

DAS ROTHEAU RESORT

Das Projekt

Der Zeitplan

Die Kalkulation

Die Finanzierung

Das Genussrecht

Die Sicherheit

Das Projekt:

Das Rotheau Resort

Ein Wohnresort mit Amphitheatercharakter • Terrassen und Sonnenlicht

Sonnenhang Rotheau GmbH

Eine über 27.000 m² große Liegenschaft mit Südhangausrichtung wartet auf Belegung.

Bis vor 40 Jahren als Steinbruch genutzt, wird die Errichtung einer Wohnhausanlage mit einer Nutzfläche von voraussichtlich 10.000 m² oder rd. 130 Wohnungen geplant.

In Rotheau, einer Ortschaft der Gemeinde Eschenau im Bezirk Lilienfeld und in der Nähe St. Pöltens, befindet sich angrenzend an ein Siedlungsgebiet ein topografisch einzigartiges Grundstück, das vor mehreren Jahrzehnten als Steinbruch genutzt wurde. Zwischenzeitlich hat es die Natur zurückerobert, dennoch ist an einigen Stellen der damalige Abbruch erkennbar. Ein topografischer Sprung von bis zu 25m Höhendifferenz ist nach Süden ausgerichtet und schließt im Westen bogenförmig ab.

Das Projekt verspricht herausragende Merkmale zu erfüllen:

- *Geringe Bodenversiegelung mit unter 12%*
- *Photovoltaik, Geothermie, Wärmepumpen und Batteriespeicher sorgen für eine autarke Energieversorgung mit über 60%*
- *Höchster Wohn- und Freizeitstandard mit Klimatisierung, Garagenplätzen, Fit- und Wellnessräume, Schwimmbecken mind. 8 mal 15 m*

Die Projektgesellschaft erwirbt die Liegenschaft gemäß Optionsvertrag, auch in Abschnitten, sobald die im Herbst 2026 erwartete Baulandwidmung durch das Land vorliegt. Die entsprechende Flächenwidmung durch die Gemeinde erfolgt dann unverzüglich.

Das Grundstück befindet sich derzeit in Privatbesitz und wurde im Rahmen der Optionsvereinbarung von Herrn Dr. Duschek zusammen mit APM Architekten in Mödling entwickelt.

Mit der Gemeinde wurden die Ziele und Bedürfnisse derselben abgestimmt. In dieser besonderen Lage wird ein innovatives Wohnprojekt entstehen, das den heutigen Grundsätzen von Nachhaltigkeit entspricht.

Das **Grundstück** ist im Norden durch einen steilen Hang begrenzt, der sich im Westen zu einem Kessel formt. Im Süden entlang der Straße liegt ein kleiner Hügel, der viel niedriger als die nördliche Hangkante ist und optisch Schutz zur Landesstraße bietet. Die Topografie des Grundstücks öffnet sich gegen Süden und Osten.

Es sind mehrere Baukörper in einem verträglichen Maßstab geplant, die auch eine etappenweise Errichtung in Jahresabschnitten ermöglichen.

Die **Erschließung** erfolgt von der südlichen Landesstraße an der östlichen Zufahrt und wird nur soweit ins Innere des Bauplatzes wie notwendig geführt. Unter jedem Bauabschnitt befindet sich ein ebenerdiges Parkgeschoss.

Das Areal soll möglichst autofrei gehalten werden um versiegelte Fläche zu vermeiden.

So kann ein maximales Maß an qualitativ hochwertigen Freiräumen geschaffen werden. Eine zentrale Mitte wird als Begegnungs- und Wellnesszone gestaltet.

Die **Gebäude** am Südhang sind terrassenartig angeordnet, doch nur soweit, dass die Vertikalerschließung mit nur einer Liftanlage pro Haus möglich ist. Die Wohnungen sind in bis zu 7 Geschoßen gestapelt. Es werden großzügige Freiflächen als Balkone oder Terrassen den Wohnungen vorgelagert. Die Kontur der Gebäude und Terrassen folgt dem natürlichen Geländeverlauf.

Der **Grünraum** verzahnt sich mit den Wohnhäusern in vertikaler und horizontaler Weise. Eine ökologische Gestaltung dieses einzigartigen Raumes mit Terrassenbegrünungen, Dachbegrünungen und begrünten Rankgerüsten betonen die Idee einer Terrassenoase im Rotheau Resort.

Das **Energiekonzept** sieht eine Geothermieranlage ergänzt mit Photovoltaik, Batteriespeichern und Wärmepumpen vor. In diesem Konzept ist auch die durchgängige Klimatisierung aller Wohnungen mit natürlichen Maßnahmen, wie beispielsweise Baukörperaktivierung, enthalten.

