

Abs. PIP Immobilieninvestment ZWEI GmbH, Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 Wien

An  
**Unsere Investoren**

Wien, am 4.12.2018

### **Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,**

es freut uns sehr, dass Sie in unser Projekt in 1220 Wien, Hessegasse 12 und Waldheimstraße 68 investieren möchten. Als Geschäftsführer und Alleingesellschafter der Paul & Partner Unternehmensgruppe möchte ich daher diese Gelegenheit nutzen und mich und meine Firma kurz vorstellen.

Meine ganze Leidenschaft liegt in Immobilien, Immobilienprojekten, Immobilienentwicklungsprojekten und Immobilienanlagemöglichkeiten. Wenn ich eine Immobilie sehe beginne ich sofort zu rechnen, wie man hieraus ein gutes, sich finanzierendes Immobilienprojekt machen kann. Oder eben nicht, weil die Lage, die physischen Gegebenheiten der Immobilie oder der Angebotspreis nicht zusammenpassen.

2009 startete ich in der Immobilienbranche durch. Nach den schweren Anfangsjahren gründete ich 2012 meine eigene Firma, welche zuerst ausschließlich Immobilieninvestments und später auch 'normale' Wohnimmobilien vermittelte und vermittelt. Dadurch wuchs natürlich der Wunsch nicht nur vermittelnd für Käufer und Verkäufer tätig zu sein, sondern gute Gelegenheiten selbst zu nutzen und erfolgreich Immobilien im Markt zu platzieren, bzw. diese auch zu entwickeln. 2015 haben wir die Immobilienentwicklungssparte aus der Vermittlungsgesellschaft herausgetrennt und nun 2017 sogar unsere eigene Baufirma gegründet, welche uns bei allen Projekten begleitet und unterstützt.

Nach neun Jahren in der Immobilienbranche ist die Freude und der Enthusiasmus für Immobilien ungebrochen. Gute Immobilien sind immer schwerer am Markt zu finden, aber wer keine Mühen scheut findet immer noch hoch interessante Liegenschaften.

Unsere Strategie ist klar: wir kaufen Immobilien, entwickeln diese und erzielen dann den Erlös durch den Abverkauf oder – und das immer mehr – durch die Vermietung. Für uns war immer klar, dass wir Projekte zu einem Teil aus Eigenmittel, zum anderen mittels Bankfinanzierung finanzieren. Die Finanzierung durch den kaufenden Kunden mittels Ratenzahlung kommt für uns nicht in Frage. Dies verlangsamt jedes Projekt, da jeder Kunde probiert Änderungen einzuplanen, egal ob dieser anschließend kauft oder nicht. Für uns steht die schnelle Projektabwicklung in hervorragender Qualität im Vordergrund, da der Markt aufgrund des starken Bevölkerungswachstums in Wien für enorme Nachfrage sorgt.

Warum ist für uns die Vermietung immer wichtiger und warum verkaufen wir nicht mehr sämtliche Immobilien? Manche Investoren haben die große Sorge, dass wir diese nicht mehr am Markt platzieren können und deshalb diesen Weg wählen. Der Hintergrund ist aber ein anderer: Immobilien, welche für die Vermietung interessant sind zu bekommen ist mittlerweile sehr schwer. Viele Immobilien sind vergammelte alte Hütten mit unoptimalen Gebäudestrukturen etc. Oft haben diese auch einen erheblichen Investitionsrückstau. Das ist nicht unbedingt ein großer Vorteil, wenn man langfristige, zufriedene Mieter haben möchten. Wir errichten daher nun bereits einen großen Teil der Immobilien für uns selbst, damit wir diese in Bestand halten und langfristig vermieten können. Wir profitieren hier auch von den Wertsteigerungen in der TWIN-City-Region Wien-Bratislava sowie den enormen Infrastrukturinvestitionen östlich von Wien.

Die Crowd-Finanzierung ermöglicht uns Eigenmittel bei diesem Projekt zu reduzieren, wengleich wir trotzdem eine Nachfinanzierungshaftung für dieses Projekt übernommen haben. Damit werden liquide Mittel frei um weitere Immobilienprojekte durchzuführen: aktuell sind gerade in Niederösterreich, in Wien und in der Steiermark vier weitere Projekte in Vorbereitung, welche wir Ihnen ebenso bald präsentieren werden.

Wir konnten bereits Erfahrungen bei Finanzierungen mittels Nachrangdarlehen sammeln. Wir glauben, dass diese innovative Finanzierungsform sowohl für uns als ausführende Gesellschaft, als auch für die Investoren ideal ist, da beide mit fixen und überschaubaren Laufzeiten kalkulieren können. Wir haben für den Verkauf bzw. die Vermietung Mitte 2020 kalkuliert, damit können wir sicherstellen, dass das eingesammelte Kapital zum Ende der Laufzeit getilgt wird.

Kurz möchte ich Ihnen auch noch das Projekt in 1220 Wien, Waldheimstraße 68/Hessegasse 12 eingehen und Ihnen dies vorstellen. Wir haben 2015 das Projekt Hessegasse 12 angekauft. Seit Mitte 2017 errichten wir dort nun 3 Einfamilienhäuser, welche in den nächsten 3 Monaten fertig gestellt sind. Eines der Häuser ist bereits veräußert und unser Nachrangdarlehen, welches wir hier auf dagobertinvest 2016 eingesammelt haben wird in den nächsten Tagen zurückbezahlt. Auf dem Nachbargrundstück errichten wir nun 4 Reihenhäuser, welche wir von der Infrastruktur an unser bestehendes Projekt anschließen. Diese haben eine Nutzfläche von jeweils ca. 140 m<sup>2</sup> sowie einen westseitigen Garten.

Die Lage ist eine absolute Wohngegend, wo sogar am Wochenende ein Fahrverbot herrscht und liegt daher absolut verkehrsberuhigt. Sie ist daher ideal für Familien mit Kindern geeignet.

Als Zielgruppen sprechen wir daher im Verkauf natürlich Familien mit Kindern an, in der Vermietung speziell internationales Publikum, welches die Nähe zur UNO City und diversen internationalen Botschaften sowie zur internationalen Schule in Kagran (beim Bezirkszentrum) schätzen und in Zukunft die Nähe zum Wiener Flughafen genießen werden.

Mit den von Ihnen investierten Darlehen können wir Eigenmittelanteile und bereits reservierte Eigenmittel ablösen und in weitere qualitative Projekte investieren. Wir bedanken uns daher für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen, wenn Sie in unser Projekt investieren!

Wir freuen uns bereits unsere Investoren über die News-Funktion von dagobertinvest über unsere Projektfortschritte zu informieren.

Mit besten Grüßen



Ing. David PAUL

