Pefam
Immobilien GmbH

Pefam
Immobilien GmbH

Der Bauherrenspezialist der

RUSTLER GRUPPE
DIE IMMOBILIEN-EXPERTEN

DIE „KLASSISCHE BAUHERRENVERANLAGUNG“

Grundbücherliches Miteigentum an einem Zinshaus in Wien

Pefam
Immobilien GmbH

Das Bauherrenmodell

Ist der organisierte Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel, eine konkrete Immobilie gemeinsam

- **zu erwerben (persönlicher Besitz)**
- **umfassend zu sanieren (Wertzuwachs)**
- **langfristig zu vermieten (Einkunftsquelle)**

Pefam
Immobilien GmbH

Arten der Immobilienveranlagung

- **Immobilienbeteiligung <u>ohne persönliche</u> grundbücherliche Sicherheit**

  Personengesellschaft (KG-Modelle) und Immobilienfonds

- **Immobilienerwerb <u>mit persönlicher</u> grundbücherlicher Sicherheit**

  Miteigentümergemeinschaft (MEG)

} **PEFAM – BAUHERRENMODELL**

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL

Unser Leitbild – Die Grundsätze unserer Arbeit

- Wir gehen neue Wege!
- Wir arbeiten rasch!
- Wir hören unseren Kunden sehr genau zu!
- Wir denken in Lösungen!
- Wir liefern Qualität!
- Wir handeln fair!

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL

RUSTLER - Ein Familienunternehmen mit Tradition!

- Seit Gründung 1935 in Familienbesitz
- Stärke durch Unabhängigkeit
- Stetiges Wachstum im Inland und Expansion international
- Nach der Norm ISO 9001 zertifizierte Qualitätsstandards
- Wir sind nur unseren Kunden verantwortlich

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL

RUSTLER - Zahlen und Fakten Geschäftsjahr 2011

- Mitarbeiter national ➤ 184
- Mitarbeiter international ➤ 150
- Betreute Fläche national ➤ rd. 1.910.000 m2
- Betreute Fläche international ➤ rd. 600.000 m2
- Für Investoren verwaltetes Vermögen ➤ rd. 5 Milliarden Euro

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL
Das Team

- **DI Markus Brandstätter, BSc** – verantwortlich für die gesamte Abwicklung des Bauherrenmodells, Geschäftsführer der PEFAM GmbH
- **Prok. Walter Seierl** – wickelt seit 25 Jahren (geförderten) Althaussanierungen ab – verantwortlich für die reibungslose Abwicklung des Förderverfahrens,
- **BM Ing. Siegfried Dötzlhofer** – verantwortlich für die technische Umsetzung des Bauherrenmodells, Leiter des Generalplaners Aspekt Bauplanungs GmbH,
- **DI (FH) Martin Troger, MBA** – verantwortlich für die langfristige Wertentwicklung des Bauherrenmodells, Leiter der Rustler Hausverwaltung,
- **Mag. Natascha Casar-Olbrich** – verantwortlich für die langfristige Vollvermietung des Bauherrenmodells, Leiterin der Rustler Vermittlung

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL
Wirtschaftliche Effekte

- Persönliche Grundbucheintragung
- Nutzung von Förderungen
- Inflationsabsicherung durch Indexierung der Mieten
- Gesicherte Mieterträge durch professionelle Bewirtschaftung
- Optimierte Finanzierungsstruktur
- Ertragsicherheit durch Mietenpool

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL

Steuereffekte

- Vorsteuerabzug für die Miteigentümergemeinschaft (MEG)
- sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- verkürzte Abschreibung der
  Bau- u. Baunebenkosten auf 15 Jahre

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL

Förderungseffekte

- Annuitätenzuschüsse durch das Land Wien
- Hoher Vermietungsgrad aufgrund günstiger Fördermieten
- Hochwertige Sanierungsqualität aufgrund der gesetzlichen Förderrichtlinien
- laufendes Qualitätscontrolling durch die Stadt Wien

