

Geschäftsplan für das Bauprojekt „Morzg“ in der Stadt Salzburg



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 Salzburg Immobilien Entwicklungs GmbH wurde als Projektgesellschaft für das Projekt in Salzburg Morzg gegründet.

Gesellschafter ist die Lost Boys GmbH mit Dr. Johannes Gerstenbauer als Geschäftsführer, die 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 Salzburg Immobilien Entwicklungs GmbH

GmbH

552069 t

Innsbruck

Pill

6136 Pill, Pillbergstraße 36 A

€ 35.000 (gründungsprivilegiert)

11.03.2021 (Eintragung im FB)

Dr. Johannes Gerstenbauer

Lost Boys GmbH

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.

DI 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 - € 600.000 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 m²) sogenannte „Mikrowohnanlagen“ mit 5 – 15 Wohneinheiten (gesamt ca. 350 m² - 1200 m² 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.:

- Luft- oder /Erdwärmepumpe
- Echtholzparkett
- Lehmputz
- getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein

- eigener Abstellraum oder begehrter 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 Bauträgergesellschaften zu klein sind, da wegen der (geringen) erzielbaren verkaufbaren Flächen und der Fixkosten der klassischen Bauträgergesellschaften 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:

<u>Aufgabe</u>	<u>Anfallende Kosten</u>
Projektentwicklung	Keine, da von mir selbst erbracht, ohne Verrechnung einer Management Fee
Marktbeobachtung	
Auswahl geeigneter Grundstücke	
Ankauf Grundstücke	
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-Zimer-Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnnutzfläche,
- 20 % aus 2-Zimmer Einheit mit ca. 55 m² und
- 20 % aus 4 Zimmer Einheiten mit ca. 95 m² (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

In der Konstanz-Weber-Gasse 11 und 11a, im exklusiven Stadtteil Morzg – zwischen der Salzburger Altstadt und dem Schlosspark Hellbrunn gelegen – wird ein attraktives Mehrparteienhaus geschaffen.

Mit 5 Einheiten von 85m² - 130m² Wohnflächen, Eigengarten, Terrasse und/oder Balkon, entspricht das Mehrfamilienhaus gehobenen Wohnbedürfnissen. Zwei der Tops werden als Maisonettenwohnungen errichtet.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem Luft- oder Erdwärmepumpe, Echtholzparkett, getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus

hochwertigem Naturstein, eigener Abstellraum für jede Wohnung, einbruchshemmende Eingangstür und Fenster, Außenjalousie, 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 12 KFZ – zusätzlich werden zwei Besucherparkplätze auf den Freiflächen der Liegenschaft errichtet. Kellerabteile für jede Wohneinheit stehen im Untergeschoß als weiterer Stauraum zur Verfügung.

Pill, 07. Juni 2021

Dr. Johannes Gerstenbauer