



SINNvestment
Immobilien GmbH

WIR STARTEN IN KÜRZE

HERZLICH WILLKOMMEN ZUR PROJEKTPRÄSENTATION LIEBENOW

Begrüßung und Vorstellung der Vortragenden

Mario Deuschl, MBA

Mag. Wolfgang Stabauer, MBA

Mag. Florian Kulterer

Maximilian Hinkel

Joachim Lagger

Mag. Wolfgang Gindl

Geschäftsführung Sinnvestment

Senior Partner der Sinnvestment

Projektinitiator

Projektinitiator

Architekturbüro Jandl

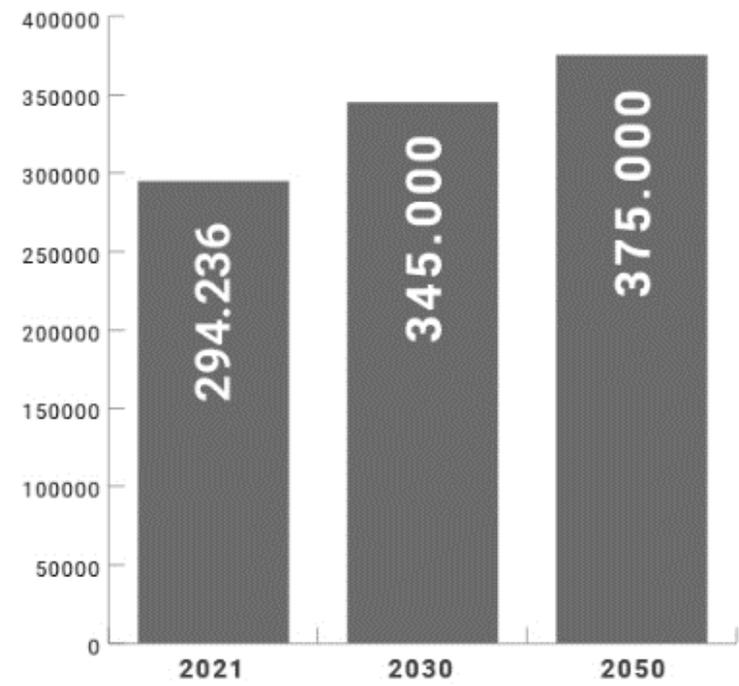
Rechtsanwalt und Treuhänder



WILLKOMMEN IN GRAZ

EINE STADT MIT ENERGIE

Graz, die Landeshauptstadt der Steiermark, ist eine pulsierende Stadt, die Tradition und Moderne harmonisch verbindet. Als UNESCO-Weltkulturerbe bietet sie eine reiche Geschichte und kulturelle Vielfalt. Mit ihrer dynamischen Wirtschaft, ihrer grünen Initiative und ihrer lebendigen Kulturszene ist Graz ein attraktiver Ort für Bewohner und Besucher gleichermaßen. Die Stadt setzt auf erneuerbare Energien, umweltfreundliche Mobilität und Innovation, was sie zu einem Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit macht. Graz ist eine lebendige Stadt, die ständig wächst und sich weiterentwickelt.



