



Businessplan Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH

Seit vielen Jahren beschäftigen wir uns mit Immobilien. Da wir auch Bauträger sind, sind wir mit Kauf, Sanierung und Neubau täglich beschäftigt und können daher Kompetenz in allen Belangen erbringen.

Immer auf der Suche nach der Herausforderung und ein Stück weiter auch: „das manchmal scheinbar Unmögliche möglich zu machen“. Auf ein zeitgemäßes, den Wünschen und Bedürfnissen entsprechendes Wohnen mit hoher Lebensqualität legen wir besonderen Wert.

Dem „0815“ zu entfliehen, neueste Technik anzuwenden, durchdacht und nicht „schnell-schnell“ zu planen, aber doch zielorientiert um für Jede und Jeden das ideale Nest zu bauen und zu gestalten – DAS IST UND BLEIBT UNSERE TÄGLICHE AUFGABE. Nachdem wir in den verschiedensten schönen Randbezirken Wiens neu bauen, haben wir für jeden Bedarf das Richtige. Es kommt nur darauf an, ob Sie etwas Fertiges haben wollen oder sich Ihr Zeitfenster über einen längeren Zeitraum erstreckt.

Für uns ist das Wohnen eine Herzensangelegenheit. Denn schließlich und endlich kaufen Sie bei uns kein Paar Schuhe, sondern mitunter Ihre einzigartige Traumimmobilie – Ihre Investition soll gut überlegt und genauso durchdacht sein, wie Ihre künftigen vier Wände.

„Ein Ort, wo das zu Hause sein zum Urlaub in den eigenen vier Wänden wird.“



Historische Entwicklung

Die Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH, im Folgenden kurz Alpha Center GmbH genannt, startete 1999 mit einem Bündel an Geschäftsfeldern. Dabei handelte es sich um Unternehmensbeteiligungen, Leasingprojekte und die Bereitstellung von Venture Capital. Im Jahr 2005 kamen die Sanierung und der Verkauf von Wohnungseigentumsobjekten in Wien und dem Wiener Umland dazu. Dieser Geschäftsbereich wurde in den Folgejahren auf Bauprojekte (Doppel- und Mehrfamilienhäuser) ausgedehnt, und verdrängte die ursprünglichen Geschäftsbereiche zusehends. Ihren Abschluss fand diese Entwicklung, als sich die Alpha Center GmbH auch rechtlich zum Bauträger wandelte. Die Projekte haben seither stark an Anzahl und Größe zugenommen - der regionale Fokus blieb aber unverändert.

Im Laufe der Jahre wurden mehr als 30 Wohnungssanierungen durchgeführt: von der kleinen Neubauwohnung im Arbeiterbezirk bis zur luxuriösen Dachterrassen-Altbauwohnung bei Schloss Schönbrunn. Mittlerweile wurden auch drei Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen.

Die Firma wurde von 2003 bis 2015 von Frau Lisbeth Simon als Geschäftsführerin maßgeblich geprägt. Im Jahre 2015 gab Frau Lisbeth Simon in Folge schwerer Krankheit die Geschäftsführung an Herrn Mag. Alexander Couroupis ab, der ebenfalls seit 2003 im Unternehmen tätig ist. Nach Gesundung von Frau Lisbeth Simon hat Sie 2017 wieder 10 % Firmenanteile übernommen.

Der Emittent

Die Unternehmensdaten im Überblick:

Firma:	Alpha Center Investitions, Beteiligungs- und Marketing GmbH
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Firmenbuchnummer:	189679 s
Firmenbuchgericht:	Handelsgericht Wiener Neustadt
Sitz der Gesellschaft:	politische Gemeinde Perchtoldsdorf
Geschäftsadresse:	2380 Perchtoldsdorf, Hochstraße 48
Stammkapital:	EUR 75.000,-- – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	10.12.1999
Ersteintragung:	22.12.1999
Geschäftsführer:	Mag. Alexander Couroupis, geb. 29.05.1975, Breitenfurterstraße 445/5/4, 1230 Wien

alpha center

Gesellschafter:	90% Mag. Alexander Couroupis, w.o.; 10% Lisbeth Simon, geb. 26.02.1958, Beim Spitzerriegel 4/52, 2500 Baden
Unternehmensgegenstand:	Erschließung von Grundstücken, Sanierung von Wohneinheiten; Bauträger u. Bauherr
Gewerbeberechtigung:	Teilgewerbe Bauträger gem. §117(4) GewO

Herr Mag. Alexander Couroupis ist alleinvertretungsbefugter Geschäftsführer der Alpha Center GmbH. Er wurde 1975 in Wien geboren. Nach Absolvierung eines Bundesrealgymnasiums wurde er bereits während seines Studiums in der Alpha Center GmbH tätig. Seit 2008 ist er für die Projektakquise zuständig. Im Jahr 2015 übernahm er von der langjährigen Geschäftsführerin/ Gesellschafterin Frau Lisbeth Simon die Geschäftsführung sowie 90 % der Firmenanteile. Die restlichen 10% Anteile entfallen auf Frau Lisbeth Simon. Das Controlling im Unternehmen obliegt Herrn Peter Hermann, der jahrzehntelange Erfahrung im Baurechnungswesen einbringt.

