

# 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. Mit Sanierung und Vollvermietung in naher Zukunft ist auch für die nächsten Jahrzehnte eine umfassende Wertstabilität garantiert.

Das eingespielte Team der AVORIS 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

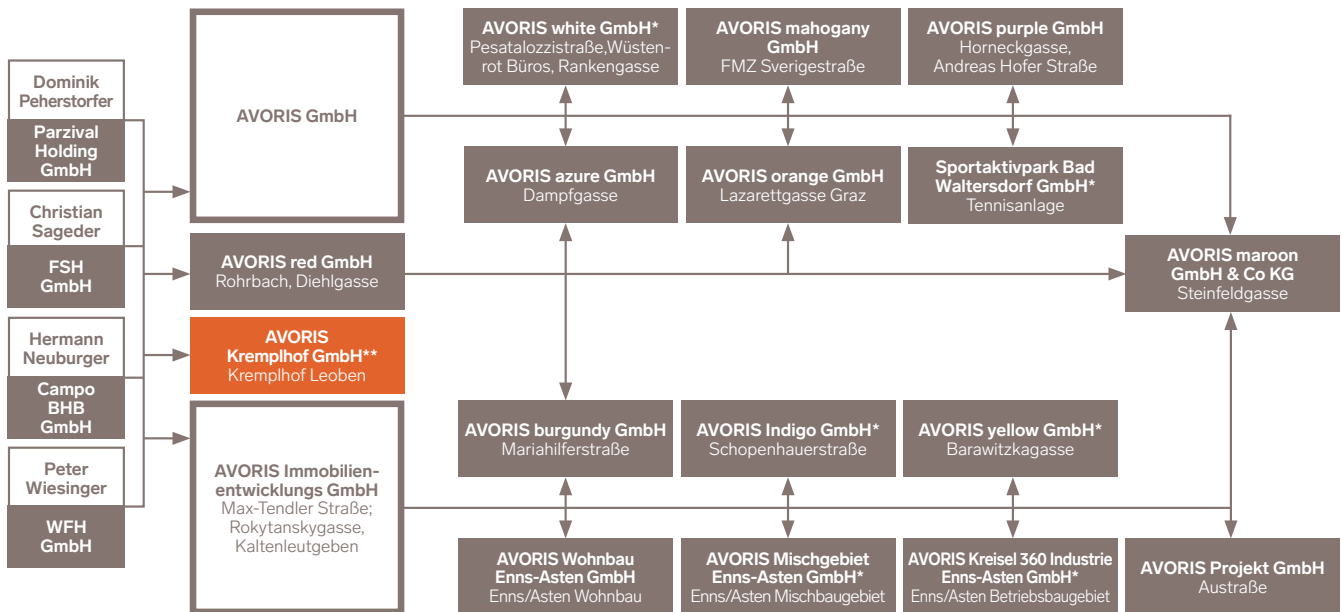
**„Die Geschichte der AVORIS Familie beginnt 2014 in Wien.“**

Die AVORIS Familie entwickelt mit langjähriger Erfahrung in einem interdisziplinären Team hochwertige Immobilien im urbanen Raum. Dies umfasst Altbau-Sanierungen, Dachgeschoss-Ausbauten und Neubau-Projekte. Gegründet 2014 mit Firmensitz in Wien, zählt das Unternehmen momentan 15 engagierte und professionelle Mitarbeiter aus den Bereichen Architektur, Projektsteuerung, Finanzen, Recht und Vertrieb.

Aktuell hat die AVORIS Familie 24 Projekte mit einer Gesamt-Nutzfläche von 36.000 m<sup>2</sup> und einem Volumen von EUR 105,7 Mio. in Entwicklung. In den letzten fünf Jahren wurden bereits 8 Projekte mit einem Volumen von insgesamt EUR 23 Mio. erfolgreich realisiert - auch mit der Unterstützung von zahlreichen, langfristig treuen privaten Investoren.