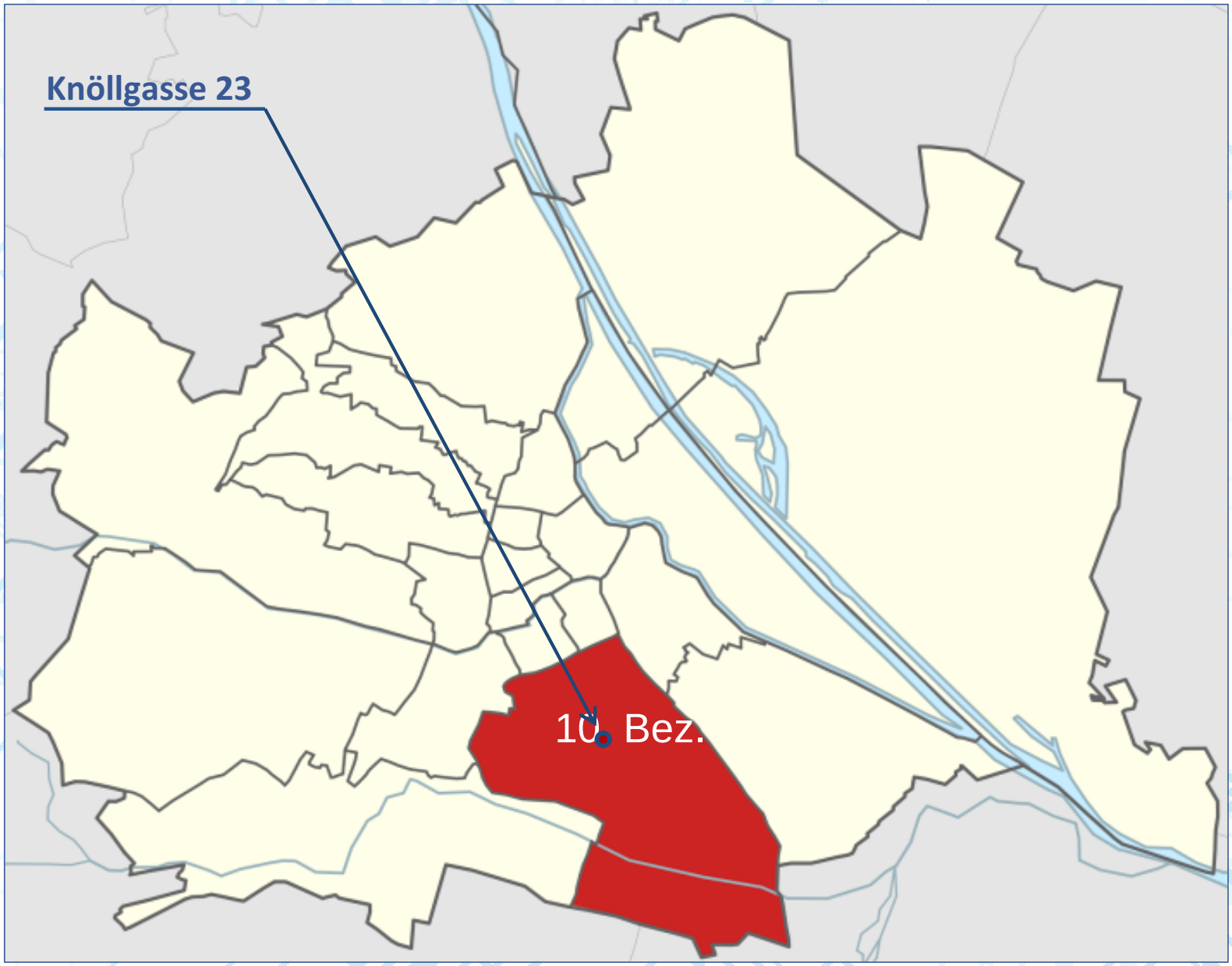
Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM - BAUHERRENMODELL

1100 WIEN,
KNÖLLGASSE 23

Pefam
Immobilien GmbH

Übersichtsplan – Bezirke



Wohnhaus – 1100 Wien – Knöllgasse 23

Pefam
Immobilien GmbH

Übersichtsplan – Umgebung Knöllgasse 23

Waldmüllerpark

U – Bahnstation Keplerplatz

Straßenbahn (1)
Busverbindungen
(7A, 261, 265, 360, 7860, N62)

