



## Geschäftsplan

### Hydra Real Estate GmbH – das sind wir:

Die Hydra Real Estate GmbH beschäftigt sich mit dem An- und Verkauf sowie der Errichtung, Sanierung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeobjekten in Tirol.

Wir kaufen, sanieren und bauen: In Innsbruck stehen gerade die einzelnen Wohnungen unseres Projektes **EASTPARK 5** zum Verkauf: 3 Wohnungen sind bereits verkauft, für eine weitere liegt ein Kaufangebot vor, in einer weiteren Wohnung finden laufend Besichtigungen statt. Außerdem halten wir Objekte langfristig, so beispielsweise ein schönes Innsbrucker Altstadthaus, welches wir saniert haben und in dem wir 6 Wohnungen sowie Lager und Geschäftsräume vermieten.

Wir kaufen laufend Grundstücke, um diese zu bebauen. Das ist ein dynamischer und oft schneller Prozess, bei dem wir angebotene Objekte in kurzer Zeit prüfen und schnell entscheiden müssen.

Dazu nutzen wir Projektgesellschaften, wie hier die **Hydra Spyder 1 GmbH**: Das ist eine 100%-Tochtergesellschaft der Hydra Real Estate GmbH, in der wir ausschließlich Bauprojekte umsetzen.

### Unternehmensdaten – alles über uns:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Firma:                  | Hydra Spyder 1 GmbH   |
| Rechtsform:             | Gesellschaft mit beschränkter Haftung                               |
| Firmenbuchnummer:       | 527300 t  |
| Firmenbuchgericht:      | Landesgericht Innsbruck   |
| Sitz der Gesellschaft:  | Innsbruck   |
| Geschäftsanschrift:     | Südtiroler Platz 1, 6020 Innsbruck                                  |
| Stammkapital:           | 35.000 EUR (gründungsprivilegiert)                                  |
| Eintragung:             | 01.2020   |
| Geschäftsführer:        | Markus Wörgötter  |
| Gesellschafter:         | Hydra Real Estate GmbH, FN 488954 a                                 |
| Unternehmensgegenstand: | An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften |

Die Hydra Spyder 1 GmbH ist der Darlehensnehmer des Nachrangdarlehens. Die Hydra Spyder 1 GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Hydra Real Estate GmbH:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Firma:                  | Hydra Real Estate GmbH  |
| Rechtsform:             | Gesellschaft mit beschränkter Haftung                               |
| Firmenbuchnummer:       | 488954 a  |
| Firmenbuchgericht:      | Landesgericht Innsbruck   |
| Sitz der Gesellschaft:  | Innsbruck   |
| Geschäftsanschrift:     | Südtiroler Platz 1, 6020 Innsbruck                                  |
| Stammkapital:           | 35.000 EUR (gründungsprivilegiert)                                  |
| Eintragung:             | 05.04.2018  |
| Geschäftsführer:        | Markus Wörgötter  |
| Gesellschafter:         | 1/3: Markus Wörgötter<br>2/3: Rexus Holding GmbH, FN 517113 k       |
| Unternehmensgegenstand: | An- und Verkauf sowie Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften |

### **Geschäftsmodell – das macht unsere Hydra Spyder 1 GmbH:**

In und um Innsbruck (Bezirke Innsbruck, Innsbruck-Land, Schwaz, Kufstein) kaufen wir Grundstücke, um diese zu bebauen, und Häuser, um diese zu sanieren oder abzureißen und ebenfalls neu zu bauen.

Einem solchen Grundstücksankauf geht eine umfangreiche Prüfung voraus:

Wir **prüfen baulich**, oft auch mit Rücksprache beim Bauamt, was theoretisch auf dem Grundstück gebaut werden kann: Reihenhäuser? Ein Mehrfamilienhaus? Ein oder mehrere Baukörper? Wieviel m<sup>2</sup> Wohnfläche sind möglich? Wieviele Parkplätze lassen sich unterbringen?

Wir **prüfen rechtlich**, ob alle notwendigen Voraussetzungen gegeben sind: Bestehen irgendwelche rechtlichen Hindernisse? Ist z.B. die Zufahrt gesichert?

Wir **prüfen die Vermarktung**: Was kann man hier verkaufen? Zu welchem Preis? In welcher Zeit?

Wir **kalkulieren streng** und mit einem guten Polster für Kostenüberschreitungen.

Wenn das Projekt sich in allen Prüfungen positiv darstellt, beginnen wir die Kaufpreisverhandlungen. Gleichzeitig sichern wir die Finanzierung über eine Bank. Dieser Prozess ist meist dynamisch und sehr individuell: Manche Objekte werden über einen Makler gekauft, andere direkt vom Eigentümer.

Manchmal gibt es Zusatzvereinbarungen oder Bedingungen, die beim Kauf erfüllt sein müssen. Manchmal geht es sehr schnell, manchmal zieht es sich über Monate.

Kommt es zu einer Einigung, wird der Kaufvertrag aufgesetzt, und wir beginnen gleichzeitig mit der Planung durch einen Architekten. Schnellstmöglich wird dann der Bauantrag beim Bauamt eingereicht. Oft können wir bereits in diesem Stadium mit Vorbereitungsarbeiten beginnen.

Nach Erlass des Baubescheides beginnen wir mit dem Bau. Da wir nahezu alle Gewerke inkl. Rohbau "inhouse" haben, also nicht an Drittfirmen vergeben müssen, sparen wir Zeit und Aufwand.

Gleichzeitig beginnen wir mit den Vorbereitungen des Verkaufs.

### **Finanzierungsbedarf**

Ein Grundstück wird immer mit einer Bankfinanzierung gekauft, worüber 80% des Kaufpreises finanziert werden. Wir haben über die Jahre enge Beziehungen zu mehreren Banken aufgebaut, die uns kontinuierlich finanzieren.

Die restlichen 20% des Ankaufs werden aus Eigenkapital finanziert.

Hier kommt das Nachrangdarlehen über Dagobertinvest ins Spiel: Wir nutzen dieses Geld, um es als Eigenkapital für den Ankauf von Grundstücken und Häusern zu nutzen.

Wir verkaufen in vielen Fällen per BTVG (Bauträgervertragsgesetz), das heißt, die Käufer bezahlen bereits bei Baubeginn Raten, mit denen die Baukosten gedeckt werden.

Wir werden deshalb schon 2021 die ersten Verkäufe abschließen.

### **Rückzahlung des Nachrangdarlehens**

Die Wohnungen werden ab Baubeginn zum Kauf angeboten. Wir setzen dabei auf mehrere etablierte Makler, die für schon schon viele Wohnungen sehr gut verkauft haben.

Die Nachrangdarlehen werden am Ende der Laufzeit aus den Verkaufserlösen zurückgezahlt. Mögliche Bauverzögerungen sind großzügig einkalkuliert.

Innsbruck, 4. Dezember 2020  
Hydra Spyder 1 GmbH  
Hydra Real Estate GmbH