“ würdigt bereits zum zweiten Mal das gesamte Schaffen eines Steuerberaters und Wirtschaftsprüfers.

DiePresse.com/steuerberater
Wir schreiben seit 1848



Die Presse

Nähere Informationen finden Sie auf
www.ifa.at oder www.presse.com/steuerberater.



Um die Lebens- und Wohnqualität kontinuierlich zu steigern, setzen wir nach Möglichkeit mehr und mehr auf Nachhaltigkeit durch die Verwendung des Baustoffes Ziegel.

WERTBESTÄNDIGE PARTNERSCHAFT

Wienerberger, ein österreichisches Unternehmen mit einer fast 200-jährigen Geschichte, und die ifa AG kooperieren als bewährte und kompetente Partner. Die beiden Unternehmen verbindet neben der partnerschaftlichen Zusammenarbeit auch die Vision, besondere Lebensräume für Menschen zu realisieren und damit gleichzeitig solide Werte und Beständigkeit über Generationen zu schaffen.

Massive Bauwerke bilden eine zuverlässige Basis für eine solide Zukunft. Denn die eigenen vier Wände sind eine lebenslange Wertanlage, von der sogar die nächsten Generationen profitieren.

Wer vorausschauend baut, setzt dabei auf einen modernen Baustoff, der auch energietechnisch keine Wünsche offen lässt: **Ziegel**.

Sie trotzen jeder Witterung, sorgen ganzjährig für ein behagliches Raumklima und bieten die ideale Voraussetzung für gesundes, zukunftssicheres Bauen und Wohnen.

Ziel von Wienerberger ist es mit energieeffizienten, ressourcenschonenden und nachhaltigen Baustofflösungen neue Maßstäbe zu setzen und dadurch die Lebens- und Wohnqualität stetig zu erhöhen. Jetzt auch für mehrgeschossige Objekte: mit dem Städtebau-Ziegel Porotherm W.i Objekt.



Porotherm 50 W.i Objekt
– der Städtebau-Ziegel mit Wärmedämmung inklusive

IVV IMMOBILIEN VERKAUF UND VERMIETUNG



An vier Standorten in Wien, Linz, Graz und Innsbruck sind insgesamt 24 Mitarbeiter beschäftigt – professionelles Service durch persönliches Engagement und größtmögliche Sorgfalt sind die Basis unserer Dienstleistung.

Eine über 98%ige Auslastung spiegelt die jahrzehntelange Erfahrung am Immobilienmarkt wider – allein 2016 wurden 1.875 Mietverträge unterzeichnet. Ausgesuchte Standorte mit optimalen Infrastrukturen und eine professionelle, moderne Bauweise tragen maßgeblich zum langfristigen Ertrag und einer stetigen Wertsteigerung aller unserer Bauherrenmodelle bei.

DAS LEISTUNGSSPEKTRUM DER IVV – EINE TOCHTER DER IFA AG:

- ▶ Optimal vermietbare Grundrissgestaltung in Abstimmung mit den Architekten
- ▶ Effizienter Marketingmix für hohen, nachhaltigen Vermietungsgrad
- ▶ 1.875 Mietverträge / Jahr
- ▶ rund 12.500 Besichtigungen / Jahr
- ▶ 636.500 m² Nutzfläche
- ▶ Verwertungsmanagement von Großprojekten wie TRIIIPLE und DanubeFlats

Folgende Großprojekte werden von der ivv verwertet:



EINDRUCKSVOLLER VERMIETUNGSGRAD

98,2%

Vermietungsstand 4. Quartal 2016



IMA IMMOBILIEN MANAGEMENT



Die ima Immobilien Management GmbH sieht es als wichtigste Hauptaufgabe, ihren Kunden und deren Mietern ein zufriedenstellendes Servicepaket von der professionellen Abwicklung aller Verwaltungsaufgaben bis hin zum effizienten Kostenmanagement anzubieten.

Aktuell verwaltet die ima GmbH österreichweit rund 460 Liegenschaften mit einer Gesamtnutzfläche von rund 680.600 m².

ZIEL DER IMA IST ES FOLGENDE KERNBEREICHE EFFIZIENT FÜR IHRE KUNDEN ABZUWICKELN:

KAUFMÄNNISCHE / RECHTLICHE HAUSVERWALTUNG

- ▶ Steuerliche und kaufmännische Investorenbetreuung
- ▶ Hauptmietzins-, Betriebskosteninkasso und Abrechnungen
- ▶ Rechnungskontrolle und -anweisung
- ▶ Geltendmachung und Überwachung von Hauptmietzinserhöhungen
- ▶ Bildung von Rücklagen sowie Optimierung der Mietkonti
- ▶ Abschluss von Versicherungs- und Wartungsverträgen

TECHNISCHE HAUSVERWALTUNG

- ▶ Überprüfung der Objekte gemäß der ÖNORM B1300
- ▶ Regelmäßige Hausbegehungen durch Hausverwalter und -techniker
- ▶ Beauftragung von Instandhaltungsarbeiten
- ▶ Vereinbarung von Rahmenvereinbarungen
- ▶ Überwachung des Mahnwesens sowie die Einleitung von prozessualen Schritten
- ▶ Durchführung von Delogierungen, Vertretung vor Behörden
- ▶ Umsetzung von neuen Erkenntnissen hinsichtlich höchstgerichtlicher Entscheidungen, Mietrechtsnovellen, ...



