

Stadthaus Graz – Arkadengarten Vinzenz-Muchitsch-Straße 8 und 8a.

Betreutes Wohnen in Form einer steuer- und förderoptimierten Immobilienveranlagung.

Nr. 42



Silver Living

Die erste Adresse für Betreutes Wohnen.

Das Objekt.

Altbestand.



DIE LIEGENSCHAFT umfasst laut Grundbuch 1.264 m² und befindet sich in guter Grazer Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu einer ruhigen Wohnsiedlung. Der Altbestand besteht aus mehreren Gebäuden, die sowohl straßenseitig als auch über einen Innenhof zu erreichen sind.

NUN SOLL DIESES ANWESEN UMFANGREICH SANIERT und in weiterer Folge in eine neue Wohnform für Senioren adaptiert werden. Zusätzlich zur Sanierung entsteht eine Brücke, die die vorhandenen Gebäude verbindet und es den Bewohnern erleichtert, den einladenden Gemeinschaftsraum zu erreichen.

BETREUTES WOHNEN bietet die ideale Lösung für altersgerechtes und barrierefreies Wohnen für ältere Menschen an. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein erholsamer Innenhof/Garten zur Verfügung, der in der bestehenden Form erhalten werden soll. Nach Ausstellung des Förderbescheides durch das Land Steiermark kann mit dem Bau begonnen werden.



Nach erfolgreicher Revitalisierung.

- **Sanierung** und **Ausbau** der **Altgebäude** sowie Erschließung
 - **24 Wohneinheiten**, 1 Gemeinschaftsraum inkl. Betreuungsbüro sowie Abstellflächen für PKW
 - **Wohnungsgrößen 43–62 m²** (Basis Bebauungsstudie)
 - Ertragsbewertete **Nutzfläche ca. 1.291 m²** (Basis Bebauungsstudie)
 - **Kalkulierte Mieten** pro m² für **geförderte Flächen** gemäß den Förderrichtlinien des Landes Steiermark, aktuell **ca. 3,90 €** (zuzüglich **0,50 €** Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) **sowie 50,00 € pro Einheit** für eine altersgerechte Wohnungsausstattung
 - Die **Mieten** pro m² für **ungeförderte Flächen** wurden mit dem **Richtwertmietzins** des Landes Steiermark (aktuell **7,44 €**) kalkuliert
 - Gesamtinvestitionsvolumen **ca. 3.650.000 €** (netto)
-



„Grundbesitz kann nicht verloren gehen oder gestohlen werden, er lässt sich auch nicht wegtragen. Wird er mit angemessener Sorgfalt verwaltet, ist es die sicherste Kapitalanlage der Welt.“

