

HMW Cornerstone GmbH

Dreisteinstraße 47
2372 Gießhübl bei Wien

T +43 664 182 5 789
F +43 1 25 330 339 181

office@hmw-cornerstone.at
www.hmw-cornerstone.at

Sitz in Gießhübl bei Wien
LG Wiener Neustadt, FN 383265 a
UID ATU67348355

UniCredit Bank Austria AG
Konto-Nr. 518 5405 8835
BLZ 12000
IBAN AT52 1200 0518 5405 8835
BIC BKAUATWW



Investment for Friends and Family

**Grundbücherliches Miteigentum
am Zinshaus in Innenstadtlage
1050 Wien, Margaretenstraße 139**

Bauherrenmodelle bieten:

- wertgesicherte Veranlagung des Vermögens,
- langfristiges Zusatzeinkommen und
- private Vorsorge.

Ganz nach dem Motto „**Alles aus einer Hand**“ haben die HMW Cornerstone GmbH und die IMAG Real Estate Consultancy verschiedenste Dienstleister rund um die Immobilienanlageklasse „Bauherrenmodell“ zusammengefasst.

Oberstes Ziel ist es, mit einem kompetenten und homogenen Team nicht nur umfassende Dienstleistungen für die Konzeptionierung und Abwicklung der betreuten Bauherrenmodelle anzubieten, sondern auch geeignete Investoren an den eigenen Investitionsmöglichkeiten partizipieren zu lassen.

Wir wollen lukrative wertgesicherte Anlageformen mit hohen Ertragschancen schaffen und diese nach Fertigstellung für uns und unsere Kunden langfristig und ganzheitlich weiter betreuen. Die Bauherrenmodelle bieten eine wertgesicherte Veranlagung des Vermögens, langfristiges Zusatzeinkommen und private Vorsorge, abgesichert durch grundbücherlich eingetragene Eigentumsanteile an einer vollständig sanierten innerstädtischen Immobilie. Gemeinsam mit unseren Anlegern schaffen wir den in Wien dringend zusätzlich benötigten hochqualitativen Wohnraum zu leistbaren Mietzinsen und tragen zur Revitalisierung des Stadtbildes bei.

Nachhaltige Ertragsaussichten



Der Bedarf an geeignetem Wohnraum wird aufgrund der 300.000 neuen Einwohner bis 2030 auch für die kommenden Jahre und Jahrzehnte als stetig steigend prognostiziert.

Wien – Seit jeher eine der Metropolen Europas

Wien, die Stadt mit Kultur, die Stadt mit großer Vergangenheit, die Stadt mit historischen Bauten, die Stadt an der Donau, eine Lebensader Europas. Aufgrund der guten Wohn- und Arbeitsbedingungen und der ausgezeichneten Infrastruktur zog und zieht es immer mehr Menschen nach Wien, um hier zu arbeiten oder um hier zu leben. Diese Umstände wurden durch die Europäische Union, in deren Herzen Wien liegt, verstärkt.

Die seit Jahrzehnten gegebene, stetige positive wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung Wiens führte nicht nur dazu, dass die Bundeshauptstadt Österreichs seit Jahren ein beliebtes Zuzugsgebiet ist, sondern auch dazu, dass Wien eine der lebenswertesten Städte der Welt geworden ist. Der Bedarf an geeignetem, qualitativ hochwertigem Wohnraum war daher nicht nur in den vergangenen Jahren hoch, sondern wird auch für die kommenden Jahre und Jahrzehnte – prognostiziert sind 300.000 neue Einwohner bis 2030 – als stetig steigend vorausgesagt.



Wien – Die Stadt mit riesigem Potential

Eine Möglichkeit der Befriedigung des Wohnungsbedarfes ist die Sanierung des bestehenden hervorragenden Altbaubestandes und dessen Anhebung von Substandardniveau auf ein zeitgemäßes, effizientes und energetisch nachhaltiges Niveau. Dadurch ergeben sich für Anleger aufgrund des Bauherrenmodells wertgesicherte Investitionsmöglichkeiten in Immobilien mit hohen – und vor allem finanziell nachhaltigen – Ertragsaussichten.



Wien ist mit über 1,8 Millionen Einwohnern die siebtgrößte Stadt der Europäischen Union. Für 2030 werden 2 Millionen Einwohner erwartet. Wien wurde in der jüngsten Vergangenheit bereits zum vierten Mal in Folge von Mercer zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt.



Eigentum an Immobilien: Wertbeständigkeit und Wertschöpfung verbunden mit Ertrag und Sicherheit



Niedriges Zinsniveau und hohe Ungewissheit über Zukunftsentwicklung der Kapitalmärkte kennzeichnen die Zeit, in der wir leben. Geldanlagen – in welcher Form auch immer – werden inflationsbedingt von Wertverlust begleitet.

