



BAUHERRENMODELL KASTNERGASSE 16-18 1170 WIEN

Rendite • Vorsorge • Anlage

DAS BAUHERRENMODELL: EINE ATTRAKTIVE IMMOBILIENINVESTITION

Seit Generationen haben Immobilien einen hohen Stellenwert als bewährte und krisensichere Anlageform. Besonders in innerstädtischen Lagen erleben Immobilien langfristig aufgrund des nicht-vermehrten Angebots sowie steigender Erträge aus indexierten Mietverträgen eine laufende Wertsteigerung. Immobilieninvestitionen eignen sich somit zur inflationsgeschützten Erhaltung und Sicherung von bestehendem Kapital.

STEUEROPTIMISierter IMMOBILIENBESITZ

Bei einem großen Bauherrenmodell schließen sich mehrere Investoren zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen und erwerben Anteile an einer Liegenschaft, um ein bestehendes Altgebäude zu „sanieren“ oder einen Neubau zu errichten. Diese werden anschließend parifiziert und langfristig vermietet.

DER INITIATOR

Die MAGNAT Asset Management GmbH ist ein österreichischer Immobilienentwickler und Asset Manager mit Sitz in Wien, der renditestarke Kapitalanlagen im In- und Ausland für private und institutionelle Investoren strukturiert.

Das Management der MAGNAT Asset Management hat in den vergangenen 15 Jahren bereits viele Bauherrenmodelle erfolgreich initiiert und begleitet und baut dabei auf die jahrzehntelange Erfahrung seiner Führungskräfte in der Immobilienbranche.

Als Asset Manager verwaltet das Unternehmen derzeit rund EUR 600 Millionen an Immobilienvermögen von privaten und institutionellen Anlegern in verschiedenen Investmentprodukten.

Das Unternehmen ist eine 100 prozentige Tochter der in Frankfurt börsennotierten MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA mit Hauptsitz in Frankfurt am Main.

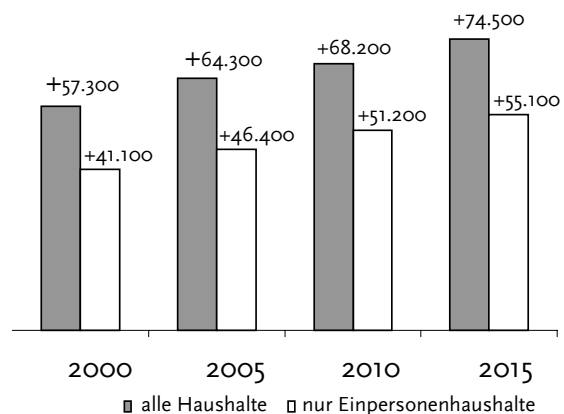
WIEN – EINE WACHSENDE STADT

Wien ist hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung das am stärksten wachsende Bundesland Österreichs. Die Einwohnerzahl der Stadt steigt stetig an und wird laut einer aktuellen Prognose voraussichtlich im Jahr 2038 die 2-Millionen-Grenze überschreiten (2009: 1.680.000). Bis 2050 wird eine Einwohnerzunahme um fast ein Viertel erwartet, während der Zuwachs der Bevölkerung Österreichs nur bei 14,5% liegen dürfte (Quelle: Stadt Wien).

Entsprechend wächst der Bedarf an Wohnraum. Selbst wenn Wiens Bevölkerung überhaupt nicht wachsen würde, ergibt sich Neuversorgungsbedarf: wer innerhalb der Stadt umzieht oder von außerhalb zuzieht, braucht eine Wohnung. Im Jahr 2005 waren das rund 64.000 Haushalte, im Jahr 2015 werden es rund 74.000 Haushalte sein. Rund drei Viertel (72%) der nachgefragten Wohnungen sind größer als 35 m², aber kleiner als 90 m². (Quelle: Wiener Wohnbauforschung)

Steigender Bedarf an Neuversorgung:

Zahl der in Wien umziehenden oder nach Wien zuziehenden Haushalte
(Quelle: Wiener Wohnbauforschung)



HERNALS – EIN WIENER BEZIRK MIT CHARME

Hernals, der 17. Wiener Gemeindebezirk, liegt an den Ausläufern des Wienerwaldes, ohne dabei den Anschluss an das städtische Leben zu verlieren. Hernals ist aufgrund seiner umfangreichen Parkanlagen als Wohnbezirk sehr beliebt – so beherbergt der Bezirk zum Beispiel den ältesten Landschaftsgarten Österreichs, den Schwarzenbergpark, der direkt in den Wienerwald übergeht. Tatsächlich ist nur ein geringer Teil des Bezirks großflächiger bebaut, dieser dafür mit allen Attributen städtischer Lebensqualität und mit besten Verkehrsverbindungen (in nur 10 Minuten werden einerseits das Stadtzentrum und andererseits die Weinberge erreicht).

