



WS

WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE LESERINNEN UND LESER,

bereits seit den 80er-Jahren steht das Bauherrenmodell für nachhaltige Investments in geförderte Wohnprojekte, die sich durch Sicherheit, Wertstabilität und attraktive Renditen auszeichnen. Als Immobilienexperten verfügen wir über jahrzehntelange Erfahrung in der Abwicklung solcher Projekte und haben unsere Kompetenzen seit 2018 unter dem Dach der WertSecure GmbH vereint. Unser Unternehmen ist österreichweit tätig und betreut und bearbeitet aktuell eine Vielzahl an Projekten in Wien und Linz. Dabei handelt es sich sowohl um Sanierungen mit Aufstockung als auch um Neubauprojekte.

Mit unserem „All-In-Konzept“ fungieren wir als reaktionsschnelle und lösungsorientierte Vertretung der Bauherren. Dabei übernehmen wir die gewissenhafte Entwicklung, Vermarktung und Abwicklung aller Bauherrenmodelle – von der Immobiliensuche und Projektplanung über die Förderungsabwicklung bis hin zur Umsetzung und Vermietung. Als Unternehmen mit Handschlagqualität pflegen wir eine vertrauensvolle und transparente Zusammenarbeit mit allen Beteiligten sowie eine sehr persönliche Betreuung der Bauherren, die wir kompetent durch alle Projektphasen und darüber hinaus begleiten.

Auf unserer Homepage [www.wertsecure.at](http://www.wertsecure.at) finden Sie eine Übersicht über unsere aktuellen Projekte. Bei Fragen und Anliegen sind wir gerne für Sie da und freuen uns, Sie bei einem persönlichen Gespräch kennenzulernen.

Herzliche Grüße aus Linz

Julia Holzinger und Harald Kitzberger  
Geschäftsführung WertSecure GmbH

## DIE MACHER DER WERTSECURE GMBH

Die Geschäftsführung von WertSecure weist zusammen eine über Jahrzehnte lange Erfahrung in der Entwicklung und Betreuung von Bauherrenmodellen auf.



### Harald Kitzberger ...

... ist studierter Betriebswirt (JKU Linz, Schwerpunkt Marketing und Exportlehrgang an der WU Wien) und Spezialist in den Bereichen Immobilienentwicklung und Vertrieb. Seine Aufgabenschwerpunkte liegen in der Produktaufbereitung und -vermarktung sowie der Finanzierungsbeschaffung.

### Julia Holzinger ...

... hat Rechtswissenschaften an der JKU Linz studiert. Mit hoher Expertise im Bereich geförderter Immobilienprojekte übernimmt die erfahrene Immobilitreuhänderin umfassende Aufgaben vom Objektankauf bis hin zur Fertigstellung. Auch die laufende Betreuung und Information der Investoren liegt in ihrem Zuständigkeitsbereich.

# DAS KOMPETENZZENTRUM DER WERTSECURE GMBH

Der Firmensitz von WertSecure befindet sich in zentraler Lage von Linz, direkt am Taubenmarkt in der Innenstadt. Hier arbeiten wir in einem charmanten Altbau mit modern ausgestatteten Büroräumen. Das Team von WertSecure setzt sich

aus bestens qualifizierten und engagierten Persönlichkeiten zusammen, die allesamt über fundiertes Fachwissen in der Abwicklung von Bauherrenmodellen verfügen.



Hier geht's zu unserem WertSecure Blog

## *Immobilien – Steuern – Finanzierung Wir bringen Sie auf Kurs*

*Die Schwerpunkte der Kubes Passeyrer Rechtsanwälte OG liegen in der Strukturierung von Immobilienprojekten, in der Gestaltung von steueroptimierten Finanzierungen und in der Abwicklung von Bauherrenmodellen und BTVG Projekten*

*Rechtsberatung wird in Englisch, Spanisch, Italienisch und Portugiesisch angeboten.*



## DAS BAUHERRENMODELL: SOZIAL UND RENDITESTARK

Das Bauherrenmodell basiert auf dem Prinzip der sogenannten „fördernden Investmentstrategie“, bei der das Kapital besonders in Projekte mit ökologischen und sozialen Aspekten investiert wird. Dabei zielt der Gesetzgeber in erster Linie auf die Errichtung von leistbarem Wohnraum durch private Investoren ab.