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

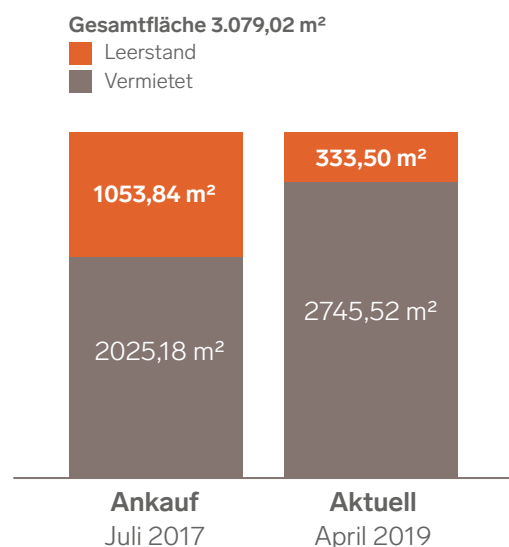
## 3. Wirtschaftliche Kennzahlen

„Mit Sanierung und Vollvermietung wertstabil in die Zukunft!“

Seit Anfang 2018 konnten bereits 5 Einheiten modernisiert werden. Im 2. Quartal 2019 wird in Absprache mit den zukünftigen Mietern mit der Sanierung von mindestens 3 weiteren Tops begonnen.

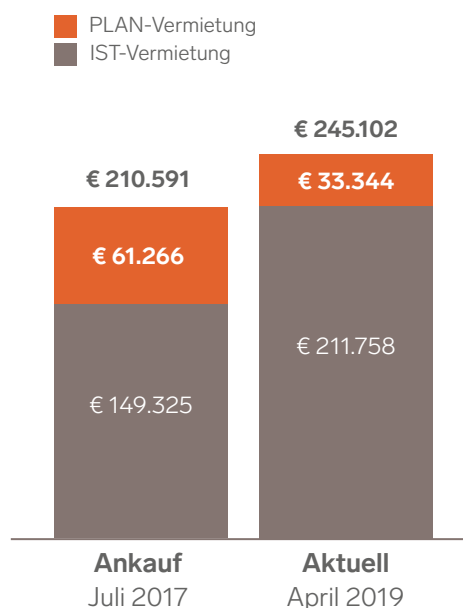
### Leerstände: Ankauf & Aktuell

Beim Ankauf wies der Kremplhof mit seiner Gesamtfläche von 3.079 m<sup>2</sup> einen rund 1.050 m<sup>2</sup> großen Leerstand auf. Dieser wurde in Teilen von uns bereits saniert und gut vermietet, sodass sich der **Leerstand auf nur mehr 333 m<sup>2</sup>** beläuft.



## Netto-Mieteinnahmen: Ankauf & Aktuell

Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen sind seit Ankauf von EUR 150.000,- **auf über EUR 210.000,- gestiegen**. Die für Ende 2019 geplante Vollvermietung ist mit jährlichen Netto-Mieteinnahmen von EUR 245.000,- kalkuliert. Die bereits begonnene Sanierung wird von der AVORIS Kremplhof GmbH gemeinsam mit regionalen Firmen fortgeführt.



## Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund der hohen Sanierungskosten und vieler Einmalkosten bei der Übernahme der Liegenschaften weisen die Jahre 2018 und 2019 ein negatives Ergebnis aus. Nach Abschluss der Sanierung der Leerflächen sowie der Vollvermietung des Hauses wird ein schöner Gewinn erzielt werden können.

	IST 2017	IST 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021
Mieteinnahmen	60.389	143.344	200.000	245.000	252.350
Erlöse Betriebskosten	12.883	55.920	58.000	60.000	61.800
Sonstige Erlöse	-	21.224	-	-	-
Abschreibung	- 23.766	- 48.736	- 50.000	- 63.000	- 63.000
Instandhaltung	- 2.819	- 163.700	- 170.000	- 10.000	- 10.300
Laufende Kosten	- 42.697	- 127.398	- 110.000	- 80.000	- 82.400
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.989</b>	<b>- 119.345</b>	<b>- 72.000</b>	<b>152.000</b>	<b>158.450</b>
Zinsen	- 46.806	- 106.563	- 110.000	- 100.525	- 98.625
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 42.817</b>	<b>- 225.908</b>	<b>- 182.000</b>	<b>51.475</b>	<b>59.825</b>

## 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 Hauses. 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 eines leistungsstarken Internets zählt ebenso zu den Agenden wie die laufende Instandsetzung und -haltung der Allgemeinbereiche.

#### **Was den Kremplhof für Mieter attraktiv macht:**

- **Die Lage:** ruhig, aber doch zentral, direkt an die Fußgängerzone grenzend, 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.