

IFA Institut für Anlageberatung AG



Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
Tel. +43 732 660 847
Fax +43 732 660 847-66
office@ifa.at | ifa.at

05.02.2025

Investmentreport 2024: 8010 Graz, Neutorgasse 46 GmbH & Co KG

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

schöne Immobilien bringen schöne Erträge, machen aber auch ganz schön viel Arbeit. Das IFA Asset Management nimmt Ihnen diese Arbeit ab, damit Ihr Besitz sorgenfrei Erträge bringt. Wir kümmern uns um die zentrale Steuerung der Performance Ihrer Immobilien: vom optimalen Finanzierungsmix über steuerliche Vorteile bis hin zur effizienten und nachhaltigen Bewirtschaftung Ihrer Objekte.

Seit über 40 Jahren sorgen wir dafür, dass Immobilien optimal bewirtschaftet werden und stabile Erträge liefern.

Der Investmentreport 2024 für Ihr IFA-Investment ist nun fertiggestellt. Den vollständigen Bericht finden Sie im Anhang. Dieser Bericht bietet Ihnen einen Überblick über die aktuelle Vermietungssituation, Einnahmen, Kosten, Ausschüttungen und Liquidität Ihrer Immobilie.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Herzliche Grüße,
Ihr

Philipp Spona
Asset Manager

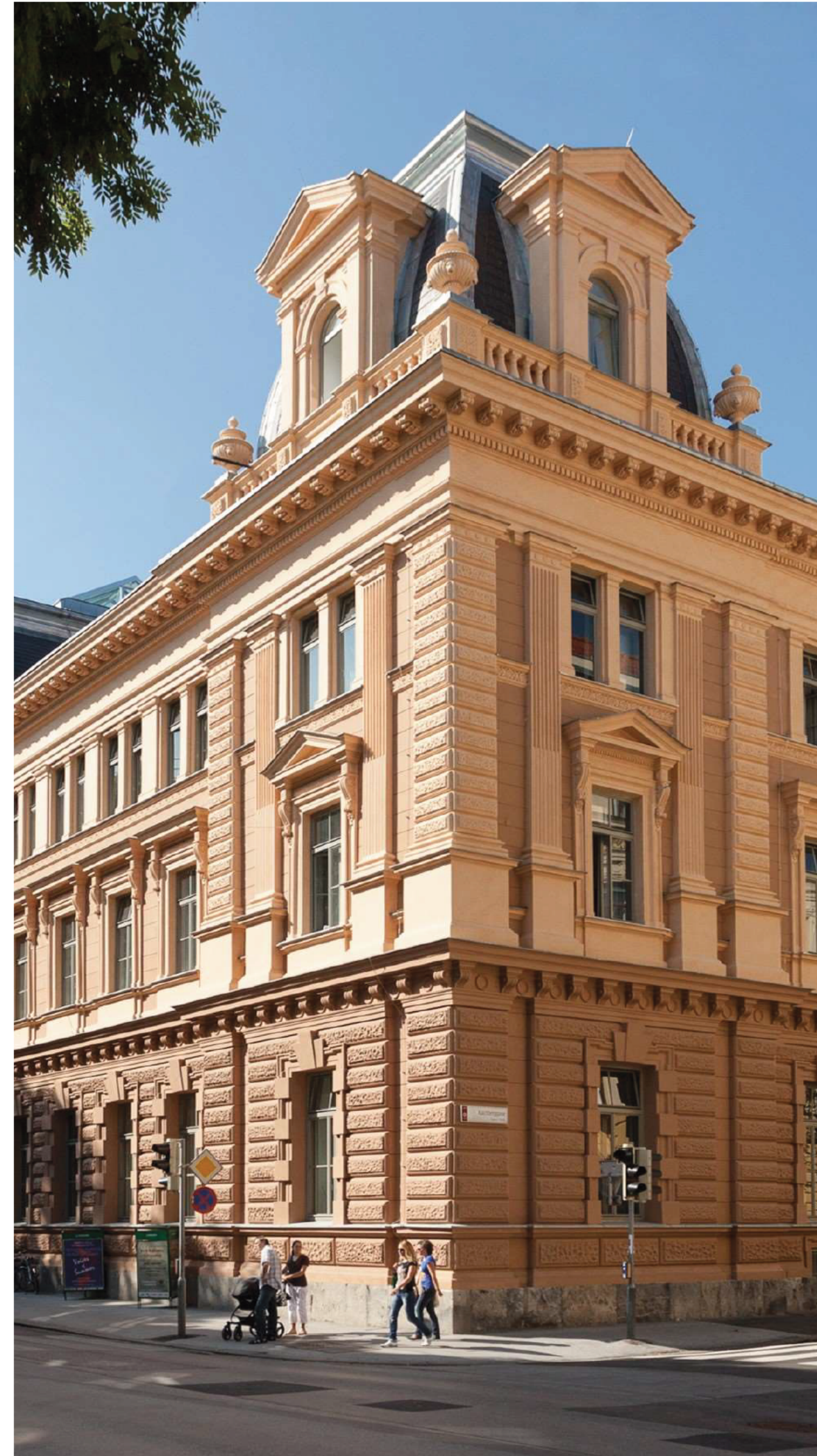
IFA | Asset Management

IFA | Asset Management

Investmentreport

Neutorgasse 46 GmbH & Co KG, 8010 Graz

FEBRUAR 2025



IFA

Wo Leader investieren.



495

Realisierte
Immobilienprojekte



€ 4,1 Mrd.

Assets under Management



8.900

Mieteinheiten unter
Management



7.900

Zufriedene
Investor:innen



Neutorgasse 46 GmbH & Co KG, 8010 Graz

ORT:	8010 Graz, Neutorgasse 46 GmbH & Co KG
TYP:	GmbH & Co KG
NUTZFLÄCHE:	11.113 m²
EINHEITEN:	3
DAVON WOHNUNGEN:	0
DAVON GESCHÄFTSLOKAL / BÜRO:	3
STELLPLÄTZE:	9
