

Businessplan

Wohnprojekt Biberhaufenweg 65

Projektgesellschaft:

Biberhaufenweg 65 Liegenschaftsverwertung GmbH

Die Trendhaus - Gruppe

Die Gruppe steht im Eigentum der Familie Abramov, die seit 2009 im Bauträgersgeschäft tätig ist.

Alle Projekte der Gruppe werden in eigenen Objektgesellschaften abgewickelt, um somit eine eindeutige sowie transparente Zuordnung aller Kosten und Erlöse eines Projektes zu ermöglichen.

Seit 2009 wurde bereits eine Vielzahl an Projekten erfolgreich umgesetzt. Aktuell wird gerade u.a. ein 79 Wohneinheiten umfassendes Projekt in Wien 22, Wagramerstrasse 116 fertiggestellt. Bereits früher fertiggestellte Projekte umfassen u.a. ein 63 Einheiten umfassendes Objekt am Biberhaufenweg, eine 6 Einheiten umfassende Reihenhausanlage ebenfalls am Biberhaufenweg sowie einige Dachbodenausbauten ebenfalls in Wien.

Aktuell besitzt die Trendhaus – Gruppe weitere 4 Grundstücke mit insgesamt rd. 5.300m² Nutzfläche bzw. rd. 100 Wohneinheiten (teilweise schon baugenehmigt, weitere im Stadium der Einreichung zur Baugenehmigung), bei denen ebenfalls der Baubeginn Ende des 2. Quartals 2017 geplant ist. . Ebenfalls befinden sich 2 weitere Liegenschaften in Prüfung, die – wenn die Vorprüfung erfolgreich verläuft - im Laufe des 2. bzw. 3. Quartals erworben werden sollen.

Die Trendhaus – Gruppe hat ein sehr erfahrenes Team aus kompetenten und sehr erfahrenen, gebildeten und hochmotivierten Mitarbeitern, sowohl im Bau- als auch im Verwaltungsbereich. Die Projekte werden mit ebenso ausgezeichneten und renommierten österreichischen Architekten, Statikern, Konsulenten und Firmen des Bauhaupt- und Nebengewerbe abgewickelt. Dadurch ist es uns möglich, hohe Qualität und gleichzeitig leistbaren Wohnraum anzubieten.

Die Projekte der Trendhaus – Gruppe kennzeichnen

- Hochwertige Materialien zu leistbaren Preisen
- Zeitgemäße Grundrisse
- Gute Verkehrsanbindung bzw. gute Anbindung zum öffentlichen Verkehr
- Hohe Funktionalität der Wohneinheiten
- Zeitgemäße Architektur
- Lebenswerte Wohnräume und Wohlfühloasen

Der Emittent

Die Biberhaufenweg 65 Liegenschaftsverwertung GmbH (Gründung Ende 2015) ist eine Projektgesellschaft der Trendhaus – Gruppe, in der nur dieses eine Projekt abgewickelt wird.

Unternehmenseckdaten:

Firma:	Biberhaufenweg 65 Liegenschaftsverwertung GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	446000 h
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft:	Politische Gemeinde Wien
Geschäftsadresse:	Biberhaufenweg 10/1/7, 1220 Wien
Stammkapital:	€ 35.000,- (einbezahlt: € 5.000,-)
Gründungsdatum:	25.11.2015
Ersteintragung:	19.1.2016
Geschäftsführer:	Eduard Abramov (seit Gründung) BM Ing. Dipl.-Ing. Alois Riegler, MSc (seit 20.12.2016 – Gesellschafterbeschluss) Mag. Gerhard Höfler (seit 20.12.2016 – Gesellschafterbeschluss) Vertretung: immer durch 2 Geschäftsführer
Gesellschafter:	3A Bracha Property GmbH, Anteil 100% (eine Gesellschaft der Trendhaus – Gruppe)
Unternehmensgegenstand:	Immobilienverwertung
Gewerbeberechtigung:	In Beantragung
Mitarbeiter:	6

Die Entscheidung über den Ankauf eines Grundstückes erfolgt, basierend auf einer Prüfung aller vorhandenen Unterlagen, einer Studie durch einen Architekten und einer Vorkalkulation sowie Wirtschaftlichkeitsberechnung gemeinsam mit den Eigentümern.

Um die wirtschaftlichen Belange kümmert sich hauptverantwortlich Herr Mag. Gerhard Höfler, der auch die Letztentscheidung bei allen finanziellen Entscheidungen trifft (Liquidität, Finanzierung, Verhandlungen mit und Auswahl der Baufirmen, etc.), der dabei auf ein hervorragendes Team zugreifen kann.

Hr. BM Ing. DI Alois Riegler, MSc ist ab dem Kauf des Grundstückes für den gesamten Errichtungs- und Fertigstellungsprozess verantwortlich. Dies umfasst die Projektsteuerung und -koordination, den Planungs- und Baubewilligungsprozess, die Ausschreibung der Gewerke sowie die Baukontrolle (Prüfung auf Einhaltung der Bauzeit, der Baukosten und – ganz wichtig - der Qualität).

