



# TAUERN ALPIN

TEASER ZUM HOTELINVESTMENT IN OBERTAUERN





# TAUERN ALPIN

OBERTAUERN: EINE TOP ADRESSE FÜR DEN WINTERSPORT



## I. Daten und Fakten im Überblick

# EINE RARITÄT IN OBERTAUERN

- **3.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche voll erschlossen und vorbereitet!**
  - Die eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten, wie Umweltschutzzonen, Gefahrenzonen, usw. geben Obertauern praktisch keinen Raum mehr für neue Nutzflächen. Umso mehr gilt das angebotene Grundstück als ECHTE RARITÄT.
  - Ca. 3.800 m<sup>2</sup> Baugrund sind groß genug, um einen Beherbergungsbetrieb mit rund 250 Betten zu errichten und zu betreiben. Sämtliche Genehmigungsverfahren sind abgeschlossen. Bauplatzerklärung und Baubewilligungsverfahren müssen dann mit Vorlage eines Projektes eingereicht werden.
- **Die Highlights:**
  - Errichtung einer Tiefgarage mit 95 Stellplätzen
  - Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit bis zu max. 250 Betten
  - Neues Konzept aus Chalets und Suiten mit Restauration, Bar und Wellness
  - Genehmigungen für die vorgeschriebene Schneeablagerung vorhanden
  - Notwendige Wasserpunkte und Abwasserpunkte vorhanden
  - Ortsansässige Betreiberfamilie mit Hotelexpertise vorhanden
- **Zahlen und Fakten:**
  - **Geschoßflächenzahl**  
33 % +10 % ( Sondergenehmigung )
  - **Hanglage**  
Gering, daher keine aufwendige Baustellenabsicherung im Winter
  - **Geschosszahl**  
Vier Untergeschosse und zwei Obergeschosse möglich
  - **Bauvolumen**  
Nach Vorplanung ca. 32.000 m<sup>3</sup> inkl. Tiefgarage
  - **Bruttogeschoßfläche**  
ca. 4.246 m<sup>2</sup> je nach Planung möglich
  - **Nutzfläche**  
stark abhängig von Planung und Nutzungszweck und Interessen des Investors



Grundstück im Sommer gegenüber dem Zehnerkahrgipfel

## I. Daten und Fakten im Überblick



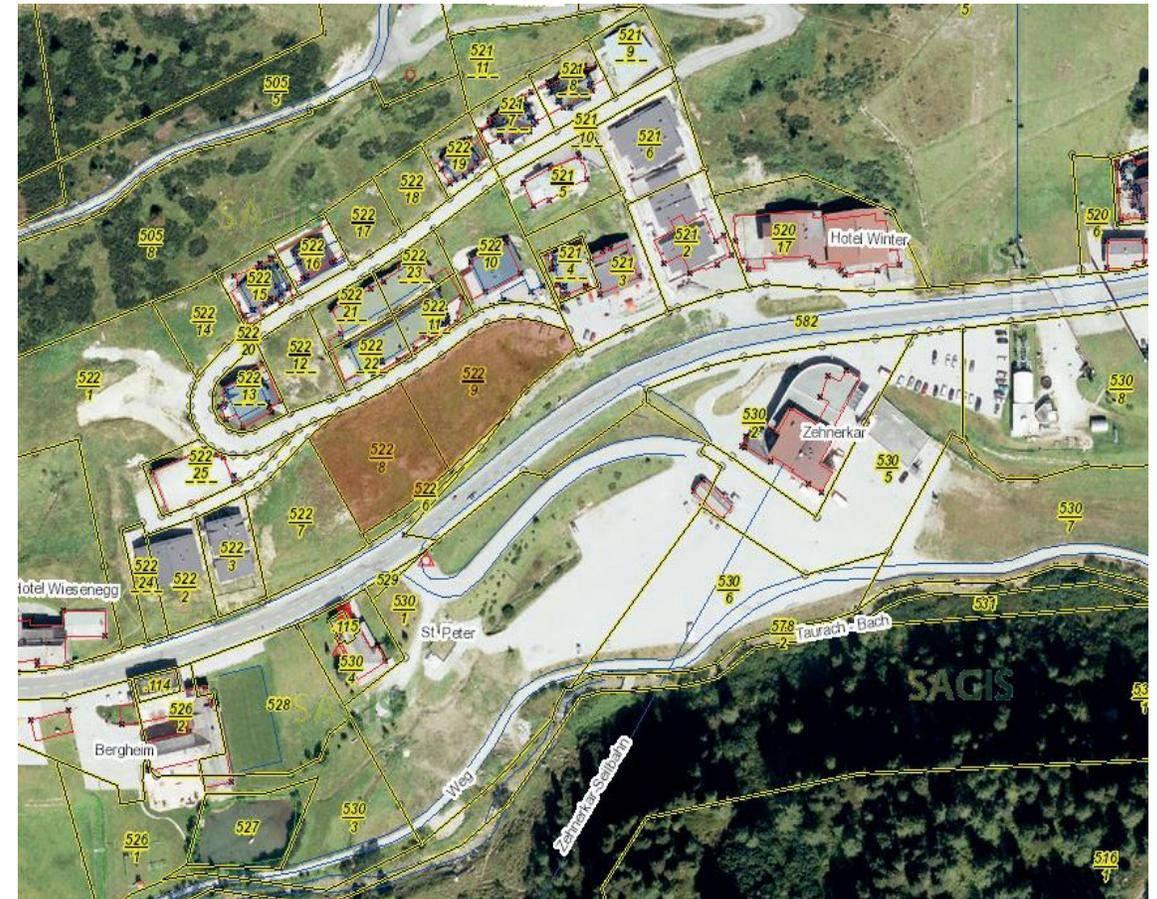
# UNVERBAUBARER BLICK AUF DEN ZEHNERKARGIPFEL

