

# **Geschäftsplan für das Bauprojekt „Wattens“**



**ein Projekt der**



**DIE REALITÄT**  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

## Das Unternehmensprofil

Als Bauträger bieten wir zur Verwirklichung von Wohnräumen alles aus einer Hand. Von der Auswahl und dem Kauf des Grundstücks, über die Planung, die Bauausführung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe kümmern wir uns um alles - mit Sorgfalt und Sinn für das Praktische. Mit architektonischem Feingespür und effizienter Preisgestaltung.

### Die Emittentin

Die Realität Vomp Immobilien Entwicklungsprojekt wurde als Projektgesellschaft für das Projekt Wattens gegründet. Gesellschafter sind Dr. Johannes Gerstenbauer (66,67%) und die Cootjans Beheer BV (33,33%), die der Gesellschaft das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung stellt.

### Firmenrechtliche Eckpunkte:

Firma:

Rechtsform:

Firmenbuch- Nummer:

Firmenbuchgericht:

Sitz der Gesellschaft:

Geschäftsadresse:

Stammkapital:

Errichtung der Gesellschaft:

Geschäftsführer:

Gesellschafter

Geschäftszweig:

Wenn der persönliche Wohnraum zur Realität wird, sind viele Fragen zu beantworten.

Wir bieten einen „Rundum-sorglos“ Service: Von der optimalen Finanzierung über eine passende Versicherung und Wohnbauförderung bis hin zu einem reibungslosen Umzug.

Die Gesellschaft bedient sich qualifizierter, erfahrener Dienstleister, Details finden Sie unter Punkt 2 „Team“.

Das Geschäftsmodell darf ich Ihnen unter Punkt 3 „Das Geschäftsmodell“ vorstellen.

Die Realität Vomp  
Immobilien Entwicklungs GmbH

GmbH

481311 k

Innsbruck

Pill

6136 Pill, Pillbergstraße 36 A

€ 35.000 (gründungsprivilegiert)

01.12.2017 (Eintragung im FB)

Dr. Johannes Gerstenbauer

Peter Cootjans

Dr. Johannes Gerstenbauer (66,67%)

Cootjans Beheer BV

Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art



**DIE REALITÄT**  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

## Das Team:

### **Dr. Johannes Gerstenbauer - Firmengründer:**

Studierter Jurist und Betriebswirt.  
Seit 2005 zunächst bei der Hypo Tirol Bank AG und ab 2008 bei der Pema Immobilengruppe für Projektentwicklung und -umsetzung verantwortlich. U.a. Geschäftsführer folgender Gesellschaften:

- Riedgasse 17 EBGmbH: Wohnprojekt mit 21 Wohnungen in Innsbruck
- Amraser-Straße 2-4 EBGmbH: Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit einem Investitionsvolumen von ca. € 50 Mio.



### **DI Thomas Gumpold – Architekt:**

Studierter Architekt  
Plant seit 1998 erfolgreiche Wohnanlagen in Tirol für renommierten Bauträger.



### **Sven Hanisch – Marketing/Makler:**

Immobilienmakler seit 2002, der sich auf Wohnimmobilien im Bereich Tirol, Salzburg und Bayern (München, Rosenheim) spezialisiert hat.

### **Ing. Gernot Huber – Baumeister:**

Seit über 20 Jahren selbstständig im Baugeschäft tätig.  
Hat mehr als 15 Bauvorhaben als Baumanagement bzw. begleitende Baukontrolle erfolgreich umgesetzt.



DIE REALITÄT  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

## **Das Geschäftsmodell: „Die Realität“ Investmentkonzept für „Mikrowohnanlagen“**

Ich suche Eigenkapitalgeber für  
Wohnprojekte

- in Wien, Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck sowie in den jeweiligen Umlandgemeinden
- mit jeweils 5 - 15 Wohneinheiten („Mikrowohnanlagen“)

- mit hochwertiger Ausstattung und einem neuen modularen Designkonzept
- mit einem Gesamtinvestitionsvolumen pro Projekt von ca. € 1,8.- 5,2 Mio.
- Eigenkapitalbedarf € 200.000 - € 500.000 pro Projekt,

### **Die geplanten Wohnungen in „Mikrowohnanlagen“**

#### **Die Grundidee**

Mit meiner Immobilienfirma „Die Realität“ möchte ich in Wien, Linz, Salzburg, Graz und Innsbruck sowie in den jeweiligen Umlandgemeinden (mit einer Anfahrtszeit zum Zentrum von max. 30 Minuten) auf klein- bis mittelgroßen Grundstücken (500 – 1500 m<sup>2</sup>) sogenannte „Mikrowohnanlagen“ mit 5 – 15 Wohneinheiten (gesamt ca. 350 m<sup>2</sup> - 1200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) errichten. Die Wohneinheiten werden

über eine Tiefgarage erschlossen. Die Tiefgaragenabstellplätze können auf Wunsch durch ein Garagentor abgeschlossen werden, hinter den Abstellplätzen befindet sich ein nach Möglichkeit ein versperrbarer Kellerraum. In Summe dieser baulichen Maßnahmen wird ein bisher nicht angebotenes Ausmaß an geschützter Privatsphäre in Wohnanlagen angeboten.