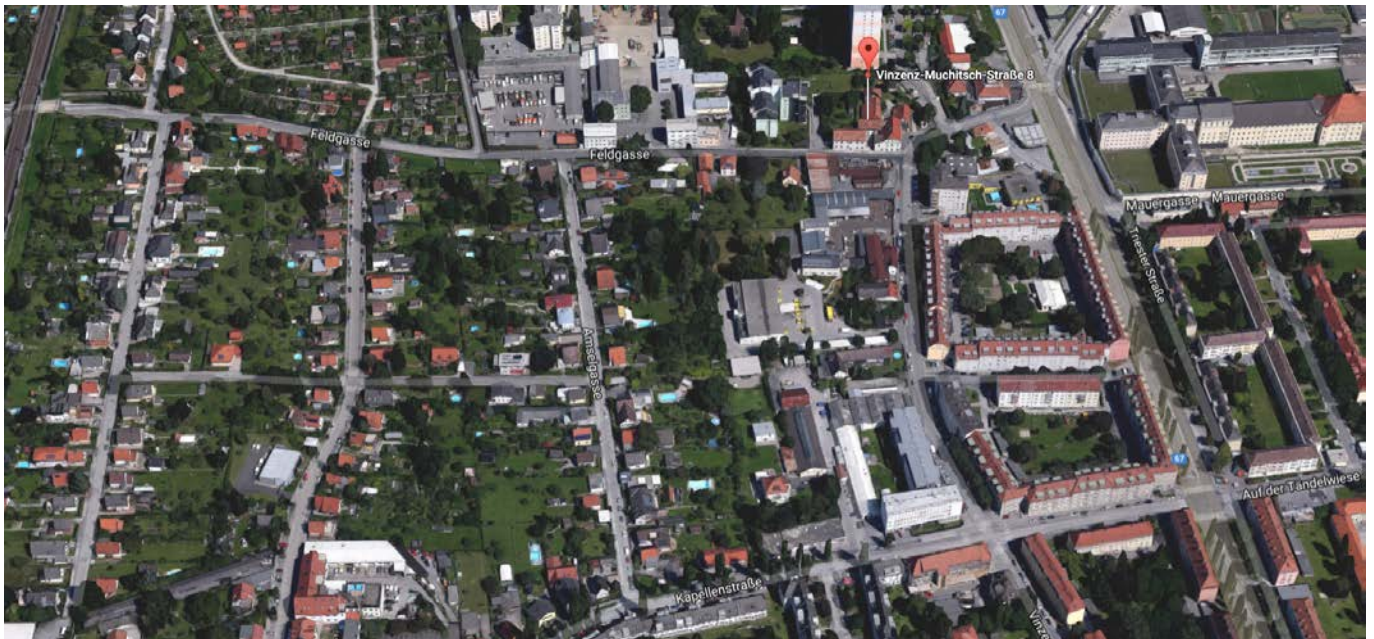
Theodore Roosevelt, 26. Präsident der USA, geboren am 27.10.1858 in New York City

Lage und Umfeld.

8020 Graz, Vinzenz-Muchitsch-Straße 8 und 8a.

GRAZ IST DIE LANDESHAUPTSTADT DER STEIERMARK und mit 282.479 Einwohnern (01.01.2016) die zweitgrößte Stadt der Republik Österreich. Der Großraum Graz ist mit rund 600.000 Einwohnern nach Wien und Linz die drittgrößte Metropolregion Österreichs und galt in den letzten 10 Jahren als der am schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs. Prognosen zufolge wird Graz bis 2034 ca. 329.000 Einwohner haben (+ 47.000 Einwohner + 16 %).

DAS OBJEKT befindet sich im Grazer Bezirk Gries, am rechten Murufer gelegen und bietet den Bewohnern eine optimale infrastrukturelle Versorgung.



Kartendaten © 2016 Google

HOHE LEBENSQUALITÄT, VITALE WIRTSCHAFT, BILDUNG UND KULTUR machen die steirische Landeshauptstadt aus. Graz bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensraum, Tradition und Grünerholungsgebieten innerhalb und außerhalb der Stadt. Von Kultur über Freizeiteinrichtungen, von medizinischer Versorgung bis hin zu allen Formen von Versorgungsmöglichkeiten – Graz ermöglicht es jedem Bewohner, seine persönlichen Bedürfnisse mehr als ausreichend zu befriedigen.



Das Bauherrenmodell.

UNTER EINEM BAUHERRENMODELL ist eine Investition in eine Immobilie unter gleichzeitiger Inanspruchnahme steuerlicher Begünstigungen zu verstehen. Das Bauherrenmodell ist ein Zusammenschluss von mehreren Investoren mit dem Ziel eine konkrete Immobilie gemeinsam:

Zu erwerben

(persönlichen Besitz aufbauen)



Investor beteiligt sich an einer Miteigentümergemeinschaft (MEG)

Umfassend zu sanieren

(Werterhalt generieren)



MEG kauft/besitzt ein Altobjekt und saniert dieses in der Regel mit Fördermitteln

Langfristig zu vermieten

(eine Einkunftsquelle erschließen)



Nach der Sanierung wird das Objekt von der MEG langfristig vermietet

BEI DEN MEISTEN AM MARKT ANGEBOTENEN BAUHERRENMODELLEN erwirbt der Anleger ideales Miteigentum mit einer persönlichen Eintragung seiner Anteile im Grundbuch. Neben den steuerlichen Begünstigungen wird bei den Modellen versucht, aufgrund des Tatbestandes der Sanierung der Objekte und somit Anhebung der Kategorie der Wohnungen, Förderungen zu erhalten.