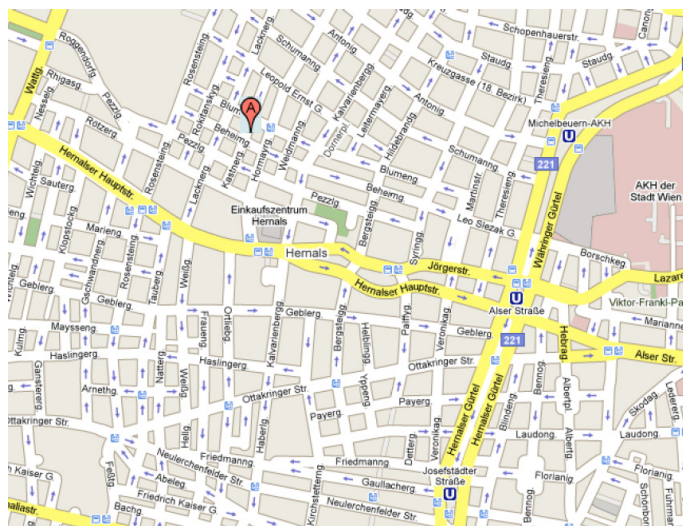
In Hernals wohnen ca. 47.500 Personen auf einer Fläche von ca. 11,5 km². Wohnbaugrundstücke werden rar in diesem Bezirk, Altbausanierung bzw. neue Wohnprojekte umso gefragter.

DAS PROJEKT „KASTNERGASSE 16-18“

Das Objekt befindet sich in der Kastnergasse 16-18 / Ecke Blumengasse im 17. Wiener Bezirk. Die Liegenschaft liegt im Förderungszielgebiet des wohnfonds_wien, sodass um renditesteigernde Förderungsmaßnahmen wie beispielsweise zinsgünstige Landesdarlehen oder Zuschüsse zur Parkraumschaffung angesucht werden kann.

Ende 2012 soll nach Genehmigung aller Förderungsmaßnahmen der Startschuss für die umfangreichen Sanierungs- und Ausbauarbeiten fallen. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Innenhof soll soweit möglich begrünt werden. Nach Fertigstellung sollen auf einer bewerteten Gesamtnutzfläche von knapp 4.000 m² rund 50-60 bestens ausgestattete Wohnungen zwischen 40 m² und 100 m² sowie ca. 60 Tiefgaragenplätze zur Verfügung stehen. Zum Innenhof hin sollen Terrassen und Balkone Platz zum Entspannen bieten.

LAGE DES PROJEKTES



Bezirk	<50m ²	51-80m ²	81-125m ²	>126m ²	Tendenz
1010 Wien	17,94	16,55	16,66	20,34	▼
1020 Wien	15,07	11,89	12,46	12,07	▲
1030 Wien	13,52	12,53	13,74	14,48	▲
1040 Wien	12,84	13,61	12,98	15,87	▲
1050 Wien	14,79	13,17	11,48	13,09	▲
1060 Wien	14,87	12,62	14,09	14,92	▲
1070 Wien	12,33	13,29	12,62	12,95	▼
1080 Wien	15,96	15,12	14,09	13,59	▲
1090 Wien	13,76	13,38	15,60	14,46	▲
1100 Wien	12,58	11,54	10,59	10,74	▲
1110 Wien	15,03	10,22	8,40	6,14	▲
1120 Wien	11,32	11,08	10,08	10,68	▼
1130 Wien	14,32	14,24	14,77	12,96	▲
1140 Wien	13,22	13,16	11,97	12,08	▲
1150 Wien	12,38	11,60	10,27	8,88	▲
1160 Wien	15,35	12,08	12,22	11,19	▲
1170 Wien	12,52	11,45	11,55	13,87	▲
1180 Wien	13,67	13,19	14,48	16,57	▲
1190 Wien	15,54	14,54	13,97	18,09	▲
1200 Wien	12,92	12,22	11,98	11,05	▲
1210 Wien	13,90	11,13	11,64	12,00	▲
1220 Wien	9,06	12,11	13,68	13,15	▲
1230 Wien	4,81	12,63	13,14	10,94	▲

