

GESCHÄFTSPLAN DER AVORIS KREMPLHOF GMBH

1. Executive Summary

„Wir arbeiten dafür, dass der Kremplhof das Juwel bleibt, das er immer schon gewesen ist.“

Wir, die AVORIS Unternehmensfamilie, wählen nach intensiven Marktanalysen nur jene Immobilien aus, von deren Potenzial wir überzeugt sind und die zu uns und den hohen Anforderungen unserer Kunden passen.

Der Kremplhof ist eine solche Immobilie. Es ist geplant, ihn langfristig gut bewirtschaftet im Eigentum der AVORIS Kremplhof GmbH zu halten. Dank seiner zentralen Lage und Präsenz, seiner architektonischen Bedeutung und der erstklassigen Bausubstanz ist er per se eine gute Wertanlage. Durch die Sanierung und die attraktive Mieterstruktur ist auch für die nächsten Jahrzehnte eine umfassende Wertstabilität garantiert.

Das eingespielte Team der AVORIS, welches momentan 15 engagierte und professionelle Mitarbeiter zählt, hat effiziente Abläufe und Prozesse etabliert, um aus jedem Projekt das Optimum herauszuholen. Eine gute, werthaltige Optimierung und Bewirtschaftung misst sich dabei in erzielbaren Einnahmen – und immer auch in der Zufriedenheit der Menschen, die hier leben und arbeiten.

2. Unternehmensstruktur

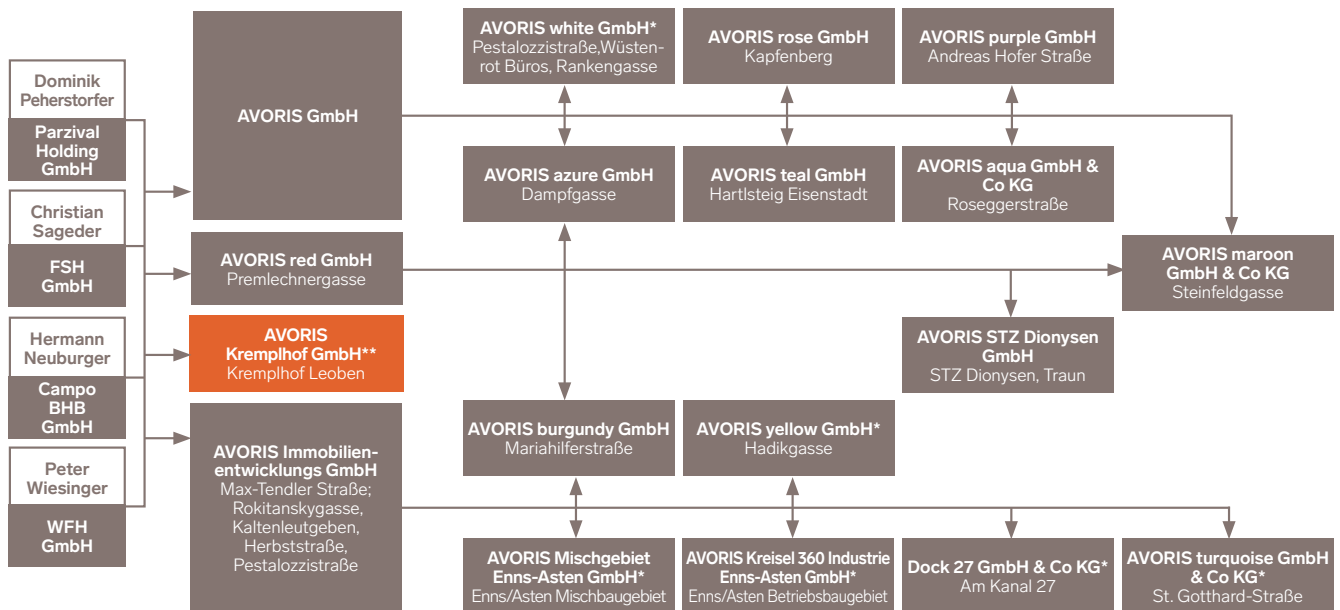
„Die Geschichte der AVORIS Familie beginnt 2014 in Wien.“

Seit 2014 entwickelt die AVORIS hochwertige Immobilien im urbanen Raum. Urbanen Lebensraum zu entwickeln, bedeutet für uns, Wohn- und Freiräume, Geschäfte und Arbeitsumgebungen, für die Zukunft zu schaffen. Der Mensch mit all seinen Bedürfnissen steht dabei im Zentrum. Auch die Umgebung und die Ansprüche einer sich permanent verändernden Gesellschaft hat das Unternehmen bei jeder Entwicklung im Blick.

