



# Projekt FS-73

## Flexibel bleiben – modular wohnen

Mödling im Süden der Metropole Wien

trivium GmbH & Co Ertragswerte 52 KG, Friedrich Schiller-Straße 73, 2340 Mödling

# Risikohinweis

Das auf den nächsten Seiten vorgestellte Projekt stellt eine Möglichkeit zur unternehmerischen Beteiligung an einem Immobilieninvestment dar.

Jede unternehmerische Beteiligung **bietet Chancen aber auch Risiken**.

Wir bitten Sie daher folgende Punkte in Ihre Investmententscheidung miteinzubeziehen und zu bedenken:

- Das Projektkonzept und die Zahlen/Fakten beruhen auf bestmöglichen realistischen Schätzungen
- Es kann nicht garantiert werden, dass die kalkulierte Zielrendite erreicht oder übertroffen wird
- Es kann nicht garantiert werden, dass die kalkulierte Projektlaufzeit immer eingehalten werden kann
- Sie haften mit Ihrem eingesetzten Kapital, darüber hinaus besteht für Sie kein Risiko

Insbesondere wird dem Empfänger dieser Marketingmitteilung empfohlen, allenfalls unter Einschaltung eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche u.a. Konsequenzen zu prüfen.

# Die Lage des Objekts (1)

Mödling liegt im Bundesland Niederösterreich und gehört mit einer Entfernung zu Wien von „nur“ 16 km zum sogenannten „Speckgürtel“. Gerade die anhaltende demographische Entwicklung in Wien und die damit verbundene Wohnungsknappheit, macht die Lage zukünftig für ein Investment sehr interessant. Das Objekt befindet sich östlich des Bahnhofs von Mödling.

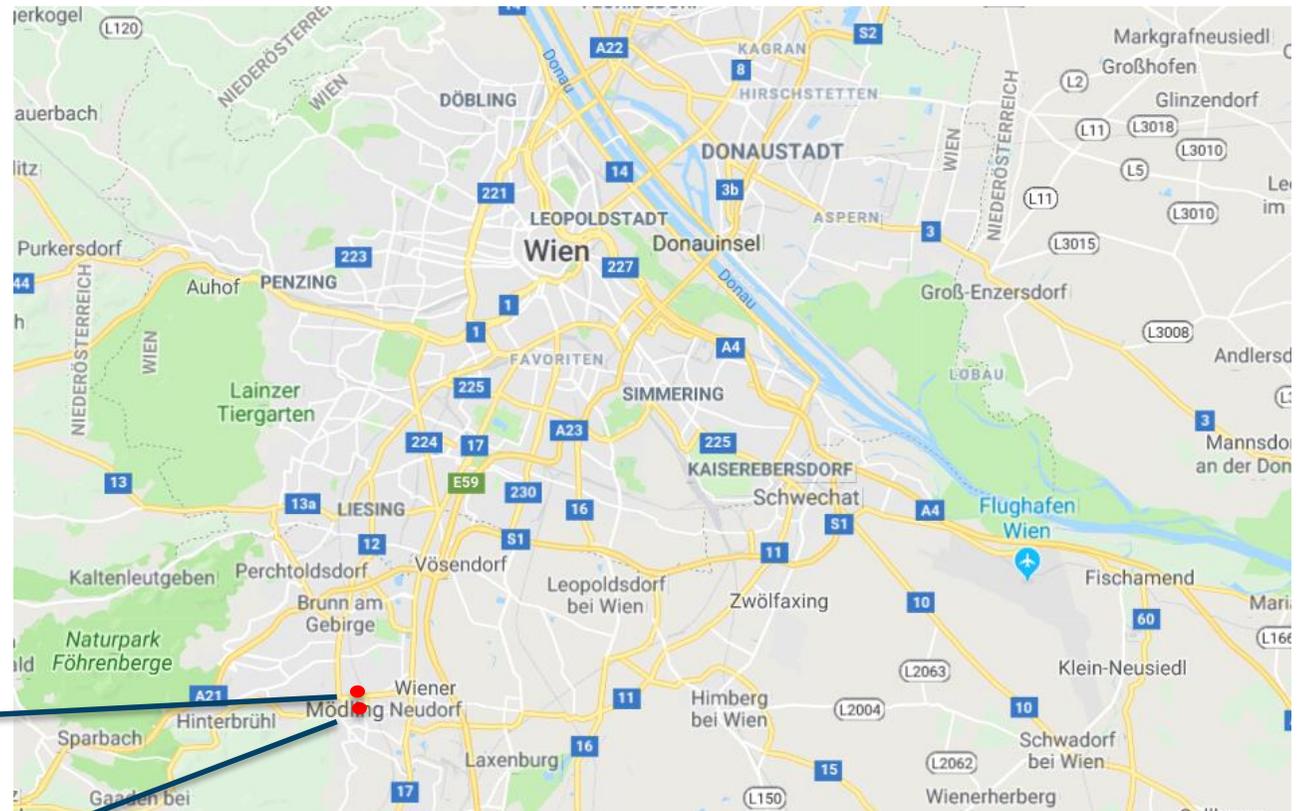
Die gut erhaltene und renovierte Altstadt steht unter dem Schutz der Haager Konvention zur Erhaltung von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten. Aufgrund seines Ambientes hat sich Mödling auch einen Ruf als Hochzeitsstadt erworben. Wegen der malerischen Umgebung, war Mödling im Biedermeier ein von Künstlern häufig besuchtes Ausflugsziel.