GESAMTINVESTITIONSKOSTEN:	€ 29,1 Mio.
FERTIGSTELLUNG:	11.05.2012
ART DER FÖRDERUNG:	Wohnhaussanierung
ABLAUF DER FÖRDERUNG:	31.05.2027
TOTALGEWINN AUF OBJEKTEBENE ERREICHT:	ja

100%

Vermietungsgrad 11/2024

€ 104.511

Aktuelle SOLL-Nettomiete 11/2024

+ 0%

SOLL-Mietsteigerung 11/2024 zum VJ

- ERLÄUTERUNGEN
- Zum Stichtag sind alle Einheiten Ihrer Liegenschaft vermietet. Wir gehen weiterhin von einer stabilen Vermietungssituation aus.
 - Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnten die Mieteinnahmen stabil gehalten werden.
 - In Ihrer Liegenschaft kommt teilweise der Richtwert-Mietzins und teilweise der angemessene Mietzins zur Anwendung.

AKTUELLE OBJEKTDATEN

Stichtag: 30.11.2024

Nutzung	Einheiten	Nutzfläche in m²	Leerstand in m²	Leerstand in Einheiten	SOLL- Nettomiete November 2023	SOLL- Nettomiete November 2024	Miete / m² / Einheit November 2023	Miete / m² / Einheit November 2024
Geschäftslokale (GL)	3	11.113	0	0	103.693	103.928	9,33	9,35
Wohnungen (WHG)	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
Lager	0	-	-	0	0	0	0	0
Stellplätze	9	-	-	0	583	583	65	65
Summe GL & WHG / Stellplätze	3 / 9	11.113	0	0 / 0	104.276	104.511		

STICHTAG: 31.10.2024

Liquiditätsübersicht

IST Liquidität	670.214
- Geplante Bewirtschaftungskosten I 2024	-15.100
- Wiedervermietungskosten I 2024	0
= Liquidität nach geplanten Kosten I 2024	655.114
SOLL Liquiditätsreserve bei Vollvermietung	398.238
Differenz zur SOLL-Liquidität	256.876
In Monaten	5

BERECHNUNGSMETHODE

In der Berechnung wird auf die Liquiditätssituation zum oben genannten Stichtag eingegangen und daraus die aus wirtschaftlicher Sicht empfehlenswerte Höhe der Ausschüttung an Sie für die kommenden 12 Monate ermittelt.