MIETPREISENTWICKLUNG IN WIEN 2010

(Quelle: Aucon Index, Stand 01/2010)

DIE VORTEILE FÜR INVESTOREN

Sicherheit

- Eintragung des Eigentums im Grundbuch
- bei direkten Immobilieninvestments deutlich geringere Schwankungen des Wertes als bei Aktien
- nach Darlehensrückführung bleibt freier Cash-flow für weitere Veranlagung bzw. als Zusatzeinkommen / -pension verfügbar

Lage

- attraktive Lage im Herzen Wiens mit guter Verkehrsanbindung
- U-Bahn-Anschluss (U6 Alser Straße oder Michelbeuern) in der Nähe
- AKH Wien in 15 Gehminuten bzw. mit Straßenbahn (9, 42, 43) rasch erreichbar
- Wohnungen mit folgenden Charakteristika möglich:
 - gut vermietbare Einheiten zu rund 40 bis 100 m²
 - moderne Planung
 - günstige Gestehungskosten
 - teilweise Balkone oder Terrassen
 - ausreichend Garagen-/Stellplätze
- moderner Neubau mitten im Gründerzeitviertel

Steueroptimiert

- Vorsteuerabzug
- Sofortige Abschreibung von Werbungskosten
- Abschreibung der Baukosten auf 15 Jahre (6,7 % p.a.)
- Gemeinsame Veranlagung

Förderungsoptimiert

- Hohes gefördertes Darlehen für einen Teil der Baukosten mit 1% Fixzinssatz auf 20 Jahre
- Einmalzuschuss für Schaffung von Garagenplätzen von EUR 6.000,- pro Platz

Ertragsoptimiert

- Einnahmensicherung durch Mietenpool
- Optimale Vermietbarkeit durch günstige Mieten (rd. EUR 8,50 pro m² und Monat)
- Inflationsschutz durch Indexierung der Mieten

Der Nutzen für Sie!
Steueroptimierte Wertanlage
Sicherheit der persönlichen Grundbucheintragung
Rendite • Vorsorge • Anlage

MAGNAT Capital Markets GmbH

Palais Rohan, Praterstraße 38, A-1020 Wien

Telefon: +43 (0)1 227 01 200

Mail: sven.rischko@magnat-reop.com, www.magnat-reop.com

RECHENBEISPIEL

Musterberechnung für einen Miteigentumsanteil von 1,00%
(entspricht 39 m² Immobilie)
Projektvolumen: EUR 116.950

Investitionsphase (2010 - 2013)

	Eigenkapital	Steuerl. Ergebnis
2010	14.000	-22.940
2011	13.000	-3.211
2012	13.000	-2.789
2013	0	-2.311
Eigenkapitaleinsatz vor Steuer	40.000	-31.251
Steuerersparnis (Progression 50%)	-15.625	
Eigenkapitaleinsatz nach Steuer	24.375	

Landesdarlehen mit 1% p.a. Fixzinssatz	23.418
Bankfinanzierung mit 5% p.a. kalk. Zinsen	56.239
Zuschuss aus Förderung (nicht-rückzuzahlen)	4.344
Summe Fremdmittel inkl. Bauzeitinsen	84.000

Finanzierungsphase bis zum Ende der 15tel AfA (2014-2028)

Durchschnittliche Mieteinnahmen p.a.	5.008
Instandhaltung / Leerstehung p.a.	-250
Darlehensrückzahlung und Zinsen p.a.	-5.758
Durchschnittl. steuerl. Ergebnis p.a. (50%)	783
Eigenkapitaleinsatz nach Steuer p.a.	-217

Gesamtergebnis Ende 2028

Eigenkapitaleinsatz vor Steuer	40.000
Eigenkapitaleinsatz nach Steuer	27.634
Nettowert der Immobilie (Renditebasis 5%)	92.355
IRR auf Eigenkapitaleinsatz	7,50%