Mödling wird von der Südbahn durchquert, die mit S-Bahn und Regionalzügen eine schnelle Verbindung nach Wien, Baden und Wiener Neustadt ermöglicht. Der Bahnhof – der nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt ist – ist für die zahlreichen Pendler auch mit einer großzügig angelegten Park&Ride-Anlage ausgestattet.

So erreichen Sie beispielsweise mit der S-Bahn im 15-Minuten-Takt den Bahnhof Wien Meidling (U-Bahnlinie U6) und den Wiener Hauptbahnhof (U-Bahnlinie U1). Mit diesen Linien erreicht man alle Hotspots der Weltstadt Wien innerhalb kürzester Zeit.

Außerdem führen von den zwei Busbahnhöfen (Bahnhof und Badstraße) Buslinien in den ganzen Bezirk sowie auch nach Siebenhirten und Liesing (Wien 23). Auch die Shopping City Süd – mit einer Verkaufsfläche von etwa 192.500 m<sup>2</sup> ist diese eines der größten Einkaufszentren Europas und das größte Einkaufszentrum in Österreich – wird durch die Buslinie 207 erschlossen.

# Die Lage des Objekts (2)

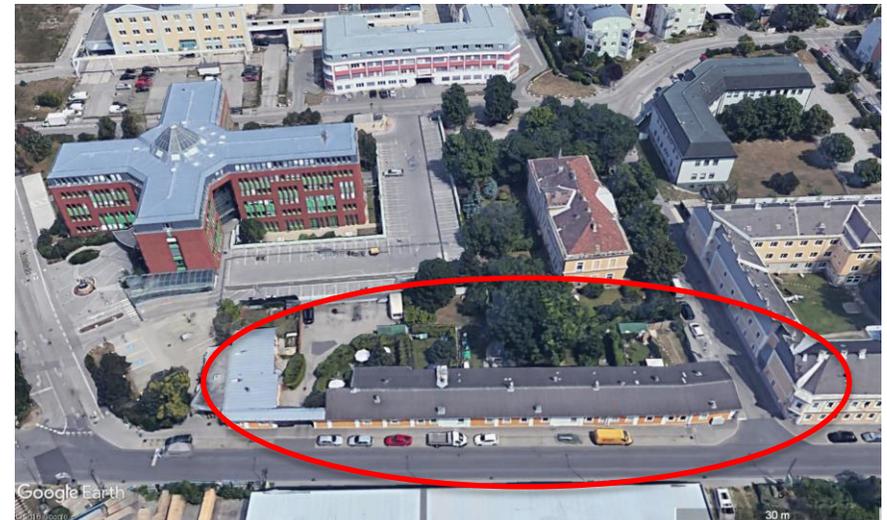


Bahnhof Mödling

Lage des Objekts

# Lage des Objektes (3)

Luftbild 1



# Lage des Objektes (4)

Luftbild 2



# Das Projekt/Businessmodell

Das Objekt wurde von der trivium GmbH & Co Ertragswerte 52 KG erstanden, wird entwickelt und innerhalb von geplanten 48 Monaten im Einzelnen abverkauft.

Das Objekt ist ein am Ende der Nutzungszeit angekommenes Reihenhaus. Unser Ziel ist es, in den nächsten 24 Monaten Lösungen mit den bestehenden Mietern zu finden und während dieses Zeitraums die Vermarktungsstrategie zu verfeinern sowie die Planungen, die Einreichung bei den Behörden und die Ausschreibungen des Bauwerks voranzutreiben.

Nach positiver behördlicher Zustimmung wird das Projekt umgesetzt. Zeitgleich planen wir mit dem Vorverkauf zu beginnen. Nach Fertigstellung werden noch zusätzliche sechs 6 Monate veranschlagt (Puffer), um die letzten Einheiten zu veräußern. Die komplette Projektlaufzeit beträgt somit 48 Monate.