Martin – Luther – King Park

Kaiser – Franz – Josef - Spital

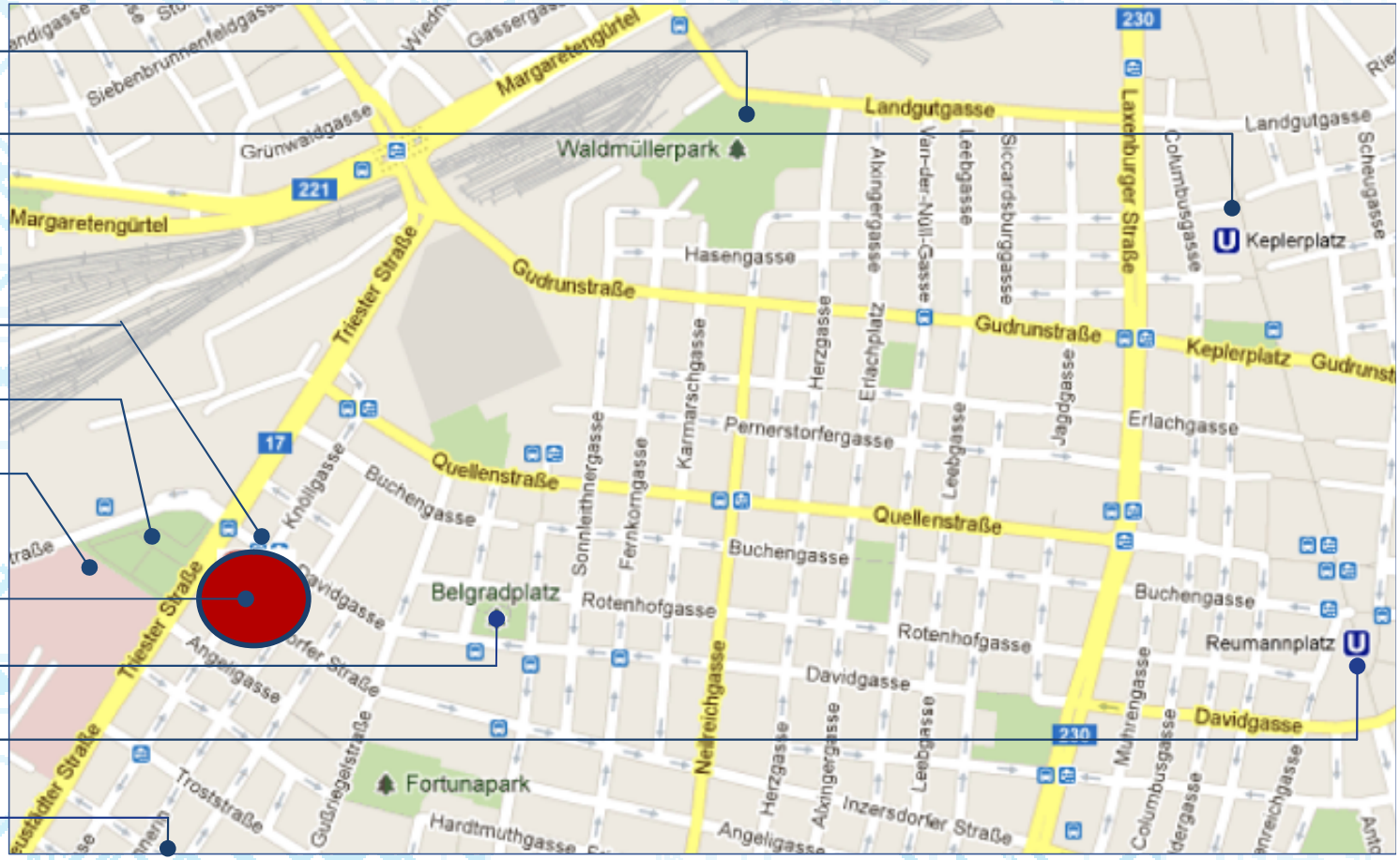
Sozialmedizinisches Zentrum Süd

Knöllgasse 23

Belgradplatz

U – Bahnstation Reumannplatz

Erholungsgebiet Wienerberg



Wohnhaus – 1100 Wien – Knöllgasse 23

Pefam
Immobilien GmbH

Aufnahmen Umgebung – Knöllgasse 23

Kaiser-Franz-Josef-Spital
Sozialmedizinisches Zentrum Süd

Schule f. allg. Gesundheits-
und Krankenpflege

Aufnahmen Umgebung – Knöllgasse 23

Pefam
Immobilien GmbH

Erholungsgebiet Wienerberg

Pefam
Immobilien GmbH

Gesamtaufnahme NACH Sanierung

Wohnhaus – 1100 Wien – Knöllgasse 23

Pefam
Immobilien GmbH

Aufnahmen - VOR und NACH Sanierung

Das Gebäude Knöllgasse 23
vor der Sanierung.
Bestandsnutzfläche alt:
1.089m2

Das Gebäude Knöllgasse 23
nach der Sanierung.
Bestandsnutzfläche neu:
1.764 m² zuzüglich 628 m² Nebenflächen.