Nahezu sämtliche Aktivitäten abseits des Kerngeschäftes von Projektentwicklung und Vertrieb sind ausgelagert: Bau und Sanierung (zum Teil auch Vermarktung) erfolgen durch langjährige Partnerfirmen. Alle beteiligten Gewerke sind vertraglich ein Jahr lang an die vereinbarten Kosten gebunden, was das kalkulatorische Risiko extrem reduziert. Generalunternehmer gibt es keinen, zukünftig ist das aber nicht ausgeschlossen.

Die Zielgruppe des Unternehmens ist nicht auf Personen eines bestimmten Alters- und Familienstandes begrenzt. So wird stets ein breiter Mix an angebotenen Wohnungsgrößen angestrebt. Lediglich Großwohnungen über 100 m² werden in unterdurchschnittlichem Ausmaß bereitgestellt, da hier (durch das Anwachsen von Single-Haushalten) die Nachfrage zurückgegangen ist.

Besonderes Kennzeichen der Bauprojekte ist die absolute Flexibilisierung des Angebotes: Käufer können bei der Raumaufteilung mitbestimmen, darüber hinaus aber auch frei wählen, ob sie z.B. Gartenflächen erwerben wollen. Die Wohnungen werden belagsfertig oder bezugsfertig, mit oder ohne Küche angeboten. Die Bodenbeläge oder Fliesen können analog zu einer jeweils fertig gestellten Musterwohnung verlegt werden, oder ausgehend von vorliegenden Mustern ganz nach Wunsch der Käufer. Selbstverständlich können die Wohnungskäufer auch bloß die Beratung in Anspruch nehmen, sich aber selbst um alles kümmern. Sogar hier sind aber noch Zwischenlösungen möglich.

Das Geschäftsmodell

Die Alpha Center GmbH arbeitet seit Jahren nach einem erprobten Geschäftsmodell:



1. Der Ablauf

Durch die langjährige Erfahrung der Alpha Center GmbH erfolgt die Abwicklung unserer Bau- und Sanierungsprojekte einem standardisierten Muster.

Bei Bauprojekten beträgt die Vorlaufzeit (Auswahl des Grundstückes, Kauf, Planung, Erstellung der Vertriebsunterlagen) zwölf Monate. Für Bau und Verkauf sind weitere 24 Monate eingeplant.

Bei Wohnungssanierungen wird gleich nach Schlüsselübergabe mit der Sanierung begonnen, für die drei Monate geplant sind. Einhergehend damit startet bereits der Vertrieb. Der Verkauf von Einzelwohnungen gelingt in seltenen Fällen schon beim ersten Interessenten, ist aber insgesamt schwer prognostizierbar. Als absolutes Worst-Case-Szenario beim Verkauf werden 24 Monate nach Fertigstellung einkalkuliert.

2. Die Auswahl der Objekte

Aufgrund des allgemein hohen Wiener Preisniveaus verlagert sich der Fokus zusehends auf das Wiener Umland. Für Neubauprojekte kommen vor allem aufgeschlossene Grundstücke, weitgehend ohne Gefälle, mit hohem Verbauungsgrad in Betracht. Wichtige Faktoren sind auch Ruhelage bei gleichzeitig guter Infrastruktur (und hier insbesondere guter öffentlicher Anbindung).

Bei Wohnungssanierungsprojekten sind infrastrukturelle Gegebenheiten ebenfalls sehr wichtig. Weitere Faktoren sind Barrierefreiheit, Außenflächen, Anzahl/ Aufteilung/ Größe der Räume, die Ausrichtung der Wohnung sowie die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude.

3. Der Kaufprozess

In der Regel werden Angebote für mehrere vielversprechende Grundstücke bzw. Wohnungseigentumsobjekte gemacht. Nur ein kleiner Teil der Verkäufer willigt sofort ein – nicht wenige Angebote laufen ergebnislos aus.

4. Die Planung der Projekte

Die Planung von Bauprojekten, wie Wohnungsumgestaltungen erfolgt ausgelagert durch das stets gleiche Architekten-Team. Die Finanzplanung und Projektkalkulation erfolgt intern. Auftragsausschreibung und Vergabe erfolgen gemeinsam mit dem Architekten. Baukostenüberschreitungen werden über Vorabverträge ausgeschlossen.

5. Die Vermarktung

Als Bauträger kann die Alpha Center GmbH ihre Objekte selbst vermarkten. Das geschieht über Werbetafeln beim Projekt, auf der firmeneigenen Homepage sowie in Form von Print-Annoncen. Die Immobilienplattformen im Internet werden durch konzessionierte Makler abgedeckt, zu denen ein langjähriges Vertrauensverhältnis besteht. Insbesondere bei Bauprojekten betreut die Alpha Center GmbH Interessenten auch gerne in Zusammenarbeit mit den Maklern, um alle Fragen umfassend beantworten zu können. Sind die Kaufabsichten evident, erfolgt im Regelfall eine Einladung ins Büro der Alpha Center GmbH, um Pläne bzw. individuelle Wünsche/ Änderungen zu besprechen.