Die Investoren von Bauherrenmodellen profitieren von zahlreichen Vergünstigungen der öffentlichen Hand. Dazu zählen:

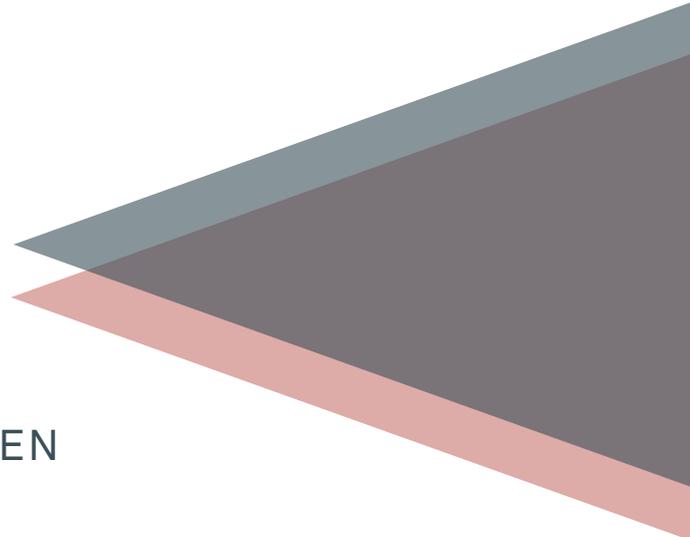
- beschleunigte Gebäudeabschreibung (1/15-AfA)
- geförderte Darlehen
- verschiedene Zuschüsse



Um diese Vorteile für sich nutzen zu können, schließen sich die Investoren zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen und erwerben gemeinsam eine Liegenschaft. Im Folgenden werden die Mitglieder der Gemeinschaft als Bauherren aktiv und sanieren ein Bestandsgebäude oder errichten einen Neubau. Anschließend wird der neu geschaffene Wohnraum gemeinschaftlich langfristig vermietet. Wichtig zu wissen: Die Anleger erwerben keine Wohnung, sondern Anteile an einer Immobilie, die durch Grundbucheintragung abgesichert sind.

Weitere Details zum Bauherrenmodell erfahren Sie auf der folgenden Seite von unserem langjährigen Partner, der Steuerberatungsgesellschaft Writzmann & Partner.





## BAUHERRENMODELLE – SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAUTEN SIND FÜR ANLEGER IDEAL

Nicht alle Anleger haben Finanzmarktjongleure wie George Soros und Warren Buffet zum Vorbild. Wer seine Gewinne fernab vom Nervenkitzel der Börse mit Immobilienanlagen erzielen möchte, sollte sich an Bauherrenmodellen orientieren. Da die Immobilie als klassischer Sachwert für die Zukunftsvorsorge optimal geeignet ist und Grund und Boden nicht beliebig vermehrbar sind, erfahren Immobilien vor allem in innerstädtischen Lagen oder auch in hochwertigen Stadtrandlagen im Grünen langfristig eine Wertsteigerung, die deutlich über der Inflationsrate liegt. Beim Standort der Immobilie ist eine günstige Verkehrsanbindung heute wichtiger denn je (U-Bahn, S-Bahn etc.).

Die Bindung der Mieteinnahmen ist in der Regel an den Verbraucherpreisindex gekoppelt. Daher sind diese Einnahmen im Gegensatz zu Geldanlagen vor inflationsbedingter Entwertung geschützt. Die Bindung der Mieteinnahmen an den Verbraucherpreisindex und die Wertsteigerung des Immobilienbesitzes führen vor allem längerfristig zu sehr attraktiven Renditen. Dies zeigt sich aus der Vergangenheit.

Direktinvestitionen in Immobilien können in eine Vorsorgewohnung oder in ein Bauherrenmodell erfolgen.

Bauherrenmodelle unterscheiden sich von Vorsorgewohnungen dadurch, dass nicht eine konkrete Eigentumswohnung erworben, sondern gemeinsam mit anderen Miteigentümern ein Wohnhaus saniert und ausgebaut oder abgebrochen und neu errichtet wird. Das heißt, der einzelne Anleger erhält nicht die Mieteinnahmen einer bestimmten Wohnung zugewiesen, sondern er nimmt im Verhältnis seines Miteigentumsanteils an sämtlichen Mieteinnahmen teil. Dadurch kommt es für den Anleger zu einer Risikostreuung. Der Ausfall eines Mieters trifft daher den einzelnen Anleger nur sehr abgeschwächt.

