

# **BUSINESSPLAN**

## **DLO CONSULTING GMBH**

### **PROJEKT KAHLENBERG**



**2.880 m<sup>2</sup> gewichtete Wohnfläche**

**5.348 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einem großen Gartenanteil für das Wohngebäude**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Bauträger und Eigentümer</b>	Seite 3
<b>2. Lage des Wohnprojektes in absoluter Top Lage in Wien</b>	Seite 4
<b>3. Das Projekt</b>	Seite 5
<b>4. Zeitplan</b>	Seite 6
<b>5. Investitionsplan</b>	Seite 7
<b>6. Finanzierung</b>	Seite 8
<b>7. Erträge</b>	Seite 9
<b>8. Mittelverwendung der Mezzanindarlehen</b>	Seite 9



## 1. BAUTRÄGER UND EIGENTÜMER

Das Projektgrundstück in exklusiver Top Lage in 1190 Wien am Kahlenberg steht im Eigentum der Emittentin, der DLO Consulting GmbH, mit dem Sitz in 1010 Wien, Kärntnerstraße 61.

Die Gesellschaftsanteile der Gesellschaft widerspiegeln die Kompetenz der Gesellschaft in der Entwicklung von Bauprojekten bis zur Baureife und bei Bedarf auch für die folgende Bautätigkeit

- 49,5 % hält die Leion beta GmbH, die im Besitz von Herr Dr. Gerhard Podovsovnik -Rechtsanwalt mit umfangreicher Erfahrung im Bauträgergeschäft - steht
- 39,5% hält Herr Architekt DI Johann Kaiser, Inhaber der ARCHINOA ZT GmbH und ausgewiesener Experte in der Planung und Durchführung zahlreicher Bauvorhaben
- 11% hält Herr Gerhard Schuller, ausgewiesener Finanzexperte mit jahrzehntelanger Banktätigkeit und umfangreichen Erfahrungen im Top-Management von Konzernen

Die Emittentin übt keine sonstige Betriebstätigkeit aus und entwickelt das gegenständliche Projekt.

Am Kahlenberg entsteht auf einem 5.348m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Wohngebäude mit einer reinen Wohnfläche von 2.380m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der Terrassen, Balkone und für Freizeitwecke nutzbaren Kellerflächen ergeben sich gewichtet 2.880m<sup>2</sup> Nutzfläche



## **2. LAGE DES WOHNPROJEKTES IN ABSOLUTER TOP LAGE IN WIEN**

Wien ist mit knapp 1,9 Mio Einwohnern die größte und ökonomisch wichtigste Stadt der Alpenrepublik. Im Vergleich zu anderen Großstädten zeichnet sich Wien durch überdurchschnittlich viele Grünflächen im Stadtgebiet aus. Die Stadt wird regelmäßig als lebenswerteste Stadt der Welt bezeichnet.

Der 19. Wiener Stadtbezirk Döbling liegt im Nordwesten von Wien am Rande des Wienerwaldes und gehört mit seinen luxuriösen Villen zu den besten Adressen Wiens.

In Döbling ist die Verfügbarkeit eines bebaubaren Grundstückes in einer Top Lage in seltensten Ausnahmefällen gegeben. Die Bestlage direkt am Kahlenberg ist zusätzlich einzigartig und bietet daher ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Projektumsetzung für den errichtenden Bauträger.

Döbling ist hervorragend verkehrstechnisch an das 5 km entfernte Stadtzentrum von Wien angebunden. Der Bezirk bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Ärzten, Schulen und Kindergärten.

Der Kahlenberg ist ein Wahrzeichen von Wien und bietet mit seinen 484 Metern Höhe einen einzigartigen Blick auf die Stadt. Die zukünftigen Bewohner der Wohnungen des Projektes haben den Luxus alle Annehmlichkeiten der absoluten Grünruhelage des Kahlenberges nutzen zu können und bei Bedarf in kürzester Zeit das Leben der Großstadt in vollen Zügen zu genießen.

