

Businessplan

PIP Immobilieninvestment ZWEI GmbH

Projektgesellschaft für das Projekt

1220 Wien, Hessegasse 12 und Waldheimstraße 68

Inhalt

Inhalt.....	2
Unternehmensgruppe.....	3
Der Emittent.....	3
Eckdaten.....	4
Das Geschäftsmodell.....	5
Finanzierungsbedarf.....	5
Geschäftsplan.....	5

Unternehmensgruppe

Die Paul & Partner Unternehmensgruppe wurde 2012 gegründet und steht im alleinigen Eigentum von Ing. David PAUL. Sie besteht aus zwei großen Bereichen, einerseits der Immobilienvermittlung, welche seit Beginn an betrieben wird, andererseits mit dem Eigengeschäft, wo selbst Immobilien angekauft und entwickelt werden.

Dieser zweite Bereich, das Immobiliendevelopment, wurde 2015 aus der Vermittlungsfirma herausgetrennt und nun werden für sämtliche Projekte eigene Projektgesellschaften gegründet.

Die Gruppe wird vom Eigentümer, Ing. David PAUL geleitet, welcher selbst bereits seit 2009 in der Immobilienbranche tätig ist. Der Geschäftsführer und Gesellschafter begann seine Immobilienkarriere bei einer Immobilienmaklerfirma und stieg dort bereits ein knappes Jahr später in die Geschäftsleitung auf. 2011 bis 2012 baute er dort den Bereich der Anlagewohnungsvermittlung auf. 2013 startete er mit seiner eigenen Immobilienfirma durch, wobei man sich vorerst ausschließlich auf die Vermittlung von direkten Immobilieninvestments konzentrierte. Ebenso kamen 2013 die ersten angestellten Immobilienmakler dazu, welche die Gruppe optimal beim An- und Verkauf der Liegenschaften unterstützen.

Im Dezember 2013 entschieden wir uns die erste Wohnung anzukaufen, die nächsten Jahre folgten weitere. Diese wurden saniert, adaptiert und wieder veräußert. Manche befinden sich weiterhin im Firmenbesitz und werden langfristig vermietet.

Ing. David PAUL ist Fachbuchautor des Buches „Das Anlagewohnungsmodell“.

Der Emittent

Die PIP Immobilieninvestment ZWEI GmbH ist eine Projektgesellschaft welche zur Abwicklung des Projektes gegründet wurde. Es wurde lediglich die Mindeststammeinlage einbezahlt, da dies Verwaltungskosten und Steuern erspart. Die Gesellschaft steht im 100 % Eigentum der PIP Immobilieninvestment GmbH welche wiederum zu 100 % im Eigentum von Ing. David PAUL steht (100 % indirekter wirtschaftlicher Eigentümer Ing. David PAUL gem. WiReG)

Nach erfolgreicher Beendigung des Projektes wird die Projektgesellschaft wieder geschlossen. Somit ist eine transparente Abwicklung eines jeden Bauprojektes gewährleistet.

Eckdaten

Firma	PIP Immobilieninvestment ZWEI GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 451749m
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1220 Wien, Wagramer Straße 147a, Office 13
Stammkapital	€ 35.000
Nicht eingeforderte Einlage	€ 30.000
Gründungsdatum	12.4.2016
Ersteintragung	28.4.2016
Geschäftsführer	Ing. David PAUL, geb. 30.12.1984
Gesellschafter	PIP Immobilieninvestment GmbH, Anteil 100 %
Unternehmensgegenstand	Investment in Immobilien
Gewerbeberechtigung	Die Immobilienreuhand-Gewerbeberechtigung wird angefordert.
Mitarbeiter Projektgesellschaft	0

Organisatorisch kümmert sich in der Unternehmensgruppe Herr Ing. Paul gemeinsam mit den Maklern um die Projekt- und Liegenschaftsauswahl. Für die Prüfung der Bebaubarkeit wird mit einem Planungsbüro zusammen gearbeitet mit welchem bereits seit längerem zusammengearbeitet wird und welches auch die Einreichplanung begleitet.

Die Projektsteuerung obliegt Herrn Ing. Paul gemeinsam mit Baumeister Ing. Schuller, wobei er hier mit unabhängigen Ziviltechnikern und Baumeistern zusammenarbeitet, welche den Projektfortschritt und die bautechnische Ausführung kontrollieren.

Die Verkaufsunterlagen erstellen unsere Makler zusammen mit unserer Werbeagentur.