Hierbei wird ausgehend vom aktuellen Liquiditätsstand (Liquidität IST) unter Berücksichtigung von erforderlichen Investitionen und Wiedervermietungskosten die verfügbare Liquidität nach Kosten errechnet und der Liquiditätsreserve SOLL (standardmäßig drei Monatsmieterträge bei Vollvermietung) gegenübergestellt. Um die aktuell vorhandene Liquidität korrekt abzubilden, werden offene Zahlungsverpflichtungen von Mieter:innen berücksichtigt. Sobald die Zahlungen einlangen, können laufende Ausschüttungen erhöht bzw. Sonderausschüttungen durchgeführt werden.

Aus dieser Rechnung ist ersichtlich, ob abzüglich zu erwartender Kosten eine positive oder negative Abweichung zur SOLL-Liquiditätsreserve besteht.

MIETAKONTO / ENTNAHME

Um die Liquidität Ihrer Liegenschaft nicht zu gefährden, sowie um für ausreichend Mittel am Hausverwaltungskonto für eine ordentliche Bewirtschaftung vorzusorgen, ist es aus Sicht des Asset Managements erforderlich, die Höhe der monatlichen Ausschüttungen unverändert bei € 510 je 1% Anteil bzw. € 51.000 bezogen auf die gesamte Liegenschaft zu belassen.

Aufgrund der Reserven am Hausverwaltungskonto wurde mit Dezember 2024 eine Sonderausschüttung in Höhe von 1.700 EUR je 1% Anteil bzw. 170.000 EUR für das gesamte Objekt vorgenommen.

ERLÄUTERUNGEN

- Oberstes Ziel des Liquiditätsmanagements bzw. der -planung ist es, unter Berücksichtigung bekannter bzw. zu erwartender Aufwendungen gleichbleibende und natürlich möglichst hohe kontinuierliche Ausschüttungen (Mietakonti/Entnahmen) vorzunehmen.
- Aus der oben ersichtlichen Darstellung ergibt sich eine positive Abweichung vs. Liquiditätsreserve SOLL von rd. plus € 256.000. Zu beachten ist hierbei, dass der Zinsaufwand bzw. die Tilgung des geförderten FK in 11/2024 noch nicht berücksichtigt ist.

Performance-Übersicht des Investments

ERZIELTE RÜCKFLÜSSE

Summe Ergebnis vor Tilgung & Zinsen (2015 - 2023)	€ 11.587.559
Summe Steuervorteile seit Konstituierung ¹	€ 3.514.294

OBJEKTKENNZAHLEN

Gesamtinvestitionskosten ("GIK")	€ 29.078.719
Nicht rückzahlbarer, einmaliger Zuschuss	€ 234.004
GIK abzüglich nicht rückzahlbarer Zuschüsse	€ 28.844.715
<i>Gefördertes Fremdkapital</i>	<i>€ 10.344.715</i>

