

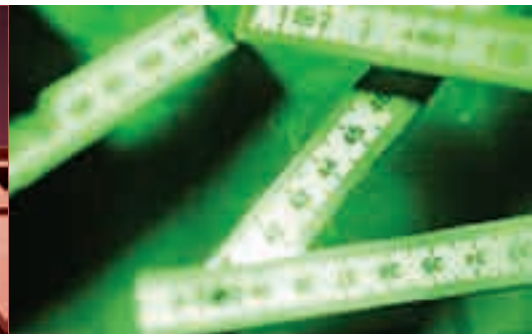


Meine Immobilie!

 **Sachverständiger**
Surveyor

 **Immobilientreuhänder**
Real Estate Agent

 **Projektentwicklung**
Project Development



▶▶▶ Meine Immobilie !



Unser Unternehmen fokussiert die drei Kernbereiche der Immobilienwirtschaft nämlich die Liegenschaftsbewertung, die Funktionen des Immobilitätstreuhanders und die zentrale Projektentwicklung. In jedem Fall bieten wir Ihnen die zentrale Ansprechstelle für alle Fragen um Ihre Immobilie und ergänzen bei Bedarf unser Team mit Spezialisten aus anderen Bereichen wie zB Architektur, Bodenmechanik, Forstwirtschaft etc. So stellen wir individuell jeweils ein ideal angepasstes Team zusammen und können dadurch jeweils die höchste Kompetenz am Markt für Ihr Projekt garantieren.

Georg Hillinger, Geschäftsführer

Georg Hillinger bringt in das Team eine langjährige Erfahrung in den Bereichen Projektentwicklung und Sachverständigentätigkeit mit. Die Kompetenz wurde durch den behördlich konzessionierten Immobilitätstreuhanders sowie der internationalen Zertifizierung für die Verkehrswertermittlung durch die ImmoZert nach den europäischen Normen EN.ISO17024. erweitert. Das Zusammenspiel der unmittelbaren Marktnähe im Bewertungs-, Verwertungs- und Entwicklungsbereich garantiert die Aktualität der Kenntnisse über die Entwicklungen im Immobilienbereich im In- und Ausland.

Tamara Grabenwarter, Geschäftsführerin

Tamara Grabenwarter hat vom Beginn des Unternehmens an die Qualitätsstandards und Ziele unserer Tätigkeiten mitentwickelt und gestaltet nun als Gesellschafterin die Visionen und den Fortschritt von Meine Immobilie ! mit. Die gemeinsame intensive Spezialisierung unseres Know Hows wurde ebenfalls durch ihre staatlich abgelegte Prüfung zum behördlich konzessionierten Immobilitätstreuhanders (Bauträger, Makler Verwalter) ergänzt..

Elisabeth Hillinger, Büroleitung

Elisabeth Hillinger, Schwester von Georg Hillinger vertritt unser Büro am Standort Brunn am Gebirge als Schnittstelle zum Wiener Raum und leitet, als Absolventin der ESA Akademie und der mitgebrachten mehrjährigen Erfahrung im Anwaltsbereich, sämtliche organisatorische Aktivitäten unseres Teams. Ein von uns selbst auferlegter hoher Qualitätsstandard erfordert ein ständiges internes Controlling damit die vom Markt geforderten Ansprüche perfekt erfüllt werden können.

Our company focuses on the three core subjects of real estate, namely the evaluation of real estate, the function of a real estate expert and the central project development. In all three cases we offer you the central topic centre for all your questions concerning real estate and we will – if necessary – add experts from other sectors to our team (e.g. architecture, forestry). This way we can provide an ideal team for every job and thus guarantee the highest competence on the market for your project.

Georg Hillinger, CEO

Georg Hillinger implements his long-time work experience in the field of project development and appraisal into the team. His competence was broadened by taking the exam as a certified real estate agent as well as by his international certification as reality expert for the determination of fair market value (ImmoZert) according to the standards of EN ISO/IEC 17024. The interaction of the marketability within the sectors of appraisal, realisation and development guarantees the topicality of knowledge in the field of real estate – inland as well as abroad.

Tamara Grabenwarter, CEO

Tamara Grabenwarter has been involved in the establishment of our company's quality standards right from the beginning and co-authors the visions and the progress of "Meine Immobilie !" as CEO. The mutual intensive specialisation has been enforced by the certification as real estate expert (developer, real estate agent, and administrator).

Elisabeth Hillinger, Office Management

Elisabeth Hillinger, Georg Hillinger's sister, is our company's representative at our branch office in Brunn am Gebirge. As graduate of the ESA Academy (European School for higher Education and Management) and due to her long-time work experience in the law sector she is the interface to the area of Vienna and is in control of all our team's organisational matters.

