

Abs. PIP Immobilieninvestment ZEHN GmbH, Wagramer Straße 147a, Office 13, 1220 Wien

An  
**Unsere Investoren**

Wien, am 16.1.2019

### **Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,**

es freut uns sehr, dass Sie in unser Projekt in 2136 Laa an der Thaya, Hauptstraße 31 investieren möchten. Als Geschäftsführer und Alleingesellschafter der Paul & Partner Unternehmensgruppe möchte ich daher diese Gelegenheit nutzen und mich und meine Firma kurz vorstellen.

Meine ganze Leidenschaft liegt in Immobilien, Immobilienprojekten, Immobilienentwicklungsprojekten und Immobilienanlagemöglichkeiten. Wenn ich eine Immobilie sehe beginne ich sofort zu rechnen, wie man hieraus ein gutes, sich finanzierendes Immobilienprojekt machen kann. Oder eben nicht, weil die Lage, die physischen Gegebenheiten der Immobilie oder der Angebotspreis nicht zusammenpassen.

2009 startete ich in der Immobilienbranche durch. Nach den schweren Anfangsjahren gründete ich 2012 meine eigene Firma, welche zuerst ausschließlich Immobilieninvestments und später auch 'normale' Wohnimmobilien vermittelte und vermittelt. Dadurch wuchs natürlich der Wunsch nicht nur vermittelnd für Käufer und Verkäufer tätig zu sein, sondern gute Gelegenheiten selbst zu nutzen und erfolgreich Immobilien im Markt zu platzieren, bzw. diese auch zu entwickeln. 2015 haben wir die Immobilienentwicklungssparte aus der Vermittlungsgesellschaft herausgetrennt und nun 2017 sogar unsere eigene Baufirma gegründet, welche uns bei allen Projekten begleitet und unterstützt.

Nach neun Jahren in der Immobilienbranche ist die Freude und der Enthusiasmus für Immobilien ungebrochen. Gute Immobilien sind immer schwerer am Markt zu finden, aber wer keine Mühen scheut findet immer noch hoch interessante Liegenschaften.

Unsere Strategie ist klar: wir kaufen Immobilien, entwickeln diese und erzielen dann den Erlös durch den Abverkauf oder – und das immer mehr – durch die Vermietung. Für uns war immer klar, dass wir Projekte zu einem Teil aus Eigenmitteln, zum anderen mittels Bankfinanzierung finanzieren. Dies bindet Eigenkapital und hemmt das Wachstum. Wir sind stetig auf der Suche nach neuen Liegenschaften und Projekten um mehr Leuten ein zu Hause geben zu können. Die Finanzierung muss aber langfristig durch Banken und Eigenmittel gesichert sein. Bei soliden Vermietungen, wo die Mieteinnahmen die Bankkredite überdecken bieten wir Investoren die Möglichkeit sich statt unserem Eigenkapital zu beteiligen. Investoren bekommen dafür eine solide Rendite und wir können mehr Liegenschaften ankaufen.

Warum ist für uns die Vermietung immer wichtiger und warum verkaufen wir nicht mehr sämtliche Immobilien? Manche Investoren haben die große Sorge, dass wir diese nicht mehr am Markt platzieren können und deshalb diesen Weg wählen. Der Hintergrund ist aber ein anderer: Immobilien, welche für die Vermietung interessant sind zu bekommen ist mittlerweile sehr schwer. Viele Immobilien sind vergammelte alte Hütten mit unoptimalen Gebäudestrukturen etc. Oft haben diese auch einen erheblichen Investitionsrückstau. Das ist nicht unbedingt ein großer Vorteil, wenn man langfristige, zufriedene Mieter haben möchten. Wir errichten daher nun bereits einen großen Teil der Immobilien für uns selbst, damit wir diese in Bestand halten und langfristig vermieten können. Mieter freuen sich über neue und gepflegte Immobilien und wir profitieren von den Wertsteigerungen in der TWIN-City-Region Wien-Bratislava sowie den enormen Infrastrukturinvestitionen östlich von Wien.

Die Crowd-Finanzierung ermöglicht uns Eigenmittel bei diesem Projekt zu reduzieren, wengleich wir trotzdem eine Nachfinanzierungshaftung für dieses Projekt übernommen haben. Damit werden liquide Mittel frei um weitere Immobilienprojekte durchzuführen: aktuell sind gerade in Niederösterreich, in Wien und in der Steiermark vier weitere Projekte in Vorbereitung, welche wir Ihnen ebenso bald präsentieren werden.

Wir konnten bereits Erfahrungen bei Finanzierungen mittels Nachrangdarlehen sammeln. Wir glauben, dass diese innovative Finanzierungsform sowohl für uns als ausführende Gesellschaft, als auch für die Investoren ideal ist, da beide mit fixen und überschaubaren Laufzeiten kalkulieren können. Am Ende der Laufzeit werden wir sehr wahrscheinlich den Investoren ein weiteres Darlehen zur Verlängerung anbieten.

Kurz möchte ich Ihnen auch noch das Projekt in 2136 Laa an der Thaya, Hauptstraße 31 selbst vorstellen. Wir haben 2018 das Projekt angekauft und uns direkt angesehen wie wir dieses verbessern konnten. Die Betriebskosten waren enorm und durch diverse Vertragsoptimierungen bei Versicherungen, Hausreinigung etc., konnten wir die Betriebskosten um ca. 1/3 senken. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit hier noch Balkone zu errichten. Dies ist zwar eine Vergleichsweise geringe Investition, die Mieter freuen sich aber auf Investitionen nach langen Jahren wo gar nichts mit ihrer Liegenschaft passiert ist. Natürlich werden wir die Mieten dementsprechend auch steigern, dies ist aber leicht möglich, da sich der durchschnittliche Mieter ca. € 70 Betriebskosten im Monat erspart.

Die Lage ist eine Zentrumslage, nur wenige Meter vom Laaer Stadtplatz entfernt. Laa an der Thaya selbst ist weit für seine Therme bekannt.

Mit den von Ihnen investierten Darlehen können wir Eigenmittelanteile ablösen und in weitere qualitative Projekte investieren. Wir bedanken uns daher für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen, wenn Sie in unser Projekt investieren!

Wir freuen uns bereits unsere Investoren über die News-Funktion von dagobertinvest über unsere Projektfortschritte zu informieren.

Mit besten Grüßen



Ing. David PAUL