## Geplante Entwicklungsschritte

- Ankauf Q4-2018
- Bis 06-2021: Planung, Einreichung: 36 Monate
- Ab 06-2019: Marketing & Vorverkauf
- Ab 01-2021 Projektumsetzung (18 Monate)
- Fertigstellung: 2022
- Geplanter gesamthafter Abverkauf sowie Schließen der Gesellschaft: Q4-2022 (somit 48 Monate)
- Gegenüber einem früheren Verkauf zu guten Konditionen sind wir natürlich aufgeschlossen

# Exkurs: Modulare Bauweise

Modulares Bauen ist ein Bauverfahren, bei dem Teile des Bauwerkes aus vorgefertigten Bestandteilen, den Modulen, nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt werden. Die Außenwände werden also nicht mehr vor Ort hergestellt, sondern dort nur noch montiert. Die Erschließung der Flächen kann damit einheitlich und kostengünstig geplant werden.

Vorteile des Verfahrens sind eine verkürzte Bauzeit sowie durch die kostengünstigere Serienfertigung der Baubestandteile sehr wirtschaftliche Errichtungskosten.

Natürlich verstehen wir auch unter dem Stichwort „Modulare Bauweise“ modulare Grundrisse der Wohneinheiten über die Geschosse hinweg und Zusammenlegungen von den einzelnen „kleinen“ Modulen zu erweiterten „größeren“ Einheiten (z.B. im Penthousesegment). Durch diese Flexibilität in der Schaffung von hochqualitativem Wohnraum können wir alle Zielgruppen des Einheitenverkaufs individuell bedienen, bzw. auch noch im Nachhinein eine noch zu beschließende Gesamtvermarktungsstrategie umsetzen.

Ebenso können wir uns eine Rahmenstruktur (Regalidee) vorstellen, bei der wir keine tragenden Wände innerhalb der Wohnungen vorfinden, sodass ein hochflexibler Ausbau mit jeglichem Grundriss möglich bleibt.

Durch die Befreiung des Grundrisses von der Tragstruktur sind vielfältigste Grundrissvarianten möglich, ohne in die Gesamtstruktur des Hauses eingreifen zu müssen.

# Vermarktungsstrategie

Ein für das Gebiet, die Lage und das Objekt sinnvoller Verwertungsplan, würde rund 60 Wohnungen vorsehen. Im Rahmen der Einreichung und Baugenehmigungsphase wird die bestmögliche Synergie aus unseren Plänen und Wünschen der Gemeinde erarbeitet werden.

Sollte die Gemeinde unseren Vorschlägen folgen, so werden wir rund 60 Tops mit den zugehörigen Tiefgaragenplätzen in modularer Grundrissweise errichten.

- 48 Zwei-Zimmer-Tops mit Größen von ca. 45 m<sup>2</sup> - mit Garten oder Balkon (Thema: leistbares Wohnen)
- 12 Drei-Zimmer-Tops mit Größen von ca. 90 m<sup>2</sup> - mit Balkon

## Zielgruppen Einheitenverkauf

- Single- und Jungfamilienwohnungen
- Tops für Pendler nach Wien, Baden und Wiener Neustadt (Bahnhof in wenigen Gehminuten zu erreichen)
- Schulstadt (HTL, HAK, Modeschule, AHS)
- Mitarbeiter des Öffentlichen Dienstes: Krankenhaus, BH, NÖGKK, FA, AMS (alle innerhalb von 400m)
- Tolle Einkaufsinfrastruktur – Shopping City Süd (SCS) inkl. UCI Kinowelt
- Bestens geeignet für Eigennutzer als auch für Anleger

# Rahmendaten: Allgemein

○ Beteiligungsmöglichkeit (Eigenkapital)	<b>€ 2.400.000</b>
○ Mindestzeichnungssumme	<b>€ 100.000</b>
○ Geplante Projektdauer	<b>48 Monate</b>
○ Geplante Investoren Rendite	<b>43%</b>
○ Flächen	
• Grundstücksfläche	<b>2.297 m<sup>2</sup></b>
• Implementierung von Balkonen und Terrassen	<b>245 m<sup>2</sup></b>
• Verkaufbare Flächen	<b>3.246 m<sup>2</sup></b>