### ▪ Lifte in unmittelbarer Nähe

- Wie am Plan zu erkennen ist, liegen die einzig verfügbaren Grundstücke an der Nordseite des Tauernpasses nur 3 Gehminuten vom Lift „Zehnerkar“ und der Grünwaldkopfbahn entfernt.
- Weitere Lifte und Langlaufloipen sind ebenfalls problemlos vom Grundstück erreichbar. Sessellifte bringen auch Nicht-Skifahrer bequem und unkompliziert in wenigen Minuten auf 2.000m Seehöhe. Die in unmittelbaren Nähe liegende Grünwaldkopfbahn ist auch im Sommer geöffnet und erschließt somit das gesamte Wandergebiet.
- Der beeindruckende Blick auf den Zehnerkargipfel ist durch die geografischen (regionalen) Gegebenheiten auch in der Zukunft gewährleistet.

### ▪ Nach Abschluss Planungsphase fehlt nur noch Bauantrag

- Die beiden zusammenhängenden Bauparzellen 522/8 und 522/9 haben rund 3.800 m<sup>2</sup> und verfügen bereits über Wasser- und Abwasserpunkte, die in Obertauern rar, aber eine notwendige Verpflichtung sind.
- Die beiden Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Untertauern als erweitertes Wohngebiet ausgewiesen. Daher ist eine Bebauung möglich. Grundsätzlich kann auf dem Grundstück jede Form von Beherbergungsbetrieb erstellt werden. Zum endgültigen Baubeginn muss nach Abschluss der Planungsphase nur noch der Antrag zur „bau- und gewerbebehördlichen Bewilligung“ eingereicht werden.





## HOHE RENDITEN FÜR IMMOBILIEN INVESTMENTS

### ▪ Verschieden Anlagemöglichkeiten

- Das Objekt kann als Hotelbestandsimmobilien im Portfolio gehalten werden und nach einem längeren Anlagezeitraum mit einer hohen Renditechance veräußert werden. Interessierte Pächter sind schon vorhanden.
- Nach Einführung des Hotels ( als Suitenhotel, Wellnesshotel oder Kinderhotel oder...) kann das Objekt auch eine Hotelkette veräußert werden. Da das Skigebiet und der Ort ( steigende Übernachtungszahlen ) einen hohen Stellenwert in Österreich haben, sind beim Verkauf auch gute Renditemöglichkeiten gegeben. Insbesondere in milden Wintern bietet Obertauern durch seine Höhenlage trotzdem Schneesicherheit und eine lange Saison.
- Eine weitere Anlagemöglichkeit verspricht der Verkauf ( Teilverkauf ) der einzelnen Suiten und Chalets. Dieses Konzept sieht den Start des Verkaufes der einzelnen Einheiten noch innerhalb der Bauphase vor. Die Zielgruppe sind hier potentielle Käufer von Eigentum, die neben der Eigennutzung des jeweiligen Objektes auch an einer Vernietung und den damit verbundenen Steuervorteilen Interesse haben. Nach Auskunft von englischen Maklern lässt sich der gesamte Verkauf der Suiten und Chalets im englischen und skandinavischen Raum innerhalb von 6- 12 Monaten durchführen.

