



ecoLIVING GmbH & Co. KG

Geschäftsplan



Die Geschichte

Die ecoLIVING GmbH & Co. KG entstand 2015 aus dem Interesse und der Leidenschaft der beiden Gründer und Schulfreunde am Gymnasium Tulln Mag. Martin Androsch und Mag. Michael Fuchs. Geprägt durch ihre familiäre Herkunft nimmt das Schaffen von Immobilienwerten einen hohen Stellenwert ein.



Beide haben nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre verschiedene Pfade eingeschlagen. Hr. Fuchs war jahrelang in Europa in der Beratung und der Projektsteuerung von Großkonzernen und Banken tätig. Hr. Androsch war als Büroleiter in der Europapolitik in Wien und Brüssel engagiert.

Der Wunsch, in der Heimat aktiv zu werden und Werte für ihre Kunden zu schaffen, hat die beiden in der Immobilienbranche wieder vereint. Sie bringen ihre Fähigkeiten und Motivation ein und bürgen persönlich für den Erfolg ihrer Projekte. Erfahrungen in der Immobilienbranche konnten in den letzten Jahren in der Verwertung mehrerer einzelner Wohnungen, eines Zinshaus sowie bei der Errichtung eines Wohnparks mit 16 Häusern gemacht werden.



Die Unternehmensgruppe

Die ecoLIVING GmbH & Co. KG steht im Eigentum der Seepark Immobilienentwicklung GmbH, die auch unbeschränkt als Komplementärin der Kommanditgesellschaft für diese haftet. Die Seepark Immobilienentwicklung GmbH hat eine Gründungsprivilegierung in Anspruch genommen und das gründungsprivilegierte Stammkapital bar einbezahlt. Die Umbenennung der Gesellschaft in ecoLIVING Holding GmbH wurde beantragt.

Die Gründung der Kommanditgesellschaft als Projektgesellschaft zur Abwicklung von zwei Projekten in Tulln wurde deshalb gewählt, um eine korrekte Trennung zwischen verschiedenen Projekten zu ermöglichen und den Investoren der Projekte Transparenz zu verschaffen.

Die Unternehmensgruppe soll in Zukunft weitere Projektgesellschaften gründen, die wiederum für Käufer wie Investoren attraktive Immobilienprojekte umsetzen.



SEEPARK
Immobilienentwicklung



Der Emittent

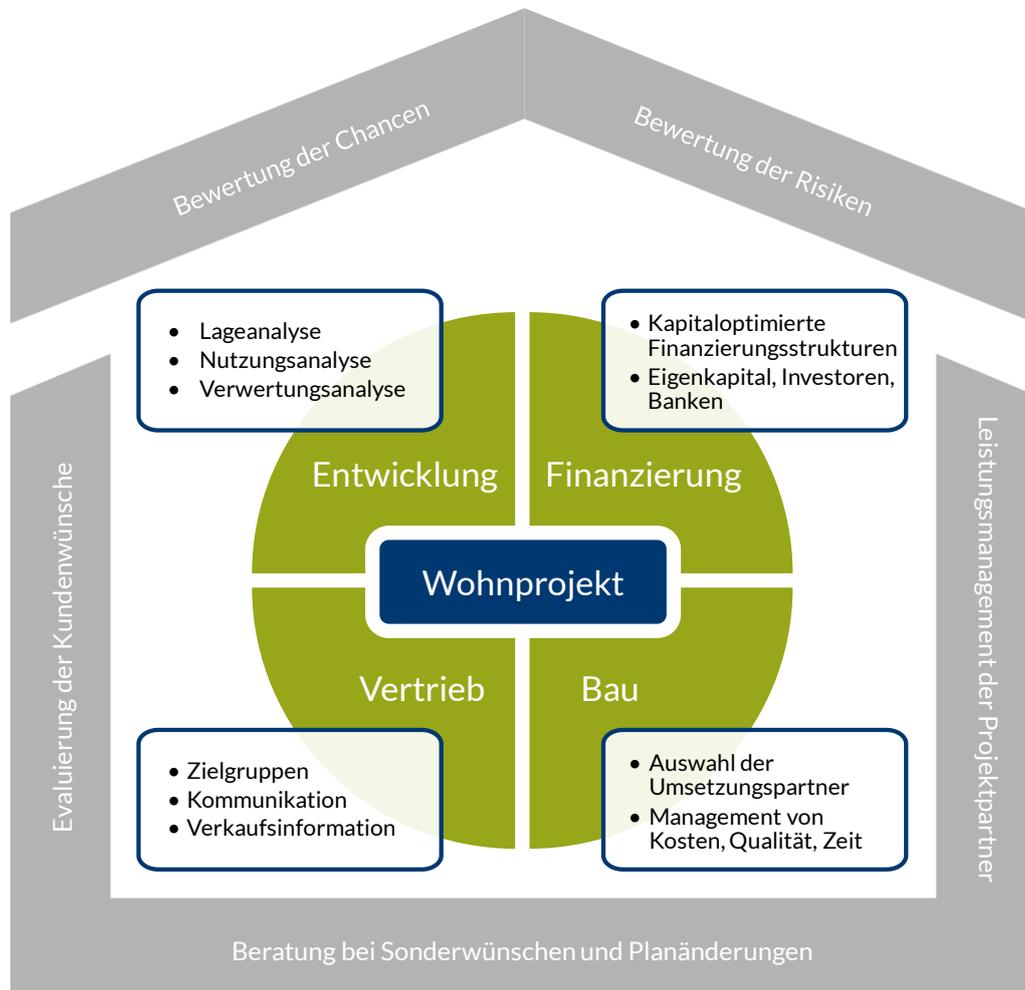
Die ecoLIVING GmbH & Co. KG wurde zur Projektabwicklung von Immobilienprojekten in Tulln an der Donau gegründet.