Eigentum an Immobilien zeichnet sich seit jeher durch Wertbeständigkeit aus und ist in agilen und starken Wirtschaftsräumen stets mit Wertsteigerungspotential verbunden. Ein Immobilieninvestment kann auf verschiedenste Arten erfolgen, die jeweils auf die individuelle Situation und die Zielvorstellungen des Anlegers zugeschnitten sind.

Wohnungseigentum, ob herkömmlich zur Selbstnutzung oder als Vorsorgewohnung mit Vermietungscharakter, ist eine der traditionellsten Formen. Indirekten Immobilieninvestitionen in Form einer Unternehmens- oder Gesellschaftsbeteiligung fehlt die grundbücherliche Sicherstellung des Anlegers, denn Eigentümer der Immobilie ist die jeweilige Projektgesellschaft.



Bauherrenmodelle sind die zeitgemäße und innovative Form von Immobilienbeteiligungen. Diese Modelle verbinden die Vorteile der traditionellen, direkten Formen der Immobilienveranlagung über einen grundbücherlichen Eigentumserwerb mit den hohen Anforderungen, die Investoren an eine förderungstechnisch, wirtschaftlich und steuerlich optimale Struktur einer Veranlagung stellen. Es werden für jeden einzelnen Investor überschaubare Rahmenbedingungen geschaffen, die bei anderen Immobilieninvestments nicht möglich sind.



Bauherrenmodelle sind auch nach der großen Steuerreform die zeitgemäße und innovative Form von Immobilienbeteiligungen und bieten dem Anleger Sicherheit durch die Eintragung ins Grundbuch.

Das Bauherrenmodell: Ein Investment mit Sinn

Ein Bauherrenmodell ist eine Veranlagung in ein Immobilieninvestment unter Inanspruchnahme von steuerlichen Begünstigungen sowie allfälliger Förderungen.



Die Aufwendungen (Herstellungskosten) im Rahmen eines Bauherrenmodells unterliegen den Vorschriften des Wohnungssanierungs-, des Mietrechts- und/oder des Denkmalschutzgesetzes, sodass auf Grund der Rechtslage der Anleger eine beschleunigte Abschreibung über 15 Jahre – anstatt der üblichen 67 Jahre – durchführen kann. Die Anteilseigentümer, die die bestehende Altbausubstanz gemeinsam erwerben, schließen sich zu einer Miteigentümergeinschaft mit den Zielen zusammen, das Gebäude gemeinschaftlich zu sanieren bzw. auszubauen und anschließend langfristig zur Gewinnerzielung an Dritte zu vermieten. Eine Eigennutzung ist bei einem Bauherrenmodell nicht zulässig.

Die Phasen des Bauherrenmodells:

- **Die Planungsphase:**
Es werden die relevanten baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Aspekte abgeklärt und die vorbereitenden Gespräche mit Behörden, Förderstellen und Finanzierungspartnern geführt.
- **Die Errichtungsphase:**
Die Zeit der Umsetzung des Bauherrenmodells ist die sogenannte Errichtungsphase. Dabei wird auf die genaue Einhaltung der Planungs- und Bauvorgaben geachtet, um die Liegenschaft in der konzipierten Form zu erstellen. Die Errichtungsphase ist nicht nur durch das projektinterne Controlling, sondern auch von begleitenden Kontrollen der Behörden und der Förderungsstelle geprägt, die auf die Einhaltung der Förderrichtlinien achten.
- **Die Vermietungsphase:**
Kurz vor Fertigstellung der Liegenschaft wird mit der Vermietung der erstellten Wohnungen begonnen. Mit der Vermietung beginnt die sogenannte Ertragsphase, die Immobilie wird in die normale Hausverwaltung übernommen. Die enge Zusammenarbeit mit den Förderstellen und Behörden wird bis zur Nutzungsbewilligung und dem Abschluss des Förderungsverfahrens weitergeführt.

Investoren bietet das Bauherrenmodell eine Form der grundbücherlich besicherten Immobilienbeteiligung, der die Revitalisierung und der Ausbau eines Wohnhauses zugrunde liegt.



Die Vorteile des Bauherrenmodells:

- Die **Grundbucheintragung** bringt persönliche Sicherheit.
- Der **Mietenpool** minimiert das individuelle Mietzinsausfallsrisiko.
- Die Bau- und Baunebenkosten werden beschleunigt auf **15 Jahre** (anstatt auf 67 Jahre) abgeschrieben.
- Die Unternehmereigenschaft der Miteigentümergeinschaft berechtigt zum **Vorsteuerabzug**.
- Öffentliche Förderung durch **Annuitätenzuschuss** und begünstigte Darlehenszinsen.
- **Individuelle Gestaltung** der Finanzierung für jeden einzelnen Investor.
- **Professionelle Immobilienbewirtschaftung** sichert den größtmöglichen Mietertrag.
- Bestehende **aufrechte Baugenehmigung** für den Um- und Ausbau liegt bereits vor.
- **Förderungsantrag** beim **wohnfonds_wien** bereits eingereicht und grundsätzlich positive Stellungnahme erwirkt.