### ▪ Erstes Objekt im Ort mit gezielter Ausrichtung auf den Sommerbetrieb

- Das „Tauern Alpin“ Hotel ist als ein Ganzjahresbetrieb konzipiert. Ein umfangreiches und stimmiges Angebot ermöglicht eine sehr gute Auslastung sowohl in den Wintermonaten als auch in der Sommersaison. Im Gegensatz zu allen anderen Hotels im Ort sind die Anforderungen für einen optimalen Sommerbetrieb bei der Konzeption bedacht worden. (Außenbereiche / Wellness)

### ▪ Investitionsvolumen wird auch von der Anlageform beeinflusst

- Das Investitionsvolumen beträgt je nach Ausrichtung des Objektes zwischen **21 bis 23 Mio. Euro**. Dieser Preis sieht eine schlüsselfertige Übergabe des Objektes und eine Unterstützung während der Bauphase durch einen ortskundigen Begleiter vor. Bei Kauf der Besitzgesellschaft liegen die Kosten in der unteren Range.
- Das oben genannte Investment beinhaltet alle Kosten, die vom Kauf des Grundstückes bis zur Übergabe des Objektes anfallen. Allerdings wurden Zinskosten bei den Berechnungen nicht berücksichtigt, da diese stark von der Anlageform und den Präferenzen des Investors abhängen.
- Der Kauf des Konzeptes ( incl. Grundstück ) kann als Share Deal oder Asset Deal abgewickelt werden. Der Architekt ist bisher nur für die Planungsphase beauftragt.

### ▪ Hohe Renditemöglichkeiten

- Das Land Österreich zeichnet sich schon seit Jahren durch überdurchschnittliche Wertsteigerung im Immobilienbereich aus. Auf Grund der hohen Schneesicherheit des Ortes sowie der knappen Grundstücks- und Wasserressourcen in Obertauern, bietet eine Investition in dieser Region, noch zusätzliche Wertsteigerungen für eine hochwertige Immobilienanlage.
- Die Rendite und der Zeitraum für die Kapitalbindung hängen stark von der Präferenz und der Anlageform des Investments ab. Sowohl der Bau des Objektes mit dem anschließenden Verkauf der Chalets und Suiten, als auch das Betreiben des Objektes für einen Zeitraum von ca. 1 bis 2 Jahren mit dem anschließenden Gesamtverkauf des Objektes an eine Hotelkette, bieten Renditemöglichkeiten zwischen 3 bis 6 Mio. Euro.
- Bei einer Bestandsimmobilie ergibt sich die Rendite aus den Pachteinahmen und der Wertsteigerung des Objektes. In Österreich lag die Wertsteigerung in den letzten Jahren im Immobilienbereich bei ca. 6%. Bei der besonderen Lage des Objektes könnten höhere Renditen erzielbar sein.

## I. Daten und Fakten im Überblick

# OBJEKTKALKULATION BAUTRÄGER

Bauträgerkalkulation		
Erwerb Grundstück mit Konzeption		Basiskalkulation Netto
<b>Gesamtkaufpreis mit Grundstück und Kalkulationen u. Vorplanung Architekt</b> 3.900.000 €		
Gründerwerbsteuer ( Gestaltungsfrage )	3,50%	136.500 €
Eintragungsgebühr	1,10%	42.900 €
Verträge und Anwälte	2%	78.000 €
Notarkosten	2,5%	97.500 €
<b>Summe Grundstück u. Konzept mit Nebenkosten</b>		<b>4.254.900 €</b>
<b>Gebäude</b>		
Verbaubares Volumen bei Ausnutzung max. Flächenvolumen	GFZ	0,8 + 33%
Anzahl Suiten	m <sup>2</sup>	7.156
Anzahl Chalets	St.	43
Herstellungskosten incl. Einrichtung ( Schlüsselfertig )	St.	23
Summe Herstellungskosten		14.974.000 €
Zwischenfinanzierung 1. Jahr ( bei EK nicht notwendig )	5%	0 €
<b>Summe Gebäudekosten</b>		<b>14.974.000 €</b>
<b>Verkaufsplanung</b>		
gesamte Herstellungsfläche	m <sup>2</sup>	6.917
Allgemeinfläche nicht verkaufbar ( indirekt Im Verkaufspreis enthalten )	43%	2.968
verkaufbare Fläche	m <sup>2</sup>	3.949
Geplanter Verkaufspreis im Durchschnitt	m <sup>2</sup>	6.500 €
Verkauf Tiefgaragenplätze pro Platz		27.000 €
<b>Verkaufserlöse Suiten</b>		<b>25.669.930 €</b>
Verkaufserlöse Tiefgaragenplätze	95	2.565.000 €
<b>Summe Erlöse gesamt</b>		<b>28.234.930 €</b>
<b>G u. V Kurzfassung</b>		
<b>Kosten</b>		
Konzept mit Grundstück und Nebenkosten		-4.254.900 €
Gebäude incl. Einrichtung		-14.974.000 €
Planungskosten und Bauüberwachung Architekt	12%	-1.388.880 €
Maklerkosten/ Vertriebskosten	6%	-1.694.096 €
Finanzierungskosten Kreditlinie ( nur bei Bedarf )		
Bankgarantie für Käufer ( keine Kosten nur Liquidität )	0,80%	
<b>Summe Kosten gesamt</b>		<b>-22.311.876 €</b>
Kosten Hotel ohne Verkauf Suiten/ Chalets als Bestandsimmobilie		-20.617.780 €
<b>Summe Erlöse gesamt</b>		<b>28.234.930 €</b>
<b>Gewinn vor Steuern Bauträger</b>		<b>5.923.054 €</b>