Der Zeitplan:

Die Severingasse 13 Immobilien GmbH wurde 2016 zum Zwecke der Realisierung von Immobilienprojekten gegründet.

Zuletzt wurde ein Wohnbauprojekt in Mattersburg mit über 1.500 m² Nutzfläche im Wohnungseigentum errichtet. 14 Wohnungen und ein Geschäftslokal, zum Teil klimatisiert, sind energietechnisch im Vorteil: Dank Photovoltaik, Wärmepumpe, Batteriespeicher und Fußbodenheizung werden rd. 50% des Energiebedarfes im Haus bereitgestellt.

Das neue Projekt der Sonnenhang Rotheau GmbH, einer Tochter der Emittentin, sieht die Errichtung eines Wohnresorts mit rd. 10.000 m² Nutzfläche oder 140 Wohnungen, nur 15 km südlich der Landeshauptstadt St. Pölten, vor.

Geplante Umsetzung des Projektes:

September 2026	Beschluss der Flächenwidmung durch die Gemeinde
ab Oktober 2026	Einreichplanung für 1. Bauabschnitt mit 2.800 m ² Wohnfläche bzw. rd. 40 Wohnungen
	Ausschreibung und Offerteinholung
	Vermarktung Strategieentwicklung
April 2027	Genehmigung der Einreichplanung durch die Gemeinde
Juni 2027	Baubeginn
	Verkaufsbeginn
Dezember 2028	Fertigstellung und Übergabe
Juni 2029	Verkaufsende

Die Kalkulation:

1. Bauabschnitt Bauteile 1 und 2

Kosten

Ankauf und Einreichplanung		700.000,00
Baukosten je m ²	3.000,00	8.400.000,00
Polierplanung/Bauaufsicht		300.000,00
Vermarktung		200.000,00
Finanzierung	9,6 Mio.x 0,1 1 Jahr	960.000,00
Summe Vermietung		10.560.000,00
Summe Verkauf	mit MwSt. 1.920.000,00	12.480.000,00

Erlöse

Miete Wohnfläche ú 12.- je m ² und Monat p.a.	403.200,00
Miete Garage ú 80.- je Platz und Monat p.a.	67.200,00

Mieterlöse	in %	4,45	gesamt p.a.	470.400,00
-------------------	-------------	-------------	--------------------	-------------------

Verkauf	5.000,00 je m ²	2.800	14.000.000,00
---------	----------------------------	-------	---------------

Verkauf	10.000,00 je Stellplatz	70	700.000,00
---------	-------------------------	----	------------

Verkaufserlöse gesamt	14.700.000,00
------------------------------	----------------------

Gewinn	2.220.000,00
---------------	---------------------

Planungsstand 2.800m² Nutzfläche, rd. 40 Wohnungen und 70 Garagenplätze

Gesamtprojekt Übersicht Kalkulation

Das Rotheau Resort Bauteile 1 bis 6

Kosten

Ankauf und Einreichplanung				2.600.000,00
Baukosten	je m ²	3.000,00		30.000.000,00
Polierplanung/Bauaufsicht				1.200.000,00
Vermarktung				400.000,00
Finanzierung	3,42 Mio.x	0,1	1 Jahr	3.420.000,00
Summe Vermietung				37.620.000,00
Summe Verkauf	mit MwSt.	6.840.000,00		44.460.000,00

Erlöse

Miete Wohnfläche ú 12.- je m ² und Monat	p.a.	1.440.000,00
Miete Garage ú 80.- je Platz und Monat	p.a.	268.800,00

Mieterlöse	in %	4,54	gesamt p.a.	1.708.800,00
-------------------	-------------	-------------	--------------------	---------------------

Verkauf	5.000,00	je m ²	10.000	50.000.000,00
Verkauf	10.000,00	je Platz	280	2.800.000,00

Verkaufserlöse gesamt				52.800.000,00
------------------------------	--	--	--	----------------------

Gewinn	8.340.000,00
---------------	---------------------

Planungsstand 10.000m² Nutzfläche, rd. 130 Wohnungen und 200 Garagenplätze

Die Finanzierung:

Die Basisfinanzierung dient dem Liegenschaftsankauf und der Einreichplanung für den 1. Bauabschnitt mit einem Volumen bis ú 1 Mio..

Dieser Betrag wird von privaten Investoren über Genussrechte mit einer Beteiligungsoption aufgebracht

Ein Betrag von ú 8 Mio. wird in Form eines Kreditrahmens von den Banken dargestellt.

Unter der Annahme des Verkaufes von einem Drittel der Wohnnutzfläche während der Bauphase werden nur ú 5,4 Mio. benötigt werden.