ICM IMMOBILIEN COMFORT MANAGEMENT



Im Jahr 2010 gegründet, erhielt die icm 2016 ein neues Gesicht. Von Grund auf neu strukturiert positioniert sich das Unternehmen als professionell organisierter und vollintegrierter Facility Management Betrieb und bedient sowohl gruppeninterne als auch externe Objekte in Wien und Niederösterreich.

Die icm steht für ein optimales Rundum-Service, Kundenorientierung und ein überlegenes Preis-/ Leistungsverhältnis. Die MitarbeiterInnen verrichten qualitativ hochwertige Arbeit mit modernen und professionellen Reinigungsverfahren und sorgen so, gemeinsam mit einem kompetenten Führungsteam für ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit.

DAS LEISTUNGSSPEKTRUM DER ICM :

- ▶ Betreuung von mehr als 300 Objekten
- ▶ Innenreinigung (Stiegenhaus, Keller, Dachboden, Garagen) rund 133.000 m²
- ▶ Winterdienst für Gehwege lt. Anrainerpflicht rund 31.000 m²
- ▶ Büro- und Geschäftsflächenreinigung
- ▶ Befestigte Außenflächen rund 41.000 m²
- ▶ Sonderreinigungen wie z. B. nach Umbauarbeiten oder Brandfällen
- ▶ Grünanlagenpflege rund 9.700 m²
- ▶ Entrümpelung von Wohnungen, Kellern und Stiegenhäusern
- ▶ Kleinreparaturen und Objekttechnik



2015

1160 WIEN
RANKGASSE 4
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2015“



AUSGEZEICHNETE WERTE

13 Objekte der ifa AG wurden in den letzten Jahren mit Auszeichnungen prämiert – für vorbildliches Bauen und die stilgerechte Erhaltung von historischen Bauten in Wien.

1160 WIEN
WALLGASSE 11 / GUMPENDORFER STRASSE 155
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2014“

1160 WIEN
HASNERSTRASSE 146 / LORENZ-MANDL-GASSE 55
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2013“

1170 WIEN
WEIDMANNGASSE 27, 29-31
Ausgezeichnet mit:
WIENER STADTERNEUERUNGSPREIS 2013 / 2. PLATZ

1120 WIEN / SCHÖNBRUNNER STRASSE 190
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2012“

1110 WIEN / BRAUNHUBERGASSE 10
Ausgezeichnet mit:
WIENER STADTERNEUERUNGSPREIS 2012 / 2. PLATZ

1020 WIEN / ALLIIERTENSTRASSE 15
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2011“

1120 WIEN / TIVOLIGASSE 21 / BONYGASSE 42
Ausgezeichnet mit:
WIENER STADTERNEUERUNGSPREIS 2011 / 1. PLATZ
AWARD „GEBAUT 2010“
GRAND PRIX CORONATI 2013 / ANERKENNUNG

1140 WIEN / GULDENGASSE 14
Ausgezeichnet mit:
WIENER STADTERNEUERUNGSPREIS 2008 / 2. PLATZ

1160 WIEN / SCHUHMEIERPLATZ 16 / LAMBERTGASSE 4
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2009“

1160 WIEN / WATTGASSE 39
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2008“

1030 WIEN / SCHLACHTHAUSGASSE 46
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2007“

1030 WIEN / LANDSTRASSER HAUPTSTR. 73 / HAINBURGER STRASSE 18
Ausgezeichnet mit:
AWARD „GEBAUT 2006“



Institut für
Anlageberatung

Österreichs Spezialist für Sachwertanlagen.
Seit 1978.

Grillparzerstr. 18-20
4020 Linz
+43(0)732-660847
office@ifa.at
ifa.at

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

ifa Institut für Anlageberatung AG
Satz- und Druckfehler vorbehalten

GESTALTUNG / TEXT

Wohlgeformt OG

REDAKTION

Christian Kirchmayer (ifa AG)

FOTONACHWEIS

fotolia
hochform Architekten ZT GmbH
ifa AG
project A.01 architects ZT GmbH
Salzburger Sparkasse
Wienerberger
ZOOM visual project gmbh

PRODUKTION

Trisys, DI Hans A. Gruber KG

STAND

Jänner 2017