

### Informationsblatt für Anleger

	<b>Risikowarnung</b>	<p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>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.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p>
Teil A	<b>Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt</b>	<p>a) <u>Emittent</u>: Die Realität Saalfelden Immobilien Entwicklungs GmbH, FN 509250y; <u>Firmenbuchgericht</u>: Landesgericht Innsbruck; <u>Anschrift</u>: Pillbergstraße 36a, 6136 Pill, <u>Telefon</u>: +43 664 250 77 81; <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung österreichischen Rechts; <u>Eigentümer</u>: Lost Boys GmbH, FN 506460w, Landesgericht Innsbruck, 100%; <u>Gewerbeschein</u>: keiner; <u>UID-Nr.</u>: ATU75060979 <u>Vertretung</u>: MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966, Geschäftsführer, 6136 Pill, Pillbergstraße 36a; Peter Cootjans, geb. 11.09.1959, Prokurist, NLD-5551 TA Valkenswaard, Dommelstraat 14 <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien aller Art, insbesondere in Saalfelden</p> <p>b) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung und Verwertung einer Mehrparteienhauses mit 8 Wohneinheiten und 12 Garagenstellplätzen in Saalfelden, Salzburg, Österreich;</p>
Teil B	<b>Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung</b>	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 200.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 12.06.2020;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 90 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 435.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes EUR 907.320 an laufenden Einnahmen des Projektes bereit;</p> <p>f) Der Emittent wurde am 21.03.2019 neu gegründet. Ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt. Daher unterbleibt eine detaillierte Angabe über die Änderung der Eigenkapitalquote des Emittenten in Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot.</p>
Teil C	<b>Besondere Risikofaktoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen;</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungsttag;</li> <li>• Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst zu tragen;</li> <li>• Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht;</li> <li>• Der Emittent wurde am 21.03.2019 neu gegründet. Ein Jahresabschluss wurde noch nicht erstellt.</li> <li>• Über das Vermögen des Emittenten wurde seit der Eintragung in das Firmenbuch kein Insolvenzverfahren eröffnet.</li> </ul>
Teil D	<b>Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen</b>	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,75 % p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p>
Teil E	<b>Anlegerrechte</b>	<p>a) Die Anleger erhalten keine Kontroll- oder Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß §§277 bis 279 UGB; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;</p>
Teil F	<b>Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe</b>	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten;</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,4% und laufende Kosten in Höhe von 1,5% p.a., der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer;</p> <p>c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a> eingesehen und unter <a href="mailto:welcome@dagobertinvest.at">welcome@dagobertinvest.at</a> angefordert werden.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, <a href="http://www.ombudsmann.at">www.ombudsmann.at</a>) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.</p>
	<b>Prüfungsvermerk</b>	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 11.05.2020 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	<b>Hinweis</b>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz;</li> <li>2) den Geschäftsplan;</li> <li>3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen;</li> <li>4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten Diese Informationen finden Sie auf: <a href="http://www.dagobertinvest.at">www.dagobertinvest.at</a></li> </ol>

# MANZ Firmenregister

---

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

---

<b>Stichtag 05.05.2020</b>	<b>Insolvenzdatei</b>	<b>FN 509250 y</b>
----------------------------	-----------------------	--------------------

---

Für dieses Unternehmen ist zum Zeitpunkt der Abfrage kein Eintrag in der Insolvenzdatei vorhanden.

---

<b>Stichtag 05.05.2020</b>	<b>Firmenbuch-Auszug mit aktuellen Daten</b>	<b>FN 509250 y</b>
----------------------------	--	--------------------

---

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

Letzte Eintragung am 08.02.2020 mit der Eintragsnummer 2  
zuständiges Gericht Landesgericht Innsbruck

- FIRMA
  - 1 **Die Realität Saalfelden Immobilien  
Entwicklungs GmbH**
- RECHTSFORM
  - 1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- SITZ in
  - 1 politischer Gemeinde Pill
- GESCHÄFTSANSCHRIFT
  - 1 Pillbergstraße 36a  
6136 Pill
- GESCHÄFTSZWEIG
  - 1 Der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Veräußerung  
von Immobilien aller Art, insbesondere in Saalfelden
- KAPITAL
  - 1 EUR 35.000  
Gründungsprivilegierung
- STICHTAG für JAHRESABSCHLUSS
  - 1 31. Dezember
- VERTRETUNGSBEFUGNIS
  - 1 Die Vertretungsbefugnis der Geschäftsführer wird im  
jeweiligen Bestellungsbeschluss geregelt.
- 1 Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft 001  
vom 25.02.2019
- GESCHÄFTSFÜHRER/IN (handelsrechtlich)
  - 1 A MMag. Dr. Johannes Gerstenbauer, geb. 25.12.1966  
vertritt seit 21.03.2019 selbständig
- PROKURIST/IN
  - 2 C Peter Cootjans, geb. 11.09.1959  
vertritt seit 10.01.2020 selbständig  
Zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken ermächtigt.
- GESELLSCHAFTER/IN GRÜNDUNGS-