SACHVERSTÄNDIGER SURVEYOR



Als Sachverständiger wird grundsätzlich jemand bezeichnet, der besondere Kenntnisse und/oder Erfahrungen auf einem bestimmten Fachgebiet aufweist. Um jedoch einen hohen Qualitätsstandard zu garantieren, setzt der Sachverständigenverband für die Zulassung zum gerichtlich beeideten Sachverständigen unter anderem folgende Qualitätsmaßstäbe fest:

- 5- bzw. 10-jährige einschlägige Berufserfahrung in leitender Position im Immobilienbereich und eine
- umfangreiche Ausbildung im Rahmen der Liegenschaftsbewertungsakademie

Darüber hinaus wird die Zulassung zum Immobiliensachverständigen für Verkehrswertermittlung durch die ImmoZert GmbH mit Ablegung einer schriftlichen und einer kommissionellen Prüfung entsprechend der Norm EN ISO/IEC 17024 angeboten.

Diese Zertifizierung haben in Österreich zurzeit 28 Personen.

Durch den hohen Ausbildungsstandard der ImmoZert besteht die Berechtigung, Verkehrswertermittlungen auf allen Fachgebieten der Immobilienwertung durchzuführen.

Unser Büro bietet somit den höchsten Qualitätsstandard mit beiden Zertifizierungen an.

Folgende Bewertungen werden angeboten:

1) Verkehrswertgutachten

Der Verkehrswert einer Immobilie wird nach sorgfältiger Prüfung aller bewertungsrelevanten Parameter ermittelt und ist als jener Wert definiert, der beim Verkauf einer Immobilie im redlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller subjektiven Tatbestände zum Stichtag der Bewertung erzielt werden kann.

Der Verkehrswert wird üblicherweise ermittelt mit Hilfe

- des Sachwertverfahrens
Beim klassischen Sachwertverfahren orientiert sich der Verkehrswert am technischen Substanzwert des Gebäudes und berücksichtigt den Bauzustand sowie das Alter des Gebäudes (z.B. Einfamilienhäuser).
- des Vergleichswertverfahrens
Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert einer Immobilie aus Kaufvorgängen vergleichbarer Liegenschaften abgeleitet (z.B. Grundstücke, Eigentumswohnungen).
- des Ertragswertverfahrens
Das Ertragswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den zu-

An expert is characterised by his special knowledge and/or his experience in a certain field. However, to be able to guarantee best quality standards the "Austrian Association of Experts" defines a series of qualifications for everyone who wants to become judicially certified expert, e.g.:

- 5 to 10 years relevant professional experience in a leading positions in the field of real estate
- extensive education within the Academy of Reality Appraisal

Furthermore, the ImmoZert GmbH offers the opportunity to take a written exam conducted by a commission in order to receive the accreditation as reality expert for the determination of fair market value. This happens according to the standards of EN ISO/IEC 17024.

At the moment, in Austria there are 28 people with this certification.

Due to the high educational standards of the ImmoZert, these people have the authority to conduct the determination of fair market value in every field of real estate.

Having both of the mentioned qualifications, our office offers you the highest quality standards.

The following evaluations are offered:

1) Determination of fair market value

The fair market value of a reality is determined in accordance to all relevant parameters and is defined as the value that can be reached in candid business at the due date of the sale of real estate, excluding all subjective facts.

It is usually determined with the help of

- Real Value Method
In the classic real value method the market value corresponds to the value of technical asset value and takes into consideration the construction level as well as the age of the building (e.g. detached house).
- Comparable Value Method
The comparable value method derives the market value out of equivalent real estate transactions (e.g. building plots, condominium).
- Income Value Appraisal Method
In this approach the market value is determined by the expected return of the reality (e.g. leased premises).

künftig zu erwartenden Erträgen einer Immobilie ab (z.B. Vermietungsobjekte, gewerblich genutzte Liegenschaften).

Anlass zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens:

- An- oder Verkauf einer Immobilie
- im Zuge von Gerichtsverfahren wie z.B. Verlassenschafts-, Exekutions-, Konkurs-, Scheidungs-, Pflugschaftsverfahren
- Bilanzierung im Unternehmensbereich
- steuerliche Bewertung (Abschreibung etc.)
- Potentialabschätzungen
- Realteilungen
- Beleihungen für Finanzierungsentscheidungen

2) Nutzwertgutachten (ehemals Parifizierungen)

Bei der Begründung von Wohnungseigentum sind die Nutzwerte der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte im Rahmen eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln. Der Nutzwert ist jener Wert, der sich durch Zu- und Abschläge aufgrund relativer Wertunterschiede zu einer Referenzwohnung im selben Haus ergibt. Das Nutzwertgutachten ist Grundlage für die Errichtung eines Wohnungseigentumsvertrages sowie die Einverleibung des Wohnungseigentumsanteils im Grundbuch.