Wir errichten leistbare Häuser und Wohnungen in höchster Qualität am Schnittpunkt von Ökonomie und Ökologie. Wir bauen auf durchdachte Planung von Architekten und hochwertige Ausführung mit Qualitätsbetrieben unter Berücksichtigung der Umwelt und unserer Kunden: ökonomisch Bauen, ökologisch Wohnen – ecoLIVING

Firma	ecoLIVING GmbH & Co. KG
Rechtsform	Kommanditgesellschaft
Firmenbuch Nummer	FN 439398 z
Firmenbuchgericht	Handelsgericht Wien
Sitz der Gesellschaft	Politische Gemeinde Wien
Geschäftsadresse	Sankt-Johann-Gasse 1-5/4/5, 1050 Wien
Projektbüro	Karlgasse 6, 3430 Tulln an der Donau
Gründungsdatum	01.09.2015
Ersteintragung	09.10.2015
Komplementär (Unbeschränkt haftende Gesellschafterin)	Seepark Immobilienentwicklung GmbH (FN 417244w) Umbenennung in ecoLIVING Holding GmbH am Firmenbuchgericht St. Pölten beantragt
Kommanditist	Androsch Capital Group GmbH (FN 388498x): EUR 100,00 Mag. Michael Fuchs (geb. 12.10.1978): EUR 100,00
Geschäftsführer der Komplementärgesellschaft	Mag. Martin Androsch (geb. 01.10.1978) Mag. Michael Fuchs (geb. 12.10.1978)
Gesellschafter der Komplementärgesellschaft	Androsch Capital Group GmbH (FN 388498x): 50 % fuze Beteiligungs GmbH (FN 441201a): 50 %
Gesellschafter und Geschäftsführer der Androsch Capital Group GmbH	Mag. Martin Androsch (geb. 01.10.1978)
Gesellschafter und Geschäftsführer der fuze Beteiligungs GmbH	Mag. Michael Fuchs (geb. 12.10.1978)
Unternehmensgegenstand	Projektentwicklung
Projektteam	3

Der Geschäftsplan

Immobilienprojekte sind komplex und erfordern ein multidimensionales Projektmanagement hinsichtlich Projektentwicklung, Finanzierung, Bauausführung, Vertrieb und Risikomanagement. Die Steuerung dieser Komplexität ist unsere Stärke.



Als lokaler Anbieter setzen wir auf die Qualität und Verlässlichkeit lokaler Partner. Das zeigt sich in der Auswahl unserer Professionisten der Baugewerke nach dem Bestbieterprinzip – nicht nach dem Bestpreisprinzip. Die Verträge werden pauschaliert abgeschlossen, um Kostensicherheit zu garantieren. Die Vergabe der Gewerke erfolgt an Teil-Generalunternehmer oder in Direktvergabe.