Besonders geeignet ist das Bauherrenmodell in der Regel für Altbauten, das heißt Wohnhäuser, bei denen Sanierungen anstehen.

Die Besonderheit des Bauherrenmodells liegt darin, dass die Herstellungsleistungen über 15 Jahre und nicht, wie im Regelfall bei einer Eigentumswohnung, über 67 Jahre verteilt steuerlich abgesetzt werden können. Zusätzlich sind diverse Anlaufkosten in der Bauphase abzugsfähig, woraus sich Anfangsverluste ergeben, die mit anderen steuerlichen Einkünften ausgeglichen werden können, was zu Steuergutschriften führt. Für den Anleger entsteht dadurch ein nicht unbeträchtlicher Steuerstundungseffekt. Sollte er den Immobilienerwerb großteils mit Fremdkapital finanzieren, kann er auch diese Zinsen steuerlich geltend machen.

Aus der mit Bauherrenmodellen einhergehenden Investitionstätigkeit ergibt sich ein weitreichender volkswirtschaftlicher Nutzen, der die Bauherrenmodelle für den Staat zu einer wünschenswerten Veranlagungsform macht.

Wir als Writzmann & Partner GmbH betreuen schon seit mehr als 30 Jahren intensiv Bauherrenmodelle und sind in diesem Bereich mit den jeweiligen steuerlichen Entwicklungen bestens vertraut. Aus diesem Grund sind wir von Anfang an Partner der WertSecure und unterstützen sie mit unserem steuerlichen Know How.

Writzmann & Partner

Wassergasse 22-26/1/IV  
2500 Baden

Schönbrunner Straße 188  
1120 Wien

[www.writzmann.at](http://www.writzmann.at)



## BAU-ETHIK: GEMEINSAM, SOZIAL UND NACHHALTIG

Unsere ausgewählten Bauherrenmodelle gewährleisten attraktive Renditen und stellen als fördernde Investments gleichzeitig soziale Aspekte in den Vordergrund. Neben finanziellen Anlagekriterien geht es in erster Linie darum, leistbaren und ansprechenden Wohnraum für jedermann zu schaffen und dabei ressourcenschonend und unter Berücksichtigung ökologischer Standards sorgfältig und durchdacht zu Werke zu gehen. Zudem halten wir durch die Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen die lokalen Wirtschaftskreisläufe in Schwung und sorgen für sichere Arbeitsplätze.

## HAND IN HAND MIT DER ÖFFENTLICHEN HAND

Mit unseren Projekten geben wir Impulse zur Stadtentwicklung und leisten so einen maßgeblichen Beitrag zur Aufwertung von Wohnvierteln. Bei unseren Bauherrenmodellen handelt es sich um sogenannte „ppp-Modelle“ (Public Private Partnership), in deren Rahmen wir langfristig und gesetzlich geregelt mit der öffentlichen Hand zusammenarbeiten. So sind wir in der Lage, auch den unterschiedlichen kommunalen Anforderungen an das jeweilige Wohngebiet gerecht zu werden.



## ZUKUNFTSSICHERUNG DURCH NACHHALTIGES BAUEN

Wir setzen auf das Prinzip der „Nachverdichtung“ bereits bebauter Flächen, wodurch die bestehende Infrastruktur ressourcenschonend genutzt und zusätzlich belebt wird. Mittels Abbruch/Neubau oder Sanierung samt Gebäudeaufstockung schonen wir Grünflächen zur Naherholung und schützen die Umwelt durch den Einsatz regenerativer Energien im Bereich Haustechnik.



## RUNDUM-LEISTUNGEN MIT DEM „ALL-IN-KONZEPT“

Mit WertSecure setzen Sie als Investor auf ein leistungsstarkes Unternehmen, das die komplette Projektabwicklung in Zusammenarbeit mit langjährigen und zuverlässigen Partnern kompetent durchführt. Unser bewährtes „All-in-Konzept“ bietet höchste Qualität und beste Betreuung während sämtlicher Projektphasen.



### Immobilienuche

Wir wählen eine geeignete Liegenschaft aus und berücksichtigen dabei die Förderungswürdigkeit, eine optimale Bebaubarkeit und eine gut ausgebaute Infrastruktur.



### Projektkonzept

Nun wird ein steuerliches und wirtschaftliches Gesamtkonzept erarbeitet sowie ein Investitionsplan inklusive Prognoserechnungen vorbereitet.