Grafik: Einwohnerzahlen der Stadt Graz

Quelle: Statistik Austria

VORSORGEWOHNUNG FÜR INVESTOREN UND EIGENNUTZER

DAS PROJEKT IM DETAIL INKL. WIRTSCHAFTLICHER ZAHLEN

Mario Deuschl, MBA

Mag. Florian Kulterer

Joachim Lagger

Maximilian Hinkel

Mag. Wolfgang Stabauer, MBA

Das
Liebe
now

NACHBARSCHAFT **LIEBENOW**



RENDERINGS / VISUALISIERUNG



RENDERINGS / VISUALISIERUNG



RENDERINGS / VISUALISIERUNG



INNENAUSSTATTUNG/SYMBOLFOTO



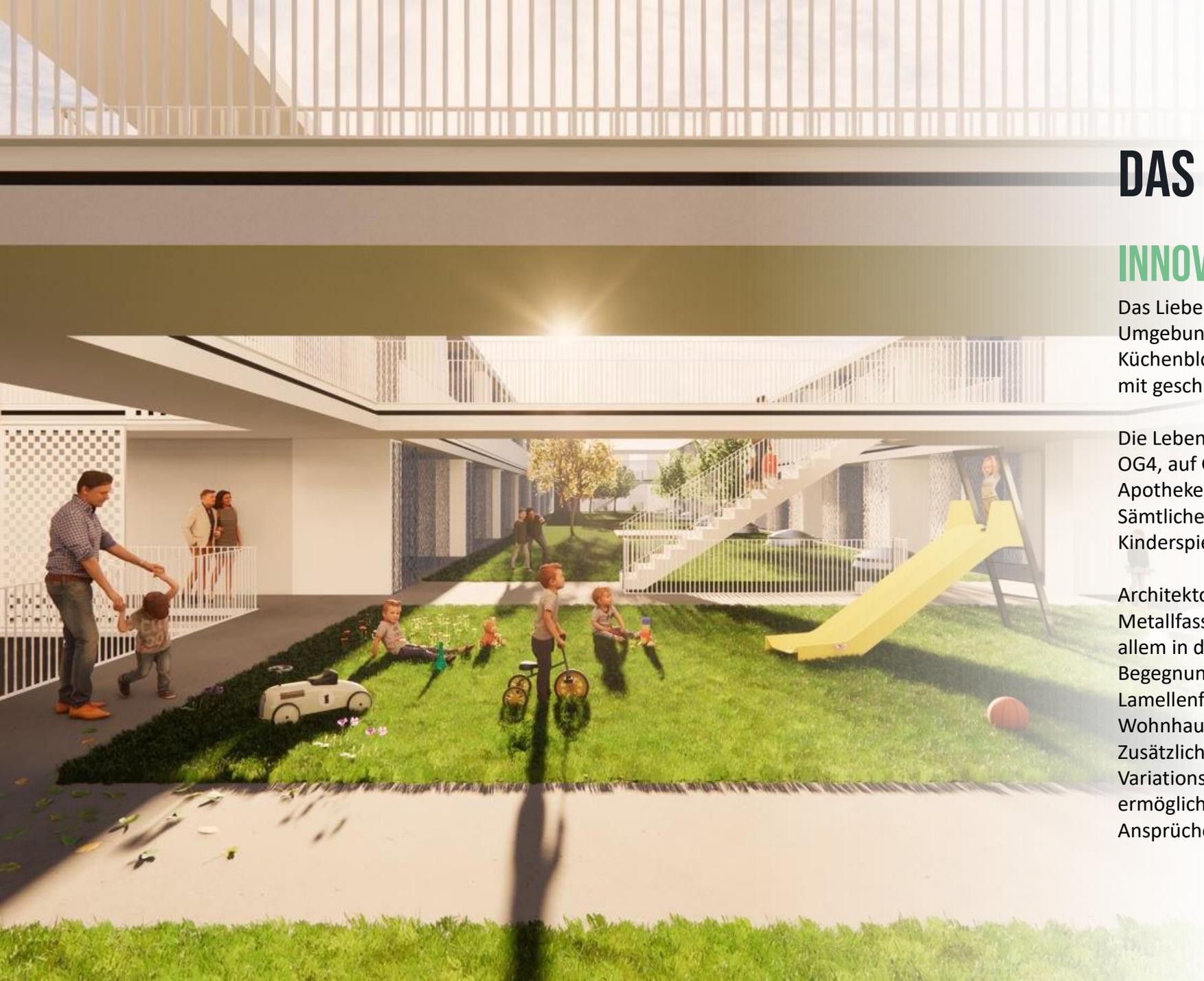
DAS PROJEKT

INNOVATIV UND HOCHMODERN

Das LiebeNow ist eine hochmoderne Wohnanlage mit hoher Umgebungsqualität. Die Wohnungen sind teilausgestattet – Küchenblock mit modernen Elektrogeräten und Sanitärräume mit geschmackvoller Keramik sind komplett eingerichtet.

Die Lebensqualität ist hoch, alle Wohnungen liegen von OG1 bis OG4, auf Grund der Gewerbeflächen (Lebensmittel, Arzt und Apotheke im EG) gibt es keine ebenerdigen Wohnungen. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse, der Kinderspielplatz liegt im Bereich Gemeinschaftsflächen im OG1.

