

Businessplan

PIP Immobilieninvestment ZEHN GmbH

Vermietungsgesellschaft für Projekte der Paul & Partner Unternehmensgruppe

Konkret: 2136 Laa an der Thaya, Hauptstraße 31

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, entwickelt und vermietet werden.

Dieser zweite Bereich, das Immobiliendevelopment, wurde 2015 aus der Vermittlungsfirma herausgetrennt und nun werden für sämtliche Projekte eigene Projektgesellschaften gegründet, bzw. die Vermietungsobjekte oft hauptsächlich in der PIP Immobilieninvestment ZEHN GmbH (PIP 10) zusammengefasst.

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 sind weiterhin im Besitz der Gruppe, so auch die allererste Wohnung, die angekauft wurde. Diese werden langfristig, meist mit 10jährigen oder unbefristeten Mietverträgen vermietet, denn ein Mieter, der sich nicht mehr Gedanken über einen ablaufenden Vertrag macht, der bleibt länger, verursacht keinen Leerstand und erhält „seine“ Immobilie alleine.

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

Der Emittent

Die PIP Immobilieninvestment ZEHN GmbH ist eine Projektgesellschaft welche zur Bestandhaltung von Vermietungsobjekten 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)

Es findet kaum Projektentwicklung in dieser Gesellschaft statt, lediglich Adaptierungen und Verbesserungen, somit ist eine transparente Abwicklung eines jeden Bauprojektes gewährleistet.

Eckdaten

Firma	PIP Immobilieninvestment ZEHN GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 491214z
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1220 Wien, Wagramer Straße 147a, Office 13
Stammkapital	€ 35.000
Nicht eingeforderte Einlage	€ 30.000
Gründungsdatum	4.4.2018
Ersteintragung	16.5.2018
Geschäftsführer	Ing. David PAUL, geb. 30.12.1984
Gesellschafter	PIP Immobilieninvestment GmbH, Anteil 100 %
Unternehmensgegenstand	Investment in Immobilien
Gewerbeberechtigung	Es ist kein Gewerbe notwendig.
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 in der Vermietungsgesellschaft sind die von den Banken geforderten Eigenmittel. Diese sind von uns zur Gänze vorzufinanzieren, 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.

Die Mieterlöse decken die Zinszahlungen der Investoren und die Kreditraten bei den Banken ab. Wir geben mit diesem Investment Investoren die Möglichkeit sich an gut vermieteten Immobilienprojekten zu beteiligen, welche wir tlw. Lediglich adaptieren.

Ein Gutachten, welches von der finanzierenden Sparkasse beauftragt wurde hat den Wert der Liegenschaft mit 2,3 Millionen beziffert. Aktuell haftet eine Finanzierung von ca. 1,5 Millionen aus. Eigenmittel wurden bis dato mit ca. 300.000 eingebracht, diese möchten wir Großteils ablösen um weitere Projekte ankaufen zu können.

Die Refinanzierung dieses Nachrangdarlehens soll durch ein weiteres Nachrangdarlehen erfolgen bzw. über einen etwaigen teilweise Abverkauf von weiteren Bestandsobjekten.

Ing. David PAUL