## Steuerliche Aspekte der Bauherren- und Beteiligungsmodelle

TPA in Linz  
Franzosenhausweg 47  
4030 Linz  
+43 732 37 93 37  
[linz@tpa-group.at](mailto:linz@tpa-group.at)

TPA Steuerberatung GmbH  
[www.tpa-group.at](http://www.tpa-group.at), [www.tpa-group.com](http://www.tpa-group.com)

Graz | Hermagor | Innsbruck | Klagenfurt | Krems | Langenlois | Lilienfeld  
Linz | Schrems | St.Pölten | Telfs | Villach | Wien | Zwettl

Ein unabhängiges Mitglied der Baker Tilly Europe Alliance



### Investorensuche

Nach der Auswahl geeigneter Investoren werden diese zu einer Miteigentümergeinschaft zusammengeführt.



### Finanzierung

Wir holen Angebote von verschiedenen Kreditinstituten ein und stellen individuelle Finanzierungsvarianten bereit.



### Steuerberatung

Wir organisieren eine laufende steuerliche Betreuung durch einen Steuerberater mit Fachkompetenz im Bereich Bauherrenmodell.



**schabetsberger**  **Partner**  
professionell • menschlich • kompetent

Wir bedanken uns bei WertSecure für die partnerschaftliche Zusammenarbeit im Interesse der Investorinnen und Investoren.

Schabetsberger & Partner  
Steuerberatung u. Unternehmensberatung GmbH  
A-1010 Wien · Fischerstiege 9 · Tel. +43 1 5135650  
office@schabetsberger.at · [www.schabetsberger.at](http://www.schabetsberger.at)



## Förderung

Nun folgt die fachgerechte Abwicklung des Förderverfahrens – von der Beantragung bis zur Erlangung der Förderungszusage.

## Planung und Bauabwicklung

Das gesamte Planungsverfahren, von der Erstellung des Konzeptes bis zur Erlangung der Baugenehmigung, wird von uns begleitet. Zudem betreuen wir auch die komplette Bauphase vom Spatenstich bis zur Fertigstellung.

## Hausverwaltung

Auch die Organisation der Objektverwaltung zählt zu unserem Leistungsangebot. Wir wählen eine verlässliche Hausverwaltung aus, welche die Betreuung der Immobilie übernimmt, einschließlich Facility Management.



# EIV<sup>®</sup>

• 1988 •

**erfahren • innovativ • vertrauensvoll**

EIV steht seit mehr als 30 Jahren für erfolgreiche Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung. Unsere Firma ist auf die Verwaltung von Liegenschaften im Wohnungseigentum, „gemischte Objekte“ (nach Parifizierung erfolgte ein Abverkauf einzelner Wohnungen ins Eigentum) sowie Miethäuser, unter anderem auch geförderte Mietobjekte und gewerbliche Flächen spezialisiert.

**EIGENTUM** Immobilienverwaltungs GmbH · A-1100 Wien · Hebbelplatz 5 / 3. OG / Top 13  
**T** +43 (0)1 811 19-0 · **Fax** DW 213 · **E** office@eiv.at · **W** [www.eiv.at](http://www.eiv.at)



## Zahlungsverkehr

Sämtliche Projektrechnungen werden von uns geprüft und bearbeitet.

## Vermietung

Nun werden die fertiggestellten Wohneinheiten vermietet. Hier arbeiten wir mit fachkundigen und erfahrenen Immobilienmaklern zusammen, welche die Auswahl geeigneter Mieter übernehmen.

## Investorenbetreuung

Als kompetenter Ansprechpartner sind wir von Projektbeginn bis zum Ablauf der Förderung zuverlässig für Sie da und halten Sie durch regelmäßige Information stets auf dem aktuellen Stand der Dinge.



## GSA Wohnbauträger GmbH

Bei uns sind Sie und Ihre Immobilie in guten Händen!

### IMMOBILIENVERWALTUNG

- Umfassendes Immobilienservice - wirtschaftliche, technische, juristische Betreuung
- Einsatz modernster Hausverwaltungssoftware
- Transparenz und Übersichtlichkeit
- Übernahme Mieteninkasso, Mahn – und Klagswesen
- Bonitätsprüfungen bei der Mieterauswahl
- Laufende elektronische Übermittlung von Eigentümerreports
- Optimierung der anfallenden Bewirtschaftungskosten
- Objekt- und Kundennähe – 24 Stunden Hotline-Service

### PROJEKTMANAGEMENT

- Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement
- Umfassendes Know-how in der Projektentwicklung
- Zusammenstellung und Koordinierung des Projektteams
- Koordinierung aller nötigen Behördenwege
- Effizientes und transparentes Projektmanagement
- Kompetente Projektabwicklung mit Handschlagqualität.