3) Nutzungsdauer-/Afa-Gutachten

Im Rahmen der steuerlichen Abschreibung eines abnutzbaren Wirtschaftsgutes im Anlagevermögen kann die Höhe der Abschreibung, die von der Finanzverwaltung vorgegeben wird, ausgenutzt werden. Wird ein höherer Afa-Satz in Anspruch genommen, so ist diese kürzere Nutzungsdauer durch das Gutachten eines Sachverständigen nachzuweisen.

Anlass zur Erstellung eines solchen Gutachtens bietet sich bei Anschaffung eines Wirtschaftsgutes, bei einer wesentlichen Nutzungsänderung und bei sonstigen, die Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes beeinflussenden Parametern.

4) Bewertung von Sonderimmobilien

Als Sonderimmobilie werden jene Liegenschaften bezeichnet, die selten oder überhaupt nicht am Immobilienmarkt gehandelt werden (zB Schulen, Krankenhäuser, Kirchen, Hotels, Freizeitanlagen, Kraftwerke, Burgen, Schlösser).

Es sind am Markt keine Vergleichswerte verfügbar, weshalb die Wertermittlung eine komplexe Materie darstellt. Für die Wertermittlung dieser Sonderimmobilien sind daher spezielle Wertermittlungsverfahren in Anwendung zu bringen bzw. sind zur Absicherung des Verkehrswertes die Ergebnisse aus mehreren verschiedenen Methoden gegenüberzustellen.

5) Bewertung von Rechten und Lasten

Der Wert einer Immobilie kann durch grundbücherliche oder außerbücherliche Rechte und Lasten erheblich beeinflusst werden. Deshalb ist es notwendig das rechtliche Umfeld einer Immobilie sorgfältig zu prüfen und gegebenenfalls eine Bewertung vorhandener Rechte und Lasten vorzunehmen und deren Einfluss auf den Verkehrswert zu berücksichtigen (zB Wohnungs-, Fruchtgenuss-, Leitungsrechte, Ausgedinge, Pflegeverpflichtung).

6) Bewertung von Baurechten und Superädifikaten

Bei der Bewertung des Baurechts wird der zugrunde liegende Bauzins rechtlich geprüft und daraus der angemessene Bauzins ermittelt. Daraus wird dann der Verkehrswert des Baurechts entweder für den Baurechtsnehmer oder Baurechtsgeber errechnet. Ähnlich wie bei der Ermittlung des angemessenen Bauzinses beim Baurecht wird auch beim Superädifikat vorgegangen.

Reasons for establishing a determination of fair market value:

- acquisition and disposal of real estate
- in the course of lawsuits, as e.g. probate proceedings, distraint proceedings, insolvency proceedings, divorce proceedings and tutelage proceedings
- accounting in business matters
- fiscal evaluation
- estimation of potential
- partition of real estate
- mortgaging in connection with financial decisions

2) Appraisal and subsequent subdivision of a building into smaller units for re-sale

At the establishment of condominium, the value benefits of the various condominiums have to be determined via an expertise. The value benefit is identified by comparing the relevant object to a reference flat within the same building (supplements and reductions). In Austria, it is the basis for the establishment of the contract of condominium as well as the registration of property rights into the property registry.

3) Useful life, appraisal for depreciation for wear and tear

Within the scope of depreciation, the extent of depreciation set forth by the fiscal authority can be utilised. If a higher depreciation for wear and tear is used, the reduced useful life has to be verified by an expertise.

This case is of relevance at the acquisition of asset, at a considerable alteration of use and at any parameter that influences the asset's useful life.

4) Evaluation of special Real Estate

This is real estate which occurs rarely or not at all on the real estate market (e.g. schools, hospitals, churches, hotels, leisure time facilities, power houses, castles).

Due to the fact that there are no reference values available on the real estate market, the valuation is difficult to make. You need to apply special valuation proceedings and oppose various different methods respectively.

5) Evaluation of Privilege and Burden

The value of real estate can be influenced dramatically by registered and non-registered privileges and burdens. Therefore it is necessary to have a close look at the legal environment of real estate and, where required, conduct an evaluation of privileges and burdens and their influence on the market value (e.g. right of abode usus fructus duty to nurse, right to lay a cable).

