



Businessplan Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH

Seit vielen Jahren beschäftigen wir uns mit Immobilien.

Immer auf der Suche nach einer Herausforderung und ein Stück weiter: um das scheinbar Unmögliche möglich zu machen.

Für uns ist das Schaffen von Wohnraum eine Herzensangelegenheit. Auf zeitgemäßes, den Wünschen und Bedürfnissen entsprechendes Wohnen mit hoher Lebensqualität legen wir daher besonderen Wert.



Historische Entwicklung

Die Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH, im Folgenden kurz Alpha Center GmbH genannt, startete 1999 mit einem Bündel an Geschäftsfeldern. Dabei handelte es sich um Unternehmensbeteiligungen, Leasingprojekte und die Bereitstellung von Venture Capital. Im Jahr 2005 kamen die Sanierung und der Verkauf von Wohnungseigentumsobjekten in Wien und dem Wiener Umland dazu. Dieser Geschäftsbereich wurde in den Folgejahren auf Bauprojekte (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) ausgedehnt, und verdrängte die ursprünglichen Geschäftsbereiche zusehends.

Die Projekte haben seither stark an Anzahl und Größe zugenommen - der regionale Fokus blieb aber unverändert.

Im Laufe der Jahre wurden mehr als 30 Wohnungssanierungen durchgeführt: von der kleinen Neubauwohnung im Arbeiterbezirk bis zur luxuriösen Dachterrassen-Altbauwohnung bei Schloss Schönbrunn. Mittlerweile wurden auch fünf Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen.

Der Emittent

Die Unternehmensdaten im Überblick:

Firma:	Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	189679 s
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wiener Neustadt
Sitz der Gesellschaft:	politische Gemeinde Perchtoldsdorf
Geschäftsadresse:	2380 Perchtoldsdorf, Hochstraße 48
Stammkapital:	EUR 75.000,-- – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	10.12.1999
Ersteintragung:	22.12.1999
Geschäftsführer:	Mag. Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, Breitenfurterstraße 445/5/4, 1230 Wien
Gesellschafter:	90% Mag. Alexander Couroupis, w.o.; 10% Lisbeth Simon, geb. 26.02.1958, Beim Spitzerriegel 4/52, 2500 Baden
Unternehmensgegenstand:	Erschließung von Grundstücken, Sanierung von Wohneinheiten;



Herr Mag. Alexander Couroupis ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Alpha Center GmbH. Er wurde 1975 in Wien geboren. Nach Absolvierung eines Bundesrealgymnasiums wurde er bereits während seines Studiums in der Alpha Center GmbH tätig. Seit 2008 ist er für die Projektakquise zuständig. Im Jahr 2015 übernahm er von der langjährigen Geschäftsführerin/ Gesellschafterin Frau Lisbeth Simon die Geschäftsführung sowie 90 % der Firmenanteile. Die restlichen 10% Anteile entfallen auf Frau Lisbeth Simon. Das Controlling im Unternehmen obliegt weiterhin Frau Simon.

Nahezu sämtliche Aktivitäten abseits des Kerngeschäftes von Projektentwicklung und Vertrieb sind ausgelagert: Bau, Sanierung und Vermarktung erfolgen meist durch langjährige Partnerfirmen. Alle beteiligten Gewerke sind vertraglich ein Jahr lang an die vereinbarten Kosten gebunden, was das kalkulatorische Risiko extrem reduziert.

Die Zielgruppe des Unternehmens ist nicht auf Personen eines bestimmten Alters- und Familienstandes begrenzt. So wird stets ein breiter Mix an angebotenen Wohnungsgrößen angestrebt. Lediglich Großwohnungen über 100 m² werden in unterdurchschnittlichem Ausmaß bereitgestellt, da hier (durch das Anwachsen von Single-Haushalten) die Nachfrage zurückgegangen ist.

