

Informationsblatt für Anleger

	Risikowarnung	<ul style="list-style-type: none"> a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt. b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten. c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. d) Es handelt sich nicht um ein Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren. e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	<ul style="list-style-type: none"> a) Die Realität Vomp Immobilien-Entwicklungs GmbH, (im Folgenden „Emittent“) Pillbergstraße 36a, 6136 Pill <u>Eigentümer:</u> <ul style="list-style-type: none"> • MMag Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill • Cootjans Beherr BV, Handelsregister Kamer van Koophandel Nr. 17064936, Dommelstraat 14, NLD-5551TA Valkenswaard <u>Geschäftsführer:</u> <ul style="list-style-type: none"> • MMag. Dr. Johann Gerstenbauer, w.o. • Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959, Dommelstraat 14, NLD-5551 TA Valkenswaard <u>Rechtsform:</u> Gesellschaft mit beschränkter Haftung <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 481311 k <u>UID-Nr.:</u> ATU73178223 <u>Telefon-Nr.:</u> +43 664 2507781 <u>Gewerbescchein:</u> Immobilienreuhänder, eingeschränkt auf Bauträger b) <u>Haupttätigkeiten des Emittenten:</u> Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts:</u> Der Emittent plant im Voldererweg 4, 6112 Wattens/Tirol die Errichtung von 12 Wohneinheiten. Die Anlage wird mit Lift, Tiefgarage, Garten/Terrasse und Kellerabteil ausgestattet. Das Crowdfunding dient zur Umsetzung des präsentierten Projekts.
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<ul style="list-style-type: none"> a) Fundingschwelle: EUR 250.000,00; b) Zeichnungsfrist: 30 Tage; c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Darlehensverträgen zurücktreten; d) Fundinglimit: EUR 350.000,00; e) Die aktuell bereitgestellten Eigenmittel des Emittenten betragen EUR 260.000,00; f) Durch die Aufnahme der Nachrangdarlehen verringert sich die Eigenkapitalquote um 29,7%;
TEIL C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Im Falle einer Insolvenz erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern und Nachranggläubigern mit einem späteren Zuzählungsstichtag.; • Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 und die Saldenliste per 30.09.2018 weisen kein negatives Eigenkapital aus. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 weist einen Bilanzverlust aus;
TEIL D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<ul style="list-style-type: none"> a) Es handelt sich um qualifizierte Nachrangdarlehen; b) Laufzeit: 24 Monate mit einer Verzinsung von 7,10%p.a. bei Zeichnung innerhalb der ersten 21 Tage, danach 6,75% p.a., jährlich kapitalisiert. Die Rückzahlung erfolgt endfällig; c) Sicherheiten: <ul style="list-style-type: none"> • Zur Sicherstellung sämtlicher aus allen Darlehensverträgen dieser Emission ergebenden Forderungen übernimmt, MMag. Dr. Johann Gerstenbauer, geb. 25.12.1966, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill, die Haftung als Ausfallsbürge gemäß § 1356 ABGB im Ausmaß des die Funding Schwelle (EUR 250.000) übersteigenden Betrages. Die maximale Haftungssumme beträgt sohin EUR 100.000 und wird anteilmäßig auf alle Forderungen dieser Emission verteilt.
TEIL E	Anlegerrechte	<ul style="list-style-type: none"> a) Aus dem Darlehensvertrag erwachsen keine Kontroll- und Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt stehenden Angaben. Darüber hinaus wird jährlich der Jahresabschluss gemäß §§277 bis 279 UGB des Emittenten veröffentlicht. Weiters erfolgen quartalsmäßige Berichte; b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger auf einen Dritten ist mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich. Es entstehen dabei keine Kosten seitens des Emittenten oder der Plattformbetreiberin; c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen;
TEIL F	Gebühren, Informationen und Rechtsbeihilfe	<ul style="list-style-type: none"> a) Den Anlegern werden im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren und Kosten in Rechnung gestellt; b) Dem Emittenten werden im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten von ca. 7,00% und jährliche Kosten von 1,50% in Rechnung gestellt; c) Zusätzliche Angaben Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden;

		d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außegerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt; Die im Fall von Verwaltungsstrafen örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde ist die Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Franz-Josef-Straße 25, 6130 Schwaz;
	Prüfungsvermerk	Geprüft iSd § 4 Abs. 9 am 12.10.2018 durch ZePa Unternehmensberatung GmbH, Wohllebengasse 12-14, 1040 Wien
	Hinweis	Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen: <ol style="list-style-type: none">1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;2) den Geschäftsplan;3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten. Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at

