



## P396 | Wohnungssanierungen in Graz

**Graz** – die aufstrebende Perle Österreichs: Die zweitgrößte Stadt Österreichs verdankt seine Attraktivität zum größten Teil der hohen **Lebensqualität**, guten **Infrastruktur** und dem **familiären Flair**. Gerade für den Immobilienhandel bietet Graz große Chancen, da die **Bevölkerungszahlen kontinuierlich weiter steigen**.

Die **Vicit Immobilien GmbH** ist Teil einer österreichischen Unternehmensgruppe und wurde im Jahr 2021 gegründet. Die Gruppe beschäftigt mittlerweile rund **20 Mitarbeiter:innen** und wächst stetig weiter. Die **Vicit Immobilien GmbH** hat sich auf den Bereich des Leistbaren Wohnens spezialisiert. Hier ist speziell in **Ballungsräumen** die Nachfrage unverändert hoch, sowohl für den Eigenbedarf als auch für Renditeobjekte.

Für die Vicit Immobilien GmbH ist jede Immobilie etwas Besonderes. „Wir sehen es als unseren **Auftrag** aus Immobilien mit all ihren Werten und Herausforderungen etwas **Einzigartiges** zu erschaffen. Wir entwickeln moderne **Wohnkonzepte** und neue **Grundrissideen**, um den bestehenden **Wohnraum** an die Wohnbedürfnisse unserer Zeit anzupassen.“, so die Firmenphilosophie.

### Projektbeschreibung

Die **Vicit Immobilien GmbH** entwickelt moderne **Wohnkonzepte** und neue **Grundrissideen**, um den bestehenden Wohnraum an die Wohnbedürfnisse unserer Zeit anzupassen. Dabei geht es in erster Linie um die **Schaffung eines Mehrwerts**, egal ob große Kernsanierungen, kleine Ausbesserungsarbeiten oder erstklassige Möblierungen benötigt werden.

Das Augenmerk der Vicit Immobilien GmbH liegt dabei auf dem Ankauf von **sanierungsbedürftigem Wohnraum**, der professionell und tief modernisiert und umgestaltet sowie mit ökologischen Baumaterialien saniert wird. Ein Bauträger als Partner bringt dabei die notwendigen

Ressourcen, langjährige Kompetenz und hochwertige Materialien mit an Bord. Nach Abschluss der **Sanierungsarbeiten** werden die Wohnungen **weiterverkauft**.



Gegenstand dieser Crowdfundingkampagne sind insgesamt **20 Wohneinheiten in Graz**, unweit der inneren Stadt. Die einzelnen Wohneinheiten weisen **Wohnnutzflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>** auf.

Bis Fundingende ist geplant, die **Sanierungsmaßnahmen abzuschließen** und die **Wohnungen zu verkaufen**. Dabei werden alle 6 Häuser **generalsaniert** und bei einzelnen die **Dachgeschossebenen** ausgebaut.

Die Verkaufsmaßnahmen umfassen das eigene, über Jahre aufgebaute **Netzwerk** und die **Zusammenarbeit mit namhaften Maklern** in der Region – die Kanäle reichen vom klassischen **Printformat**, über **digitale Plattformen, Social-Media Kanäle** und andere moderne Formen des Vertriebs.

**FAZIT:** aus Alt mach Neu – ein gut durchmischtes Portfolio an Wohnungen, im Bereich „Leistbares Wohnen“

## Das Investment-Angebot

|   |  |
|---|--|
| <b>Darlehensnehmer/Vertragspartner:</b> | Vicit Immobilien GmbH  |
| <b>Vertragsart:</b>                     | qualifiziertes Nachrangdarlehen                                |
| <b>Mittelverwendung:</b>                | Sanierung bzw. Revitalisierung von 6 Objekten mit 20 Wohnungen |
| <b>Rückzahlung:</b>                     | erfolgt durch Verkauf der 20 Wohnungen                         |

## Die Funding-Parameter

|  |  |
|--|--|
| <b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b> | EUR 250.000,-  |
| <b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>     | EUR 475.000,-  |
| <b>Crowdinvesting-Zeichnungsfrist:</b>   | 15.11.2022   |
| <b>Darlehens-Laufzeit:</b>               | 18 Monate, mit vertraglich vereinbarter Verlängerungsoption von bis zu 12 Monate |
| <b>Standard-Verzinsung:</b>              | 9,2% p.a.  |

Die **Darlehens-Laufzeiten** werden aufgrund kalkulatorischer Bauzeitpläne festgelegt. Bei Immobilienprojekten kann es jedoch immer zu Abweichungen dieser Planwerte kommen. Für die Verlängerungsoption von bis zu 12 Monaten werden in diesem Fall Bonuszinsen von +1,8% p.a. gewährt, für einen etwaigen Verspätungszeitraum darüber hinaus Verzugszinsen von +4,55% p.a. (zusätzlich zum Originalzinssatz von 9,2% p.a.).

## Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen, die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Im vorliegenden Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haftet der Geschäftsführer persönlich
- **Höchstbetragsbürgschaft** über EUR 500.000 vom Geschäftsführer
- **Kaufangebote über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von den Gesellschaftern

Nähere Informationen zu den Sicherungsmittel und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag. Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

## Aktueller Stand und Ausblick

Die Wohnungen sind bereits zur Gänze angekauft. Die **Sanierungsmaßnahmen** sind geplant und starten in Kürze. Zug um Zug werden die **Wohneinheiten saniert** und Synergieeffekte, Preise und Ressourcen betreffend, genutzt.

Im **Februar 2023** werden die Sanierungen beginnen, auch schon während der Sanierungsphase werden die Wohnungen verkauft. Im **März 2024** ist das geplante Verkaufsende der Wohnungen.

## Makrostandort Graz

Die steirische Landeshauptstadt Graz ist mit ca. **280.000 Einwohner:innen** gleichzeitig die zweitgrößte Stadt in Österreich. Dass die Gegend rund um Graz großes Potential besitzt, sieht man auch daran, dass der Großraum Graz in den **letzten 10 Jahren** der am **schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs** war.

Eine der bekanntesten **Sehenswürdigkeiten** sowie Wahrzeichen der Stadt Graz ist der **Uhrturm auf dem Schlossberg**. Das Besondere an der weithin sichtbaren Uhr sind die Zeiger auf den mächtigen Zifferblättern. Da es zunächst nur einen **großen Zeiger für die Stunden** gab, wurde später ein **kleiner Zeiger für die Minuten** hinzugefügt, was zu einer Vertauschung der Zeiger führte und regelmäßig für **Verwirrung** sorgt.

Die zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie auch die **historische Substanz der Altstadt** locken zahlreiche Besucher:innen ganzjährig nach Graz. Der starke **Tourismus** ist auch zum Teil den Auszeichnungen als **Kulturhauptstadt und Weltkulturerbe** geschuldet. Neben dem Tourismus zählt Graz auch als **bedeutsamer Wirtschaftsstandort** und wichtige **Messestadt**. Durch seine günstige Lage ergibt sich für Graz eine **zentrale Standort-Funktion** für nationale wie internationale Unternehmen. Ein Drittel der industriellen Wertschöpfung des Bundeslandes wird im Zentralraum Graz erwirtschaftet.

Namhafte Unternehmen in Graz sind beispielsweise die **Andritz AG**, die Versicherungskonzerne der **Grazer Wechelseitigen** und der **Merkur Versicherung**. Auch die **Landwirtschaft** in Graz darf nicht unterschätzt werden, denn die Bundeslandhauptstadt ist die größte Landwirtschaftsgemeinde in der Steiermark. Rinder, Schweine, Schafe, Hühner oder auch Ziegen werden in zahlreichen Betrieben im Stadtgebiet gehalten. Landwirtschaftliche Erzeugnisse und kulinarische Spezialitäten aus Eigenproduktion werden auf 14 verschiedenen Bauernmärkten angeboten.

Von Graz aus sind **Wien oder Ljubljana** innerhalb von 2,5 Stunden erreichbar.

## Zusammenfassung

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Objekt:</b>                       | Wohnungssanierungen Graz  |
| <b>Standort:</b>                     | Graz  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 20 Wohneinheiten mit insgesamt rund 1.135 m <sup>2</sup> Wohnfläche         |
| <b>Projektvolumen:</b>               | rund EUR 3,7 Mio.   |
| <b>Bauart:</b>                       | Sanierung und Revitalisierung   |
| <b>Objekt:</b>                       | Mehrfamilienhäuser in Graz  |
| <b>Verwertungsstatus:</b>            | Vermarktung kürzlich gestartet  |
| <b>Aktueller Status:</b>             | Ankauf erfolgt, Planungsphase für Sanierung gestartet                       |
| <b>Baugenehmigung:</b>               | keine Baugenehmigungen nach Grazer Bauordnung erforderlich                  |
| <b>Finanzierung:</b>                 | vorhanden   |
| <b>Emittent:</b>                     | Vicit Immobilien GmbH   |
| <b>Gesellschaftsform:</b>            | GmbH  |
| <b>Gründungsjahr:</b>                | 2020  |
| <b>Firmensitz:</b>                   | 8010 Graz   |
| <b>Wirtschaftlicher Eigentümer:</b>  | NOCERE Immobilien GmbH, Coala Immobilien GmbH                               |
| <b>Branchenerfahrung:</b>            | > 13 Jahre  |
| <b>Wichtigste Angebotsparameter:</b> |   |
| <b>Vertragsform:</b>                 | Qualifiziertes Nachrangdarlehen   |
| <b>Schwelle:</b>                     | EUR 250.000   |
| <b>Limit:</b>                        | EUR 475.000   |
| <b>Zeichnungsfrist:</b>              | bis 15.11.2022  |
| <b>Laufzeit:</b>                     | 18 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 12 Monate              |
| <b>Verzinsung:</b>                   | Standard-Verzinsung: 9,2% p.a. - in der Verlängerung 11%                    |
| <b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b> | vierteljährliche Zinszahlung ab Zuzählung und endfällige Kapitalrückzahlung |
| <b>Typus:</b>                        | Projektfinanzierung   |

dagobert  invest

einfach mehr verdienen