Die AVORIS Familie hat in den letzten Jahren bereits 23 Projekte mit Nutzflächen von 32.500 m² und einem Volumen von EUR 80 Millionen erfolgreich umgesetzt. Aktuell sind 19 Projekte mit einem Gesamtvolumen EUR 202 Millionen in Entwicklung.

Der geschichtsträchtige Kremplhof ist seit Juli 2017 im Besitz der AVORIS Kremplhof GmbH, die sich heute und auch in Zukunft ausschließlich für die Belange des Kremplhofs verantwortlich zeigt. Er ist das erste Bewirtschaftungsobjekt im Portfolio der AVORIS Familie.

Aktive Projekte und Gesellschaften der AVORIS Familie



** In der AVORIS Kremplhof GmbH arbeiten wir in einer Projektpartnerschaft mit der Familie Klink. Karin Klink ist Mitarbeiterin der ersten Stunde bei AVORIS, konzessionierte Bauträgerin und gewerberechtliche Geschäftsführerin. Mit ihrem Mann, dem Unternehmensberater Herbert Klink sind wir, über diese Projektpartnerschaft hinaus, auch durch seine begleitende Beratung verbunden.

* GmbHs mit Beteiligung von Projektpartnern

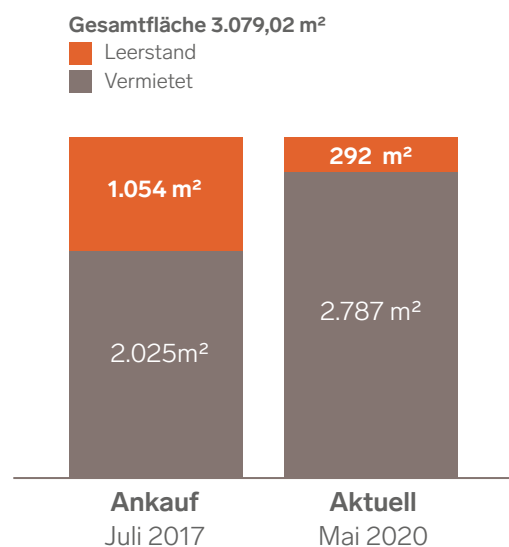
3. Wirtschaftliche Kennzahlen

„Mit Sanierung und Vollvermietung wertstabil in die Zukunft!“

Seit er 2017 im Besitz der AVORIS Kremplhof GmbH ist, wurde der Kremplhof behutsam und nachhaltig in Zusammenarbeit mit regionalen Firmen saniert. Der Vermietungsgrad liegt aktuell bei 95%.

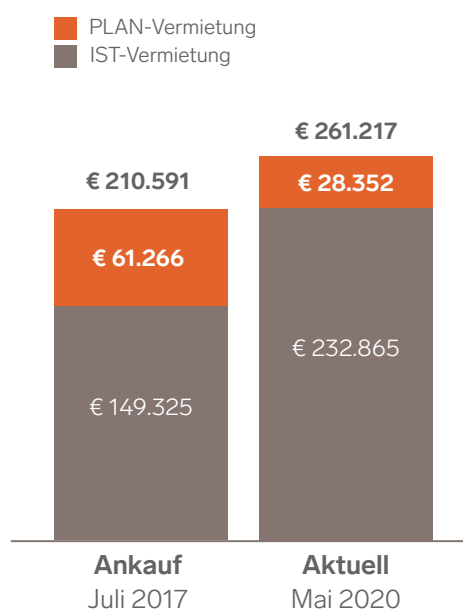
Leerstände: Ankauf & Aktuell

Beim Ankauf wies der Kremplhof mit seiner Gesamtfläche von 3.079 m² einen rund 1.050 m² großen Leerstand auf. Dieser wurde in Teilen von uns bereits saniert und gut vermietet, sodass sich der **Leerstand auf nur mehr 292 m²** beläuft.