Architektonisch spektakulär ist die Ausformung der Metallfassaden und der tiefen Umläufe und Zugänge, die vor allem in der warmen Jahreszeit als zusätzliche Terrassen und Begegnungszonen dienen – wetter- und sonnengeschützt hinter Lamellenfassaden entsteht somit eine nahezu skulpturhafte Wohnhausanlage in architektonisch innovativer Formensprache. Zusätzlich bieten die offenen, kompakten Grundrisse viel Variationsmöglichkeiten in der Nutzung Raumaufteilung und ermöglichen somit individuelle Lösungen gemessen an den Ansprüchen der Bewohner.





DAS PROJEKT

74 Innovative Eigentumswohnungen

58 2-Zimmer-Wohnungen rd. 36m² - 63m²

8 3-Zimmer-Wohnungen rd. 55m² - 77m²

8 4-Zimmer-Wohnungen rd. 90m² - 101m²



Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse



47 Stellplätze davon 3 Behindertenparkplätze in der TG



€ 20 Mio. Gesamtinvestitionssumme inkl. Gewerbe



Grundfläche 5.846 m²



bewertete Wohnnutzfläche 4.702 m²



geplanter Baubeginn Sommer 2024



geplante Fertigstellung Frühjahr 2026



Nahversorgung Spar und Apotheke

ÜBERSICHT WOHNUNGSTYPEN



VARIANTE A – 34 M²

2 ZIMMER

BALKON/TERRASSE



VARIANTE B – 55 M²

3 ZIMMER

BALKON/TERRASSE



VARIANTE C – 83 M²

4 ZIMMER

BALKON/TERRASSE

PROGNOSEBERECHUNG – GENOW DEINS

Genow Deins – die Vorsorgewohnung in schlüsselfertiger Ausführung

Ihre Kapitalanlage in Graz, work, live, study: now

Angebot erstellt am 22.02.2024

48% Progression

Prognoseberechnung zu Top B107

8020 Graz, Liebenauer Hauptstr. 176 – 180

Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um €.



KREDITZEICHNER

geplante Fertigstellung Apr. 2026

Kreditlaufzeit 20 Jahre (Apr. 2026 – Apr. 2046)



40% EIGENKAPITALANTEIL

zu entrichten im Jahr 2024



≈ € 10.401 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung im Jahr 2047 (1. volles Vermietungsjahr)



8,1% RENDITE (vor Steuer)

auf den effektiven Kapitaleinsatz
nach Entschuldung

KENNZAHLEN FINANZIERER

TOP B 107 MIT TG, TERRASSE/GARTEN – BEWERTETE FLÄCHE 41,7 M²

Gesamtinvestitionssumme des oa. Top's/netto	€ 210.467
Gesamter eigener Aufwand in 23 Jahren – Steuerbegünstigt	€ 128.580
Steuervorteile in 23 Jahren (Progression 48%). Inkl. UST	€ 127.601
Jährliches Zusatzeinkommen ab Entschuldung/2047	€ 10.401
Rendite auf den effektiven Eigenmitteleinsatz vor Steuer	8,1% pa.

ERREICHUNG DES STEUERLICHEN TOTALGEWINNS 19 JAHRE

PROGNOSEBERECHUNG – GENOW DEINS

Genow Deins – die Vorsorgewohnung in schlüsselfertiger Ausführung

Ihre Kapitalanlage in Graz, work, live, study: now

Angebot erstellt am 22.02.2024

48% Progression

Prognoseberechnung zu Top B107

8020 Graz, Liebenauer Hauptstr. 176 – 180

Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um €.