Wohnhaus – 1100 Wien – Knöllgasse 23

Daten und Fakten

Pefam
Immobilien GmbH

Der Bestand:

- aus der Gründerzeit stammendes Eckgebäude
- verfügt über Erdgeschoß, drei Obergeschosse, einen nicht ausgebauten Dachboden und ist voll unterkellert
- rund 70 Prozent der Nutzflächen sind bestandsfrei

Die Sanierung:

- Umfassende, die Substanz schonende Sanierung des Bestandes
- alle freien Wohnungen werden auf den Standard Kategorie A angehoben, das Dachgeschoß wird ausgebaut
- Erstellung hochwertig ausgebauter und bezugsfertiger Wohnungen
- durch ihren Standard und Ausstattung für die langfristige Vermietung geeignet

Die Sanierung umfasst weiters:

- Optimierung der Mietfläche von derzeit 1.089 m² durch Aufstockung und Ausbau
- vermietbare Nettonutzfläche nach Sanierung rund 1.764 m² sowie rund 214 m² Terrassen und Balkonflächen
- neue Gesamtfläche nach Sanierung inklusive aller Liegenschaftsflächen beträgt somit rund 2.392 m²
- das Objekt entspricht allen Anforderungen für eine Förderung durch das Land Wien
- positive Begutachtung durch den Stadterneuerungsfonds (Vorprüfbericht) liegt bereits vor
- Baubewilligungsverfahren wurde mit positivem Baubescheid im November 2012 abgeschlossen
- nach Vorliegen der Förderungszusicherung durch das Land Wien kann mit der Errichtung begonnen werden
- mit Baubeginn ist somit im Frühjahr 2014 zu rechnen
- mit Fertigstellung und Vermietungsbeginn ist bis Anfang 2016 zu rechen

Pefam
Immobilien GmbH

Daten und Fakten

Die Maßnahmen im Einzelnen:

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

Pefam
Immobilien GmbH

Musterberechnung
für 3% Miteigentumsanteil
= entspricht einem ideellen Flächenanteil von 53m²

VORBEMERKUNG

Die Immobilienveranlagung im Projekt Knöllgasse 23, 1100 Wien wurde als langfristige, über die Dauer von 10 Jahren hinausreichende Veranlagung konzipiert. Basis für die Darstellung und die Planrechnung stellen die derzeit aktuellen Bestimmungen, die Annahmen und Erwartungen sowie die derzeitigen Marktgegebenheiten dar, deren Eintreffen nicht garantiert wird. Änderungen und Abweichungen von diesen Annahmen und Erwartungen, wie auch der steuerlichen Gesetzgebung bzw. Verwaltungspraxis, des Mietrechts sowie des Immobilienmarktes und der Marktverhältnisse im Allgemeinen gehen ausschließlich zu Gunsten/Lasten der Miteigentümergemeinschaft und somit jedes einzelnen Beteiligten. Eventuelle, vom Anleger angestrebte Steuereffekte sind weder Geschäftsgrundlage noch kann deren Eintritt gewährleistet werden. Das Dokument ist lediglich als Produktinformation zu verstehen und ersetzt insbesondere keine weitere individuelle Anlage- oder sonstige Beratung.

Pefam
Immobilien GmbH

Musterberechnung
für 3% Miteigentumsanteil
= entspricht einem ideellen Flächenanteil von 53m²

Topographie	Anzahl Tops	Einheiten	Miete/m2	Miete/m2 p.a.
Gewerbeflächen	2 Stück	54 m2	3,93 €	2.560 €
Wohnflächen	3 Stück	226 m2	1,33 €	3.602 €
Vermietete Flächen	5 Stück	280 m2	1,83 €	6.162 €
Neuvermietung (Wohnfläche ohne Terrassen, Balkone, Gärten)	22 Stück	1.484 m2	8,05 €	143.455 €
Wohnnutzfläche ohne Terrassen	27 Stück	1.764 m2		149.617 €
Terrassen		214 m2		
Wohnnutzfläche inklusive Terrassen		1.978 m2		
Nebenräume		414 m2		
Gesamte Nutzfläche		2.392 m2		
MIETENTWICKLUNG				Miete p.a.
Miete während der Förderungsdauer inkl. € 91,973- p.a. Annuitätenzuschuß auf 15 Jahre				241.589 €
Miete ab Förderungsende 2031				236.236 €
KENNZIFFERN FÜR DIE MUSTERBERECHNUNG				
Index für Miete nach Ablauf der Förderung p.a.			2,00%	
Instandhaltungs- und Leerstandskosten in % der jährlichen Mieteinnahmen p.a.			5,00%	
Geschäftsbesorgung und Steuerberatung p.a. (bei 3 %)			135 €	
Steuerlicher Überschuss gemäß Liebhabereiverordnung (22. Jahr ab Fertigstellung)			2037	

