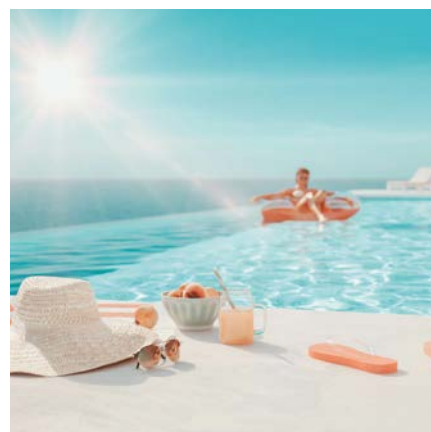
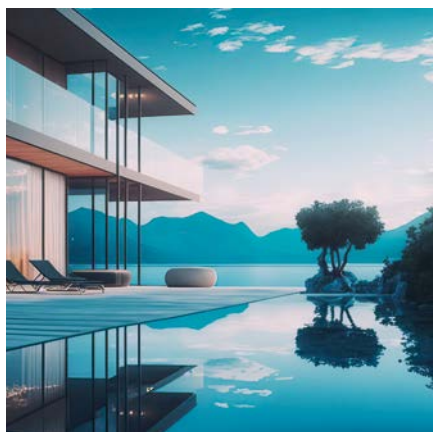


Immobilien-Investment

Inflationsschutz - Wertsteigerung - Vermögensaufbau - Vorsorge

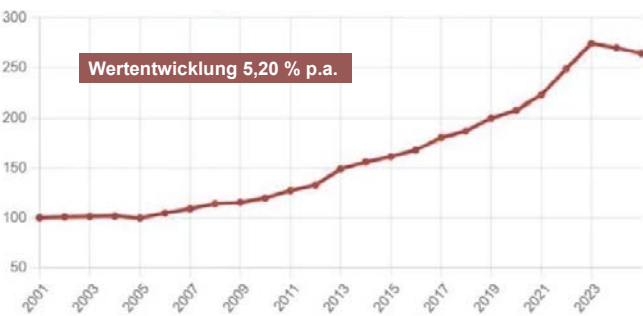


VERMÖGENSBERATER | IMMOBILIENMAKLER | UNTERNEHMENSBERATER | VERSICHERUNGSMAKLER
 UNSERE STANDORTE: GRAZ – WIEN – SALZBURG – ADMONT – KRAMSACH – VELDEN – MALLORCA

ERTRAGSWERTIMMOBILIEN
WERTE SCHAFFEN - WERTE SICHERN

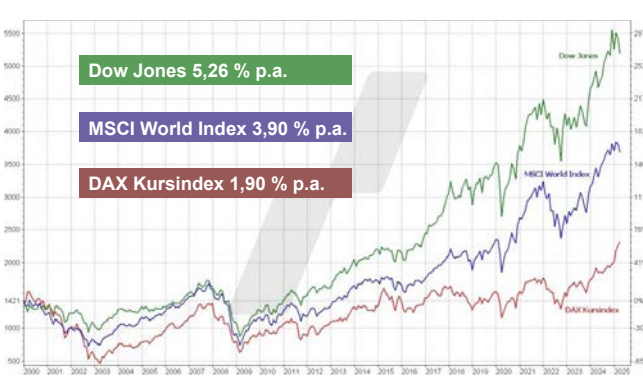
Immobilien sind seit jeher eine bewährte Kapitalanlage – ideal für langfristigen Vermögensaufbau und stabile Erträge. Im Vergleich zu anderen Anlageformen, wie etwa Aktien verlaufen sie deutlich stabiler. Viele Anleger setzen daher vor allem in unsicheren Zeiten gezielt auf Immobilien. Als spezialisierter Partner im In- und Ausland begleiten wir Sie mit einem Rundum-sorglos-Paket auf dem Weg zu einem soliden Immobilien-Investment.