# Rahmendaten: Investitionen

○ Kaufpreis Objekt	€ 1.800.000
○ Kaufnebenkosten	€ 184.000
○ Baukosten/Sanierungskosten	€ 9.703.000
○ Gemeinkosten (Planung, Einreichung, Bauaufsicht, Rechtsberatung, Steuerberater, Infrastruktur)	€ 1.456.000
○ Finanzierungskosten Zweiphasige Finanzierung: Planungsphase (Kreditrahmen von € 2,0 Mio.) plus Bauphase (Kreditrahmen von € 8,9 Mio.) – jeweils mit 2,0% Zinsen	€ 597.000
○ Vermarktung des Objektes, Makler/Marketing (Makler, Website, Folder, Bewerbung, Equity Raising, ....)	€ 841.000
○ Projektimplementierungskosten (Projektplanung und -steuerung durch ext. Konsulenten)	€ 249.000
<hr/>	
○ <b>Gesamtinvestition (GIK)</b>	<b>€ 14.830.000</b>

# Rahmendaten: Erträge

○ Durchschnittlicher Verkaufspreis/m <sup>2</sup> (3.246 m <sup>2</sup> )	€ 4.800/m <sup>2</sup>
○ Verkaufserlöse (Wohnungen)	€ 15.581.000
○ Verkaufserlöse (60 TG-Stellplätze, a`€ 22.000)	€ 1.320.000
<b>○ Erlöse gesamt</b>	<b>€ 16.901.000</b>
○ Kalkulierter Projektgewinn	€ 2.071.000
○ Eigenkapitalrendite – für das gesamte Projekt	86 %
○ Gewinnverteilung	
• Investoren	50%
• trivium projektbetreuung gmbh	50%
○ Anteiliger Gewinn für Investoren	€ 1.035.000
<b>○ RENDITE für Investoren</b>	<b>43 %</b>

# Risikobetrachtung

der Investorenrendite

## Entwicklung - Errichtungskosten



## Entwicklung - Abverkaufserlöse



# Organisation

- trivium übernimmt die Projektleitung und das Management des Projektes. Während der Bauphase wird eine externe Baukontrolle implementiert, um so eine normkonforme Baurealisierung durchführen zu können. Bevor der Abverkauf beginnt, werden nochmals marktrelevante Studien umgesetzt, um den höchstmöglichen Ertrag zu erwirtschaften.
- Das Projekt wird als GmbH & Co KG organisiert.
- Komplementär und somit voll und unbeschränkt haftend für das gesamte Projektvolumen ist die trivium projektbetreuung gmbh.
- Investoren können sich ab einem Investmentkapital von € 100.000 beteiligen und erhalten die Stellung eines Kommanditisten. Die Haftung ist somit mit der Einlage begrenzt.
- Die trivium services gmbh fungiert als Treuhänder für die Kommanditisten. Dies hat den Vorteil, dass die Kommanditisten, außer gegenüber der Finanzverwaltung, nach außen nicht aufscheinen, und dass die tägliche Projektarbeit auf operativer Ebene unkompliziert abläuft.
- Die erzielten Gewinne werden zwischen den Investoren und der trivium projektbetreuung gmbh 50:50 geteilt.
- Auszahlung nach Abschluss des Projektes => Gesamtbestand verkauft.

# Disclaimer

Diese Unterlage ist streng vertraulich und nur zu Ihrer Information erstellt. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung für eine Veranlagung dar. Ebenso wenig stellt diese Unterlage eine Anlageberatung dar. Die Unterlage enthält verschiedene Prognosen und Erwartungen sowie Aussagen, die die zukünftige Entwicklung von Immobilien betreffen. Die Aussagen beruhen auf Annahmen und Schätzungen und können mit bekannten und unbekanntem Risiken und Ungewissheiten verbunden sein.

Die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse sowie die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. Gründe dafür können insbesondere Marktschwankungen, die Entwicklung der Immobilienpreise und Mieten sowie der Finanzmärkte und Wechselkurse, Veränderungen nationaler und internationaler (Steuer-)Gesetze oder grundsätzliche Veränderungen des wirtschaftlichen und politischen Umfelds sein. Zukunftsgerichtete Aussagen beziehen sich daher ausschließlich auf den Tag, an dem sie gemacht werden.

Die Gesellschaften der trivium-Gruppe übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit derartiger Aussagen über den Stichtag der Präsentation hinaus.

**trivium**  
IMMOBILIEN INVESTMENT GRUPPE

**trivium gmbh**  
office@trivium.at  
www.trivium.at

**Büro Wien**  
1180 Wien | Martinstraße 10  
Tel. +43 (0) 1 522 40 03-0  
Fax +43 (0) 1 522 40 03-27

**Büro Bregenz**  
6900 Bregenz | Reichsstraße 9  
Tel. +43 (0) 55 74 207 46-0  
Fax +43 (0) 55 74 207 46-15

Sitz der Gesellschaft  
und Registergericht:  
Wien FN 309439h  
ATU 64150019