Rahmenbedingungen.

DAS BAUHERRENMODELL IST EINE MÖGLICHKEIT der Immobilienveranlagung für Privatinvestoren zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3–5 unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Investoren eine beschleunigte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre.

Zielsetzung.

DER GRUNDGEDANKE EINER BETEILIGUNG an einem Bauherrenmodell ist, sich als Investor ein indexiertes und erwerbsfreies Zusatzeinkommen aufzubauen. Für die Erreichung dieser Ziele werden erfahrene Unternehmen beauftragt, wobei für den Privatinvestor der Aufwand reduziert, jedoch volle Transparenz und Einsicht gewährleistet ist.

Funktionsweise.

BEI EINEM BAUHERRENMODELL erwerben interessierte Investoren Miteigentumsanteile an einer bestehenden, sanierungsbedürftigen Liegenschaft. Somit besitzen alle Eigentümer gemeinsam nach Anteilshöhe die ganze Liegenschaft und es gibt keine individuelle Zuordnung der einzelnen Wohnungen. Dieser Altbau wird idealerweise unter Berücksichtigung von Förderungen und Annuitätenzuschüssen saniert und gemeinsam vermietet. Die geplante Finanzierung erfolgt bei diesem Projekt mit einer Laufzeit von 15 bzw. 18 Jahren nach Mietbeginn, danach ist die Liegenschaft lastenfrei und die Eigentümer erhalten ein arbeitsfreies Zusatzeinkommen. Die Beteiligung bei einem Bauherrenmodell ist eine langfristige und nachhaltige Immobilienveranlagung. Durch die Optimierung von Förderungen und Zuschüssen sowie steuerlichen Effekten wird ein überdurchschnittlich hoher Ertrag erreicht.

Die Vorteile für Investoren.

- Sicherheit durch **persönliche Grundbucheintragung**
 - **Förderung** durch das Land Steiermark – **nicht rückzahlbare Annuitätenzuschüsse** über 15 Jahre
 - **Beschleunigte Abschreibung** (1/15 AfA für Bau- und Nebenkosten)
 - **Risikominimierung** durch gemeinsame Vermietung (Mietenpool)
 - Berechtigung zum **Vorsteuerabzug** auf Grund Unternehmereigenschaft
 - **Geringer Kapitaleinsatz** bei Finanzierung
 - **Individuelle** Finanzierungsgestaltung
 - Arbeitsfreies **Zusatzeinkommen** durch professionelles Immobilienmanagement
 - **Demografische Entwicklung** sichert Nachfrage nach Betreutem Wohnen
 - Erfahrene und verlässliche **Betreuungsorganisation**
 - **Leistbare Mietkosten** für die Bewohner
 - **Transparenz** durch laufende Information
 - Indexierte Mieterträge
 - Aufgrund umfangreicher Dienstleistungspakete **kein persönliches Engagement** durch Investoren **notwendig**
-

„Keine Chance ohne Risiko.“

- **Änderung der Markt- und Gesetzeslage** (z. B. steuerliche Änderungen, Förderungen)
 - **Risiken** gemäß **Werkvertrag** (z.B. Bodenrisiko, statisches Risiko, behördliche Auflagen, Baukostenindexerhöhungen etc.)
 - **Finanzierungsrisiken** (z. B. Zinserhöhung)
 - **Förderungsrisiken** (z. B. Vorgaben bei Planung, Zeithorizont der Zusicherung, Höhe und Art der Förderung etc.)
 - **Steuerliche Risiken** – Art und Umfang der angestrebten steuerlichen Vorteile betreffend
 - **Immobilienpezifische Risiken** (z. B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko etc.)
 - **Zeitliche Risiken** (Behördenverfahren, Bauzeitinsen etc.)
 - **Langfristige Anlageform**, da ein Ausstieg vor dem Erreichen eines steuerlichen Gesamtüberschusses zu Nachversteuerungen führen kann
 - Für eine **bestmögliche Steueroptimierung** muss ein einkommensteuerpflichtiges Einkommen in den steuerlichen Verlustjahren bestehen
-

Der Mehrwert durch ...