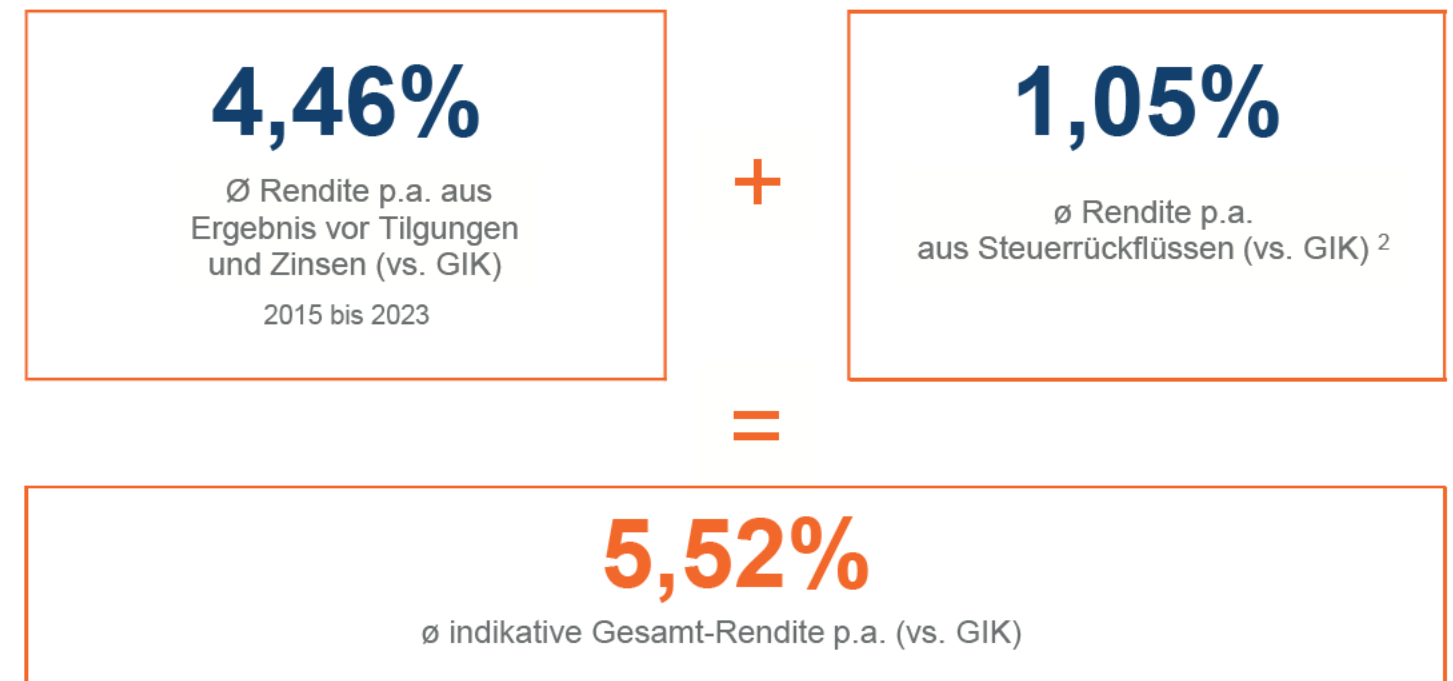
ERLÄUTERUNGEN

- Die positive Entwicklung Ihres Investments spiegelt sich in einer überdurchschnittlichen indikativen Gesamt-Rendite von 5,52% wider.
- Eine Wertsteigerung der Immobilie ist in der Berechnung noch nicht berücksichtigt.