Bei einem Kapitaleinsatz von ca. 4.3 Mio. EUR lässt sich eine Gewinn vor Steuern von ca. 5,9 Mio. EUR erzielen. Dies entspricht einer Rendite von ca. 139 % über die Laufzeit des Projektes. Die Quadratmeterpreise für den Verkauf wurden an Hand von bisher verkauften Objekten im Ort oder bei vergleichbaren Objekten in den Österreich ermittelt.

## I. Daten und Fakten im Überblick

# OBJEKTKALKULATION BESTANDSIMMOBILIE

Kalkulation Hotel Bestandsimmobilie		
<b>Erwerb Grundstück mit Konzeption</b>		<b>Basiskalkulation Netto</b>
Fläche	m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtkaufpreis mit Grundstück und Kalkulationen u. Vorplanung Architekt</b>		<b>3.900.000 €</b>
Grunderwerbsteuer ( Gestaltungsfrage )	3,50%	136.500 €
Eintragungsgebühr	1,10%	42.900 €
Verträge und Anwälte	2%	78.000 €
Notarkosten	2,5%	97.500 €
<b>Summe Grundstück u. Konzept mit Nebenkosten</b>		<b>4.254.900 €</b>
<b>Gebäude</b>		<b>GFZ 0,8 + 33%</b>
Verbaubares Volumen bei Ausnutzung max. Flächenvolumen	m <sup>2</sup>	7.156
Anzahl Suiten	St.	43
Anzahl Chalets	St.	23
Herstellungskosten incl. Einrichtung ( Schlüsselfertig )		14.974.000 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>		<b>14.974.000 €</b>
Zwischenfinanzierung 1. Jahr ( bei EK nicht notwendig )	5%	0 €
<b>Summe Gebäudekosten ohne Finanzierungskosten</b>		<b>14.974.000 €</b>
<b>G u. V Kurzfassung</b>		
<b>Kosten</b>		
Konzept mit Grundstück und Nebenkosten		-4.254.900 €
Gebäude incl. Einrichtung		-14.974.000 €
Planungskosten und Bauüberwachung Architekt	12%	-1.388.880 €
sonstige Kosten Reserve		
Baukostenreserve		
Finanzierungskosten ( in Abhängigkeit von Finanzierungsform Investor)		
Bankgarantie für Käufer ( keine Kosten nur Liquidität )	0,80%	
<b>Kosten Hotel als Bestandsimmobilie</b>		<b>-20.617.780 €</b>



Die Nebenkosten können bei der Erwerb der Tauern Alpin GmbH ( Besitzgesellschaft Grundstück). Wenn es gelingt das Hotel nach einer Einführungsphase an eine Hotelkette zu veräußern, ist innerhalb eines Zeitraumes von 1 bis 3 Jahren eine hohe Rendite zu erwarten.

## ANHANG

# IM SOMMERBETRIEB STECKT NOCH ERHEBLICHES POTENTIAL



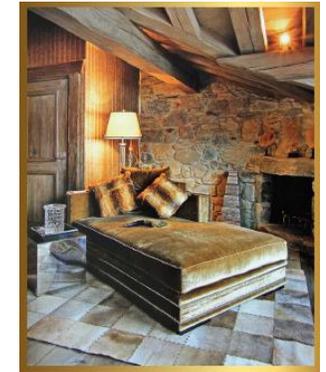
- Der Sommerbetrieb stand in den letzten Jahren in Obertauern nicht im Mittelpunkt, sondern das Geschäft war in den letzten Jahren überwiegend auf den Winter ausgerichtet.
- Die Übernachtungszahlen im Sommer sind im Bundesland Salzburg in 2013 auf ca. 11 Mio. (+4,6%) Übernachtungen angestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Übernachtungen im Sommer in Obertauern auf ca. 65.000 (+3,8%) angestiegen.
- Auch der Tourismusverband in Obertauern setzt zukünftig auch einen Schwerpunkt auf eine Weiterentwicklung des Angebotes im Sommer, um von steigenden Gästezahlen in Obertauern profitieren zu können.