Musterberechnung (3% ME)

Pefam
Immobilien GmbH

Gesamt bis Totalentschuldung	Jahr	Ergebniszuweisung	Brutto Einzahlung	+/- ESt bei 50er Prog.	Netto Einzahlung	pro m2
	2013	-€ 38.450,00	€ 25.663,00	-€ 19.225,00	€ 6.438,00	€ 122,00
	2014	-€ 12.748,00	€ 27.140,00	-€ 6.374,00	€ 20.766,00	€ 392,00
	2015	-€ 12.533,00	€ 26.926,00	-€ 6.267,00	€ 20.659,00	€ 390,00
Errichtung	bis 2015	-€ 63.731,00	€ 79.729,00	-€ 31.865,00	€ 47.863,00	€ 904,00
Vermietung durchschn. p.a.	15 Jahre	-€ 3.653,00	€ 4.527,00	-€ 1.942,00	€ 2.584,00	€ 49,00
Vermietung	bis 2030	-€ 54.802,00	€ 67.900,00	-€ 29.135,00	€ 38.765,00	€ 732,00
Summe		-€ 118.533,00	€ 147.629,00	-€ 61.001,00	€ 86.628,00	€ 1.637,00
Zusatzeinkommen ab 2030 pro m² und Monat 11,16 € - das ist					**€ 7.088,00**	**€ 134,00**
Rendite auf das eingesetzte Kapital (Nettoeinzahlung) p.a.					**8,18%**	
Rendite auf das wertgesicherte eingesetzte Kapital p.a.					**6,41%**	

Mittelherkunft inklusive GreSt., EG, BG	**in %**	**gesamt**	**annuität p.a.**
Förderdarlehen (Zinsatz 6M Euribor + 1,00% Aufschlag; Laufzeit	31,6	€ 62.959,00	€ 5.259,00
freies Darlehen (Zinsatz 3M Euribor + 2,00% Aufschlag; Laufzeit	35,0	€ 69.806,00	€ 6.172,00
Eigenmitteleinsatz in der Errichtung (ohne	33,4	€ 66.450,00	
Summe	100,0	€ 199.215,00	€ 11.431,00

Einnahmen im Förderzeitraum	**Einheiten**	**Anteil**	**m2/Monat**	**anteilig p.a.**
Vermietete Fläche (Potenzial)	5 Stück	8,4 m2	1,83	185,00
Neuvermietung	22 Stück	44,53 m2	8,05	4.304,00
Annuitätenzuschuss p.a. auf 15 Jahre			4,34	2.759,00
Summe	27 Stück	52,93 m2	11,41	7.248,00

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM – BAUHERRENMODELL

IHR VORTEIL – IHR NUTZEN – IHRE LIEGENSCHAFT

- **Sicherheit** durch direkte Eintragung des Eigentums in das Grundbuch, keine Gesellschafteranteile
- **Wirtschaftlichkeit** durch auf tatsächlichen Nettonutzflächen, nicht auf gewichteter Nutzfläche, basierenden Berechnungen
- **Verkürzte Projektentwicklungsdauer** durch bereits vorhandenen Vorprüfbericht des wohnfonds_wien
- **Stetig umgesetzte Qualität** in allen Immobilienaspekten, seit über 75 Jahre

Pefam
Immobilien GmbH

PARTNER:

RUSTLER GRUPPE
DIE IMMOBILIEN-EXPERTEN

– ein Familienunternehmen – über 75 Jahre erfolgreich tätig!

ASPEKT DIE PLANER
ASPEKT BAUPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT GMBH
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

RUSTLER DIE VERWALTER
FRIEDA RUSTLER GEBÄUDEVERWALTUNG
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

RUSTLER DIE MAKLER
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND GMBH
MITGLIED DER RUSTLER GRUPPE

pan CONSULT
IMMOBILIENANALYSE GMBH

Rechtsanwalt
Dr. Werner Loos

Exklusivvertrieb:

HMW
CORNERSTONE
Ihr Grundstein zum Erfolg

Pefam
Immobilien GmbH

PEFAM - BAUHERRENMODELL

IHRE IMMOBILIE

STEUER-, ERTRAGS- UND RISIKOOPTIMIERT!

Pefam Immobilien GmbH • office@pefam.eu • Mariahilfer Straße 196, A-1150 Wien • T: + 43 1 907 2007 • F: + 43 1 907 2007 900