Businessplan

PIP Immobilieninvestment VIER GmbH

Projektgesellschaft für das Projekt

2130 Gänserndorf, Lindengasse 54

Paul & Partner Immobilien. Investments.
Paul Immobilien. Investment. GmbH, FN 385622t, HG Wien, UID: ATU67442733
Aladar-Pecht-Gasse 10/Wagramer Straße 147A, Office 13, Tel.: +43 (1) 480 49 50
Fax: +43 (1) 480 49 50 DW 9, Web: www.paulpartner.at, Mail: office@paulpartner.at
Bankverbindung: Oberbank Wien, IBAN = AT251515000451063267, BIC = OBKLAT2L

Inhalt

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

Paul & Partner Immobilien. Investments.
Paul Immobilien. Investment. GmbH, FN 385622t, HG Wien, UID: ATU67442733
Aladar-Pecht-Gasse 10/Wagramer Straße 147A, Office 13, Tel.: +43 (1) 480 49 50
Fax: +43 (1) 480 49 50 DW 9, Web: www.paulpartner.at, Mail: office@paulpartner.at
Bankverbindung: Oberbank Wien, IBAN = AT251515000451063267, BIC = OBKLAT2L

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. Im Mai 2017 starteten wir unser Projekt in Gänserndorf, wo wir auf einem 1.750 m^2 Grundstück vier Einfamilienhäuser entwickeln.

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

Der Emittent

Die PIP Immobilieninvestment VIER 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 unserer PIP Immobilieninvestment GmbH, welche zu 100 % Ing. David PAUL gehört. Eigenmittel wurden einerseits über das Stammkapital bzw. über Gesellschafterdarlehen eingebracht. Für die Kredite der Gesellschaft wird privat gehaftet.

Nach erfolgreicher Beendigung des Projektes Lindengasse 54 wird die Projektgesellschaft wieder geschlossen. Somit ist eine transparente Abwicklung eines jeden Bauprojektes gewährleistet.

Paul & Partner Immobilien. Investments.
Paul Immobilien. Investment. GmbH, FN 385622t, HG Wien, UID: ATU67442733
Aladar-Pecht-Gasse 10/Wagramer Straße 147A, Office 13, Tel.: +43 (1) 480 49 50
Fax: +43 (1) 480 49 50 DW 9, Web: www.paulpartner.at, Mail: office@paulpartner.at
Bankverbindung: Oberbank Wien, IBAN = AT251515000451063267, BIC = OBKLAT2L

Eckdaten

Firma	PIP Immobilieninvestment VIER GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuch Nummer	FN 467947 h
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Wien
Geschäftsadresse	1220 Wien, Wagramer Straße 147a, Office 13
Stammkapital	€ 35.000
Nicht eingeforderte Einlage	€ 30.000
Gründungsdatum	1.3.2017
Ersteintragung	16.3.2017
Geschäftsführer	Ing. David PAUL, geb. 30.12.1984
Gesellschafter	PIP Immobilieninvestment GmbH, Anteil 100 %
Unternehmensgegenstand	Investment in Immobilien
Gewerbeberechtigung	Die Immobilientreuhand-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 Baumeister zusammen gearbeitet mit welchem bereits seit längerem zusammengearbeitet wird und welcher auch die Umbauarbeiten begleitet.

Die Projektsteuerung obliegt Herrn Ing. Paul, 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 einen Generalunternehmer, wobei zum aktuellen Zeitpunkt die Vorbereitung der Ausschreibung läuft. Es wird hier großen Wert auf Qualität gelegt. Zum Abschluss des Bauvorhabens wird daher das Bauvorhaben von einem unabhängigen Baumeister auf etwaige Mängel überprüft, ein Mängelbericht erstellt und vor Übergabe an die Kunden die Mängel behoben.

Paul & Partner Immobilien. Investments.
Paul Immobilien. Investment. GmbH, FN 385622t, HG Wien, UID: ATU67442733
Aladar-Pecht-Gasse 10/Wagramer Straße 147A, Office 13, Tel.: +43 (1) 480 49 50
Fax: +43 (1) 480 49 50 DW 9, Web: www.paulpartner.at, Mail: office@paulpartner.at
Bankverbindung: Oberbank Wien, IBAN = AT251515000451063267, BIC = OBKLAT2L

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 durchgeführt und der Auftrag 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. Erfahrungsgemäß verzögert eine Vorverwertung die Projektabwicklung und der Zinsvorteil ist minimal.
- Während der Bauphase werden regelmäßig Kontrollen durch unabhängige Sachverständige durchgeführt.
- Die Übergabe der Wohnungen erfolgt üblicherweise 16-20 Monate nach Baubeginn, welcher sich allerdings leider immer wieder durch lange Behördenwege verzögert.

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.

Für die Lindengasse ist vorgesehen, dass die Errichtung und der Abverkauf bis Februar 2020 abgeschlossen ist. Die Verkaufserlöse und die grundbücherliche Durchführung erwarten wir uns bis Ende Juni 2020.

Paul & Partner Immobilien. Investments.
Paul Immobilien. Investment. GmbH, FN 385622t, HG Wien, UID: ATU67442733
Aladar-Pecht-Gasse 10/Wagramer Straße 147A, Office 13, Tel.: +43 (1) 480 49 50
Fax: +43 (1) 480 49 50 DW 9, Web: www.paulpartner.at, Mail: office@paulpartner.at
Bankverbindung: Oberbank Wien, IBAN = AT251515000451063267, BIC = OBKLAT2L

Ing. David PAUL

Paul & Partner Immobilien. Investments.
Paul Immobilien. Investment. GmbH, FN 385622t, HG Wien, UID: ATU67442733
Aladar-Pecht-Gasse 10/Wagramer Straße 147A, Office 13, Tel.: +43 (1) 480 49 50
Fax: +43 (1) 480 49 50 DW 9, Web: www.paulpartner.at, Mail: office@paulpartner.at
Bankverbindung: Oberbank Wien, IBAN = AT251515000451063267, BIC = OBKLAT2L