

HMW Cornerstone GmbH

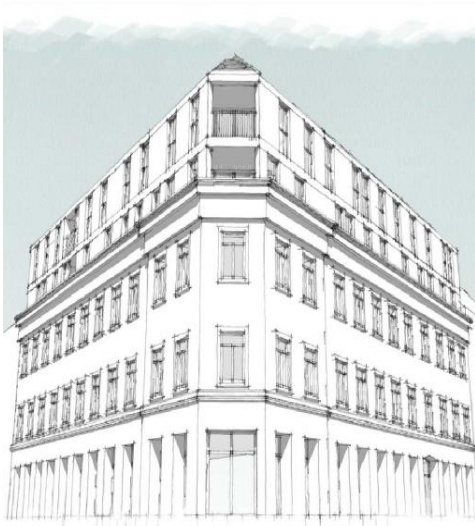
Gießhüblerstraße 27/29
2371 Hinterbrühl bei Wien

T +43 660 352 22 78
F +43 1 25 330 339 181

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

Sitz in Hinterbrühl 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 Family and Friends

**Grundbücherliches Miteigentum
am Zinshaus im Herzen
von Meidling**
1120 Wien, Niederhofstraße 2
Aßmayergasse 26

Bauherrenmodelle bieten:

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

Ganz nach dem Motto „**Alles aus einer Hand**“ haben die HMW Cornerstone GmbH, die IMAG Real Estate Consultancy, und die panCONSULT IMMOBILIENANALYSE GMBH 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 unsere Kunden langfristig und ganzheitlich weiter betreuen. Die Bauherrenmodelle bieten eine wertgesicherte Veranlagung des Vermögens, langfristiges Zusatzeinkommen und private Vorsorge, abgesichert durch grundbücherlich eingetragener 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 ist das Überschreiten der 2 Millionen Einwohner-Marke bis 2024 – als stetig steigend vorausgesagt.



Lebensqualität: Wien ist und bleibt Nummer eins – eine Stadt mit „erwiesenem“ Potential

Die viel zitierte Mercer-Studie, in der Wien schon acht Jahre in Folge im Ranking der lebenswertesten Städte auf Platz 1 landet, bekommt Unterstützung. Denn zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine Studie der *Economist Intelligence Unit* (EIU) in der unsere Hauptstadt auf dem zweiten Platz landet.

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 1,87 Millionen Einwohnern die siebtgrößte Stadt der Europäischen Union. Für 2024 werden 2 Millionen Einwohner erwartet. Wien wurde in der jüngsten Vergangenheit bereits zum neunten Mal in Folge von Mercer zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt.



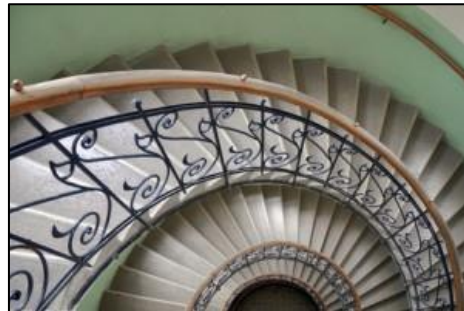
Eigentum an Immobilien: Wertbeständigkeit und Wertschöpfung verbunden mit Ertrag und Sicherheit



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 als Miteigentümergeinschaften sind eine 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 Wohnungsanierungs-, 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 (nach Gründung der Miteigentümergeinschaft):

- **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.

Die Umsetzung aller dieser Phasen erfolgen in enger Abstimmung mit den Miteigentümern/Anlegern.

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.

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 $\frac{1}{15}$ -Abschreibung für Abnutzung bei Förderungsentfall.



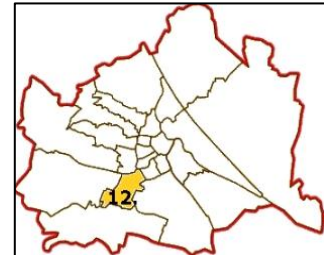
Die Inflationsabsicherung des Investments ist durch die Indexierung der Mieten nach Ablauf der Förderung gewährleistet.

Das Projekt: 1120 Wien, Niederhofstraße 2 / Aßmayergasse 26

Durch das Projekt in der Niederhofstraße 2 entstehen 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 im Herzen von Meidling in einer beliebten Wohngegend. Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens. Topografisch erstreckt er sich vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn, im 13. Bezirk. Obwohl er ob seiner Lage außerhalb des Gürtels als Außenbezirk Wiens gilt, ähnelt er in vielem den Innenbezirken: geringe Größe, hohe Bevölkerungsdichte, Altstadtnähe und ausgezeichnete Infrastruktur.



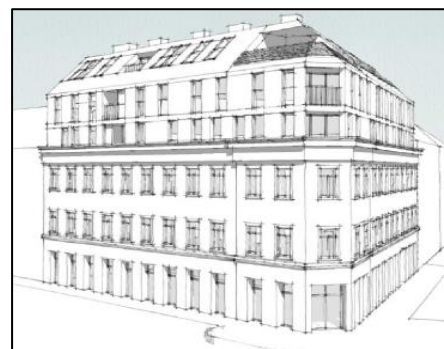
Der klassische Wohnbezirk beherbergt derzeit ca. 92.500 Einwohner (Stand Jänner 2016) und wächst jährlich zwischen 4% bis 6% pro Jahr.