Investition in *Betreutes Wohnen*.

DAS INVESTMENT IN IMMOBILIEN FÜR BETREUTES WOHNEN BIETET wesentliche Vorteile, die mit anderen Immobilien nicht erzielbar sind: Die steigende Nachfrage nach dieser Wohnform ist durch die demografische Entwicklung in Österreich über Jahrzehnte hinweg gewährleistet. Im Unterschied zu vielen anderen Formen der „Vorsorgeimmobilie“ ist das Risiko von Mietausfällen durch Leerstände aufgrund der demografischen Entwicklung sowie der Überalterung der österreichischen Bevölkerung extrem gering.

ATTRAKTIVE RENDITE SIND BEI BETREUTEN WOHNANLAGEN von *Silver Living GmbH* auch langfristig und nachhaltig erzielbar! Der Effekt ergibt sich aus dem Bauherrenmodell und der umfassenden Sanierung, welche durch das Land Steiermark gefördert wird.

AUFGRUND UNSERER INTENSIVEN MITARBEIT IM EUROPÄISCHEN NORMUNGSKOMITEE und der Erstellung der ÖNORM für *Betreutes Wohnen* steht *Silver Living* an der Spitze einer Entwicklung hin zu modernen Wohnräumen für selbstbestimmtes Leben im besten Alter: Barrierefreiheit, Energieeffizienz, geeignete Standorte sowie kommunikations- und sicherheitstechnische Architektur sind zukünftige Anforderungen, die wir bereits heute in unseren *Betreuten Wohnprojekten* erfolgreich umgesetzt haben.

IN DEN VERGANGENEN JAHREN HAT SILVER LIVING VIEL BEWEGT und ist in Österreich zum führenden Spezialanbieter für *Betreutes Wohnen* geworden. Mehr als 42 *Betreute Wohnprojekte* wurden bis dato von *Silver Living* entweder selbst errichtet oder in der Konzeption und Umsetzung begleitet.

Sichere Investition:

- Eintragung ins Grundbuch
 - In optimaler Lage
 - Komplettlösung aus einer Hand
 - *Silver Living GmbH* übernimmt alle notwendigen Tätigkeiten
-

Attraktive Rendite:

- Attraktive Rendite durch umfassende Sanierung in Kombination mit Fördermitteln
 - Nachhaltige Auslastung durch demografische Entwicklung
-

Betreutes Wohnen:

- Stete Nachfrage nach dieser Wohnform
 - Starker Anstieg der nachfragenden Zielgruppe sorgt für die Auslastung des Objektes
 - Kein Pflegeheim! Selbstbestimmtes Wohnen für Senioren
-

Der Mehrwert durch ...

Leistungsangebot.

BETREUTES WOHNEN BEDEUTET, dass Senioren ihren Lebensabend in der Privatsphäre ihrer eigenen, barrierefreien Wohnung genießen können, ohne dabei auf Sicherheit und Unterstützung durch qualifizierte Betreuungskräfte im Haus verzichten zu müssen. Im Unterschied zu einem Pflegeheim bleibt beim *Betreuten Wohnen* ein hohes Maß an Selbständigkeit erhalten, während nötige Hilfe dennoch rund um die Uhr abrufbar ist.

WIR ORGANISIEREN FÜR JEDE ANLAGE den perfekten Betreuungs- und Leistungsmix und stellen so die optimale Unterstützung für die Bewohner sicher. Und durch die Zufriedenheit der Mieter ist gleichzeitig auch die nachhaltige Vermietung gut abgesichert.