Studentenwohnheim Linz/Urfahr



Visualisierung: Arch. Kneidinger

Mietwohnungen Linz



Visualisierung: Arch. Kneidinger

Hochhaus in der Grünen Mitte Linz



Foto: Sengstbratl

GSA Wohnbauträger GmbH  
Mozartstraße 6-10/2, 4020 Linz  
T +43 732 711 192 | E office@gsa-wohnbau.at | www.gsa-wohnbau.at



Sehen Sie hier den Rundgang durch das Haus  
in der Breitenfurter Straße 123



# PROJEKT

## BREITENFURTER STRASSE 123

### 1120 WIEN

Das moderne Wohn- und Geschäftsgebäude in ökologischer und nachhaltiger Bauweise mit hochwertigen Materialien wurde im März 2021 termingerecht fertiggestellt und an die privaten Investorinnen und Investoren übergeben.

27 Wohnungen  
1 Geschäftslokal  
1.725 m<sup>2</sup> Gesamtfläche  
Tiefgarage mit 15 Stellplätzen  
großer Gemeinschaftsgarten  
großzügige Balkone und Loggien

#### Unsere Projektpartner:

Ing. Fritz Brandstätter Bauplanungs- und Management GmbH  
Mandlbauer Bau GmbH  
Eigentum Immobilienverwaltungs GmbH





VORHER



NACHHER

INVESTIEREN,  
PROFITIEREN,  
ENGAGIEREN.

Mit fördernden Investments  
die Zukunft mitgestalten



Entdecken Sie mit unserer  
Panoramatour das Haus in der Koloniestraße

**MANDLBAUER** Bau GmbH  
[www.mandlbauer.at](http://www.mandlbauer.at)

Bad Gleichenberg  
Graz  
Wr. Neudorf  
Oberwart



**pb** Pittel+Brausewetter

[www.pittel.at](http://www.pittel.at)

STRASSENBAU • TIEFBAU • INDUSTRIEBAU • HOCHBAU  
REVITALISIERUNG • BRÜCKENBAU • LEITUNGSBAU

Dr.-Gonda-Gasse 7, 1230 Wien

Tel.: 050 828 - 2500 - [inzersdorf@pittel.at](mailto:inzersdorf@pittel.at)



free  
DIMENSIONS

ARCHITEKTURVISUALISIERUNG + PANORAMATOUREN



[www.freedimensions.at](http://www.freedimensions.at)

# HIER ENTSTEHT DIE ZUKUNFT LEISTBAREN WOHNRAUMS

und Sie profitieren von renditestarken  
Investments



**markowohnen**  
lifestyle . architektur . möbel

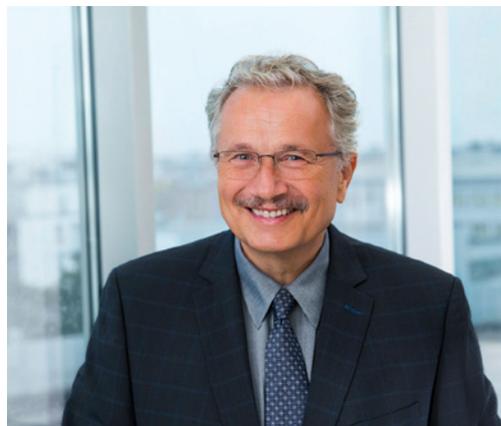


## UNSERE INVESTOREN BAUEN AUF SICHERHEIT

Wertstabilität und attraktive Renditen machen das Bauherrenmodell zu einem erfolgreichen Investment. Neben der Renditestärke überzeugen auch die sinnstiftenden Werte des Modells:

- attraktive staatliche Förderungen
- stabile Renditen
- Schaffung leistbaren Wohnraums
- günstige Mieten
- Sicherheit durch geringe Leerstände
- Beitrag zur Stadtentwicklung
- Aufwertung und Belebung des jeweiligen Grätzls
- Ressourcenschonung durch Nutzung bestehender Versorgungsstrukturen
- hohe Nachhaltigkeit durch den Einsatz umweltfreundlicher Technologien

*„Mit 100% professioneller Abwicklung, Ehrlichkeit und Kompetenz hat mich die WertSecure überzeugt.“*  
DI Dr. Gerhard Gerstmayr