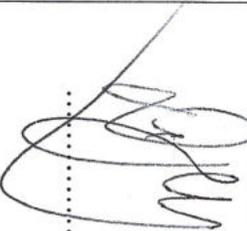


# Die Realität Saalfelden Immobilien Entwicklungs GmbH

## Eröffnungsbilanz 21. März 2019

AKTIVA		PASSIVA	
A. Umlaufvermögen		A. Eigenkapital	
I. Bankguthaben	€ 5.000	I. Stammkapital	
		Stammeinlage gründungsprivilegiert	€ 10.000
		Nicht eingeforderte ausstehende Einlage	€ 5.000
Summe AKTIVA	<u>€ 5.000</u>	Summe PASSIVA	<u>€ 5.000</u>

Dr. Johannes Gerstenbauer  
Geschäftsführer



.....

Informationen nach FernFinG		
1	<b>Angaben über den Unternehmer</b>	Die Realität Saalfelden Immobilien Entwicklungs GmbH Pillbergstraße 36a 6136 Pill  <u>Firmensitz:</u> Pill; <u>Firmenbuchnummer:</u> FN 509250y; <u>Firmenbuchgericht:</u> Landesgericht Innsbruck
2	<b>Angaben über die Finanzdienstleistung</b>	
2.1	<b>Beschreibung</b>	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. Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich). Die Laufzeit des Darlehens beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,75% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. zu entnehmen. 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.
2.2	<b>Weitere Risikohinweise</b>	Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:
	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.
	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.
	Operatives Risiko	Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.
	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.
	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.
	Erschwerte Übertragbarkeit	Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind, es keinen geregelten Markt und dadurch in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.3	<b>Steuern</b>	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG. <b>Veranlagungsfreibetrag</b> 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. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erträge aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.
2.4	<b>Zahlung und Erfüllung</b>	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.
2.5	<b>Fernkommunikationsmittel</b>	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	<b>Angaben über den Fernabsatzvertrag</b>	
3.1	<b>Rücktrittsrecht</b>	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Die Realität Saalfelden Immobilien Entwicklungs GmbH, Pillbergstraße 36a, 6136 Pill, zu richten. Die Gesellschaft hat, sofern der Investor bereits die Einzahlung des Darlehensbetrages getätigt hat, diesen innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	<b>Vertragskündigung</b>	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. 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.
3.3	<b>Erklärungen und Mitteilungen</b>	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent 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	<b>Gerichtsstand und Rechtsordnung</b>	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	<b>Vertragsprache</b>	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	<b>Angaben über Rechtshilfe</b>	Der Internet Ombudsmann Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.



**DIE REALITÄT**  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

**Business Plan**  
**für das Bauprojekt „Saalfelden“**



**ein Projekt der**



**DIE REALITÄT**  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER



DIE REALITÄT  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

# WIR SCHAFFEN IHRE REALITÄT.

Die Verwirklichung ihres Wohntraums – alles aus einer Hand.

## 1. Emittent:

Emittentin ist die Gesellschaft „Die Realität Saalfelden Bestandsimmobilien GmbH“,

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:

<b>Firma:</b>	Die Realität Saalfelden Immobilien Entwicklungs GmbH
<b>Rechtsform:</b>	GmbH
<b>Firmenbuch- Nummer:</b>	FN 509250 y
<b>Firmenbuchgericht:</b>	Innsbruck
<b>Sitz der Gesellschaft:</b>	Pill
<b>Geschäftsadresse:</b>	6136 Pill, Pillbergstraße 36 A
<b>Stammkapital:</b>	EUR 35.000, gründungsprivilegiert, hierauf geleistet EUR 5.000
<b>Errichtung der Gesellschaft:</b>	25.02.2019
<b>Geschäftsführer:</b>	Dr. Johannes Gerstenbauer
<b>Gesellschafter:</b>	Lost Boys GmbH
<b>Geschäftszweig:</b>	Der Erwerb, die Entwicklung, die Verwaltung und die Veräußerung von Immobilien aller Art, insbesondere in Saalfelden



DIE REALITÄT  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

## 2. Team:

# UNSERE UNTERNEHMENSPHILOSOPHIE: EIN FAIRER PARTNER

### **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. Mario Schmaranzer – Baumeister:**

Seit über 10 Jahren 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“

#### 3.1. Die geplanten Wohnungen in „Mikrowohnanlagen“

##### 3.1.1 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 m<sup>2</sup>) sogenannte „Mikrowohnanlagen“ mit 5 – 15 Wohneinheiten (gesamt ca. 350 m<sup>2</sup> - 1200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) errichten. Die Wohneinheiten werden über eine Tiefgarage erschlossen. Die Tiefgaragenabstellplätze können auf Wunsch (und technischer Möglichkeit) durch ein Garagentor abgeschlossen werden.