#### **Die Ausstattung**

Die Ausstattung wird hochwertig sein und umfasst u.a.:

- Erdwärmepumpe
- Echtholzparkett
- getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein

- eigener Abstellraum oder begehbare Schrank für jede Wohnung
- einbruchshemmende Eingangstür und Fenster
- Außenjalousie
- Edle Armaturen, Türklinken, Lichtschalter



DIE REALITÄT  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

## Marktpositionierung, Verkaufspreise

Die Wohnungen werden am oberen Ende des gehobenen Wohnungsmarktes, aber nicht im Luxussegment positioniert werden. In

diesem Bereich können meiner Markteinschätzung nach gute Renditen bei einem ausreichend breiten Markt erzielt werden.

## Wettbewerbsvorteile

### Wettbewerbsvorteil Nr. 1:

**Ich kann mit Grundstücken arbeiten, für die eine vergleichsweise geringe Nachfrage besteht.**

Limitierender Faktor für die Tätigkeit der Bauträger sind die knappen Grundstücke. Die avisierten Grundstücke sind aber noch am besten verfügbar, da sie einerseits

- auf Grund der Preissteigerungen der letzten Jahre für private

Hausbauer (zu) teuer geworden sind, andererseits aber

- für klassische Bauträgersellschaften zu klein sind, da wegen der (geringen) erzielbaren verkaufbaren Flächen und der Fixkosten der klassischen Bauträgersellschaften keine ordentliche Rendite erwirtschaftet werden kann.

### Wettbewerbsvorteil Nr. 2:

**Extrem schlanke Kostenstruktur**

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick, wie die anstehenden

Aufgaben erfüllt werden und welche Kosten dafür anfallen:

#### Aufgabe

Projektentwicklung  
Marktbeobachtung  
Auswahl geeigneter Grundstücke  
Ankauf Grundstücke

#### Anfallende Kosten

Keine, da von mir selbst erbracht, ohne Verrechnung einer Management Fee

Planerstellung

Fremdvergabe an kooperierendes Planungsbüro, Kosten für Einreichplanung ca. netto € 4.000 / Wohneinheit.



DIE REALITÄT  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Erlangung Baubescheid

Keine, da von mir selbst erbracht, ohne

Verrechnung einer Management Fee  
o.ä.

Polierplanung, Errichtung der Wohnanlage

Die Bauvorhaben werden jeweils an einen Generalunternehmer zu einem Pauschal-Fixpreis vergeben, der ab der Einreichplanung auch die weitere Planung übernimmt. Damit sind bestmögliche Kostenkontrolle und effektive Baudurchführung gewährleistet.

Ich kann daher zu geringeren Kosten als die meisten sonstigen Bauträger produzieren

### **Wettbewerbsvorteil Nr. 3: Errichtung marktadäquater Wohnungen**

Die Wohnanlagen werden zu ca.

- 60 % aus 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,
- 20 % aus 2-Zimmer Einheit mit ca. 55 m<sup>2</sup> und
- 20 % aus 4 Zimmer Einheiten mit ca. 95 m<sup>2</sup> (Dachterrassenwohnungen)

(jeweils natürlich zzgl. Terrassen- oder Gartenflächen) bestehen. In diesem Verhältnis werden die Wohnungen derzeit auch tatsächlich nachgefragt. Für jeden Wohnungstyp wird ein idealer Wohnungsgrundriss entworfen werden, und diese Wohneinheiten werden dann

jeweils für sich gesondert auf der Liegenschaft gebaut und können dann wie Lego-Steine beliebig auf dem Grundstück verteilt und zueinander in Verbindung werden (modulares Designkonzept). Damit kann einerseits jedes Grundstück ideal genutzt werden und andererseits werden interessante, bisher kaum gesehene Baukörper entstehen.

Zusammen mit der hochwertigen Ausstattung können mit diesem Produkt deutlich überdurchschnittliche Verkaufspreise bei durchschnittlichen Errichtungskosten erzielt werden.



**DIE REALITÄT**  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

### **Wettbewerbsvorteil Nr: 4: Komplettservice**

Die Gesellschaft errichtet und verkauft nicht nur Wohnanlagen, sondern bietet den Käufern, von der Finanzierung über Versicherung, Förderservice und Umzugsservice ein Komplettservice an.

Diese Dienstleistungen werden teils durch die Gesellschaft selbst, als auch von qualifizierten Dienstleistern erbracht.

### **Das Projekt**

Nur rund 10 Autominuten von Innsbruck entfernt, am Volderer Weg in 6112 Wattens, errichtet „Die Realität Vomp Immobilien Entwicklungs GmbH“ eine Wohnhausanlage auf 3 Ebenen mit 10 Wohneinheiten und Terrassen, Eigengärten oder Balkonen, die für ideale Wohlfühlbedingungen sorgt.

Die, auf heutige Wohnbedürfnisse zugeschnittenen 2-4 Zimmer Wohnungen werden auf Wohnflächen von rund 48 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> errichtet und verfügen über Eigengarten und Terrasse im Erdgeschoß bzw. über Terrassen oder Balkone im Ober- bzw. Dachgeschoß.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Wattens

Echtholzparkett, getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein, eigener Abstellraum oder begehbare Schrank für jede Wohnung, einbruchshemmende Eingangstür und Fenster, Vorbereitung für Ladestation (Wall-Box) für Elektro-PKW, edle Armaturen, Türklinken und Lichtschalter.

Optional werden ein offener Kamin und ein Bus-System zur Steuerung der Haustechnik angeboten, wenn gewünscht.

Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 17 KFZ – zusätzlich werden 3 KFZ-Stellplätze auf den Freiflächen der Liegenschaft geschaffen. Kellerabteile für jede Wohneinheit werden auch im Untergeschoß errichtet.

Pill, 06. Oktober 2020

Dr. Johannes Gerstenbauer