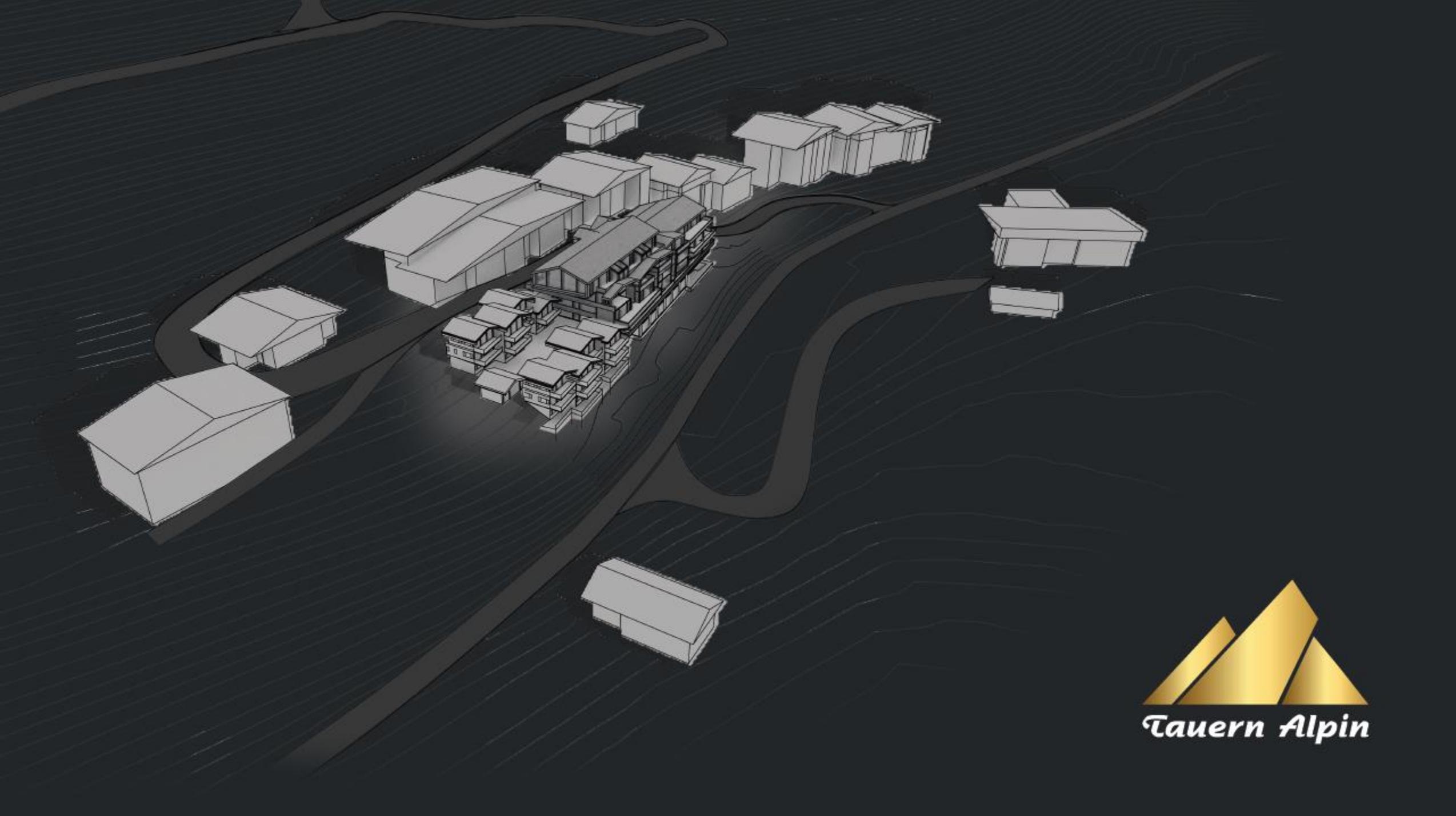
## ANHANG

# WEITERE UNTERLAGEN



- Als weitere Unterlagen steht eine Projektpräsentation mit unterschiedlichen Berechnungen zur Verfügung. Zusätzlich liegt noch die Planung des Architekten mit aktueller Geschoßplanung den Ansichten und den Schnitten des Hotels vor.





***Tauern Alpin***