Nach Maßgabe des Verkaufserfolges des 1. Bauabschnittes wird der 2. vorbereitet. Dieser wird die Bauteile 3 und 4 umfassen und sollte terminlich nahtlos mit Anfang 2029 begonnen werden können.

Die Finanzierung des 2. Bauabschnittes wird dann zur Gänze über Kreditinstitute erfolgen.

Der 3. Bauabschnitt mit den Bauteilen 5 und 6 sollte planmäßig Anfang 2031 begonnen und Ende 2032 fertiggestellt sein.

Es ist vorgesehen, einen möglichst großen Anteil des Bauvolumens mit vorfabrizierten Elementen zu realisieren, um diesen straffen Zeitplan zu ermöglichen

Das Genussrecht:

Das neue Projekt der Sonnenhang Rotheau GmbH, einer Tochter der Emittentin, sieht die Errichtung eines Wohnresorts mit rd. 10.000 m² Nutzfläche oder 140 Wohnungen, nur 15km südlich der Landeshauptstadt St. Pölten, vor.

Zur Finanzierung des Projektes werden Investoren zur Beteiligung eingeladen.

Insgesamt werden bis zu ú 1 Mio. zur Zeichnung begeben; dieser Betrag deckt alle Ankaufs- und Planungskosten ab

Die Severingasse 13 Immobilien GmbH, zu 100% im Besitz von Dr. Stefan Duschek, ist Muttergesellschaft der für dieses Projekt gegründeten Sonnenhang Rotheau GmbH. Die zur Zeichnung jetzt aufliegenden Genussrechte berechtigen mit Ablauf auch zur Beteiligung an der Projektgesellschaft. Je ú 100.000.- beträgt die Beteiligung 5%.

Das Genussrecht bietet den steuerlichen Vorteil, dass Erträge nur einmalig mit 27,5% versteuert werden. Der Genussrechtsemittent kann die Auszahlungen zur Gänze absetzen, behält die Kapitalertragsteuer ein und rechnet diese mit dem Finanzamt ab. Mit einer Verzinsung von 13,8% vor Steuer erhält der Genussscheinberechtigte exakt 10% nach Steuern endbesteuert.

Diese steuerlich effiziente Konstruktion birgt üblicher Weise entsprechende Risiken. In diesem Fall werden diese durch die Option auf Erwerb von Gesellschaftsanteilen oder der Sicherstellung über die Vermögenswerte des Gesellschafters deutlich reduziert bzw. gänzlich aufgehoben.

Stückelung: ab ú 100.000.-

Verzinsung: 13,8% vor KEST von derzeit 27,5%, oder 10% nach KEST (endbesteuert).

Laufzeit: Bis Ende 2028, Verlängerungsoption um 6 Monate; die Emittentin kann nach 6 Monaten mit 3-Monatsfrist kündigen

Ausgabe und Tilgung jeweils 100%

Option auf Beteiligung an der Projektgesellschaft: Je ú 100.000.- Anteil von 5%

Emittentin: Severingasse 13 Immobilien GmbH, FN 446443i

Die Sicherheit:

Ergänzend zu den durchschnittlichen Standards von Crowdfunding wird hier zweierlei geboten:

Der Investor erhält nach spätestens 2 Jahren das Recht auf eine Beteiligung am Gesamtprojekt. Aus einem Investitionsvolumen von € 1 Mio. wird auf diese Art eine Beteiligung von 50% am Gesamtprojekt. Bei einem vermutlich realisierbaren Gewinn von € 8 Mio. innerhalb von 5 Jahren besteht die Chance auf eine Vervielfachung des Investments innerhalb dieser Zeitspanne.

Alternativ wird das Investment wie folgt abgesichert:

Nimmt der Berechtigte das Recht auf Umwandlung des Genussrechtes in Anteile nicht wahr oder hat die Emittentin das Optionsrecht widerrufen und erfüllt die Emittentin ihre Verpflichtungen aus dem Genussrecht nicht, hat Herr Mag. Stephan Blahut, wohnhaft in 1010 Wien, Eßlinggasse 15, aus dem mit Herrn Dr. Stefan Duschek abgeschlossenen Treuhandvertrag den Auftrag, die bei ihm hinterlegten Pfandbestellungsurkunden eintragen zu lassen.

Diese Pfandbestellungsurkunden zu den Eigentumswohnungen des Dr. Stefan Duschek repräsentieren nach Abzug der erstrangig zugunsten der Raiffeisenbank Attersee Süd besicherten Verbindlichkeiten einen Wert von rd. € 1,5 Mio. Aus diesem Treuhandvertrag ist Herr Mag. Stephan Blahut ermächtigt, die im Eigentum von Dr. Duschek stehenden Eigentumswohnungen für die Genussrechtsberechtigten zu verwerten.