Kern-Leistung:

- **Aufbau einer Hausgemeinschaft**
 - **Aktivierung und Mobilisierung, Gedächtnis-training, Turnen, kreative Tätigkeiten etc.**
-

Informationen und Beratung:

- **Bei der Haushaltsführung**
 - **Für Hilfe im Alltag oder bei Krankheit**
 - **Bei Freizeitaktivitäten**
 - **Für Besuchs- und Begleitsdienste**
 - **Vermittlung von Abwesenheitsdiensten, Sozialdiensten und Gesundheitsdiensten**
-

Optionale Walleistungen:

- **Essensangebot**
 - **Haushaltsführung (putzen, bügeln etc.)**
 - **Mobile Pflege- und Betreuungsdienste**
 - **Dienste wie Fußpflege, Massagen etc.**
 - **24-Stunden-Notruf**
 - **Bezahlen je nach Inanspruchnahme**
-

Leistung durch kompetente Partner.

MÖGLICHE PARTNER FÜR DAS LAND STEIERMARK sind alle Sozial- und Pflegedienste, wie zum Beispiel:

- **Österreichisches Rotes Kreuz**
 - **Caritas**
 - **Hilfswerk**
 - **Volkshilfe**
-

Demografische Grobanalyse.

DIESE GROBANALYSE DIENT ALS ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE, ob in Graz Bedarf für eine weitere *Betreute Wohnanlage* besteht. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient rein zur Einschätzung des ungefähren Bedarfs für eine Einrichtung im Bereich Seniorenwohnen.

Einwohner per 01.01.2016.

Alter in Einzeljahren	60-74 J			> 75 J			> 60 J			Gesamt	Gesamt
	M	W	Gesamt	M	W	Gesamt	Alle M	Alle W	Gesamt		
Steiermark	91.363	102.346	193.709	46.911	74.274	121.185	138.274	176.620	314.894	1.232.012	
Stadt Graz	16.715	21.190	37.905	8.367	14.174	22.541	25.082	35.364	60.446	282.479	
Graz – Gries	1.451	1.630	3.081	575	1.091	1.666	2.026	2.271	4.747	27.732	
Stadt Graz											
1. Bezirk – Innere Stadt	215	239	454	103	144	247	318	383	701	3.933	
2. Bezirk – Sankt Leonhard	745	1.027	1.772	396	790	1.186	1.141	1.817	2.958	16.123	
3. Bezirk – Geidorf	1.225	1.823	3.048	756	1.454	2.210	1.981	3.277	5.258	24.990	
4. Bezirk – Lend	1.602	1.964	3.566	746	1.483	2.229	2.348	3.447	5.795	30.891	
5. Bezirk – Gries	1.451	1.630	3.081	575	1.091	1.666	2.026	2.271	4.747	27.732	
6. Bezirk – Jakomini	1.645	2.186	3.831	722	1.434	2.156	2.367	3.620	5.987	33.082	
7. Bezirk – Liebenau	903	1.033	1.936	542	837	1.379	1.445	1.870	3.315	14.170	
8. Bezirk – Sankt Peter	1.040	1.295	2.335	508	738	1.246	1.548	2.033	3.581	14.937	
9. Bezirk – Waltendorf	938	1.230	2.168	483	772	1.255	1.421	2.002	3.423	11.869	
10. Bezirk – Ries	401	544	945	269	414	683	670	958	1.628	5.886	
11. Bezirk – Mariatrost	656	716	1.372	351	469	820	1.007	1.185	2.192	9.647	
12. Bezirk – Andritz	1.433	1.832	3.265	727	937	1.664	2.160	2.769	4.929	19.022	
13. Bezirk – Gösting	700	897	1.597	338	525	863	1.038	1.422	2.460	10.900	
14. Bezirk – Eggenberg	1.122	1.494	2.616	533	1.013	1.546	1.655	2.507	4.162	20.075	
15. Bezirk – Wetzelsdorf	1.075	1.393	2.468	538	951	1.489	1.613	2.344	3.957	15.215	
16. Bezirk – Straßgang	1.046	1.302	2.348	553	803	1.356	1.599	2.105	3.704	15.590	
17. Bezirk – Puntigam	518	585	1.103	227	319	546	745	904	1.649	8.417	
Einzugsgebiet Stadt Graz	16.715	21.190	37.905	8.367	14.174	22.541	25.082	35.364	60.446	282.479	