Die Ausführung der Bauaktivitäten erfolgt durch unsere Neusiedler Wohnbau GesmbH, welche als Generalunternehmer auftritt und die Arbeiten weiter vergibt. Wir legen sehr großen Wert auf Qualität und achten daher darauf alles in der Wertschöpfungskette zu halten. Zum Abschluss des Bauvorhabens wird daher das Bauvorhaben von einem unabhängigen, bis dato nicht projektbeteiligten Baumeister auf etwaige Mängel überprüft, ein Mängelbericht erstellt und vor Übergabe an die Kunden die Mängel behoben.

Das Geschäftsmodell

Die Paul & Partner Gruppe arbeitet nach einem nachhaltigen & ertragsorientierten Geschäftsmodell, wobei langfristige Geschäftsbeziehungen für uns oberste Priorität haben. Wir kommen ursprünglich aus der Anlageimmobilienvermittlung und Anlageimmobilienkäufer sind „Wiederholungstäter“. Daher ist Kundenbindung und Kundenbetreuung für uns sehr wichtig.

- Täglich werden ca. 60 Liegenschaftsinserate geprüft. Von diesen sind 1 bis 2 auf den ersten Blick interessant. Zu diesen werden detaillierte Unterlagen angefordert
- Dadurch haben wir ca. zwei Immobilienangebote, welche näher geprüft werden (Makler bieten uns auch aktiv Liegenschaften an).
- Bei positiver Erstprüfung, wird die Finanzierung strukturiert und die Liegenschaft angekauft.
- Anschließend geht das Projekt in die Planungsphase wo sämtliche Möglichkeiten ausgelotet werden, die Einreichplanung, Renderings und die Ausschreibungsunterlagen erstellt werden.
- Während der Baubewilligungsphase wird die Ausschreibung durch die Neusiedler Wohnbau GesmbH durchgeführt und die Aufträge vergeben. Bevorzugt behandelt werden hierbei Firmen und Geschäftspartner, mit welchen wir bereits erfolgreich zusammengearbeitet haben.
- Nach erfolgter Baubewilligung wird unmittelbar mit der Umsetzung des Projektes begonnen.
- Sobald der Rohbau fertig ist, beginnen bei uns die Vertriebsaktivitäten zu laufen. Wir vermeiden absichtlich eine zu frühe Verwertung, da der Aufwand für Umplanungen, etc. deutlich höher ist, als wenn von vornherein ein optimaler Architektengrundriss verwendet wird.
- Während der Bauphase werden regelmäßig Kontrollen durch unabhängige Sachverständige durchgeführt.
- Die Übergabe der Wohnungen erfolgt üblicherweise 16 Monate nach Baubeginn.
- Einen immer größeren Anteil der Immobilien halten wir als Gruppe für die Vermietung, da wir an die Regionen, in welche wir investieren glauben, dass hier noch eine größere Wertsteigerung stattfindet.

Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf für unsere Projekte sind die Grund-, Bau- und Finanzierungskosten. Diese Kosten sind von uns bis zur Fertigstellung vorzufinanzieren. Die Banken erwarten von uns sehr hohe Eigenkapitalanteile, sodass es für uns nicht möglich ist, sämtliche interessanten Projekte anzukaufen und mit der Errichtung bzw. Verwertung zu beginnen. Neue Projekte erfordern daher ständig ein hohes Ausmaß an Eigenmittel. Diese sind aber stets bereits in laufenden Projekten gebunden. Wir haben hier bereits sehr positive Erfahrungen mit Nachrangdarlehen gemacht.

Geschäftsplan

Die Emittentin ist durch die Stammeinlage und Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapital ausgestattet. Durch die Finanzierung mit Nachrangdarlehen sollen Teile der Gesellschafterdarlehen getilgt und rückgeführt werden um Mittel für weitere Projekte frei zu machen. Im Bedarfsfall wird die Gesellschaft allerdings weiterhin mit Eigenmittel der Gesellschafter ausgestattet.

Wird die Funding-Schwelle nicht innerhalb der Zeichnungsfrist erreicht, erhalten die Investoren ihre einbezahlten Beiträge zurück.

Manche von Ihnen kennen diese Projektgesellschaft schon von unserem ersten Funding hier auf Dagobertinvest. Wir haben hier 3 Einfamilienhäuser errichtet, diese sind gerade in der Fertigstellungsphase und ein entsprechendes Darlehen wird in Kürze zurückbezahlt. Im Frühsommer 2018 haben wir allerdings den Bau kurzfristig angehalten, weil uns der Nachbar der Liegenschaft sein Grundstück angeboten hat. So haben wir nun die Möglichkeit das Projekt um weitere 4 Wohneinheiten zu erweitern, wodurch sich hervorragende Synergiepotentiale ergeben.

Für das Projekt 1220 Wien, Waldheimstraße 68 ist vorgesehen, dass die Errichtung und die Verwertung 2020 abgeschlossen sind.

Ing. David PAUL