Die in einem kleinen Platz gelegene Liegenschaft verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung sowohl für den Individual- als auch den öffentlichen Verkehr. Die U4/U6 Station Längenfeldgasse und die U3 Station Niederhofstraße sind unmittelbarer Nähe sowie auch, Bus- und Straßenbahnlinien des Wientals. Ein ausgedehntes Angebot an Geschäften, eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen, Gastronomiebetrieben und die zahlreichen Schulen und Kindergärten charakterisieren die hervorragende Lage.

Das aus der Gründerzeit stammende Gebäude verfügt neben dem Erdgeschoß derzeit über zwei Obergeschoße und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß und ist teilunterkellert. Die Bestandsliegenschaft wird in langjährig bewährter Zusammenarbeit mit spezialisierten Unternehmen umfassend substanzschonend saniert, alle freien Wohnungen auf Kategorie A angehoben und im Dachgeschoßbereich zusätzlich zur Errichtung von Vollgeschossen durch zwei Dachgeschoßen aufgestockt.



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 Erdgeschoss 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 Niederhofstraße 2 beträgt derzeit 826,80 m². Rund 30 Prozent der Nutzflächen sind unbefristet vermietet, der Rest wird bis zum Jahr 2020 bestandsfrei. Nach Ausbau und Aufstockung wird die Liegenschaft über eine vermietbare Nett Nutzfläche inkl. Loggien von ca. 1.780 m² sowie über ca. 59 m² Terrassen

und Balkonflächen verfügen. Die notwendigen Nebenflächen wie Gänge, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllplätze, Haustechnikräume, Keller usw. sind in den o.a. Flächen noch nicht enthalten.

Das Gebäude ist durch die Lage nahe an der Meidlinger Hauptstraße und am Wiental optimal an die Infrastruktur der Großstadt Wien angeschlossen. Nur zwei Querstraßen entfernt liegen der Steinbauerpark und der Wilhelmsdorfer Park mit einem vielfältigen Freizeit- und Sportangebot. Zum Shoppen lädt die Meidlinger Hauptstraße und der Meidlinger Markt ein.

Die Entwicklung von Meidling ist durch stetiges Wachstum charakterisiert. Die Transformation von einem Wohnbezirk zu einem dynamischen BOBO-Bezirk spiegelt sich in einer Vielzahl von innerstädtischen Projekten wieder.

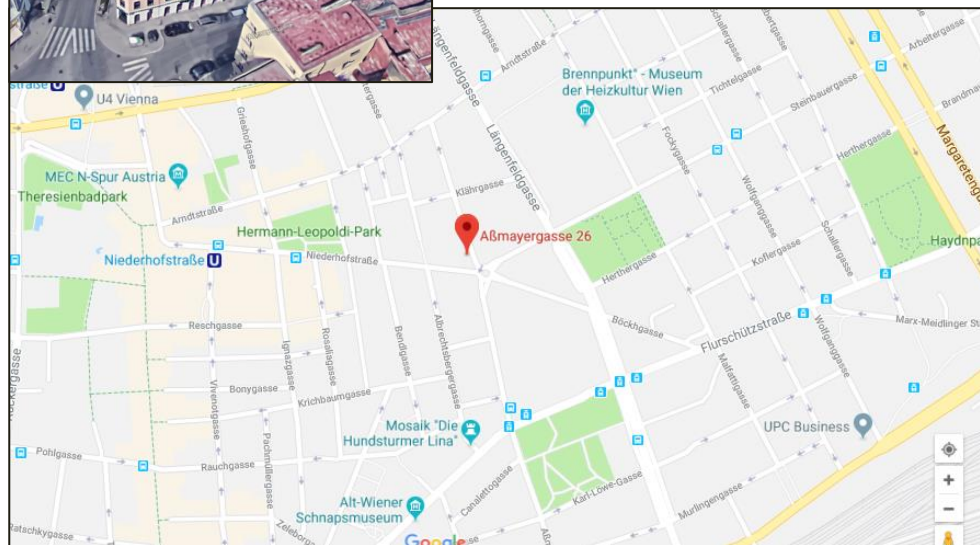
Das Objekt entspricht allen Anforderungen, um die Zusage von Förderungsmitteln des Landes Wien erwirken zu können. Die Abstimmung mit dem Stadterneuerungsfonds ist bereits erfolgt. Nach Vorlage der Finanzierungszusicherung und der Änderungsbewilligung kann mit der Bauausführung begonnen werden. Mit dem Baubeginn ist bis Juni 2020 zu rechnen – die Errichtung wird bis Dezember 2021 abgeschlossen sein.



Investments for Family and Friends: Das Bauherrenmodell 1120 Wien, Niederhofstraße 2 / Aßmayergasse 27



Meidling entwickelt sich nicht zuletzt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur besonders dynamisch und ist daher für ein Bauherrenmodell außergewöhnlich gut 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 der 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 Prospektspflicht, da die Beteiligung ausschließlich in Anteilen zu mehr als € 100.000 angeboten wird.

Die Investoren treten einer bereits bestehenden Miteigentümergeinschaft mit allen Rechten und Pflichten bei.

Stand 09.01.2019 | BH | © HMW Cornerstone GmbH 2019

Fotos: Fotolia, APA, Google, HMW Cornerstone, IMAG REC, consult – Wakolbinger
Renderings und Planung proportion Architektenteam