BARZEICHNER

geplante Fertigstellung Apr. 2026



100% EIGENKAPITALANTEIL

zu entrichten im Jahr 2024



≈ € 9.401 ZUSATZEINKOMMEN

ab 2027 (1. volles Vermietungsjahr)



4,7% RENDITE (NACH Steuer)

Rendite auf den Nettoeigenmitteleinsatz nach Steuer – siehe auch Kosten-Nutzen-Darstellung

KENNZAHLEN **BARZEICHNER**

TOP B 107 MIT TG, TERRASSE/GARTEN – BEWERTETE FLÄCHE 41,7 M²

Gesamtinvestitionssumme des oa. Top´s	€ 210.467
Vorsteuerrückvergütung / UST	€ 39.975
Gesamter eigener Aufwand in 23 Jahren – Steuerbegünstigt	€ 88.344
Mieteinnahmen in 23 Jahren (Progression 48%)	€ 171.744
Jährliches Zusatzeinkommen ab Fertigstellung /2027	€ 6.731
1. volles Vermietungsjahr	
Rendite nach Steuer auf den Nettoeigenmitteleinsatz	4,7% pa.

ERREICHUNG DES STEUERLICHEN TOTALGEWINNS

5 JAHRE

VORSORGEWOHNUNG FÜR INVESTOREN UND EIGENNUTZER

DIE VERMIETUNGSMÖGLICHKEITEN IN VERBINDUNG MIT DER LAGE

Mag. Florian Kulterer

VERTRAGSWERK LIEBENOW

Mag. Wolfgang Gindl

VERKAUFSARGUMENTE UND HIGHLIGHTS

Mag. Wolfgang Stabauer, MBA

VORSORGEWOHNUNG FÜR INVESTOREN UND EIGENNUTZER - VERMIETUNG

- ✓ Es werden keine Mikrowohnungen mehr von Stadt Graz bewilligt. Großer Bedarf gerade im Süden von Graz für Mitarbeiter Magna, AVL, Knapp.
- ✓ Der Grazer Süden wächst am schnellsten. Einfahrtstor nach Graz. Hohe Nachfrage an Starterwohnungen.
- ✓ Ideale Wohnungsschnitte. Raumaufteilung bei den größeren Wohnungen wurde genau auf das Suchprofil von 5.000 Mietanfragen angepasst.
- ✓ Kalkulierte Mietpreise sehr konkurrenzfähig.

VERTRAGSWERK **LIEBENOW**

Mag. Wolfgang Gindl

Nach Unterzeichnung und Übermittlung der vollständigen Zeichnungsunterlagen, wird seitens des Vertragserrichters /Projektentwicklers das verbindliche Kaufanbot erstellt.

Die Musterverträge werden im Downloadcenter nach natürlichen Personen und/oder juristischen Personen zur Verfügung gestellt

Sondermeeting im Zusammenhang mit dem Vertragswerk folgt gesondert

**(ENTWURF 1.1)
KAUFANBOT**

für das Bauvorhaben in 8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 178 und 180

Anbotsteller/Käufer (in Folge „Anbotsteller“ genannt):

Titel, Vor- und Zuname:

.....

geboren am:

.....

Anlage 2-2 KYC-Fragebogen natürliche Person

|

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie beabsichtigen, unsere Kanzlei im Zusammenhang mit einem oder mehreren der *unten unter B)* angekreuzten Rechtsgeschäfte zu beauftragen. Wir sind in diesem Zusammenhang in Hinblick auf die Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung in jedem einzelnen Fall verpflichtet, gewisse Daten zu erheben und Prüfungshandlungen durchzuführen, selbst wenn es keinerlei Verdacht auf solche strafbaren Handlungen gibt.

Bitte füllen Sie daher dieses Formular wahrheitsgemäß aus und bestätigen Sie die Richtigkeit der Angaben durch Ihre Unterschrift. Bei Fragen zum Formular steht Ihnen [NN] (per E-Mail: [\[\[NN\]@\[\]\]](mailto:[[NN]@[]]), cc: [NN]@[]) gerne zur Verfügung. Bitte schließen Sie dem Formular auch eine Kopie Ihres amtlichen Lichtbildausweises bei. Sollten Sie die Transaktion nicht auf eigene Rechnung, sondern als Treuhänder einer dritten Person vornehmen, informieren Sie uns bitte unverzüglich, damit wir Ihnen ein Ergänzungsblatt zusenden können.