¹ unter Annahme einer 50% Steuerprogression

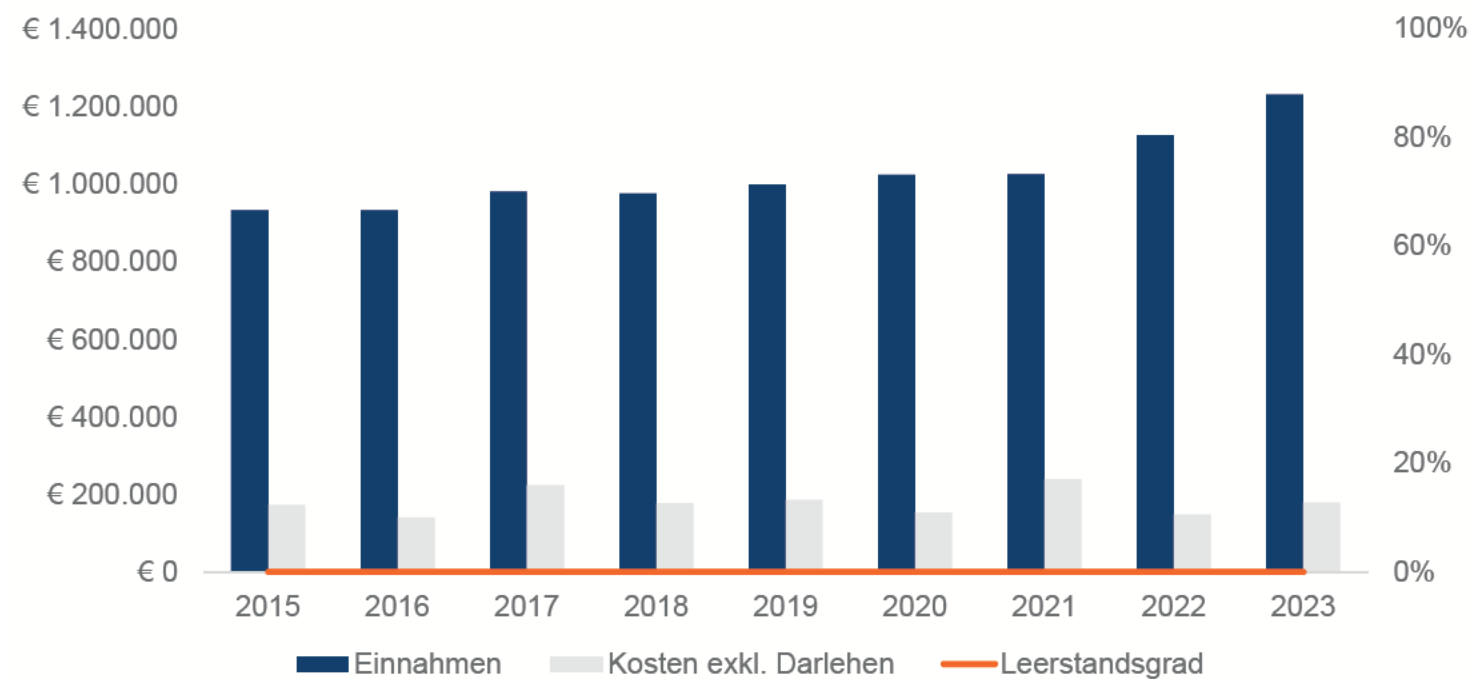
² Die Darstellung der durchschnittlichen Rendite p.a. aus Steuerrückflüssen wird in Bezug auf das Datum der Fertigstellung errechnet

INDIKATIVE OBJEKT-RENDITE P.A.



Übersicht Einnahmen und Ausgaben des Objekts

EINNAHMEN, EIGENTÜMERKOSTEN UND VERMIETUNGSGRAD



100%
Ø Vermietungsgrad
2015 bis 2023

ERLÄUTERUNGEN

- Über die gesamte Betrachtungsperiode (2015 bis 2023) konnte ein überdurchschnittlicher Vermietungsgrad von 100% erzielt werden.

Wirtschaftliche Performance des Objekts

In Euro	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe	Durchschnitt
Mieterlöse und sonstige Einnahmen	932.287	932.191	979.519	974.373	997.581	1.023.370	1.025.280	1.125.429	1.230.753	9.220.784	1.024.532
Annuitätenzuschüsse	442.860	442.860	442.860	442.860	442.860	442.860	442.860	442.860	442.860	3.985.736	442.860
Eigentümerkosten	172.654	140.624	223.287	176.469	186.032	152.918	239.643	148.130	179.204	1.618.962	179.885
Ergebnis vor Tilgung & Zinsen	1.202.493	1.234.427	1.199.091	1.240.764	1.254.409	1.313.311	1.228.497	1.420.158	1.494.409	11.587.559	1.287.507
Tilgung gefördertes FK	647.542	700.060	715.534	749.489	719.691	694.769	733.766	722.042	671.692	6.354.584	706.065
Zinsaufwand gefördertes FK	97.342	67.774	40.302	48.735	42.607	24.804	21.898	18.072	71.005	432.541	48.060
Ergebnis nach Tilgung & Zinsen	457.609	466.593	443.254	442.540	492.111	593.739	472.833	680.044	751.711	4.800.434	533.382
Ausschüttungen an Eigentümer:innen ¹	538.000	445.000	448.000	448.000	447.880	458.120	513.500	677.875	748.666	4.725.041	525.005
Ausschüttungsquote	107%	98%	100%	100%	96%	90%	103%	100%	100%		99%
Eigentümerkostenquote ²	13%	10%	16%	12%	13%	10%	16%	9%	11%		12%