Netto-Mieteinnahmen: Ankauf & Aktuell

Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen sind seit Ankauf von EUR 150.000,- **auf über EUR 230.000,- gestiegen.**



Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund der hohen Sanierungskosten und vieler Einmalkosten bei der Übernahme der Liegenschaften weisen die Jahre 2018 bis 2020 ein negatives Ergebnis aus. Nachdem das Haus zu 95% vermietet ist, wird 2020 erstmals ein Gewinn erzielt werden können.

	IST 2017	IST 2018	IST 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
Mieteinnahmen	60.389	143.344	185.043	245.000	265.000	272.950
Erlöse Betriebskosten	12.883	55.920	43.796	60.000	61.800	63.654
Sonstige Erlöse		21.224	21.378			
Abschreibung	- 23.766	- 48.736	- 72.741	- 63.000	- 63.000	- 63.000
Instandhaltung	- 2.819	- 163.700	- 22.475	- 10.000	- 10.300	- 10.609
Laufende Kosten	- 42.697	- 127.398	- 127.191	- 80.000	- 82.400	- 84.872
Betriebsergebnis	3.989	- 119.345	27.810	152.000	171.100	178.123
Zinsen	- 46.806	- 106.563	- 141.265	- 100.525	- 98.625	- 98.625
Ergebnis vor Steuern	- 42.817	- 225.908	- 113.455	51.475	72.475	79.498

4. Produkt und Markt

„Der Kremplhof – Leobens 1. Adresse für Wohnen und Arbeiten.“

Private wie geschäftliche Mieter - insbesondere jene mit hoher Kundenfrequenz - schätzen die außergewöhnliche und repräsentative Atmosphäre des Zinshauses. Das Erdgeschoss ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten, in den beiden Obergeschossen gibt es eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten. Diese doppelte Nutzbarkeit garantiert eine hohe Sicherheit in der Vermietung.

Erstbezug nach Sanierung

Der gut 120 Jahre alte, unter Denkmalschutz stehende Kremplhof bedarf einer zeitgemäßen Modernisierung, um wertstabil und zukunftsfähig zu sein. Sämtliche Maßnahmen der Sanierung sind auf die Bedürfnisse unserer (künftigen) Mieter zugeschnitten. So schaffen wir spürbaren Mehrwert. Die Einleitung des leistungsstarken Internets zählt ebenso zu den Agenden wie die Instandsetzung und -haltung der Allgemeinbereiche.

Was den Kremplhof für Mieter langfristig attraktiv macht:

- **Die Lage:** ruhig, aber doch zentral, direkt zwischen Stadtplatz und Montanuniversität, inmitten des Gründerzeitviertels Josefee. 7 Geh-Minuten zum Hauptbahnhof.
- **Die Anbindung und die lokale Infrastruktur:** öffentliche Parkplätze vor dem Haus, 3 Geh-Minuten zum Hauptplatz und zum Leoben City Shopping mit zahlreichen Geschäften, Behörden und Ämtern in fußläufiger Nähe.
- **Das Renommee:** man kennt das Gebäude und kannte es immer schon; erbaut vom Namensvater Ludwig Krempl, einem der angesehensten Bürger seiner Zeit, und bewohnt von zahlreichen illustren Persönlichkeiten war und ist es ein bedeutendes Gebäude.
- **Die Architektur:** charakteristischer Stil der späten Gründerzeit; reich gegliederte Fassade, Schmuck und Stuck an Portalen und Eingangsgewölben, kupfergedeckte Kuppel, repräsentative Einheiten mit klassischen Altbau-Elementen...
- **Der Innenhof:** besticht durch seine Ausdehnung; alter Baumbestand, sattes Grün und Ruhe geben Lebensqualität.