Der Vertrieb wird derzeit an externe Makler vergeben, jedoch soll innerhalb der Trendhaus – Gruppe im heurigen Jahr eine eigene Vertriebseinheit für Verkauf und Vermietung aufgebaut werden.

Geschäftsmodell

Die Trendhaus - Gruppe arbeitet nach einem seit Jahren bewährten Geschäftsmodell:

1. Liegenschaften/Projekte suchen wir selber mittels eines dafür zuständigen Mitarbeiters bzw. werden sie uns aktiv von externen Maklern angeboten. Solche Objekte werden besichtigt, die vorhandenen Unterlagen (Grundbuchsauszug, Bauvorschriften, etc.) geprüft, Architektenstudien angefertigt und eine interne normierte Erstkalkulation erstellt.
2. Wenn diese Vorprüfung ein positives Ergebnis bringt, wird das Grundstück/Objekt erworben.
3. Anschließend erfolgt die Übergabe des Projektes an unsere Bauabteilung, die ab diesem Zeitpunkt für die Projektsteuerung und das Projektmanagement zuständig ist: Detailplanung, Ansuchen um Baubewilligung, Ausschreibung und Koordination der Gewerke, Baukontrolle und -überwachung bis hin zur Fertigstellungsanzeige. Die wirtschaftlichen Entscheidungen und Agenden werden dann von der Geschäftsführung (4-Augen-Prinzip) auf Grundlage der Vorschläge des Projektmanagers getroffen.
4. Bereits während dem Ansuchen um Baubewilligung beginnt die Verwertung des Projektes über den gerade im Aufbau befindlichen eigenen Vertrieb und/oder extern beauftragter Makler.
5. Während der gesamten Errichtungsphase gibt es eine ständige Kostenkontrolle aufgrund unseres hervorragenden Rechnungs- und Berichtswesens.
6. Die begleitende Prüfung des Baufortschritts im Hinblick auf Einhaltung des Kostenbudgets, die Bauzeit und v.a. die Qualität erfolgt durch das sehr erfahrene

Projektmanagement – Team der Trendhaus – Gruppe unterstützt durch eine maßgeschneiderte Spezialsoftware.

7. Die Bauzeit beträgt (abhängig von der Projektgröße) zwischen 7 und 15 Monaten. Der Bau erfolgt durch Einzelvergabe der Gewerke an renommierte österreichische Firmen.
8. Die Übergabe der fertig gestellten Einheiten erfolgt in der Regel zwischen 14 und 18 Monaten (abhängig von der Projektgröße) nach Baubeginn

Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf besteht aus Grundkosten, Errichtungs- und Finanzierungskosten. Diese sind bis zur Fertigstellung vorzufinanzieren. Die Banken verlangen, bedingt durch EU-Richtlinien, für eine Finanzierungszusage sehr hohe Eigenkapitalanteile, und ist es daher nicht möglich, für all unsere erstklassigen Projekte das noch zur Umsetzung dieser Projekte zusätzlich zu dem bereits investierten Eigenkapital nötige Kapital für den Ankauf und die Errichtung bereitzustellen. Da es bereits sehr gute Erfahrungen mit Nachrangdarlehen gibt, haben wir uns entschlossen, auf diesem Weg einen Teil des nötigen Kapitals für dieses Projekt aufzubringen und führt das zu einer ausgewogenen Zusammensetzung der Finanzierungsstruktur.

Geschäftsplan

Die Biberhaufenweg 65 Liegenschaftsverwertung GmbH ist eine Objektgesellschaft einzig zum Zweck der Umsetzung des gegenständlichen Projektes. Nach erfolgreicher Beendigung des Projektes wird die Projektgesellschaft wieder geschlossen. Somit ist eine transparente Abwicklung dieses Wohnbauprojektes gewährleistet.

Die Projektgesellschaft wurde erst im 2.Quartal 2016 gegründet und wurde bis jetzt nur das Grundstück angekauft und eine Vielzahl an Nebenkosten (Rechts- und Steuerberatung, Gebühren, Gründungskosten, etc.) bezahlt.

Die Anschaffung des Grundstücks iHv. ges. € 348.673 wurde durch einen Bankkredit iHv. € 335.000 finanziert; der Rest waren Eigenmittel. Die Einreichung für die Baubewilligung erfolgte am 2.9.2016 nach § 70a BO (verkürztes Verfahren).

Der Baubeginn (Baubewilligung erteilt am 2.12.2016) soll bis Ende März erfolgen; mit der Fertigstellung ist bis Ende 2017 zu rechnen. Der Vertrieb beginnt bereits im Frühjahr 2017; es wurde bereits ein Makler beauftragt und sämtliche Verkaufsunterlagen erstellt und rechnen wir mit dem Verkauf bzw. der grundbücherlichen Umsetzung der Wohnungsverkäufe bis Ende 1.Quartal 2018.

Wenn die Funding - Schwelle nicht innerhalb der Zeichnungsfrist erreicht, erhalten die Investoren ihre einbezahlten Beträge ohne jeglichen Abzug wieder zurück