MANZ Firmenregister

Quelle: Firmenbuch und Insolvenzdatei (Edikte) der Republik Österreich
Lizenzgeber: Republik Österreich vertreten durch Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz
Lizenznehmer: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

Stichtag 19.09.2018

Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten

FN 481311 k

Grundlage dieses Auszuges ist das Hauptbuch ergänzt um Daten aus der Urkundensammlung.

Letzte Eintragung am 01.12.2017 mit der Eintragsnummer 1
zuständiges Gericht Landesgericht Innsbruck

FIRMA
1 **Die Realität Vomp**
Immobilien-Entwicklungs GmbH

RECHTSFORM
1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SITZ in
1 politischer Gemeinde Pill

GESCHÄFTSANSCHRIFT
1 Pillbergstraße 36a
6136 Pill

GESCHÄFTSZWEIG
1 Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien
aller Art

KAPITAL / GESCHÄFTSFALL/HAFTUNG
1 EUR 35.000
Gründungsprivilegierung

STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
1 31. Dezember

VERTRETUNGSBEFUGNIS
1 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer wird im
jeweiligen Bestellungsbeschluss geregelt.

1 Gesellschaftsvertrag vom 27.09.2017 001
samt Nachtrag vom 24.11.2017

GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
1 A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966
vertritt seit 01.12.2017 selbständig
1 B Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959
vertritt seit 01.12.2017 selbständig

GESELLSCHAFTER/IN	STAMMEINLAGE	GRÜNDUNGS- PRIVILEGIERTE STAMMEINLAGE	HIERAUF GELEISTET
1 A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966	EUR 23.334,50		
1		EUR 6.667	
1			EUR 3.333,50
1 C Cootjans Beheer BV	EUR 11.665,50		
1		EUR 3.333	

Auszug aus der Bilanz

in EUR

Vorjahr in EUR

	in EUR	Vorjahr in EUR
AKTIVA	41.055,40	
Anlagevermögen	0,00	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
Sachanlagen	0,00	
Finanzanlagen	0,00	
Umlaufvermögen	41.055,40	
Vorräte	40.414,58	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	
Wertpapiere und Anteile	0,00	
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	640,82	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	
Aktive latente Steuern	0,00	
PASSIVA	41.055,40	
Eigenkapital	3.729,00	
eingefordertes Stammkapital	5.000,00	
<i>Stammkapital</i>	35.000,00	
<i>nach § 10b Abs. 4 GmbHG derzeit nicht einforderbare Einlagen</i>	-5.000,00	
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	-25.000,00	
<i>davon eingezahlt</i>	5.000,00	
Kapitalrücklagen	0,00	
Gewinnrücklagen	0,00	
Bilanzverlust	-1.271,00	
<i>davon Gewinnvortrag</i>	0,00	
Rückstellungen	875,00	
Verbindlichkeiten	36.451,40	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	36.451,40	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	

Informationen nach FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer	<p>Die Relität Vomp Immobilien-Entwicklungs GmbH Pillbergstraße 36a 6136 Pill</p> <p>Geschäftsführer: MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966 Peter Gerhard Tobi Marie Cootjans, geb. 11.09.1959</p> <p>Firmensitz: 6136 Pill Firmenbuchnummer: FN 481311 k Firmenbuchgericht: Landesgericht Innsbruck</p>
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	<p>Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um eine Unternehmensbeteiligung.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,10% p.a. bei Zeichnung innerhalb von 21 Tagen, danach 6,75% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag zu entnehmen.</p> <p>Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.</p>
2.2	Weitere Risikohinweise	<p>Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar.</p> <p>Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:</p> <p>Insolvenzrisiko Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.</p> <p>Totalverlustrisiko Darunter versteht man das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten.</p> <p>Operatives Risiko Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.</p> <p>Malversationsrisiko Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.</p> <p>Klumpenrisiko Darunter versteht man jenes Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten.</p> <p>Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.</p>
2.3	Steuern	<p>Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig.</p> <p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG.</p> <p>Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt.</p> <p>Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei.</p> <p>Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung.</p> <p>Erlöse aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.</p> <p>Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	Zahlung und Erfüllung	<p>Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzahlung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen.</p>

2.5	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Die Realität Vomp Immobilien-Entwicklungs GmbH, Pillberg Straße 36a, 6136 Pill, zu richten. Die Gesellschaft hat innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung den Darlehensbetrag an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittenten und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechts-hilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

**Business Plan
Für das Bauprojekt „Wattens“**

ein Projekt der



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

1. Emittent:

Die Realität Vomp Immobilien Entwicklungsprojekt wurde als Projektgesellschaft für das Projekt Wattens gegründet.