- einbruchshemmende Eingangstür und Fenster
- Außenjalousie
- Edle Armaturen, Türklinken, Lichtschalter

Auf Extra möchte ich anbieten (Liste nicht vollständig und abhängig von technischen Möglichkeiten):

- Offener Kamin
- Lehmputz
- „Smart Home“ mit Bus-Systeme zur Steuerung der Haustechnik
- Garagentor für Tiefgaragenabstellplatz.

##### 3.1.2 Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig und umfasst u.a.:

- Erd- oder Luftwärmepumpe (nach technischer Möglichkeit)
- Echtholzparkett
- getrenntes Bad und WC jeweils mit Auskleidung aus hochwertigem Naturstein
- eigener Abstellraum oder begehrter Schrank für jede Wohnung

##### 3.1.3 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.



DIE REALITÄT  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

## 3.2. Wettbewerbsvorteile

### 3.2.1 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 Bauträgersellschaften zu klein sind, da wegen der (geringen) erzielbaren verkaufbaren Flächen und der Fixkosten der klassischen Bauträgersellschaften keine ordentliche Rendite erwirtschaftet werden kann.

### 3.2.2 Wettbewerbsvorteil Nr. 2: **Extrem schlanke Kostenstruktur**

Nahezu alle Vorleistungen vor Baubeginn können wir mit eigenen Ressourcen abdecken.

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.**

### 3.2.3 Wettbewerbsvorteil Nr. 3: **Errichtung marktadäquater Wohnungen**

Die Wohnanlagen werden zu ca.

- 60 % aus 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche,
- 20 % aus 2-Zimmer Einheit mit ca. 55 m<sup>2</sup> und
- 20 % aus 4 Zimmer Einheiten mit ca. 95 m<sup>2</sup> (Dachterrassenwohnungen)

(jeweils natürlich zzgl. Terrassen- oder Gartenflächen) bestehen. In diesem Verhältnis werden die Wohnungen derzeit auch tatsächlich nachgefragt. Zusammen mit der hochwertigen Ausstattung können mit diesem Produkt **deutlich überdurchschnittliche Verkaufspreise bei durchschnittlichen Errichtungskosten** erzielt werden.

### 3.2.4 Wettbewerbsvorteil Nr. 4: **Komplettservice**

Die Gesellschaft errichtet und verkauft nicht nur Wohnanlagen, sondern bietet den Käufern **von der Finanzierung über Versicherung, Förderservice und Umzugsservice ein Komplettservice** an. Diese Dienstleistungen werden teils durch die Gesellschaft selbst, als auch von qualifizierten Dienstleistern erbracht.



DIE REALITÄT  
IMMOBILIEN DR. GERSTENBAUER

## 4. aktuelles Bauprojekt: Wohnhausanlage Saalfelden

Die Realität errichtet in Haid 206, im Gemeindegebiet von Saalfelden am Steinernen Meer im Pinzgau eine Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten – die Lage ist von städtischen Strukturen und ländlichem Charakter geprägt und perfekt ans Umland angeschlossen.

Die einzelnen Wohneinheiten wurden mit Wohnnutzflächen von 60m<sup>2</sup> bis 115m<sup>2</sup> geplant und mit großzügigen Freiflächen ausgestattet.

Die stufenweise Bauart sorgt für ein Gefühl höchster Individualität bei gleichzeitigem Nutzen durch gemeinschaftliche Flächen wie beispielsweise Fahrrad- und

Kinderwagenabstellflächen und Kellerabteile im Untergeschoß.

14 KFZ-Stellplätze werden für die



Bewohner\*innen der neuen Wohnanlage zur Verfügung stehen – 12 in der hauseigenen Tiefgarage und 2 im Freien.

### 4.1. Aktueller Status

Die Liegenschaft wurde angekauft, das Projekt ist mit der Gemeinde akkordiert und die Baugenehmigung beantragt. Mit dem rechtskräftigem Baubescheid wird im Juli 2020 gerechnet. Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2020 geplant. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2022 avisiert. Die

Vermarktungsmaßnahmen durch die RVC Immobilien GmbH starten nach Einlangen der Baugenehmigung. Die Einheiten werden nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) verwertet. Bis Oktober dieses Jahres wird mit einem Vorverwertungsgrad von 50% gerechnet.

### 4.2. Finanzierungsangebot



**Schwelle:** EUR 200.000,--

**Limit:** EUR 435.000,--

**Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:** 30 Tage

**Darlehens-Laufzeit:** 24 Monate

**Standard-Verzinsung:** 7,75% p.a.