6) evaluation of permission to build and building on third-party land

For the evaluation of the development right it is necessary to check the underlying interest in order to determine an appropriate interest. On this basis the market value is detected either for the person entitled to build or the land owner who grants permission to build. The procedure for the evaluation of superstructures is similar to the interest's one's.

7) Expertise on rent

In connection to lease contracts (rent or tenure) the question frequently arises, whether a certain rent is adequate and

7) Mietzinsgutachten

Bei Bestandsverträgen (Miete oder Pacht) stellt sich in der Praxis häufig die Frage über die Angemessenheit und Ortsüblichkeit eines vereinbarten Mietzinses. Zur Überprüfung des Mietzinses ist neben der Marktkennntnis die Analyse vergleichbarer Mietobjekte erforderlich, um daraus einen nachhaltig erzielbaren Mietertrag ableiten zu können. Die rechtliche Prüfung der Bestandsverträge ist die Voraussetzung für die richtige Einstufung der vereinbarten Miete/Pacht.

8) Aufteilung des Verkehrswertes in Gebäude- und Grundwert

Für die steuerliche Erfassung einer Liegenschaft ist es notwendig den Kaufpreis einer solchen in die Teile „Gebäudewert“ und den „Wert für Grund und Boden“ aufzusplitten.

Diese Wertermittlung erfolgt unter Anwendung der üblichen Wertermittlungsverfahren und bildet insbesondere für steuerliche Ansätze die Basis für die Berechnung der Afa. ◀

customary in a place. For the purpose of checking up on a rent payment it is necessary to have knowledge about the market as well as to analyse comparable lease objects in order to be able to derive a sustainable rental income.

8) Partition of the market value into value of the building and value of the site

For the purpose of fiscal recordal of a reality it is essential to split its value into the value of the building and the value of the site. This is done by the application of the common valuation methods and forms the basis, especially for fiscal approaches to calculate the depreciation. ◀





IMMOBILIENTREUHÄNDER REAL ESTATE AGENT



Die Tätigkeit des Immobilientreuhänders umfasst laut Gewerbeordnung 1994 § 225 die Fachbereiche des Bauträgers, Immobilienverwalters und Immobilienmaklers, wobei die Zulassung jedes Fachbereiches an eine schriftliche und kommissionelle Prüfung gebunden ist.

Ein hoher Qualitätsstandard wird durch den Verband der Österreichischen Immobilientreuhänder in Form einer umfangreichen einjährigen Ausbildung für die Prüfungen festgesetzt. Ergänzend dazu sind laufend weitere Spezialfortbildungen vorgesehen.

Aufgrund der umfangreichen Fach- und Marktkenntnisse sowie der langjährigen Erfahrung bietet unser Büro einen überdurchschnittlich hohen Qualitätsstandard. ◀

Due to trading regulations the work of a real estate expert is divided into the sectors developer, real estate administrator and real estate agent, whereas the accreditation depends on passing a written exam conducted by a commission.

The high quality standard is ascertained by the "Association of Austrian Real Estate Experts" by offering an extensive yearlong education mounting in an examination. Supplementary numerous advanced trainings are offered.

By reason of our vast know-how and knowledge of the market as well as long time experience, our company offers superior quality standards. ◀





PROJEKTENTWICKLUNG PROJECT DEVELOPMENT



Die Entwicklung einer Immobilie erfordert von der Projektvision bis zur Fertigstellung eine zentrale Drehscheibe im Mittelpunkt einer komplexen Projektstruktur. Die Auslotung der Potentiale einer Liegenschaft wird durch Erstellung einer Machbarkeitsstudie und Analyse von Projektvisionen verifiziert und stellt in einem früheren Projektstadium bereits die Weichen für einen wirtschaftlichen Erfolg. Aufgrund des Zusammenspiels der Fachbereiche Betriebswirtschaft, Immobilienbewertung, Marktkennntnisse als Immobilitreuhänder und langjährige berufliche Erfahrung können wir Ihnen dieses umfangreiche Leistungsspektrum der Projektentwicklung anbieten.

Stufen der Projektentwicklung:

- **Machbarkeitsstudie**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden am Beginn einer Projektentwicklung die wesentlichen Parameter eines geplanten Immobilienprojektes analysiert und grundsätzlich eine wirtschaftlich vertretbare Durchführbarkeit des Projektvorhabens geprüft.

- **Bauträgerkalkulation**

Die Bauträgerkalkulation setzt bereits detailliertere Angaben des Projektes voraus, es wird eine grobe Baukalkulation mit Berücksichtigung sämtlicher Nebenkosten sowie auf der Ertragsseite der Mietenspiegel oder ein Verkaufsspiegel kalkuliert.