Die Risiken des Bauherrenmodells:

- Übliche immobilienpezifische Risiken, zum Beispiel das Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko, das Ausmietungs-, Leerstands- und Vermietungsrisiko, etc.
- Zeitliche Risiken, zum Beispiel die Dauer der Behörden-, Förderungs- und Bewilligungsverfahren sowie die Baudauer.
- Risiken der Änderung der Markt-, Verordnungs- und/oder der Gesetzeslage.
- Risiken aus den Dienstleistungsverträgen sowie Risiken durch behördliche Auflagen, Boden- und Deckenrisiko.
- Risiken aus der Finanzierung, zum Beispiel aus Zinsanpassungen.
- Risiken aus der Förderung, zum Beispiel besondere Forderungen bei der Planung, Änderungen der Förderungsarten, Förderungsrichtlinien und der Dauer bis zu einer Zusicherung.
- Risiken des Entfalls der begünstigten $1/15$ -Abschreibung für Abnutzung bei Förderungsentfall.



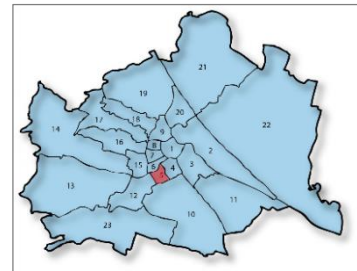
Die Inflationsabsicherung des Investments ist durch die Indexierung der Mieten gewährleistet.

Das Projekt: 1050 Wien, Margaretenstraße 139

Durch das Projekt in Innenstadtlage entstehen in Zusammenarbeit mit der Rustler-Gruppe hochwertig ausgebaute und bezugsfertige Wohnungen, die sich durch ihren Standard und ihre Ausstattung für die langfristige Vermietung bestens eignen.

Status quo und die Zukunft.

Das um die Wende zum 20. Jahrhundert errichtete Zinshaus liegt an der Ecke Margaretenstraße und Embelgasse in Wien Margareten, eingebettet zwischen dem Einsiedler-Park und dem ehemaligen Schloss Hundsturm. Der Bezirk Margareten liegt südlich des historischen Stadtzentrums im Wiental und grenzt nördlich an Mariahilf, östlich an Wieden, südlich an Favoriten und im Westen an Meidling. Margareten ist mit seinen 53.600 Einwohnern einer der prosperierendsten und vielfältigsten Wohnbezirke Wiens. Die Gastronomieszene – allem voran das Schlossquadrat ist bekannt. Mit der „Kulturzeile Margareten“ wurde zusätzlich eine attraktive Verbindung zwischen Wienzeile und Margareten für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Die zahlreichen Park- und Grünanlagen gewährleisten eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Mariahilfer Straße zum Shoppen, der Naschmarkt zum Gustieren oder die Innere Stadt zum Flanieren sind nur einen Katzensprung entfernt.



Die in zentraler innenstädtischer Wohnlage gelegene Liegenschaft Margaretenstraße 139 verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung sowohl für den Individual- als auch den öffentlichen Verkehr. Ein ausgedehntes Angebot an Geschäften für den täglichen Bedarf, ein großes Angebot an medizinischen Einrichtungen, die Gastronomie- und Nahversorgungsbetriebe und die zahlreichen Schulen und Kindergärten charakterisieren die hervorragende Lage. Das aus der Gründerzeit stammende Gebäude verfügt neben dem Erdgeschoß derzeit über drei Obergeschoße und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß und ist unterkellert. Die Bestandsliegenschaft wird in langjährig bewährter Zusammenarbeit mit spezialisierten Unternehmen der Rustler-Gruppe umfassend substanzschonend saniert, alle freien Wohnungen auf Kategorie A angehoben und das Dachgeschoß maisonnettartig ausgebaut.



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Die Sanierung umfasst unter anderem:

- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Böden,
- die Sanierung bzw. den Tausch der gesamten Fenster,
- den Einbau eines Liftes vom Keller bis ins Dachgeschoß,
- die Herstellung eines den modernsten Anforderungen entsprechenden Energiestandards, nicht nur im Bereich des Dachausbaus,
- die Schaffung von vermietbaren und funktionalen Wohnungsgrundrissen,
- die Errichtung von Balkonen und Terrassen im Dachgeschoß,
- die Zuordnung von Kellerabteilen zu jeder Wohnung.