A) Angaben zur Person

Vorname: _____

Nachname: _____

Geburtsdatum: _____

Staatsbürgerschaft: _____

Zustellanschrift: _____

SELBSTBERECHNUNGSERKLÄRUNG
gemäß § 12 GrEStG

GrESt und gerichtliche EG
wurden gemäß §§ 11-15 GrEStG selbstberechnet
zu Erf-Nr

und werden nach § 13 GrEStG abgeführt.

HOHENBERG
RECHTSANWÄLTE GMBH
A-8010 GRAZ, HARTENAUSSASSE 6
RA-CODE: P630155 STR.NR. 10/119/7556

(ENTWURF 0.2 – MUSTER)

KAUF- und BAUTRÄGERVERTRAG

für das Bauvorhaben 8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 178 und 180,



(ENTWURF 1.1)

KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- der **ST. PAULUS Projektentwicklung GmbH & Co KG**, FN 548352a, 8010 Graz, WALTENDORFER Hauptstraße 32a, als Verkäuferin sowie Wohnungseigentumsorganisatorin und Hauptverantwortliche für die Wohnungseigentumsbegründung und den Abverkauf der Wohnungseigentumsobjekte iSd § 5 Abs 2 WEG (in Folge kurz „**VERKÄUFERIN**“ genannt) einerseits und

- 

als Käufer beziehungsweise Wohnungseigentumsbewerber (in Folge kurz „**KÄUFER**“ genannt) andererseits wie folgt:



(ENTWURF 1.0)
URKUNDE

errichtet zum Zweck der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 694 KG 63110 Engelsdorf:

1. Die **ST. PAULUS Projektentwicklung GmbH & Co KG, FN 548352a, 8010 Graz, Waltendorfer Hauptstraße 32a**, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 694 KG 63110 Engelsdorf**, bestehend aus dem Grundstück **GST-Nr 50/5**.
2. Die **ST. PAULUS Projektentwicklung GmbH & Co KG, FN 548352a**, ist weiters Wohnungseigentumsorganisatorin bezüglich der auf der genannten Liegenschaft **EZ 694 KG 63110 Engelsdorf** in Errichtung befindlichen Wohnungseigentumsanlagen.

(ENTWURF 1.0)
SPEZIALVOLLMACHT
im Zusammenhang mit dem Projekt
„Das Liebenow“

Ich, geb. am, wohnhaft
in

erteile hiemit der **HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH, FN 251482 b,**

eine Vollmacht, die sie berechtigt, mich in allen Angelegenheiten vor Behörden aller Art (auch Förderbehörden, wie dem Land Steiermark) wie auch gegenüber allen Dritten nach bestem Wissen und Gewissen zu vertreten, sofern sie das oben genannte Projekt betreffen.

Version 10/2020

Beilage ./1

TREUHANDAUFTRAG ZUR VERFÜGUNG ÜBER EIN TREUHANDKONTO (KONTOVERFÜGUNGS-AUFTRAG)



1. Treuhänder:

- 1.1. Kontoinhaber: HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH
- 1.2. Nr. des Treuhandverzeichnisses des Treuhänders:

2. Treuhandkonto:

Bank:	BKS Bank AG
BIC:	BFKKAT2K

(ENTWURF 1.0)
VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen der **ST. PAULUS Projektentwicklung GmbH & Co KG**, FN 548352a, mit Sitz in 8010 Graz, Waltendorfer Hauptstraße 32a und der **HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH**, FN 251482b 8010 Graz, Hartenaugasse 6, wie folgt:

1. Die **ST. PAULUS Projektentwicklung GmbH & Co KG**, FN 548352a, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft **EZ 694 KG 63110 Engelsdorf**, bestehend aus dem Grundstück **GST-NR 50/5**.



ÜBERWEISUNG VEREINBARUNG / BTVG Ratenplan B

für Das Liebenow.

Damit sichergestellt wird, dass die einzelnen Beträge auf die dafür vorgesehenen Konten einbezahlt werden, haben wir Ihnen nachstehende Aufstellung zusammengestellt.

Vom Treuhänder erhalten Sie in einem separaten Schreiben die Aufforderung die angeführten Beträge zur Anweisung zu bringen. **Bitte unbedingt darauf achten, dass erst nach Erhalt des Treuhandschreibens der Kaufpreis sowie die Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr auf das jeweils angeführte Konto überwiesen werden.** Das vereinbarte Honorar des Treuhänders wird Ihnen separat in Rechnung gestellt, ebenso die Barauslagen.