*„Eine ideale Kombination von Erfahrung, Professionalität und verlässlicher Dienstleistung.“*

Mag. Julius Stigel



*„Perfekte, regelmäßige Information. Sehr gutes Kosten- und Zeitmanagement. Hervorragende Ausführungsarbeiten am Projekt bis ins kleinste Detail. Geschäftsführung mit Handschlagqualität. Unsere Erwartungen wurden übertroffen. Danke und Gratulation an das ganze Team!“*

Karin und Franz Kirchofer



redbox.at

# VALUITA®

**Anlegen Sie los!**  
Für eine sichere Zukunft.

VALUITA - das Veranlagungsunternehmen mit der jahrzehntelangen Erfahrung seiner Immobilienexperten. VALUITA steht für die Konzeption und Vermittlung von innovativen Investmentlösungen. Ganz Ihren Bedürfnissen entsprechend.

Mehr Wert für eine sorgenfreie Zukunft.

Weitere Informationen zu VALUITA und den verschiedenen Anlagemöglichkeiten in Immobilien finden Sie auf

**[www.valuita.at](http://www.valuita.at)**

## UNSER KOMPETENZ-NETZWERK

Bei unseren Bauherrenmodellen setzen wir auf reibungslose Prozessabläufe während der gesamten Projektphase und eine termingerechte Fertigstellung der jeweiligen Immobilie. Für die Planung, Organisation und Umsetzung der Projekte setzen wir auf eine Vielzahl an externen Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen, die sich durch ihre Zuverlässigkeit, ausgeprägtes Fachwissen und langjährige Erfahrung auszeichnen. Dank dieser regionalen Partner können wir das komfortable und sorgenfreie „All-in-Konzept“ für unsere Investoren qualitativ hochwertig und mit hoher Termintreue kompetent umsetzen.

## EIN DANK AN UNSERE PARTNER

Herzlichen Dank an unsere leistungsstarken Partner für ihre Kompetenz, Zuverlässigkeit und die hervorragende Zusammenarbeit. Wir freuen uns auf viele weitere spannende Projekte, die wir mit ihnen gemeinsam erfolgreich gestalten werden.



# NOTAR

Dr. Wolfgang **LENZ**

Notar Dr. Wolfgang Lenz  
Hauptplatz 21  
4020 Linz

T +43 (0) 732 77 37 77  
F +43 (0) 732 77 37 77 76  
office@notarlenz.at

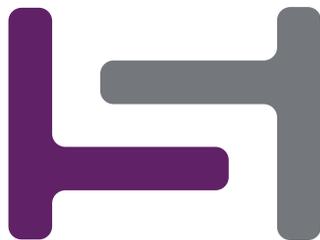
## DR. WOLFGANG LENZ

DER NOTAR ÜBER DEN DÄCHERN VON LINZ



VERTRAUEN UND SICHERHEIT BEDEUTEN  
DEN MENSCHEN SEHR VIEL.

AUCH FÜR UNSER NOTARIAT SIND  
DIESE WERTE WICHTIGE ECKPFEILER.



# HUBER & HUBER

STEUERBERATUNG UND WIRTSCHAFTSPRÜFUNG

„Phantasie haben heißt nicht, sich etwas ausdenken; es heißt, aus den Dingen etwas machen.“ Thomas Mann



STEUERBERATUNG  JAHRESABSCHLUSS  
BUCHHALTUNG  PERSONALVERRECHNUNG  
KOSTENRECHNUNG  PLANRECHNUNGEN

COVID-FÖRDERUNGEN  START-UP-BERATUNG  
RECHTSFORMPLANUNG  UMGRÜNDUNGEN

**Mag. Daniel Huber**  
Steuerberater

**Dr. Sandra Huber, LL.M.**  
Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin



7033 Pötttsching, Hauptstraße 57 ☎ 02631/2401 - 0  
[www.steuerberatung-huber.at](http://www.steuerberatung-huber.at) ✉ office@steuerberatung-huber.at



WertSecure GmbH  
Landstraße 4-6  
4020 Linz

+43 732 272150  
office@wertsecure.at  
www.wertsecure.at

Renderings:  
©freeDimensions; ©Zuchna Visualisierung  
Baustellenfotos:  
©Ing. Fritz Brandstätter Bauplanungs-  
und Management GmbH  
Fotos:  
©Marlene Fröhlich | luxundlumen.com  
©Gregor Hartl Fotografie