Gesellschafter sind Dr. Johannes Gerstenbauer (66,67%) und die Cootjans Beheer BV (33,33%), die der Gesellschaft das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung stellt.

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.

Firmenrechtliche Eckpunkte:

Firma:	Die Realität Vomp Immobilien Entwicklungs GmbH
Rechtsform:	GmbH
Firmenbuch- Nummer:	481311 k
Firmenbuchgericht:	Innsbruck
Sitz der Gesellschaft:	Pill
Geschäftsadresse:	6136 Pill, Pillbergstraße 36 A
Stammkapital:	€ 35.000 (gründungsprivilegiert)
Errichtung der Gesellschaft:	01.12.2017 (Eintragung im Firmenbuchregister)
Geschäftsführer:	Dr. Johannes Gerstenbauer Peter Cootjans
Gesellschafter	Dr. Johannes Gerstenbauer (66,67%) Cootjans Beheer BV
Geschäftszweig:	Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Immobilien aller Art



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

2. 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.

Ing. Michael Frickh – Baumeister:

Seit über 20 Jahren selbstständig im Baugeschäft tätig.

Hat mehr als 15 Bauvorhaben als Baumanagement bzw. begleitende Baukontrolle erfolgreich umgesetzt.

Sven Hanisch – Marketing/Makler:

Immobilienmakler seit 2002, der sich auf Wohnimmobilien im Bereich Tirol, Salzburg und Bayern (München, Rosenheim) spezialisiert hat.



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

3. Das Geschäftsmodell: „Die Realität“ Investmentkonzept für „Mikrowohnanlagen“

Executive Summary:

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 - € 500.000 pro Projekt,

1. Die geplanten Wohnungen in „Mikrowohnanlagen“

1.1 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.

1.2 Ausstattung

Die Ausstattung wird hochwertig sein und umfasst u.a.:

- Erdwärmepumpe
- Echtholzparkett
- Lehmputz
- getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein
- eigener Abstellraum oder begehbare Schrank für jede Wohnung
- einbruchshemmende Eingangstür und Fenster
- Außenjalousie
- Edle Armaturen, Türklinken, Lichtschalter



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

Auf Extra möchte ich anbieten (Liste nicht vollständig):

- Offener Kamin
- Bus-Systeme zur Steuerung der Haustechnik
- Garagentor für Tiefgaragenabstellplatz (wenn technisch möglich und sinnvoll)

1.3 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.

2. Wettbewerbsvorteile

2.1 Wettbewerbsvorteil Nr. 1:

Ich kann mit Grundstücken arbeiten, für die eine vergleichsweise geringste 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 Bauträgersgesellschaften zu klein sind, da wegen der (geringen) erzielbaren verkaufbaren Flächen und der Fixkosten der klassischen Bauträgersgesellschaften keine ordentliche Rendite erwirtschaftet werden kann.

2.2 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
Marktbeobachtung	Verrechnung einer Management Fee
Auswahl geeigneter Grundstücke	
Ankauf Grundstücke	
Planerstellung	Fremdvergabe an kooperierendes Planungsbüro, Kosten für Einreich- planung ca. netto € 4.000 / Wohn- einheit.



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

2.3 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.

2.4 Wettbewerbsvorteil Nr: 4: Komplettservice

Die Gesellschaft errichtet und verkauft nicht nur Wohnanlagen, sondern bietet den Käufern von der Finanzierung über Versicherung, Förderservice und Umzugsservice



DIE REALITÄT
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

ein Komplettservice an. Diese Dienstleistungen werden teils durch die Gesellschaft selbst, als auch von qualifizierten Dienstleistern erbracht.

Pill, 06. Oktober 2018

Dr. Johannes Gerstenbauer