Die Rechnung der Sinnvestment Immobilien GmbH (Konzeptionsgebühr, Vermietungsservice, Kaution und Baurechtszins) überweisen Sie bitte ebenfalls nach Erhalt auf das angeführte Konto.

Überweisungstext	Betrag	Kontoverbindung
------------------	--------	-----------------

VORSORGEWOHNUNG FÜR INVESTOREN UND EIGENNUTZER

HIGHLIGHTS

LEISTBARES WOHNEN MIT ALL-INCLUSIVE KOMFORT

- ✓ Hochmoderner Massivbau (Beton/Ziegel) mit Steinwolle-Dämmung und hochwertiger Fassade
- ✓ Fernwärme für Fußbodenheizung und zentraler WW-Aufbereitung
- ✓ Komplett ausgestattete Küche inkl. E-Geräte
- ✓ Bad/WC eingerichtet
- ✓ Beleuchtung für Küchenarbeitsfläche, Bad mit Spiegelschrank, SAT-anlage
- ✓ Barrierefreiheit durch Lift
- ✓ Komfort-Tiefgaragenstellplätze
- ✓ Einlagerungsräume im UG
- ✓ Photovoltaik – kostenloser Contracting-Vertrag

VORSORGEWOHNUNGEN

KRIENSTABILE SACHWERTE (I)

Mit dem Erwerb und der Vermietung einer Vorsorgewohnung – auch Ertragswohnung genannt – wird der Wohnungseigentümer umsatzsteuerlich betrachtet zum Unternehmer. Das berechtigt zum Vorsteuerabzug. Darüber hinaus können diverse Aufwendungen wie beispielsweise die Zinsen der Finanzierung und weiter Ausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

INVESTMENT

- ✓ Erwerb einer parifizierten Eigentumswohnung
- ✓ Mind. 40 % Eigenkapital notwendig
(je nach Bonität des Erwerbers)
- ✓ Investition in einen soliden Sachwert
- ✓ Rückerstattung der USt.
- ✓ Kaufnebenkosten im Gesamtkonzept berücksichtigt
- ✓ Total Gewinn 20 Jahre + 3 Jahre (Errichtungszeitraum)

ERTRAG

- ✓ Laufende Mieteinnahmen ab Fertigstellung der Immobilie (Barzeichner)
- ✓ Mietindexierung gemäß VPI
- ✓ Aufbau eines wertgesicherten, arbeitsfreien Zusatzeinkommens

VORSORGEWOHNUNGEN

KRIENSTABILE SACHWERTE (II)

SICHERHEIT

- ✓ Direkte Grundbucheintragung
- ✓ Geringes Vermietungsrisiko durch außergewöhnliche Lage
- ✓ Rücklagen für spätere Investitionen werden von Beginn an gebildet
- ✓ Instandhaltungsrücklage wird von Beginn an angespart
(dient für laufende kleinere Reparaturen)
- ✓ Ein fiktiver Leerstand inkl. 3% Mietausfallwagnis ist kalkuliert;
darüber hinaus wurden die Kosten einer Neuvermietung jeder
Wohnung alle 5 Jahre berücksichtigt (Bestellerprinzip)

LIQUIDITÄT

- ✓ Monatliche Ausschüttung der Mieterträge
- ✓ Verkauf der Wohnung jederzeit möglich

FINANZIERUNG

- ✓ Die Finanzierungskosten können genauso wie die
Zinsen steuerlich als Aufwand geltend gemacht
werden
- ✓ Abtretung der Mieteinnahmen möglich

VORSORGEWOHNUNGEN

KRIENSTABILE SACHWERTE (III)

STEUER

- ✓ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Private und Personengesellschaften:
Versteuerung entsprechend der eigenen Progressionsstufe
- ✓ Einkünfte aus Gewerbebeteiligung für Kapitalgesellschaften
- ✓ Positive Steuereffekte durch Abschreibung von Gebäude, Einrichtung, Zinsen und des Baurechtszins