ERLÄUTERUNGEN

- Aufgrund der in den Mietverträgen geregelten Wertanpassungen, konnten im Jahr 2023 die Mieterlöse deutlich gesteigert werden.
- Die Kommentierung der Jahre 2015-2022 finden Sie im Investmentreport 2023.
- Die Eigentümerkostenquote lag bei durchschnittlich 12%, was allgemeinen Marktstandards entspricht.
- Die Ausschüttungsquote an Investor:innen lag bei durchschnittlich 99%.

99%

Ø Ausschüttungsquote
2015 bis 2023

¹ Mietkontozahlungen / Entnahmen
² Eigentümerkosten (exkl. Tilgungen & Zinsen) vs. Mieterlöse und sonstige Einnahmen

Aktuelle IFA Investitionsmöglichkeiten

BAUHERRENMODELL

Baumstadt Floridsdorf Werndl-gasse 5&7,
1230 Wien - Tranche 2025

Gesamtinvestition: € 28,55 Mio.
Nutzung: Geförderter Wohnbau
Fertigstellung: 1. Halbjahr 2027



IFA PRIME INVESTMENT

V33 Salzburg - Tranche 2025

Gesamtinvestition: € 65,60 Mio.
Nutzung: Hotel | Büro | Gewerbe | Wohnbau
Fertigstellung: Juni 2024



ANLEIHE

IFA AG | 6,5% Nachhaltigkeitsanleihe
2024 - 2029

Volumen: € 10 Mio.
Laufzeit: bis 28.02.2029
Fertigstellung: Sommer 2024



ANLEIHE

6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe

Volumen: € 10 Mio.
Laufzeit: bis 30.09.2027
Fixzinssatz: 6,5% p.a.



Glossar

A

ABWEICHUNG

Liegt die IST-Liquidität des Kontos der Hausverwaltung über der SOLL Liquidität bzw. der benötigten Liquidität, spricht man von einer positiven Abweichung, andernfalls von einer negativen Abweichung.

ANNUITÄTENZUSCHÜSSE

Ein Annuitätenzuschuss ist ein öffentlich-rechtlicher Zuschuss zur Rückzahlung eines Kredites sowie zur Bedienung der Zinsen. Dieser Beitrag des Landes stellt eine Einnahme dar und verringert die Aufwendungen der Fördernehmer zur Darlehensrückführung.

AUSSCHÜTTUNGEN EIGENTÜMER:INNEN

Jene Summe, die nach Abzug aller Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen zur Tilgung und Zinsbedienung geförderter Darlehen an die Eigentümer:innen ausgeschüttet wird.

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE

Ist das Verhältnis zwischen der Summe aus Ausschüttungen an Eigentümer:innen zuzüglich Aufwendungen für Tilgung und Zinsen für gefördertes Fremdkapital im Verhältnis zum Ergebnis vor Tilgung und Zinsen.

E

EIGENTÜMERKOSTEN

Eigentümerkosten sind diejenigen Kosten, die nicht auf den Mieter überwält werden können.

EIGENTÜMERKOSTENQUOTE

Siehe Kostenquote.

EINNAHMEN

Ist die Summe aus Mieterlöse und sonstigen Einnahmen.