*„Das Betonwerk Ing. Leopold Leitzinger besteht seit drei Generationen.
Gründer war Johann Leitzinger, geboren 1896.“
(Baumeister Jörg Leitzinger, ausführender Baumeister des Projektes Ottokargasse 11)*

Die Entwicklungsgesellschaft selbst ist effizient organisiert und besteht aus den beiden geschäftsführenden Eigentümern sowie der Unterstützung durch den Planer DI Mag. Helmut Neubauer. Für einen engen Kontakt mit Kunden und Professionisten sowie für eine effiziente Baustellenüberwachung befindet sich das Projektbüro mit Büroarbeitsplätzen im Zentrum von Tulln. Ab Jänner 2017 steht ein ebenerdiges Lokal für Verkaufs- und Beratungsgespräche direkt im Haus zur Verfügung.

Das Projekt

Das Projekt Ottokargasse 11 in 3430 Tulln an der Donau (Österreich) ist eine Anlage aus 3 Doppelhäusern, somit 6 Wohneinheiten, und wird von der ecoLIVING GmbH & Co. KG errichtet.



Die Lage Tullns vor den Toren Wiens macht die Kleinstadt zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die in Wien arbeiten. Das zeigte sich in der Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre, in der die Stadt Tulln immer wieder einen Spitzenplatz im Wertzuwachs von Immobilien einnahm. Die im Vergleich zu Wien oder zum benachbarten Klosterneuburg günstigen Grundstückspreise haben die Nachfrage enorm angekurbelt. Gleichzeitig ist Bauland knapp. Durch genaueste Marktkenntnis ist es gelungen, ein begehrtes Grundstück in der Stadt Tulln zu erwerben.

*„Südlich von Wien bezahlt man mittlerweile fast schon Stadtpreise bei Eigentumswohnungen. Deshalb suchen die Menschen nach neuen, noch günstigen Wohngebieten. Vor allem die verbesserte Verkehrsinfrastruktur hat dafür gesorgt, dass viele mittlerweile in den Nordwesten von Wien ausweichen. Bei einer Fahrzeit von unter einer halben Stunde mit Auto oder Bahn nach Wien, bewegt sich Tulln hier auf der Überholspur.“
(Alexander Ertler, Presseaussendung des Portals immobilien.net)*

Das Projekt Ottokargasse befriedigt das Wohnbedürfnis junger Familien, die die hohe Lebensqualität einer Kleinstadt suchen und das Karrierepotential einer Weltstadt ausschöpfen wollen. Tulln punktet neben seiner Anbindung an Wien mit guten Schulen, attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, einer aufstrebenden Kulturszene und einem sportlich-erholsamen Freizeitangebot – alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Nicht am Stadtrand, sondern im gewachsenen zentralen Siedlungsgebiet in ruhiger Lage werden die Häuser von lokalen Handwerkern errichtet. Die Ausführung hat bereits begonnen und erfolgt gemäß der österreichischen Bautradition in Ziegel-Massiv wertbeständig für Generationen.

Der Finanzierungsbedarf

Bei der Projektentwicklung von Wohnimmobilien, die zum Kauf angeboten werden, ergibt sich der Finanzierungsbedarf aus der Überbrückung des Zeitraums zwischen dem Grundstücksankauf und dem Verkauf der fertigen Wohneinheiten. Dazwischen liegt der kostenintensive Zeitraum der Bauausführung.

