

## **ToTo-Immobilieninvestment GmbH**

Lainzer Straße 25

1130 Wien

[office@toto-investment.at](mailto:office@toto-investment.at); [thomas@mueller-hartburg.at](mailto:thomas@mueller-hartburg.at)

+43 1 877833111

26.03.2017

### **Investorenbrief**

Immobilien sind heute eine sehr beliebte Anlageform, die hohe Sicherheit und Transparenz bieten. Deswegen entwickelt und plant unser Unternehmen Immobilienprojekte in Wien erfolgreich seit vielen Jahren.

Dr. Thomas Tambornino (\*1961) als Immobilienökonom mit 25jähriger Immobilien- und Projektentwicklungserfahrung und Dipl. Ing. Dr. Thomas Müller-Hartburg (\*1957) als Ziviltechniker und Immobiliensachverständiger mit jahrzehntelanger Erfahrung im Baurecht, zeitgemäßer Architektur und baulicher Umsetzung.

Jeder von uns war in den letzten Jahrzehnten mit seinen Projekten sehr erfolgreich tätig.

Seit ca. 3 Jahren nutzen wir unser Know-how für gemeinsame Projekte und haben bereits einige erfolgreich umgesetzt.

Unsere weitere Expansion bietet Gewinnmöglichkeiten in Form einer Partnerschaft für Co-Investoren.

### **Das Geschäftsmodell:**

Durch unsere eigene Akquisitionsschiene – IMMO-king.wien – finden wir laufend wertsichere Zinshäuser und vielversprechenden Baugrundstücke, aus welchen wir die interessantesten und entwicklungsfähigsten Objekte gezielt aussuchen und nach Möglichkeit in unser Entwicklungsportfolio einbringen.

Heute ist bei der schwierigen Akquisition die Reaktionsgeschwindigkeit, insbesondere beim Ankauf von großer Bedeutung. Deshalb führen wir mit unseren Projektpartnern/Co-Investoren bereits vor dem Start eines neuen Immobilienprojektes intensive Gespräch zur Definition der Grundsätze unserer Zusammenarbeit.

Da wir am Immobilienmarkt als seriös und kompetent bekannte Marktteilnehmer bekannt sind, werden uns laufend interessante Entwicklungsprojekte angeboten, welche wir gerne mit zu uns passenden Investoren abwickeln.

### **(Zinshaus)projekte:**

Wie bereits erwähnt, werden über die Aquisitionsschiene der IMMO-king.wien – Plattform laufend Objekte in Wien gefunden und von uns als Experten auf Ihre gewinnbringende Entwicklungsfähigkeit geprüft.

Dabei wird besonderes Augenmerk auf die rechtlichen Rahmenbedingungen der Immobilie, sowie auf das bauliche Entwicklungspotenzial gelegt.

In Beurteilung der rechtlichen Situation werden insbesondere die Mietverhältnisse überprüft und im Zuge der baurechtlichen Prüfung, werden ertragssteigernde und bauliche Erweiterungen/Änderungen auf ihre Durchsetzbarkeit im Rahmen des bestehendem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von uns genau analysiert.

Nach einer positiver Beurteilung des Projektpotentials (Entwicklungsmöglichkeiten/Risiken) - welche zumeist in wenigen Tagen abgeschlossen ist - wird auf Basis unserer Prüfungserkenntnisse ein zeitlich befristetes Kaufanbot an die veräußerungswilligen Eigentümer gestellt und so der Grundstein für ein neues Immobilienprojekt gelegt.

### **Projektgesellschaft:**

Bereits in diesem Stadium sind die wesentlichen Chancen und Risiken so dargestellt, daß wir mit unseren Projektpartnern gemeinsam – nach Annahme des Kaufanbotes ( Vorvertrag) – eine Projektgesellschaft gründen.

Das Potenzial der Wertsteigerung, der im Fokus befindlichen Immobilie, wird von uns so aufbereitet, daß sowohl der zeitliche Rahmen, als auch eine Bandbreite der wahrscheinlichen Rendite seriös abschätzbar sind.

Die konkrete Art der Zusammenarbeit wird sodann im Rahmen der Errichtung eines Gesellschaftsvertrages für die Projektgesellschaft festgelegt.

Üblicherweise streben wir einen Projektzeitraum von 2-5 Jahren an.

Die Projektgesellschaften werden immer durch uns (Dr. Tambornino, Dr. Müller-Hartburg) als Geschäftsführer nach außen repräsentiert. Im Innenverhältnis sind wir stets bemüht, die Vorschläge und Ideen unserer Projektpartner bestmöglich umzusetzen bzw. zu berücksichtigen.

### **Projektentwicklung / Ablauf:**

Im Rahmen der Projektentwicklung erfolgt sodann die mietrechtliche Überprüfung und intensive Planungstätigkeit zur Erlangung einer zumeist notwendigen baurechtlichen Genehmigung zur Adaptierung/Änderung/Aufstockung/Ausbau der Immobilie.

Die zum baurechtlichen Verfahren parallellaufende mietrechtliche Analyse (Zinshaus) hat die Aufgabe, die Mietverträge auf Ihre gesetzeskonforme Nutzung zu überprüfen und den Ertrag im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen marktkonform zu optimieren. Werden bei der Überprüfung der Mietverträge Abweichungen zur vertraglichen vereinbarten Nutzung festgestellt, führen wir zuerst faire Mietergespräche und, wenn nicht anders möglich, werden notwendige Kündigungsverfahren eingeleitet.

Nach Abschluss der mietrechtlichen Analyse und der planlichen Neugestaltung der Liegenschaft wird eine Optimierung der Flächen/Grundrisse und des Ertrages vorgenommen und damit der Wert der Immobilie verbessert.

Nach Erlangung einer rechtskräftigen Baugenehmigung und nach Beendigung dieser Entwicklungsstufe wird entweder das gesamte Projekt baulich umgesetzt und im Anschluss vermietet und als Renditeobjekt an Stiftungen und institutionelle Investoren verkauft oder die Immobilie wird mit dem neuem Konzept ohne weitere Baumaßnahmen mit Gewinn veräußert.

Im Falle der baulichen Umsetzung des neuen Konzeptes, ist die Gewinnmöglichkeit naturgemäß höher. Das Projekt hat dann aber einen längeren Zeithorizont und die Chancen/Risiken sind gegenüber sofortigem Verkauf anders zu bewerten.

Bislang ist es uns gelungen, in allen Fällen äußerst attraktive Renditen zu erzielen.

### **Investitionsmöglichkeit:**

Da wir für jedes Projekt eine eigene Projektgesellschaft gründen, haben unsere Partner/Co-Investoren die Möglichkeit für die Beibringung des für die Finanzierung notwendigen Eigenkapitals einen entsprechenden Gesellschaftsanteil zu erwerben und somit direkt an der Gesellschaft beteiligt zu sein.

Wir bieten unabhängig von der Gewinnmöglichkeit als Mitgesellschafter eine laufende Verzinsung, welche den Zinsen des Bankhypothekarkredites ähnlich ist.

Genaue Details werden projektspezifisch und direkt mit zu uns passenden Investoren gerne persönlich besprochen und vereinbart.