F

FÖRDERUNG

Die Errichtung bzw. Sanierung von Häusern nach dem Konzept eines Bauherrenmodells wird abhängig von der Projektart und dem Bundesland von einer Gebietskörperschaft (in der Regel das Land) aus öffentlichen Mitteln gefördert. Dies verringert den Mitteleinsatz für die Investor:innen.

G

GEFÖRDERTES FREMDKAPITAL

Langfristiges, niedrig verzinstes Darlehen von Land oder Stadt.

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN GIK

Ist die Summe aller Kosten und Honorare, die bei der Errichtung eines Objekts für Eigentümer:innen anfallen (inklusive aller Anschaffungsnebenkosten wie Eintragungsgebühr, Grunderwerbssteuer, Rechtsanwaltskosten, Maklerkosten) laut Schlussbericht.

GMBH & CO KG

Dies ist eine spezifische Rechtsform für Unternehmen, die Elemente der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und der Kommanditgesellschaft (KG) kombiniert. In einer GmbH & Co. KG fungiert die GmbH als persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär), während die Kommanditisten über die GmbH am Unternehmen beteiligt sind und nur bis zu ihrer Einlage haften. Dies ermöglicht eine flexible Kombination von beschränkter Haftung und unternehmerischer Beteiligung

I

IST LIQUIDITÄT

Tatsächliche vorhandene Liquidität am Konto der Hausverwaltung.

K

KOSTENQUOTE

Berechnet sich aus den Eigentümerkosten im Verhältnis zu den Mieterlösen und sonstigen Einnahmen. Bezogen auf eine mehrjährige Periode bedeutet die durchschnittliche Kostenquote eine Kennzahl, die Rückschlüsse auf die Rentabilität des Hauses im Verhältnis zu Vergleichsobjekten zulässt.

Glossar

M

MIETERLÖSE

Unter Mieterlöse versteht man die Mieteinnahmen eines Objekts.

MEG

Die Miteigentumsgemeinschaft (MEG) ist ein im ABGB begründeter, rechtsfähiger zivilrechtlicher Zusammenschluss der Eigentümer:innen zum Zweck der Errichtung bzw. Sanierung und Bewirtschaftung einer spezifischen Immobilie. Als Miteigentümer:in erwirbt man ideelles Miteigentum nach Quoten an der gesamten Liegenschaft.

N

NETTOMIETE

Siehe Mieterlöse.

NUTZFLÄCHE

Die Nutzfläche umfasst jene Fläche, für die Miet- oder Pachteinahmen erzielt werden können, somit exkl. Allgemeinflächen (z.B. Gänge). Für Zwecke des Jahresreports werden Stellplatzflächen sowie Lager bei der Ermittlung der Nutzfläche exkludiert.

NICHT RÜCKZAHLBARER ZUSCHUSS

Ist eine Zuzahlung einer Gebietskörperschaft zu den Gesamtinvestitionskosten eines Bauherrenmodells und steht in Zusammenhang mit der Förderung.

S

SOLL-LIQUIDITÄTSRESERVE

Notwendige Liquidität am Konto der Hausverwaltung zur optimalen Bewirtschaftung der Liegenschaft.

SOLLMIETE

Die erzielbaren Mieteinnahmen einer Immobilie, wenn alle vermietbaren Einheiten vermietet sind. Bei Leerstand wird den aktuell nicht vermieteten Einheiten die erzielbare Miete zugerechnet. Die Sollmiete ergibt sich aus der Summe der tatsächlichen Mieteinnahmen und der erzielbaren Miete für Leerstand.

SONSTIGE EINNAHMEN

Darunter versteht man alle unregelmäßige Einnahmen, die nicht als Miete oder Pacht vorgeschrieben werden.

T

TILGUNG

Bedeutet die Rückzahlung des geförderten Fremdkapitals.

U

ÜBERSCHUSS

Liegt die IST-Liquidität des Kontos der Hausverwaltung über der SOLL Liquidität bzw. der benötigten Liquidität, spricht man von einem Überschuss.