**Diese Lage in Wien ist ein klarer USP der sich in der Verwertung des Projektes zweifelsfrei positiv auswirken wird.**



### 3. DAS PROJEKT

Die Emittentin hat sich die Rechte für den Ankauf der Projektliegenschaft bereits im Juni 2021 gesichert und arbeitet seit dessen gezielt an der Entwicklung des Projektes

Die fertige Einreichplanung wurde im November 2021 fertig gestellt und bei der Baubehörde nach vorherigen zahlreichen Vorbesprechungen eingereicht.

Auf Grund der umfangreichen Vorerhebungen und richtlinienkonformen Gesamtplanung ist davon auszugehen, dass die Baugenehmigung nach Abschluss der entsprechenden baubehördlichen Prüfungen noch im Jahr 2022 vorliegen wird.

Die Planung umfasst die Errichtung von 18 Wohnungen zwischen 80m<sup>2</sup> und 214m<sup>2</sup> Wohnfläche mit entsprechenden Terrassen, Balkonen oder Gärten sowie 24 Tiefgaragenplätzen.

Zusätzlich stehen unterirdische bestens erhaltene Kellerräumlichkeiten im Ausmaß von ca. 400m<sup>2</sup> zur Verfügung, die ideal für Freizeitwecke nutzbar gemacht werden können (Pool, Sauna, Fitness, Weinkeller etc.).

Auf Grund der großen parkähnlichen Grünanlage auf der Rückseite des Gebäudes sind der optimalen gärtnerischen Gestaltung dieser Freizeitoase keine Grenzen gesetzt.

Die Emittentin ist mit den Behörden im engen Kontakt und geht von einer einreichkonformen behördlichen Genehmigung des Bauvorhabens aus.

Parallel werden Marketing- und Vertriebskonzepte für den Verkauf des baugenehmigten Projektes an interessierte Investoren vorbereitet.

Auf Grund der Marktlage der Immobilienpreise in Top Lagen in Wien wird auch für die baudurchführenden Investoren unter Berücksichtigung der Herstellkosten des Projektes eine entsprechend interessante Rendite im Verkauf der schlüsselfertigen Wohnungen entstehen.

Der Verkauf des baugenehmigten Projektes ist aus der Sicht der Emittentin zu den kalkulierten Preisen realistisch umsetzbar.



## 4. ZEITPLAN

Die Projektidee wurde zu Beginn des Jahres 2021 geboren. Die Projektliegenschaft wurde zum Kauf angeboten und der Hauptgesellschafter der Emittentin hat die Verhandlungen für die Abgabe eines verbindlichen Kaufangebotes unter gewissen Bedingungen der Bebaubarkeit im Juni 2021 erfolgreich abgeschlossen.

Durch die Beteiligung der weiteren aktuellen Gesellschafter ist eine ideale Symbiose für die Entwicklung des Projektes entstanden.

- 06/2021 Abgabe des Kaufangebotes
- 07/2021 Start des Prozesses für den Planungsentwurf
- 07/2021 Entwicklung des Finanzierungskonzeptes und erste Gespräche Banken
- 08/2021 erster Vorentwurf des Architekten
- 09/2021 grundsätzliche Finanzierungszusage der Raiffeisenbank Korneuburg
- 09/2021 Abstimmung der Entwurfsplanung mit den Behörden
- 10/2021 Finale Kalkulation des Projektes (Kosten bis zur Baugenehmigung)
- **11/2021 Fertigstellung der Einreichplanung und Einreichung bei der Behörde**
- **12/2021 Verbindliche Kreditzusage der Raiffeisenbank Korneuburg**
- 01/2022 Abschluss des intabulationsfähigen Kaufvertrages für die Liegenschaft
- 01/2022 Klärung allfälliger Detailfragen der Behörden
- 01/2022 Marketing- und Vertriebskonzept für den Verkauf des baugenehmigten Projektes
- 02/2022 Beginn der Ansprache von Investoren und interessierten Baufirmen
- 03/ bis 06/2022 Verhandlungen mit potentiellen Käufern
- **07/ bis 12/2022 Vorlage der Baugenehmigung**
- Ab 01/2022 Start der Verkaufsprozesse des baugenehmigten Projektes



## 5. INVESTITIONSVOLUMEN

Das Budget des Projektes beträgt knapp EUR 9,0 Mio und gliedert sich wie folgt:

	<b>EURO</b>
- Kaufpreis Grundstück	6.800.000,--
- Nebenkosten Grundbuch	312.800,--
- Notar	112.400,--
- Makler	244.800,--
- Beratungskosten	172.560,--
- Planungskosten	280.320,--
- Marketing/Vertrieb	288.000,--
- Finanzierungskosten Bank	498.450,--
- <u>Finanzierungskosten Mezzanine</u>	<u>240.000,--</u>
- <b>Gesamtsumme</b>	<b>8.959.360,--</b>

Mit diesem Budget sind alle Kosten bis zur Erlangung der Baugenehmigung abgedeckt. Die Finanzierungskosten sind vorsichtig auf einen Zeitraum von 2 Jahren ausgelegt. Nachdem die Baubehörden auf Grund der zahlreichen eingereichten Bauvorhaben in Wien sehr stark ausgelastet sind und die Bearbeitungszeiten coronabedingt schwer einzuschätzen sind, wurde aus Vorsichtsgründen eine nicht erwartete Durchlaufzeit von 24 Monaten angenommen. Bei einer üblichen Durchlaufzeit von max. einem Jahr bis zur Baugenehmigung werden die Finanzierungskosten unter den budgetierten Annahmen liegen.



## 6. FINANZIERUNG

Die Verhandlungen mit den Banken haben im September 2021 zur grundsätzlichen Entscheidung für die Raiffeisenbank Korneuburg geführt. Diese Bank ist vom Projekterfolg überzeugt und ist auch mit einzelnen Gesellschaftern der Emittentin in einer geschäftlichen Beziehung. Die Finanzierung des Projektes gliedert sich wie folgt:

- EUR 7.440.000,-- Bankfinanzierung
- EUR 1.000.000,-- MEZZANIN-Darlehen
- EUR 519.630,- Eigenmittel

In Relation zum Kaufpreis der Liegenschaft hat die finanzierende Bank einen relativ hohen Kreditbetrag zur Verfügung gestellt. Dies wurde durch eine persönliche Bürgschaft des wirtschaftlichen Haupteigentümers in Höhe von EUR 1,5 Mio und zusätzlichen Hypotheken auf Liegenschaften der Hauptgesellschafterin in Höhe von EUR 770.000,-- ermöglicht.





## 7. ERTRÄGE

Die Gesamtkosten des Projektes ergeben eine Belastung von EUR 3.111,-- pro m<sup>2</sup> bezogen auf die gewichtete Nutzfläche des Projektes.

Im Verkauf des baugenehmigten Projektes geht die Emittentin von einem Erlös von mindestens EUR 5.000,-- pro m<sup>2</sup> aus.

Die Verwertung des Projektes ist als Foreword Deal konzipiert. Daraus werden folgende Ergebnisse erwartet

- <b>Gesamterlöse</b>	<b>EUR 14.400.000,--</b>
- <b>Gewinn</b>	<b>EUR 5.440.640,--</b>
- <b>Gewinnmarge</b>	<b>60,7%</b>

## 8. MITTELVERWENDUNG DER MEZZANINDARLEHEN

Die nachrangigen Darlehen in Höhe von EUR 1.000.000,-- werden für die Finanzierung der Sonstigen Kosten und Finanzierungskosten verwendet. Der Grundstücksankauf ist bereits durch die Bankfinanzierung sichergestellt.



## 9. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Emittentin wird im Rahmen ihrer Gesellschaft zunächst nur dieses Projekt am Kahlenberg umsetzen. Dadurch ist gewährleistet, dass in der Verwertung des baugenehmigten Projektes eine größtmögliche Flexibilität für den Verkaufsprozess aus der Sicht des potentiellen Erwerbers sicher gestellt ist.

Die Gesellschafter der Emittentin werden auch danach in anderen Projekten im Wiener Raum eng kooperieren und diese konzeptiv in einer optimalen Struktur umsetzen.

Jedenfalls gehen die Gesellschafter davon aus, dass der Wiener Immobilienmarkt eine sehr lebendige und attraktive Zukunft hat und das vorhandene Netzwerk genutzt werden wird, um weitere lukrative Projekte umzusetzen.