Ein Zinshaus mit Potential



Die vermietbare Nutzfläche des Projektes Margaretenstraße 139 beträgt derzeit 1.136 m². Rund 51 Prozent der Nutzflächen sind bestandsfrei oder befristet. Nach Ausbau und Aufstockung wird die Liegenschaft über eine vermietbare Nett Nutzfläche von rund 1.687 m² sowie über rund 51 m² Terrassen und Balkonflächen verfügen. Die Gesamtfläche – unter Berücksichtigung der Balkone, Terrassen und allgemeinen Liegenschaftsflächen wie Fahrradraum, Müllraum, Parteienkeller und Erschließungsflächen

– beträgt somit rund 1.873 m².

Das Gebäude verfügt durch seine Lage an der Reinprechtsdorfer Straße, dem Wiental und dem Margaretengürtel über eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus. Die U-Bahn-Station Margaretengürtel der Linie U4 ist fußläufig erreichbar. Die Straßenbahnlinien des Margaretengürtels, die Buslinien der Schönbrunner und der Reinprechtsdorfer Straße liegen vor der Haustüre bzw. sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Eine Vielzahl von Parkanlagen, Grünanlagen sowie das Naherholungsgebiet Wienerberg bieten den Bewohnern attraktive Erholungsmöglichkeiten. Die kontinuierliche Entwicklung des BOBO Bezirks ergänzt das Geschäfts- und Freizeit-Ambiente der Umgebung.

Das Objekt entspricht allen Anforderungen, um die Zusage von Fördermitteln des Landes Wien erwirken zu können. Eine positive Begutachtung durch den Stadterneuerungsfonds liegt bereits vor, somit kann nach Vorlage der Finanzierungszusicherung mit der Bauausführung begonnen werden. Mit dem Baubeginn ist, da auch bereits eine rechtskräftige Baubewilligung für den Dachausbau vorliegt, bis September 2017 zu rechnen – die Errichtung wird bis Dezember 2018 abgeschlossen sein.



Investments for Friends and Family: Das Bauherrenmodell 1050 Wien, Margaretenstraße 139



Margareten entwickelt sich nicht zuletzt aufgrund seiner bevorzugten zentralen Lage besonders dynamisch zu einem BOBO Bezirk und ist daher für ein Bauherrenmodell besonders geeignet.



Rechtliche Hinweise:

Diese Berechnung wurde von der HMW Cornerstone GmbH und ihren Partnern nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, wobei – unter anderem – die zukünftig geltende Rechtslage, die derzeit vorhandenen Marktverhältnisse und die gewonnenen Erfahrungen basierend auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Zeitpunkt der Ausarbeitung berücksichtigt wurden. Alle enthaltenen Angaben können jederzeit ohne weitere Benachrichtigung geändert werden. Die Angaben dienen, trotz sorgfältiger Recherchen, lediglich der unverbindlichen Information. Jegliche Haftung, insbesondere betreffend Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Informationsquellen oder für das Eintreten erstellter Prognosen ist ausgeschlossen. Ebenso stellen allfällige Prognosen bzw. Simulationen einer früheren Wertentwicklung keinen verlässlichen Indikator für künftige Wertentwicklungen dar. Ein Bauherrenmodell kann nicht mit dem herkömmlichen Erwerb einer Immobilie verglichen werden. Ein solches Projekt ist mehreren Phasen unterworfen. Während der Entwicklung, der Finanzmittelbeschaffung, der Realisation, der Verwaltung und der anschließenden Vermietung können Veränderungen auftreten, die durch Gesetzesänderungen, Beschlüsse der Bauherrengemeinschaft usw. verursacht sein können. Es sind auch die individuellen Situationen jedes einzelnen Bauherren zu beachten, sei es in finanzieller oder steuerlicher Hinsicht oder in der Verfolgung seiner persönlichen Ziele. Daher empfehlen wir Ihnen, die individuellen Voraussetzungen und Auswirkungen einer derartigen Vermögensveranlagung mit entsprechenden Beratern abzustimmen, um eine bestmögliche Erreichung Ihrer individuellen Anlageziele sicherzustellen, da für die steuerliche Anerkennung des Modells in allen Fällen keine Haftung übernommen werden kann. Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder ein Angebot, eine Kauf- oder Verkaufsempfehlung noch eine Anlageanalyse dar. Sie dienen insbesondere nicht dazu, eine individuelle Anlage- oder sonstige Beratung zu ersetzen. Die dargestellte Veranlagungsmöglichkeit unterliegt gemäß § 3 Abs. 1, Z 9 KMG nicht der Prospektpflicht, da die Beteiligung ausschließlich in Anteilen zu mehr als € 100.000 angeboten wird.

Stand 22.02.2016 | MWak | © HMW Cornerstone GmbH 2016

Fotos: Fotolia, APA, Google, Rustler, HMW Cornerstone, IMAG REC, consult – wakolbinger
Visualisierungen: E3 Architekten