- **Planrechnung**

Die Planrechnung simuliert ein Immobilienprojekt aus Investorensicht über einen Zeitraum von z.B. 20 Jahren mit den wesentlichen Positionen einer Gewinn- und Verlustrechnung und ermöglicht somit durch Variation einzelner Projektparameter die Sensibilität des Projektvorhabens zu prüfen. Dabei lässt sich die Bandbreite des Projekterfolges einschätzen.

- **Renditeberechnung**

Mit der Renditeberechnung werden verschiedene Projektmodelle, insbesondere Nutzungsarten und Verwertungsmöglichkeiten gegenübergestellt, wodurch die optimale Realisierung eines Immobilienprojektes entwickelt werden kann.

- **Verwertungskonzept**

Für die Planentwicklung eines Projektes ist es notwendig, bereits in einem frühen Projektstadium die wirtschaftlich optimale Zielrichtung der Verwertung vorzugeben. Hohe Flexibilität der

In order to develop real estate it is essential to have a pivotal moment within the very complex project structure to coordinate everything from vision to realisation.

By the establishment of a feasibility study and an analysis of the project's vision, the real estate's potential can already be evaluated in an early stage and thus gives an indication as to how the solutions may be implemented in an economically successful way. As a result of the interplay between the fields of economics, real estate appraisal, market knowledge and long time professional experience, we can offer you this wide range of project development.

The different phases of project development:

- **Feasibility study**

Within the feasibility study the project's main parameters are outlined and analysed at the beginning of the project with the aim of checking whether the project theoretically is economically justifiable.

- **Developer Calculation**

The developer calculation requires detailed information about the project. Considering all possible side costs as well as the achievable rents or revenues, a rough building calculation is made.

- **Financial Planning**

The financial planning simulates a real estate project over a period of e.g. 20 years in the perspective of an investor, taking into consideration the main elements of a profit and loss statement. By altering single parameters it is thus possible to check on the project's sensibility.

- **Calculation of Return of Investment**

The calculation of return of investment opposes various project models – especially kinds of use and valuation possibilities - to one another; by that the ideal realisation of a real estate project is achieved.

- **Concept of Realisation**

For the concept of realisation it is necessary to focus on an economically ideal goal already in an early stage of the project. High flexibility as well as the diversity of the room setup permits a user-friendly realisation.



Nutzungseinheiten sowie die notwendige Vielfalt der Raumaustattung ermöglichen somit eine nutzerorientierte Verwertung.

- **Mietenspiegel**

Durch Erstellung eines Mietenspiegels werden die einzelnen Mieteinheiten in ihrer Flächenaufteilung entwickelt und verschiedene Nutzereinheiten geplant, die je nach Verwertungsszenario ermittelte marktgerechte Miete ergibt den für die Projektrendite entscheidenden Jahresrohertrag.

- **Standortanalyse**

Für ein geplantes Projektvorhaben ist es wesentlich, den Standort und die für die Realisierung entscheidenden Parameter zu analysieren und den Standort in seiner Marktposition richtig einzustufen. Dazu gehören die Aufbereitung der Infrastrukturdaten, die Analyse der Konkurrenzstandorte, die Kenntnis der marktgerechten Verwertungspreise, die Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen in der Umgebung, etc.

- **Abklärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen**

Im Vorfeld der Projektentwicklung ist ein intensiver Abstimmungsprozess mit den Behörden und gegebenenfalls mit den Nachbarn notwendig, um unter den vorhandenen oder geplanten baurechtlichen Rahmenbedingungen die optimale Ausnutzung eines Grundstückes auszuloten. ◀

- **Achievable Rent**

By the determination of the achievable rent the single rental units are developed in respect to the distribution of area and diverse utilisation units are planned; the rent calculated according to the scenario of realisation constitutes the basis for the annual revenue, which is calculated in the calculation of return of investment.

- **Location analysis**

If someone plans the realisation of a real estate project it is essential to analyse the location as well as the crucial parameters and to classify the location's market position rightly. Relatable to this point is the preparation of infrastructure data, the analysis of competitors' locations, the knowledge of market-driven selling prices, the consideration of planned development in close surrounding, etc.

- **Clarification of the basic legal parameters**

Before starting with the project development itself, it is important to coordinate one's plans with authorities and if necessary with neighbours in order to sound the given or planned legal circumstances ideally. ◀



Meine Immobilie !

Büro Graz
Hohenwartweg 9
A-8054 Graz
Tel. +43 316 285020

Büro Brunn am Gebirge
Dreihäusergasse 18
A-2345 Brunn am Gebirge
Tel. +43 2236 379232