V

VERMIETUNGSGRAD

Der Vermietungsgrad gibt an, welcher Prozentsatz an Wohnungen / Geschäftslokalen in einer Liegenschaft zu einem bestimmten Stichtag oder über eine bestimmte Periode vermietet war.

VOLLVERMIETUNG

Vollvermietung bedeutet, dass eine Liegenschaft vollständig vermietet ist und keine leeren Einheiten vorhanden sind. Parkplätze sind bei Ermittlung dieser Kennzahl exkludiert.

W

WIEDERVERMIETUNGSKOSTEN

Wiedervermietungskosten sind jene Kosten, die aufgewendet werden müssen, damit eine leerstehende Wohnung / Geschäftslokal wiedervermietet werden kann. Dazu zählen etwa Sanierungsaufwendungen oder Maklerkosten.

DISCLAIMER // Der Investmentreport wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Dennoch kann es zu Rundungs-, Satz- oder Druckfehlern kommen. Der Inhalt dieses Berichtes beruht auf eigenen Einschätzungen und ist beschränkt auf den Sachstand zum Zeitpunkt der Erstellung. Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft leistet keine Gewähr und übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Angaben.

Dieser Bericht enthält Aussagen, die zukunftsbezogen sind. Diese zukunftsbezogenen Aussagen können Prognosen, Schätzungen, Analysen, Projektionen, Absichtserklärungen oder Meinungsäußerungen betreffend den Erfolg von Strategien, Plänen oder Absichten, zukünftige Ertragssituationen oder Analysen zur Marktdynamik enthalten. Die zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf eigenen Einschätzungen der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft und wurden nicht von einem unabhängigen Dritten geprüft. Angaben zu Wertentwicklungen basieren auf den Wertentwicklungen und/oder der Volatilität in der

Vergangenheit. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die tatsächlichen Entwicklungen, insbesondere zur Ertragssituation, Verkaufserlöse sowie der Marktdynamik, können erheblich von den Aussagen und Annahmen in diesem Bericht abweichen. Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß mit geschäftlichen, wirtschaftlichen, wettbewerbsbedingten, regulatorischen und anderen Risiken, Eventualitäten und Unsicherheiten, von denen die meisten schwer vorherzusagen sind verbunden.

Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft leistet keine Gewähr für die Richtigkeit für zukunftsbezogene Aussagen, insbesondere betreffend Prognosen, Pläne, Schätzungen, Analysen, Projektionen, Absichtserklärungen oder Meinungsäußerungen, die in diesem Bericht enthalten sind. Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft übernimmt keine Verpflichtung, die in diesem Bericht dargestellten zukunftsbezogenen Informationen aufgrund von

geänderten Rahmenbedingungen, neuen oder geänderten Informationen oder später eintretenden Ereignissen oder Umständen zu aktualisieren, außer derartige Aktualisierungen sind gesetzlich vorgeschrieben.

Die teilweise oder gänzliche Veröffentlichung, Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe dieses Berichtes sowie das Zugänglichmachen für andere Personen ist nicht gestattet. Es wird keinerlei Haftung für Nachteile, die direkt oder indirekt aus der Verteilung, der Verwendung oder Veränderung und Zusammenfassung dieses Dokuments oder seines Inhalts entstehen, übernommen.

Ansprechpartner

BEI FRAGEN ZUM REPORT

ASSET MANAGEMENT

Philipp Spona

assetmanagement@ifa.at

BEI FRAGEN ZUR VERWALTUNG IHRES OBJEKTES

PROPERTY MANAGEMENT

Martin Weber

m.weber@immocontract.at

ACCOUNTING

Nicole Winkler

n.winkler@immocontract.at

BEI FRAGEN ZUR VERMARKTUNG

MAKLER

Jan Sarkantyu

j.sarkantyu@immocontract.at

IFA

Tel: +43 732 66 08 47

Fax: +43 732 66 08 47-66

IFA AG

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

| E-Mail: office@ifa.at

| Web: www.ifa.at