INVESTORENSERVICE

- ✓ Erstellung einer wirtschaftlichen Prognoseberechnung einschließlich Gesamtüberschussrechnung
- ✓ Anmeldung einer UID-Nummer durch Bilanzbuchhaltung möglich
- ✓ Korrespondenz mit dem zuständigen Finanzamt (nach Beauftragung des Investors)
- ✓ Erstellung der UVA sowie der jährlichen Einkommenssteuererklärung bis zur Fertigstellung und Übergabe der Wohnung, auf Wunsch auch darüber hinaus gegen Kostenersatz
- ✓ Die Hausverwaltung übernimmt nach Fertigstellung die technische und wirtschaftliche Betreuung

WENIGER NEUBAUTÄTIGKEIT BEDEUTET HÖHERE MIETEN

- ✓ Nicht nur 2023 sondern auch 2024 wird in Graz ein Rückgang der Neubautätigkeit und somit Fertigstellungen am Wohnungsmarkt erwartet.
- ✓ Die Grazer Wohnungspreise im Neubau liegen zwischen € 4.500 und € 5.400 pro m². Innerstädtisch deutlich höher.
- ✓ 2024 gab es einen deutlichen Umsatzeinbruch an Wohnungsverkäufen, die zuletzt immerhin rund 80% der verkauften Objekte in Graz ausgemacht haben. Im Vergleich zum Monat Jänner 2023 zu 2024, war dies ein Rückgang von € -27.7 Mio.
- ✓ Baugenehmigte Projekte mit Fertigstellung in den Jahren 2025 und 2026, haben einen Marktvorteil aufgrund des enormen Wachstums der Stadt Graz.

MARKTVERGLEICH IN GRAZ

Das
Liebe Liebenauer Hauptstr. 176 - 180, 8041 Graz
now

Top B103:

Wohnfläche:	33,64 m ²
Terrasse:	12,79 m ²
Tiefgaragenplätze:	1
Abstellraum:	1
<hr/>	
Kaufpreis netto Anleger	€ 203.225.-
Einrichtung Küche	€ 3.300.-
Tiefgaragenplatz:	€ 24.000.-

Gesamtpreis netto: € 227.225.-

Mitbewerb Graz, 21.02.2024

Kleinwohnung in Puntigam

Wohnfläche:	34,7 m ²
Terrasse:	keine
Tiefgaragenplätze:	1
Abstellraum	
<hr/>	
Kaufpreis netto Anleger	€ 206.000.-
Einrichtung Küche:	€ 5.000.-
Tiefgaragenplätze:	€ 21.000.-

Gesamtpreis: € 232.000.-

**TEURER UND OHNE FREIFLÄCHE
& INFRASTRUKTUR**

VERTRIEB - PLANVERKAUF

-  ✓ Immobilie ist baugenehmigt und der geplante Baubeginn ist Sommer 2024
-  ✓ Die Baufertigstellung ist mit Frühjahr 2026 geplant
-  ✓ Individuelle Nahversorgung für Mieter durch Spar, Apotheke und Arzt
-  ✓ Ärztegemeinschaft im Haus A /1. OG geplant (rund 400 m²)
-  ✓ Ratenplan B laut BTVG
-  ✓ Fixpreisgarantie für Konsumenten
-  ✓ Kaufpreiszahlung – Bar auf das Treuhandkonto oder Übermittlung einer Bankgarantie

VERTRIEBSUNTERSTÜTZUNG

- ✓ Verkaufsprospekt von Sinnvestment – 4-Seiter
- ✓ Plan- und Exposémappe vom Bauträger
- ✓ Exklusives Beratungstool (eigener Zugang) über die Homepage
- ✓ Verkauf nur mit aufrechter Sinnvestment Kooperationsvereinbarung möglich
- ✓ Werbung auf eigener Website – gerne nach Freigabe durch Sinnvestment (info@sinnvestment.at)
- ✓ Bewerbung auf Internetplattformen ist aufgrund der Vorgaben des Projektentwicklers nicht möglich



Alle Unterlagen stehen Ihnen unter www.sinnvestment.at ab 27. Februar 2024 online zur Verfügung

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!