MIT 1. JANUAR 2016 LEBEN IN GRAZ ca. 282.500 Menschen, hiervon ca. 60.400 Menschen in der Altersklasse 60+ (35.400 Frauen und 25.100 Männer). Auf Basis national und international anerkannter Kennziffern lässt sich für die Stadt Graz grundsätzlich ein Potential von 3.022 (5% der über 60-jährigen) bis 3.525 (10% der über 70-jährigen) Interessenten für diese Wohnform ermitteln. Dieses Marktpotential ist den bereits vorhandenen Angeboten für Senioren in Graz entgegenzustellen.

Seniorenunterkünfte.

ALS LANDESHAUPTSTADT VERFÜGT GRAZ generell über eine gute Versorgungs- und Betreuungssituation für ältere Menschen. Durch das, im österreichischen Vergleich, einzigartige Förderwesen des Landes Steiermark für *Betreutes Wohnen* existieren in Graz auch schon einige, erfolgreiche Anlagen in diesem Wohnsegment. Derzeit gibt es in Graz knapp 40 Anlagen für Seniorenbetreuung – sowohl in Form von Pflegeheimen, als auch in Form von Seniorenzentren. Für *Betreutes Wohnen* besteht derzeit ein Angebot von etwa 400 Wohnungen, verteilt auf 17 Häuser.

Großnutzendarstellung.

Gesamtinvestition für 5 % Miteigentumsanteile (2016):

Eigenkapital	39.750 €
Bankdarlehen gefördert mit Zuschüssen	60.824 €
Bankdarlehen freifinanziert	81.926 €
Gesamtinvestitionssumme	182.500 €

Errichtungszeitraum (2016–2018):

Eigenkapital		Steuer *	Nettoeinsatz
2016	13.250 €	– 6.465 €	6.785 €
2017	13.250 €	– 5.785 €	7.465 €
2018	13.250 €	– 4.403 €	8.847 €
Summe	39.750 €	– 16.653 €	23.097 €

Finanzierungszeitraum (nach 2018):

Durchschnittliche monatliche Zuzahlung nach Steuer	216 €
Summe für 18 Jahre	46.717 €

Ertragszeitraum (ab 2037):

Gesamtinvestitionsvolumen inklusive aller Kaufnebenkosten	182.500 €
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuern	69.814 €
Ersparnis durch das System Bauherrenmodell	112.686 €

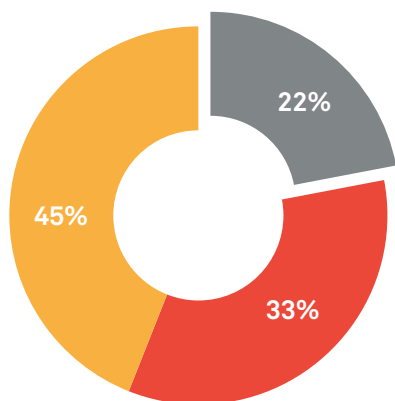
Wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen p. a. **7.661 €**

Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz **11,0%**

* bei 48% Steuerprogression

Grafische Großnutzendarstellung.