IMMOBILIENPREISE WOHNEN ÖSTERREICH



2000 bis 2024 (Indexierung auf Jahr 2000)
Quelle: Infina

AKTIENINDIZES IM VERGLEICH



MSCI World Index im Vergleich mit anderen Indizes von 2000 bis 2025.
Quelle: marketmaker pp4

VORTEILE VON ERTRAGSWERTIMMOBILIEN

- Inflationsschutz
- Wertsteigerung und Vermögensschutz - je nach Lage sogar deutliches Wertsteigerungspotenzial
- Krisensicherheit: grundbücherliche Sicherheit durch (Wohnungs)eigentum - reale Werte
- Top-Alternative und Ergänzung zum Kapitalmarkt
- Streuung des Portfolios und Entkoppelung vom Finanzmarkt
- sozialversicherungsfreie Zusatzeinkünfte
- solide Rendite durch steigende Mieten und Wertzuwachs
- Umsatzsteuervorteil beim Kauf
- Einkommenssteuerverschiebung
- laufende Abschreibungen
- zum Teil Förderzuschüsse
- die Kombinat von Investment und persönlichem Urlaubsdomizil zur Eigennutzung

Einen besseren Zeitpunkt, um zu investieren, hat es wohl noch nie gegeben!

Aktuelle Marktsituation

Graz

Donnerstag, 16. November 2024

322.000

41

„Wohnungsneubau bricht zusammen“

Seinen jüngsten Alarmschrei untermauert der Immobilien-Übmann in der Kärntner nun mit aktuellen Daten für Graz und die Steiermark: Zahl der Wohnungsprojekte sei dramatisch rückläufig.

Mieten explodieren weiter

Donnerstag, 24. April 2025 Seite 12

Im 1. Quartal wurde Wohnen um 4% teurer, bei Neuvormietung zählt man im Schnitt 14,90 Euro! Im Vergleich zu 2024, in einigen Bundesländern und es erhöht sich sogar über 20 Euro!

WO DAS WOHNEN AM MEISTEN KOSTET

NEUBAU 2025 IM VERGLEICH MIT 2024

Region	Preis 2025	Preis 2024	Veränderung
1 Tirol	26.744 €	26.744 €	+4%
2 Wien	26.522 €	26.522 €	+4%
3 Salzburg	26.342 €	26.342 €	+12%
4 Vorarlberg	19.051 €	19.051 €	+7%
5 Kärnten	18.891 €	18.891 €	+2%
6 Burgenland	18.881 €	18.881 €	+9%
7 Niederösterreich	12.641 €	12.641 €	+2%
8 Steiermark	12.611 €	12.611 €	+2%
9 Oberösterreich	12.511 €	12.511 €	+2%

Neubau bricht seit 2022 um knapp die Hälfte ein

Und da sieht es dramatisch aus: Die Neubauleistung bricht derzeit fast völlig ein. Gegenüber 2022 rechnen gewerbliche und gemeinnützige Bauträger mit einem Minus um 45%. Statt damals 46.000 dürften kommenden Jahr insgesamt nur noch 25.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Die Branche drängt daher auf Impulse der Regierung. So sollten z. B. die 5000 Baunormen entripelt und das bereits fertige neue Baurechtsgesetz umgesetzt werden. Vergl. Siegl/Ch. Ebeert

Graz wächst noch stärker

Koralmbahn wird den Trend befeuern, die Stadt ist aber schon teils am Limit

Bahn im ersten Jahr um 20 Prozent! Ähnliche Dimensionen sind wieder möglich. Erwartet werden mehr

Neubau-Wohnungen werden Mangelware, sie zu mieten, kostet daher immer mehr.

ZU BEDENKEN

- Ausfallsrisiko des Mieters
- Zinsrisiko der Finanzierung
- mögliche Sanierungskosten
- Kapitalbindung
- Steuerliche Beobachtung
- Immo-EST

IHRE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

ANLEGER-WOHNUNGEN NEUBAU

Vorteile:

- größere Auswahlmöglichkeit
- Erstbezug
- Mitgestaltung

Zu bedenken:

- Fertigstellung in der Zukunft
- Kauf vom Plan
- Bauqualität erst nach Fertigstellung bewertbar

ANLEGER-WOHNUNGEN BESTAND

Vorteile:

- sofortige Mieteinnahme
- Besichtigung
- oft bessere Rendite

Zu bedenken:

- Alter und Zustand der Wohnung
- frühere Sanierungskosten
- Übernahme bestehender Mietvertrag

ANLEGER-WOHNUNGEN KURZZEIT-VERMIETUNG

Vorteile:

- höherer Mietertag
- Eigennutzung möglich
- könnte auch Langzeit vermietet werden

Zu bedenken:

- Genehmigung
- Betreiber
- Kosten für Inventar

FERIEN-IMMOBILIEN

Vorteile:

- höhere Wertsteigerung
- Eigennutzung
- Prestige

Zu bedenken:

- meist höhere Anschaffungskosten
- saisonabhängig
- Vermarktung an Feriengäste



DIESE PARAMETER BEEINFLUSSEN
DIE ENTWICKLUNG EINES IMMOBILIEN-
INVESTMENTS

- Lage
- Vermietbarkeit
- Finanzierung
- Inflation
- steuerliche Aspekte
- Immobilienklasse

IMMOBILIEN-INVESTMENT MIT RUNDUM-SORGLOS-PAKET

- **Erstellen Ihres persönlichen Investitionskonzeptes**
 - › Erarbeiten Ihrer persönlichen Investmentstrategie
 - › pers. Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - › Anpassen der Aufwands- und Ertragssituation an den pers. Finanzhaushalt
 - › Darstellen der Ertragsphase Ihres Investments
- **Mithilfe bei der Auswahl der Immobilie**
 - › Neubau, direkt vom Bauträger
 - › Immobilienzweitmarkt
 - › Ferienimmobilien
 - › Luxusimmobilien
 - › www.Anlegerwohnung24.at
- **Steuerliche Begleitung***
 - › Erstellen der steuerlichen Betrachtung für Gesamtüberschuss
 - › Einrichten einer UID-Nummer
 - › USt.- und ESt.-Erklärungen bis zur Wohnungsübergabe
 - › Korrespondenz mit dem Finanzamt
- **Finanzierungsberatung und Umsetzung**
 - › Erstellen des persönlichen Finanzierungskonzeptes
 - › Auswahl des Bankpartners
 - › Konditionenvergleich
 - › Anpassen der Kreditvertragsbedingungen
 - › Überwachung aller Kapitalflüsse bis zur ersten Mieteinnahme
- **Koordination aller Vertragspartner**
 - › Bauträger / Verkäufer
 - › Bankpartner
 - › Treuhänder
 - › Notar
 - › Hausverwaltung
 - › Subverwaltung
 - › Steuerberatung
 - › Erstvermietung
- **Nach der Wohnungsübergabe endet unsere Dienstleistung.**
- **Darüber hinaus organisieren wir vor der Wohnungsübergabe:***
 - › Folgevermietungen
 - › Steuerliche Begleitung
 - › Sub- und Hausverwaltung
 - › möglicher Verkauf

* in Kooperation mit unseren exklusiven Partnerunternehmen



cap tura



UNTERNEHMENSGRUPPE

Captura Unternehmensgruppe

Grabenstraße 178, A-8010 Graz-Geidorf
T +43 (0) 316 / 26 7000, F DW-40
E office@captura-group.cc
www.captura-group.cc

CAPTURA UNTERNEHMENSGRUPPE – IHR PARTNER!

Die **Captura Unternehmensgruppe** zählt zu Österreichs Marktführern, wenn es darum geht, **maßgeschneiderte Immobilieninvestments für Anleger** zu gestalten. Unsere Kompetenz gründet auf mehr als **35 Jahren Markterfahrung in der Dienstleistung rund um das Thema Vorsorge und Finanzplanung**. Laufende Aus- und Weiterbildung, sowie interne und externe Experten stellen ein ständiges Anpassen an geänderte Marktsituationen sicher.

Die Firmen **Captura Wirtschaftsberatung GmbH** sowie **Immotura Consulting GmbH** bilden das Herzstück der Unternehmensgruppe. Exklusive Kooperationen mit externen Vertriebspartnern, Bauträgern, Hausverwaltungen, Bankpartnern und Steuerberatern runden das Beratungsnetzwerk ab.

Wissen schafft Qualität – Qualität schafft Vertrauen – Vertrauen schafft Zufriedenheit – und **Zufriedenheit unserer Kunden** steht an vorderster Stelle unserer Dienstleistung!

VERMÖGENSBERATER | IMMOBILIENMAKLER | UNTERNEHMENSBERATER | VERSICHERUNGSMAKLER
UNSERE STANDORTE: GRAZ – WIEN – SALZBURG – ADMONT – KRAMSACH – VELDEN – MALLORCA



DISCLAIMER

Bei diesem Folder handelt es sich um eine Werbemitteilung mit ausschließlichen Informationscharakter, welche keinesfalls eine persönliche Beratung ersetzt. Es handelt sich weder um ein Anbot oder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf, noch um eine Einladung zur Anbotslegung, ebenso wenig um eine Kauf- bzw. Verkaufsempfehlung. Die verkürzte Darstellung kann zu Missverständnissen führen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Fotonaachweis: Captura, adobe.stock.com