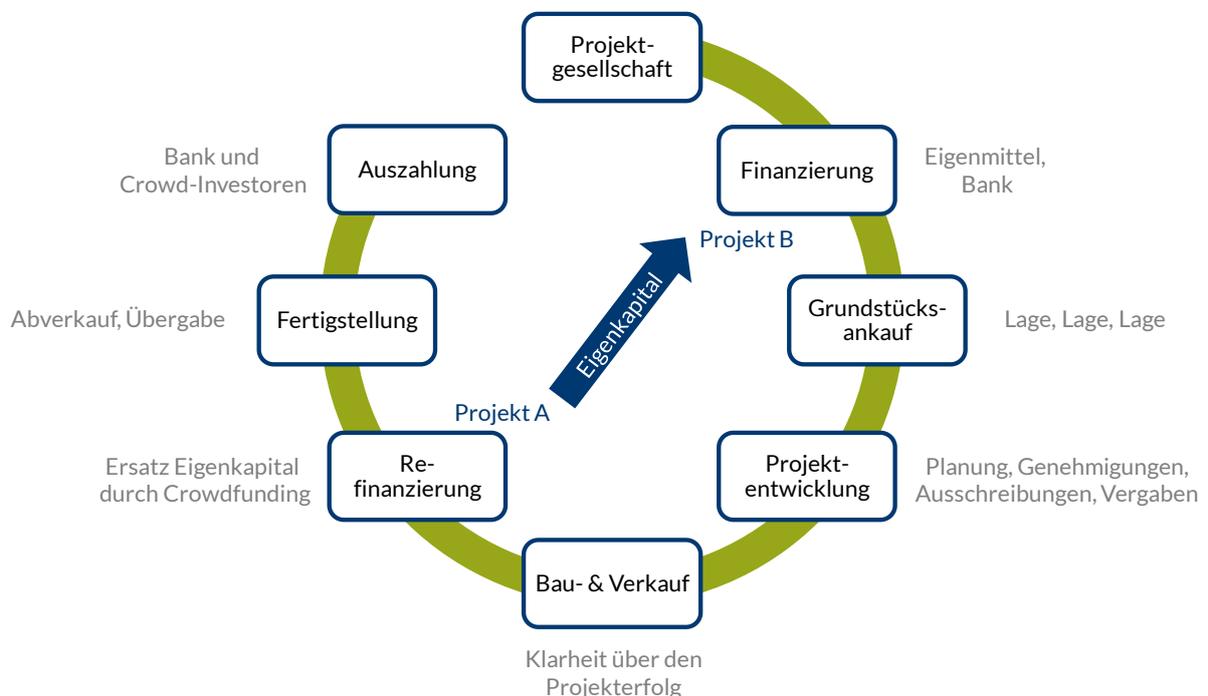
Da Wohnimmobilien in Großstadtnähe bei enger Erfolgskontrolle allgemein als eher sicher gelten, wird ein Großteil des Kapitalbedarfs der Projektentwicklung von Banken getragen. Nicht zuletzt aufgrund immer strengerer regulatorischer Vorschriften können Banken allerdings nicht 100 % des Kapitals vorfinanzieren. Der verbleibende Eigenkapitalanteil muss von der Projektgesellschaft getragen werden.

Im Falle der ecoLiving GmbH & Co. KG ist die Entwicklung des Projekts Ottokargasse 11 eine Bankfinanzierung mit üblichen Konditionen und mit üblichen Eigenmittelerfordernissen finanziert. Diese Finanzierung erfolgt in zwei Tranchen. Die zweite Tranche wird im Jänner 2017 abgerufen. Für diese Finanzierungstranche werden zusätzliche Eigenmittel von den Gesellschaftern bereitgestellt und in die Gesellschaft fließen. Die Finanzierung der vollständigen Gesamtinvestitionskosten ist somit gewährleistet.

Allerdings ist damit das Eigenkapital der Gesellschaft gebunden. Um die Entwicklung neuer Projekte zu ermöglichen, bietet die ecoLIVING GmbH & Co. KG im Wege von Crowdfunding ein Nachrangdarlehen an.

Konkret entwickelt die ecoLIVING GmbH & Co. KG in Tulln an der Donau ein weiteres Wohnprojekt, in dessen Zuge eine kleine Wohnhausanlage mit etwa 10 Wohneinheiten in zentraler Lage errichtet werden soll. Darüber hinaus wird gemäß dem Geschäftsplan im Nahbereich von Wien nach attraktiven Grundstücken gesucht.

Das mittels Nachrangdarlehen gesammelte Kapital dient somit der Beschleunigung der Entwicklung neuer Immobilienprojekte.



Quellennachweis

Presseaussendung des Portals immobilien.net

http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140519_OTS0051/starker-preisanstieg-bei-immobilien-in-niederoesterreich