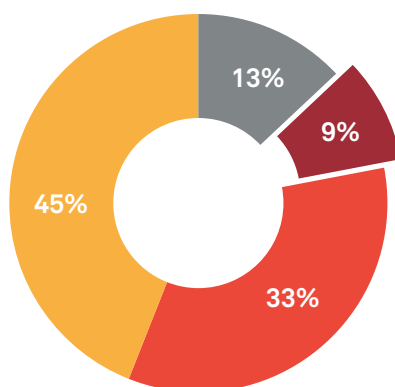
Gesamtinvestition (2016):



5 % Miteigentumsanteile
Gesamtinvestitionssumme:
182.500 €

■ Eigenkapital	39.750 €
■ Bankdarlehen gefördert	60.824 €
■ Bankdarlehen freifinanziert	81.926 €

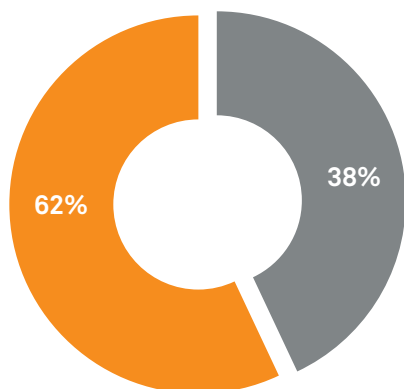
Ende Errichtungszeitraum (2018):



Gesamtinvestitionssumme
nach Baufertigstellung
nach Steuer:
165.847 €

■ Eigenkapital	23.097 €
■ Steuer	- 16.653 €
■ Bankdarlehen gefördert	60.824 €
■ Bankdarlehen freifinanziert	81.926 €

Ertragszeitraum (ab 2037):



Ersparnis durch das System Bauherrenmodell:
112.686 €
entspricht 62% der ursprünglichen
Gesamtinvestitionssumme

■ Eigenkapital	69.814 €
■ Ersparnis durch das System Bauherrenmodell (Steuern, Landeszuschüsse, Mieteinnahmen)	112.686 €

Ihre Partner.

Modellkonzeption, Zusammenführung der Miteigentümergeinschaft und fachliche Konzeption

Silver Living GmbH, Mödling

Baumanagement

Silver Living Bau- und Projektbetreuung GmbH, Graz

Vermietung

SEWO Seniorenwohnen GmbH, Mödling

Steuerliches Konzept

Finanzierungsbeschaffung und Generalvertrieb

ÖKO Wohnbau SAW GmbH, Klagenfurt

Betriebs- und Betreibermanagement

Silver Living Management GmbH, Mödling

Planung

Arch. DI Dominik Staudinger, Graz

Steuerliches Gutachten

TPA Steuerberatung GmbH, Graz

Kaufvertragsabwicklung und grundbücherliche

Durchführung

Dr. Herwig Aichholzer, Klagenfurt

Exklusivvertrieb.

Öko Wohnbau SAW GmbH

www.oeko-wohnbau.at

Ihr persönlicher Berater

[Redacted Name]

[Redacted Contact Information]

Vertriebsbetreuung/Verwaltung

4030 Linz, Denkstraße 34

T +43 (0) 732 94 49 99, F +43 (0) 732 94 49 94

E service@oeko-wohnbau.at

Firmensitz

9020 Klagenfurt, St. Veiter Straße 46

T +43 (0) 463 59 11 96, F +43 (0) 463 59 05 30

E service@oeko-wohnbau.at

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Kurzinformation und insbesondere die enthaltenen Zahlen dienen zu Anschauungszwecken, haben keine rechtliche Verbindlichkeit und können nicht garantiert werden. Als Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen gelten die Teilnahmeerklärung, der Kaufvertrag sowie die sonstigen bindenden Dokumente der *Silver Living GmbH*. Die vorliegenden Angaben dienen ausschließlich der unverbindlichen Information. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- und Verkauf. Die Informationsbroschüre ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die in diesem Informationsblatt beschriebenen Anlageobjekte und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Die Information stellt weder ein Angebot, noch eine Einladung zur Angebotsstellung zum Kauf oder Verkauf dar. Die hier dargestellten Informationen wurden mit großer Sorgfalt recherchiert. Die *Silver Living GmbH* übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit. Druckfehler vorbehalten. Stand: Oktober 2016.

Silver Living GmbH

2340 Mödling, Neusiedler Straße 13/2

8010 Graz, Leechgasse 30

T +43 (0) 50 323, F +43 (0) 50 323 311

E office@silver-living.at

www.silver-living.at