Besonderes Kennzeichen der Bauprojekte ist die absolute Flexibilisierung des Angebotes: Käufer können bei der Raumaufteilung mitbestimmen, darüber hinaus oft frei wählen, ob sie z.B. Gartenflächen erwerben wollen. Die Wohnungen werden belagsfertig oder bezugsfertig, mit oder ohne Küche angeboten. Die Bodenbeläge oder Fliesen können analog zu einer jeweils fertig gestellten Musterwohnung verlegt werden, oder ausgehend von vorliegenden Mustern ganz nach Wunsch der Käufer. Selbstverständlich können die Wohnungskäufer auch bloß die Beratung in Anspruch nehmen, sich aber selbst um alles kümmern. Sogar hier sind aber noch Zwischenlösungen möglich.

Das Geschäftsmodell

Die Alpha Center GmbH arbeitet seit Jahren nach einem erprobten Geschäftsmodell:

1. Der Ablauf

Durch die langjährige Erfahrung der Alpha Center GmbH erfolgt die Abwicklung unserer Bau- und Sanierungsprojekte einem standardisierten Muster.

Bei Bauprojekten beträgt die Vorlaufzeit (Auswahl des Grundstückes, Kauf, Planung, Erstellung der Vertriebsunterlagen) zwölf Monate. Für Bau und Verkauf sind weitere 24 Monate eingeplant.

Bei Wohnungssanierungen wird gleich nach Schlüsselübergabe mit der Sanierung begonnen, für die drei Monate geplant sind. Einhergehend damit startet bereits der Vertrieb. Der Verkauf von Einzelwohnungen gelingt in seltenen Fällen schon beim ersten Interessenten, ist aber insgesamt schwer prognostizierbar. Als Worst-Case-Szenario beim Verkauf werden 24 Monate nach Fertigstellung einkalkuliert.



2. Die Auswahl der Objekte

Aufgrund des allgemein hohen Wiener Preisniveaus verlagert sich der Fokus zusehends auf das Wiener Umland. Für Neubauprojekte kommen vor allem aufgeschlossene Grundstücke, weitgehend ohne Gefälle, mit hohem Verbauungsgrad in Betracht. Wichtige Faktoren sind auch Ruhelage bei gleichzeitig guter Infrastruktur (und hier insbesondere guter öffentlicher Anbindung).

Bei Wohnungssanierungsprojekten sind infrastrukturelle Gegebenheiten ebenfalls sehr wichtig. Weitere Faktoren sind Barrierefreiheit, Außenflächen, Anzahl/ Aufteilung/ Größe der Räume, die Ausrichtung der Wohnung sowie die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude.

3. Der Kaufprozess

In der Regel werden Angebote für mehrere vielversprechende Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsobjekte gemacht. Nur ein kleiner Teil der Verkäufer willigt sofort ein – nicht wenige Angebote laufen ergebnislos aus.

4. Die Planung der Projekte

Die Planung von Bauprojekten, wie Wohnungsumgestaltungen erfolgt ausgelagert durch das stets gleiche Architekten-Team. Die Finanzplanung und Projektkalkulation erfolgt intern. Auftragsausschreibung und Vergabe erfolgen gemeinsam mit dem Architekten. Baukostenüberschreitungen werden über Vorabverträge ausgeschlossen.

5. Die Vermarktung

Die Vermarktung erfolgt über Werbetafeln beim Projekt, sowie in Form von Print- und Internetannoncen über konzessionierte Makler, zu denen ein langjähriges Vertrauensverhältnis besteht. Insbesondere bei Bauprojekten unterstützt die Alpha Center GmbH die Makler, um alle Fragen umfassend beantworten zu können. Sind die Kaufabsichten evident, erfolgt im Regelfall eine Einladung ins Büro der Alpha Center GmbH, um Pläne bzw. individuelle Wünsche/ Änderungen zu besprechen.

6. Die Bauphase

Die Arbeiten werden von den Partnerunternehmen ausgeführt und fortwährend durch die Alpha Center GmbH betreut und dokumentiert. Wohnungssanierungsprojekte werden nach Fertigstellung verkauft. Bauprojekte werden nach den Regeln des Bauträgervertragsgesetzes abgewickelt. Bei bereits verkauften Wohnungen erfolgen die Zahlungen daher sukzessive und in Abhängigkeit vom Baufortschritt. Die Käufer werden fortlaufend über den jeweils aktuellen Baufortschritt informiert.