6. Die Bauphase



Die Arbeiten werden von den Partnerunternehmen ausgeführt und fortwährend durch die Alpha Center GmbH betreut und dokumentiert. Wohnungsanierungsprojekte werden nach Fertigstellung verkauft. Bauprojekte werden nach den Regeln des Bau trägervertragsgesetzes abgewickelt. Bei bereits verkauften Wohnungen erfolgen die Zahlungen daher sukzessive und in Abhängigkeit vom Baufortschritt. Die Käufer werden fortlaufend über den jeweils aktuellen Baufortschritt informiert.

7. Der Abschluss des Projekts

Mit der Fertigstellung können die Käufer das Objekt beziehen. Schon vor der Kaufvertragsunterzeichnung konnten sie wählen, ob das in der bezugsfertigen oder der belagsfertigen Variante geschieht, bzw. in einer frei konfigurierbaren Zwischenform.

Der Finanzierungsbedarf

Der Finanzierungsbedarf bei den Bau trägerprojekten der Alpha Center GmbH, ergibt sich aus Grundanschaffungskosten, eventuellen Aufschlusskosten sowie der Vorfinanzierung der Baukosten. Die dabei auftretenden Herausforderungen sind:

- Die geringe zeitliche Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken/ Wohnungen, bzw. als Folge dessen vorgezogene Käufe, die oft erst zeitlich aufeinanderfolgend abgearbeitet werden können.
- Verzögerungen durch rechtliche Einwendungen seitens der Nachbarn oder zusätzliche Vorschriften der Gemeinde.
- Die hohen Eigenkapitalerfordernisse der Banken sowie deren freigegebene Raten gemäß dem Bau trägervertragsgesetz, die nicht mit den Abrechnungsmodalitäten der Bau firmen synchron laufen.
- Die kostenintensiven Arbeiten für neue Projekte im Planungsstadium, welche den Handlungsspielraum mehr als nötig einengen.

Aus all diesen Gründen sind qualifizierte Nachrangdarlehen eine perfekte Ergänzung zur bestehenden Finanzierungsstruktur der Alpha Center GmbH.

Der Geschäftsplan

Bei der Alpha Center GmbH handelt es sich um eine 1999 gegründete Gesellschaft. Die Firma verschreibt sich fortlaufend der Akquise neuer Projekte.

Da die Projekte auch zusehends größer werden, wurde im vergangenen Jahr die ursprünglich ausgelagerte Buchhaltung weitgehend ins Unternehmen geholt. Interne Richtlinien für das Controlling, gewährleisten seither den tagesaktuellen Überblick über alle Kostenstellen.

Damit der Projektumschlag weiterhin erhöht werden kann, sollen zukünftig die Eigenmittel aus Projekten finanziert werden, bei dem die Geldmittel erst bei Fertigstellung zurückerwartet werden.

alpha center

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG - ÜBERSICHT	€ K						
Erlöse aus Kundenumsätzen							
Gesamterlös		1242	698	1739	2610	2870	2870
Wareneinsatz		-1020	-456	-1347	-2020	-2230	-2230
Bruttomarge absolut		222	242	392	590	640	640
Bruttomarge %		17,80%	34,70%	22,50%	22,60%	22,30%	22,30%
Personalaufwand		-44	-63	-80	-90	-95	-100
Verkaufs- und allgemeine Verwaltungskosten		-211	-91	-154	-170	-185	-190
Jahresüberschuss vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBDITA)		-33	88	158	330	360	350
Abschreibungen (auf materielle und immaterielle Güter)		-22	-17	-17	-15	-15	-15
Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		-55	71	141	315	345	335
Zinsaufwand Banken		-25	-56	-67	-101	-120	-120
Zinsaufwand Investoren							
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-80	15	74	214	225	215

ALPHA CENTER GmbH		2014	2015	2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019
BILANZAUSZUG	€ K						
AKTIVA							
Anlagevermögen		41	25	14	14	14	14
Umlaufvermögen		1885	3122	2912	3100	3300	3400
Liquide Mittel		45	33	37	50	60	80
Sonstige Forderungen		611	742	682	700	700	700
Summe Aktiva		2582	3922	3645	3864	4074	4194
PASSIVA							
Eigenkapital und Rücklagen		173	185	294	350	470	590
Verbindlichkeiten gegenüber Investoren							
Rückstellungen		103	102	97	110	110	110
kurzfristige Verbindlichkeiten		723	809	1267	1300	1310	1330
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1583	2826	1987	2104	2184	2164
Summe Passiva		2582	3922	3645	3864	4074	4194

>> alle Angaben in 1.000