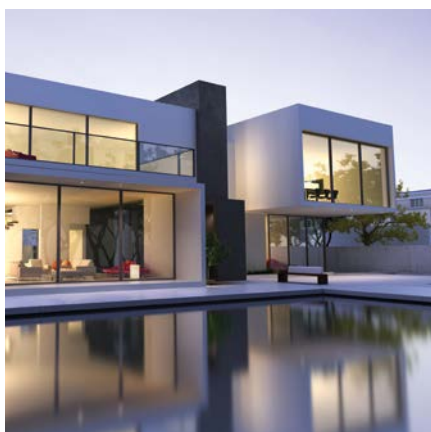
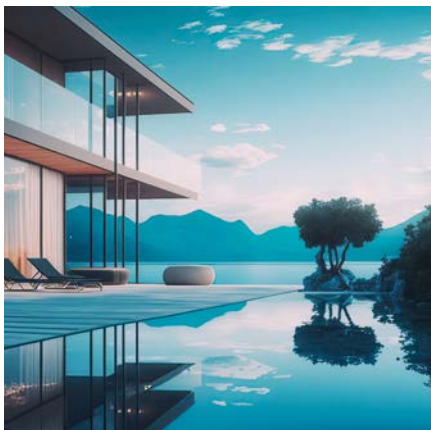


Immobilien-Investment

Inflationsschutz - Wertsteigerung - Vermögensaufbau - Vorsorge

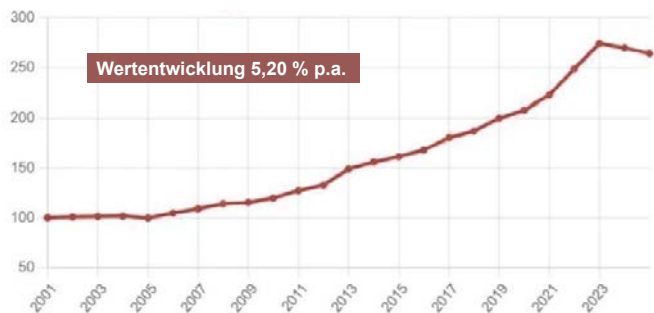


VERMÖGENSBERATER | IMMOBILIENMAKLER | UNTERNEHMENSBERATER | VERSICHERUNGSMAKLER
UNSERE STANDORTE: GRAZ – WIEN – SALZBURG – ADMONT – KRAMSACH – VELDEN – MALLORCA

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.

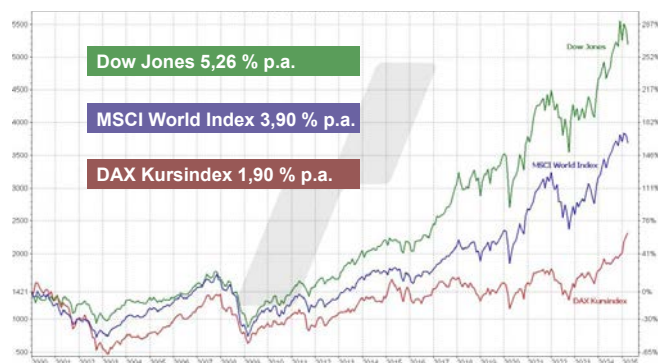
IMMOBILIENPREISE WOHNEN ÖSTERREICH



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 Kombination von Investment und persönlichem Urlaubsdomizil zur Eigennutzung

Einen besseren Zeitpunkt, um zu investie

Aktuelle Ma

Graz

Donnerstag, 14. November 2024

322.000

41



„Wohnungsneubau bricht zusammen“

Seinen jüngsten Alarmschrei untermauert der Immobilien-Ökonom in der Kammer nun mit aktuellen Daten für Graz und die Steiermark. Zahl der Wohnbauprojekte sei dramatisch rückläufig.

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 kommendes 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 entripfelt und das bereits fertige neue Baurechtsgesetz umgesetzt werden. Vergil Siegl/Ch. Esbert



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

Seite 24

Die Nahverkehrs Graz-Don Bosco Puntigam, die Unterführung beim Bahnhof der Ausba Straßenbahn-Linie 5 weiß oft gar nicht mehr all das auch wegen de almbahn umgesetzt w erinnert Klaus Schne Als Projektleiter de begleitet er das Meg haben seit 28 Jahren. Tagen geht die H schwindigkeits-Streck Klagenfurt in Betrieb



ZU BEDENKEN

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

stieren, hat es wohl noch nie gegeben!

Marktsituation

Donnerstag, 24. April 2025 **WIRTSCHAFT** Seite 12

Mieten explodieren weiter

Im 1. Quartal wurde Wohnen um 4% teurer bei Neuvermietung zahlt man im Schnitt 14,90 Euro/m², so ImmoScout24. In einigen Bundesländern sind es erstmals sogar über 20 Euro!

WO DAS WOHNEN AM MEISTEN KOSTET
Mietpreis 2025 (H) BUNDESLÄNDERVERGLEICH
Gesamt: 14,90 € (+4%)

Land	Mietpreis pro qm/2025	Veränderung 2024/2025
1. Tirol	28,74 €	+5%
2. Wien	26,42 €	+9%
3. Salzburg	25,25 €	+13%
4. Vorarlberg	19,59 €	+7%
5. Kärnten	18,88 €	+2%
6. Burgenland	18,84 €	+3%
7. Niederösterreich	17,44 €	+3%
8. Steiermark	16,41 €	+2%
9. Oberösterreich	12,81 €	+4%

Neuaufricht seit 2022 um knapp die Hälfte aus
Lind da sieht es dramatisch aus. Die Neubausituation

Mittwoch, 28. Mai 2025 **STEIFERMARKT**

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

Die internationale Erreichbarkeit verbessert sich, Graz wird an europäische Netze angeschlossen. Ein

brauche eine nachhaltige Planung für die Stadtregion (gemeint ist Graz mit seinen Umlandgemeinden), „damit wir nicht kollabieren“.

Ebenso wichtig: Der öffentliche Verkehr muss weiter ausgebaut werden. Vizebürgermeisterin Judith Schwentner nennt Planungen für die Straßenbahn-Linie 8 zwischen Gösing und Weibing. Mit Bund und Land haben dafür Finanzierungsgespräche begonnen. Auch weitere Nahverkehrs-



- ### DIESE PARAMETER BEEINFLUSSEN DIE ENTWICKLUNG EINES IMMOBILIEN-INVESTMENTS
- Lage
 - Vermietbarkeit
 - Finanzierung
 - Inflation
 - steuerliche Aspekte
 - Immobilienklasse

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

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



captura



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