7. Der Abschluss des Projekts

Mit der Fertigstellung können die Käufer das Objekt beziehen. Schon vor der Kaufvertragsunterzeichnung konnten sie wählen, ob das in der bezugsfertigen oder der belagsfertigen Variante geschieht, bzw. in einer frei wählbaren Zwischenform.



Der Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf bei den Bauträgerprojekten der Alpha Center GmbH, ergibt sich aus Grundanschaffungskosten, eventuellen Aufschlusskosten sowie der Vorfinanzierung der Baukosten. Die dabei auftretenden Herausforderungen sind:

- Die geringe zeitliche Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken/ Wohnungen, bzw. als Folge dessen vorgezogene Käufe, die oft erst zeitlich aufeinanderfolgend abgearbeitet werden können.
- Verzögerungen durch rechtliche Einwendungen seitens der Nachbarn oder zusätzliche Vorschriften der Gemeinde.
- Die hohen Eigenkapitalerfordernisse der Banken sowie deren freigegebene Raten gemäß dem Bauträgervertragsgesetz, die nicht mit den Abrechnungsmodalitäten der Baufirmen synchron laufen.
- Die kostenintensiven Arbeiten für neue Projekte im Planungsstadium, welche den Handlungsspielraum mehr als nötig einengen.

Aus all diesen Gründen sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Ergänzung zur bestehenden Finanzierungsstruktur der Alpha Center GmbH.

Der Geschäftsplan

Bei der Alpha Center GmbH handelt es sich um eine 1999 gegründete Beteiligungsgesellschaft, die ihren Fokus zunehmend auf den Immobilienbereich verlagert hat.

Die Firma verschreibt sich fortlaufend der Akquise neuer Projekte. Da die Projekte auch zusehends größer werden, wurde die ursprünglich ausgelagerte Buchhaltung weitgehend ins Unternehmen geholt. Interne Richtlinien für das Controlling, gewährleisten seither den tagesaktuellen Überblick über alle Kostenstellen.

Damit Projektanzahl- und Umschlag erhöht werden können, werden Eigenmittel aus durch Crowd-Finanzierungen ergänzt.

alpha center

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - ÜBERSICHT	€ K								
Erlöse aus Kundenumsätzen									
Gesamterlös		1242	698	1739	2610	2870	2870	3900	4900
Wareneinsatz		-1020	-456	-1347	-2020	-2230	-2230	-3000	-3700
Bruttomarge absolut		222	242	392	590	640	640	900	1200
Bruttomarge %		17,80%	34,70%	22,50%	22,60%	22,30%	22,30%	23,10%	24,50%
Personalaufwand		-44	-63	-80	-90	-95	-100	-100	-120
Verkaufs- und allgemeine Verwaltungskosten		-211	-91	-154	-170	-185	-190	-200	-250
Jahresüberschuss vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBDITA)		-33	88	158	330	360	350	600	830
Abschreibungen (auf materielle und immaterielle Güter)		-22	-17	-17	-15	-15	-15	-5	-10
Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-55	71	141	315	345	335	595	820
Zinsaufwand Banken		-25	-56	-67	-101	-120	-120	-100	-200
Zinsaufwand Investoren									-350
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-80	15	74	214	225	215	495	620

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
BILANZAUSZUG	€ K								
AKTIVA									
Anlagevermögen		41	25	14	14	14	14	20	20
Umlaufvermögen		1885	3122	2912	3100	3300	3400	4900	5000
Liquide Mittel		45	33	37	50	60	80	100	200
Sonstige Forderungen		611	742	682	700	700	700	800	1000
Summe Aktiva		2582	3922	3645	3864	4074	4194	5820	6220
PASSIVA									
Eigenkapital und Rücklagen		173	185	294	350	470	590	500	500
Verbindlichkeiten gegenüber Investoren									
Rückstellungen		103	102	97	110	110	110	110	110
kurzfristige Verbindlichkeiten		723	809	1267	1300	1310	1330	1250	810
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1583	2826	1987	2104	2184	2164	3960	4800
Summe Passiva		2582	3922	3645	3864	4074	4194	5820	6220

>> alle Angaben in 1.000